

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2442**  
**für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen**  
**zwischen**  
**- Goltermannweg**  
**- Rablinghauser Deich**  
**- Bakeweg**  
**- Rablinghauser Landstraße (rückwärtig)**  
**(Bearbeitungsstand: 29.11.2013)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

Im Planbereich ist die Errichtung von vier Reihenhauszeilen mit insgesamt 26 Wohneinheiten auf dem Gelände einer Gärtnerei beabsichtigt. Das Plangebiet liegt zwischen dem Rablinghauser Deich und der Rablinghauser Landstraße und soll in Verlängerung des Goltermannwegs über eine private Stichstraße mit einer Wendeanlage erschlossen werden. Die Bebauung ist in mehreren Bauphasen vorgesehen, denn der Betrieb der Gärtnerei wird erst mittelfristig eingestellt. Der erste Bauabschnitt umfasst den nördlichen Plangebietsteil mit der Errichtung einer Reihenhauszeile mit acht Wohneinheiten. Diese Bebauung soll kurzfristig erfolgen. Ebenfalls kurzfristig soll der Abriss des Doppelhauses Rablinghauser Deich 18-18a sowie der Neubau eines Reihenhauses mit vier Wohneinheiten vorgenommen werden. Die weiteren Bauabschnitte sind für die Zeit nach Einstellung und Rückbau des Gärtnereibetriebs geplant.

Für das Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan.

#### **B) Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Am 24. Juni 2013 ist vom Ortsamt Neustadt-Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Am 25. Juni 2013 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

### 4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2442 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

### 5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 2442 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt in städtebaulich integrierter Lage zwischen der Wohnbebauung der Straße Rablinghauser Deich und der Wohnbebauung der Rablinghauser Landstraße. Der kleinere Teil des Plangebietes liegt auf dem Rablinghauser Deich und ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der größere Teil wird durch eine Gärtnerei gewerblich genutzt. Diese beabsichtigt ihren Betrieb mittelfristig aufzugeben. Das Gelände soll durch die neue Wohnbebauung nachgenutzt werden. Die Errichtung der neuen Wohnhäuser stellt somit eine Maßnahmen der Innenentwicklung dar.

### 6. Umweltprüfung

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen

gen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

#### 7. Kostenübernahmevereinbarung

Der Investor hat mit der Stadt eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen in der er sich dazu verpflichtet, die Planung auf eigene Kosten zu realisieren.

### C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Reihenhausbebauung übernimmt aufgrund einer Kostenübernahmevereinbarung die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

#### 2. Gender-Prüfung

Der Bau der Einfamilienhäuser richtet sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

### D) Abstimmungen

Der Planentwurf ist dem Fachausschuss Wirtschaft, Häfen, Bau, Verkehr und Umwelt des Beirates Woltmershausen am 13. Januar 2014 in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden.

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen und der Beirat Woltmershausen werden im weiteren Verfahren beteiligt.

Dem Ortsamt Neustadt-Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. **Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2442 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2442 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Goltermannweg, Rablinghauser Deich, Bakeweg und Rablinghauser Landstraße (rückwärtig) (Bearbeitungsstand 29.11.2013) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2442 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Goltermannweg, Rablinghauser Deich, Bakeweg und Rablinghauser Landstraße (rückwärtig) (Bearbeitungsstand 29.11.2013) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

### Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum Bebauungsplan 2442 (Bearbeitungsstand: 29.11.2013)
- Entwurf des Bebauungsplans 2442 (Bearbeitungsstand: 29.11.2013)
-

# Begründung

## zum Bebauungsplan 2442

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen  
zwischen

- Goltermannweg
- Rablinghauser Deich
- Bakeweg
- Rablinghauser Landstraße (rückwärtig)

(Bearbeitungsstand: 29.11.2013)

### A) Plangebiet

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Woltmershausen zwischen der Rablinghauser Landstraße und dem Rablinghauser Deich. Es zählt zur Flur 34, Gemarkung VL und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das südliche Ende des Goltermannwegs, das Grundstück mit der Wohnbebauung Goltermannweg 22 (Flurstück 90/3) sowie das Grundstück mit der Wohnbebauung Rablinghauser Deich 20 (Flurstück 90/2)
- im Osten durch die Straße Rablinghauser Deich
- im Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung Rablinghauser Deich 11 und 12 (beide Flurstück 65) sowie durch die nördlichen Grenzen der beiden Flurstücke 857/2 und 857/3
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 191 bzw. der östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Rablinghauser Deich 61-87



Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis)

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet besteht aus der Liegenschaft einer sich noch im Betrieb befindlichen Gärtnerei sowie aus den nördlich und südlich angrenzenden Freiflächen. Zu dem Plangebiet zählen auch die höher gelegenen Wohnhäuser der Straße Rablinghauser Deich 13-19. Die Wohnbebauung auf dem Deich setzt sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Die Gebäudehöhen werden durch ein-, zwei- und dreigeschossige Häuser mit Sattel- und Walmdächern bestimmt.

Das Gärtnereigelände wird durch drei Gewächshäuser, eine Lagerhalle, ein kleineres Nebengebäude sowie offene Beete geprägt. Auf den Freiflächen stehen kleinere Einzelbäume, zum Teil Obstbäume sowie Ziergehölze. Die weiteren Flächen sind mit Scherrasen bewachsen. Die Gärten der Wohnbebauung am Rablinghauser Deich sind ebenfalls mit Scherrasen und Ziergewächsen bepflanzt. Das Plangebiet weist ein Gefälle vom Rablinghauser Deich in Richtung Westen auf. Der Höhenunterschied beträgt knapp 3,5 m.

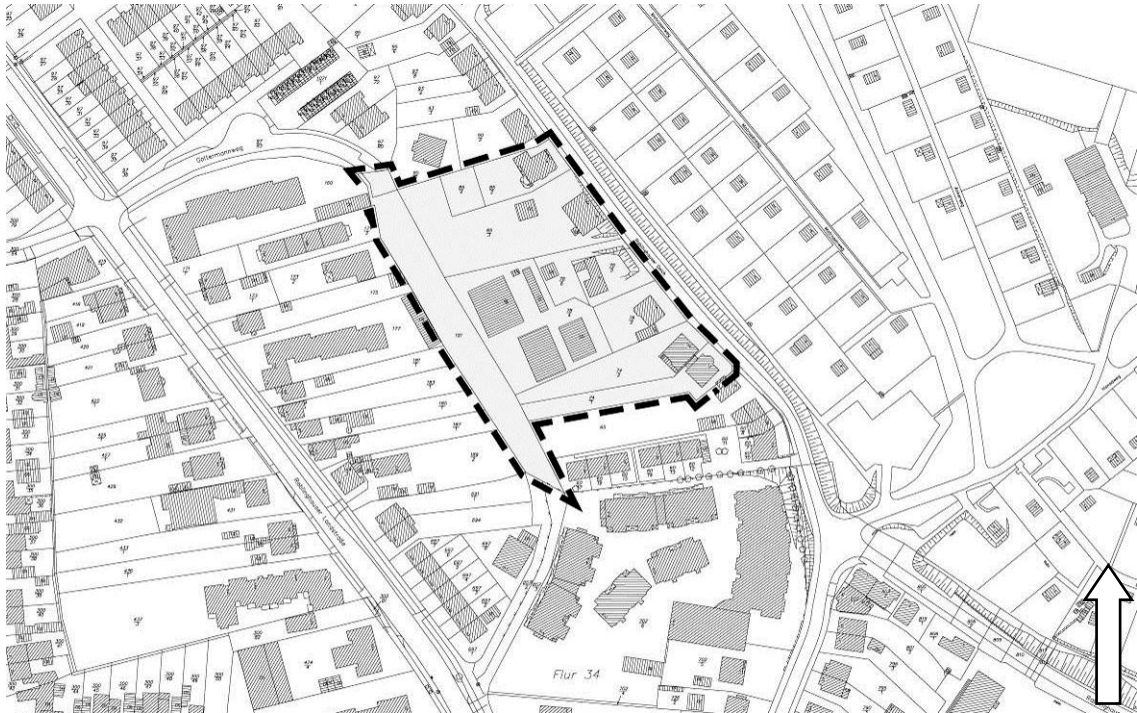


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 2442

Die umgebende Bebauungsstruktur wird bestimmt durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser im Goltermannweg sowie durch Einzelhausbebauung entlang der Rablinghauser Landstraße und der Straße Rablinghauser Deich. Östlich des Deiches grenzt eine Kleingartenanlage an. Nördlich hiervon liegt der Weseruferpark, der fußläufig in weniger als 200 m zu erreichen ist.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV über die Buslinie 24 der BSAG erschlossen. Die Haltestelle Roccoweg ist rd. 150 m entfernt, die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof Bremen beträgt 24 Min. Die nächsten Geschäfte zur Nahversorgung befinden sich in der Woltmershauser Straße, die nächste Grundschule liegt in rd. 700 m Entfernung in der Straße Dorfkampsweg.



Die städtebauliche Struktur und Gebäudetypologie der geplanten Reihenhäuser passt sich in die umliegende Einfamilienhausbebauung ein. Mit den Wohnwegen werden verkehrssarme Quartiere ausgebildet, die über die private Haupterschließungsstraße ein verbindendes Rückgrat und mit dem mittleren Fußweg eine Anbindung zum Rablinghauser Deich erhalten. Das neue Wohngebiet richtet sich daher insbesondere an Familien mit Kindern.

Das Gebiet soll in mehreren Abschnitten entwickelt werden, denn der Betrieb der Gärtnerei wird erst mittelfristig eingestellt. Der erste Bauabschnitt umfasst den nördlichen Plangebietsteil mit der Errichtung einer Reihenhausezeile mit acht Wohneinheiten. Diese Bebauung soll kurzfristig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Ebenfalls kurzfristig soll der Abriss des Doppelhauses Rablinghauser Deich 18-18a sowie der Neubau an dieser Stelle vorgenommen werden. Die weiteren Bauabschnitte sind nach Einstellung und Rückbau des Gärtnereibetriebs geplant.

Mit der Errichtung von Einfamilienhäusern verfolgt die Planung das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Dabei soll unter anderem ein für gewerbliche Zwecke nicht mehr benötigtes Grundstück zukünftig für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung vom Naherholungsraum Weseruferpark. Damit entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption Bremen, nach der für den Wohnungsbau insbesondere Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen zu berücksichtigen sind.

Die weiteren Planungsziele sind:

- Anlage eines öffentlich zugänglichen Fußweges zwischen dem Rablinghauser Deich und dem Plangebiet,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Entwässerung und
- Absicherung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke entlang des Rablinghauser Deichs.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine behutsame Nachverdichtung zwischen der Wohnbebauung am Rablinghauser Deich und der Rablinghauser Landstraße. Die Planung folgt damit dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung.

§ 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2442 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorgesehen.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2442 leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption der Entwicklung eines Wohngebietes insbesondere für Familien ab. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das in zwei Teilbereiche gegliedert wird (WA 1 und WA 2). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.



Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Gliederung des Plangebiets ein. Zudem führen Tankstellen auch zu einem Verkehrsaufkommen in den Abendstunden, welches in diesem vergleichsweise kleinen Wohngebiet nicht erwünscht ist. Die Ansiedlung von Verwaltungen wird ausgeschlossen, da diese in die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils gehören. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind unzulässig, um gewerbliche Immissionen im Plangebiet zu vermeiden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine den Eigenheiten eines Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern entsprechende Dichte erreicht, die noch ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Quartier bewahrt. Die GRZ 0,4 liegt im zulässigen Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO möglichen Nutzungsintensität. Aufgrund der Nähe des neuen Wohnquartiers zu dem Erholungsraum Weseruferpark und auch zur Weser wird eine Ausnutzung der GRZ-Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete für städtebaulich vertretbar gehalten. Da im Plangebiet vorwiegend Reihenhäuser errichtet werden sollen, die entsprechend der Gebäudetypologie über schmale Grundstücke verfügen, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass Terrassen, Wintergärten und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

In Anlehnung an die umgebende Einfamilienhausbebauung und somit im Sinne des Nachbarschutzes setzt der Bebauungsplan 2442 zur Begrenzung der Gebäudehöhen und -volumina eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 8,5 m über dem Bezugspunkt fest. Maßstab ist die umgebende Bebauung mit zwei Vollgeschossen. So fügt sich das Plangebiet in die zu allen Seiten angrenzende Wohnbebauung ein.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenniveaus im Plangebiet zwischen dem östlichen und dem westlichen Plangebietsteil wurden zwei Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen gewählt. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen innerhalb des WA 1 ist der in der Planzeichnung dargestellte Bezugspunkt 1 (Bz 1) mit einer Höhe von 3,8 m über Normalnull. Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im WA 2 ist der Bezugspunkt 2 (Bz 2) mit einer Höhe von 6,9 m über Normalnull.

## **3. Bauweise, Baugrenzen**

Zur Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen wird für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt. Im Sinne einer behutsamen und maßvollen Innenentwicklung zwischen der Wohnbebauung des Rablinghauser Deichs und der Rablinghauser Landstraße wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudetyp begrenzt. So ist je Haus nur eine Wohneinheit sowie eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 65 m<sup>2</sup> zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption und geplanten Wohnwege durch Baugrenzen bestimmt. So wird im Zusammenspiel dieser Festsetzungen mit dem Nutzungsmaß das städtebauliche Bild einer Wohnsiedlung für Familien mit eigenen Gärten und verbindenden Wohnwegen, die auch als gemeinsame Aufenthaltsräume dienen, gesichert.

#### **4. Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Stichstraße mit einer Wendeanlage, die an den Goltermannweg anschließt. Diese Straße ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der großen und lang gestreckten Gärten der bestehenden Wohnbebauung der Rablinghauser Landstraße hält die Privatstraße einen ausreichenden Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern.

Die städtebauliche Konzeption sieht für das nördliche und südliche Baufeld eine Erschließung über befahrbare Wohnwege vor, die rechtwinklig zur Privatstraße verlaufen und als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger bzw. Leitungsträger festgesetzt sind. Durch die Ost-West-Ausrichtung dieser beiden Baufelder ist die Anlage von Gärten mit einer Südausrichtung möglich. Die mittlere Reihenhauszeile ist parallel zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE angeordnet. Der Zugang zu den Grundstücken erfolgt hier direkt von der Privatstraße aus. Ein Fußweg nördlich dieser Gebäudereihe stellt eine Verbindung zwischen der neuen Privatstraße und dem Rablinghauser Deich her. Der Fußweg ist für die Allgemeinheit zugänglich. Daher ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger bzw. Leitungsträger hier um ein Gehrecht für die Allgemeinheit erweitert worden.

Kfz-Stellplätze für Besucher werden in Längsaufstellung in der Privatstraße angelegt. Die Kfz-Stellplätze für die Bewohner werden dezentral angeordnet. So sind gemäß Festsetzung Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die auf eine Grundfläche von maximal 7 m<sup>2</sup>, eine Bauhöhe von maximal 2,3 m und auf die Anzahl von nur einer Nebenanlage je Wohneinheit beschränkt werden. Diese Regelung erfolgt, um die privaten Verkehrsflächen und Wohnwege vom ruhenden Verkehr freizuhalten und um ein homogenes Siedlungsbild in Bezug auf die Nebenanlagen zu erhalten. Entlang der Wendeanlage sollen entsprechend der städtebaulichen Konzeption und zur Sicherung eines attraktiven Ortsbildes keine Garagen gebaut werden. Daher sind hier nur Stellplätze und Carports zulässig.

In Verlängerung der Privatstraße in südlicher Richtung sieht die Planung einen Gehweg vor, der eine zukünftige Anbindung an die Rablinghauser Landstraße ermöglichen soll. Seine Realisierung ist abhängig von der Zustimmung der Eigentümer. Der Weg ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Gehweg" festgesetzt.

#### **5. Einfriedungen / Gestaltungsfestsetzung**

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem neuen Wohngebiet einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, werden Regelungen zu den Einfriedungen getroffen. So setzt der Bebauungsplan 2442 entlang der östlichen Seite der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE straßenbegleitend eine Fläche zur Anpflanzung von Hecken fest. Innerhalb dieser Fläche sind auf voller Länge Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,30 m anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Des Weiteren wird in dem Bebauungsplan eine Gestaltungsfestsetzung aufgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Diese besagt, dass Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen sowie zu privaten Verkehrsflächen und Erschließungswegen nur als standortgerechte heimische Laubhecken zulässig sind. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. des Erschließungsweges. Mit dieser Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen soll ein homogenes Erscheinungsbild im Übergang der Vorgärten zu den Erschließungswegen erreicht werden.

## **6. Entwässerung, Schmutzwasserentsorgung**

Aufgrund einer rd. 5 - 6 m mächtigen Schicht von Auelehm kann im Plangebiet das Regenwasser nicht versickert werden. Die Ableitung des Regenwassers und auch des Schmutzwassers erfolgt daher über ein Trennsystem, das an die Kanalisation im Goltermannweg anschließt. Im Goltermannweg liegt ein Mischwasserkanal (DN 250). Aufgrund der örtlichen hydraulischen Situation mit begrenzter Kapazität des Mischwasserkanals wird die Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal auf 10l/s begrenzt. Auf dieser Grundlage wird eine entsprechend dimensionierte Regenrückhaltung mit Rückstaukanal hergestellt. Dadurch ist die ordnungsgemäße Abführung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet in den öffentlichen Kanal gewährleistet.

## **7. Immissionsschutz**

### Gewerbe- und Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken nur in geringem Maß Schallimmissionen ein. So beginnt zwar in rd. 600 m Entfernung der Neustädter Hafen, der auch über einen Eisenbahnanschluss verfügt. Der Hafen ist jedoch durch einen Schutzdeich mit einer ergänzenden Schallschutzwand, die entlang der Senator-Bortscheller-Straße verläuft, von der südlich beginnenden Wohnbebauung der Straßenzüge Am Krumpen Fleet und Rablinghauser Landstraße abgeschirmt. Zudem liegt die Wohnbebauung niedriger als der Hafen. Auch aufgrund der geringen Taktfrequenzen der Hafenbahn bestehen gemäß der Lärmkartierung der Freien Hansestadt aus dem Jahre 2012 tagsüber im Plangebiet überwiegend nur Schallpegel von bis zu 55 dB(A). Gleiches gilt für den Verkehrslärm tagsüber, der gemäß der Lärmkartierung mit Schallpegeln tagsüber von weniger als 55 dB(A) angegeben ist.

Nur im nordwestlichen Planbereich wirken am Tage Schallimmissionen aus dem Neustädter Hafen mit einem Wert von 55 bis 60 dB(A) auf das Plangebiet ein, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" hier um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung wird jedoch aufgrund der städtebaulich integrierten Lage zwischen den Geschosswohnungsbauten des Goltermannwegs, der nördlichen bestehenden Reihenhausbauung und dem östlich gelegenen Rablinghauser Deich im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, sofern ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren sichergestellt ist. Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten werden darf.

Nachts wirken auf das Plangebiet gemäß der Lärmkartierung Schallpegel von bis zu 50 dB(A) ein, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Auch hier trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse. So ist für die Nachtzeit zu gewährleisten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern bei Außenpegeln  $> 45$  bis  $\leq 50$  dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, Grundrissgestaltung) der Beurteilungspegel von 30 dB(A) innen bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Mit diesen Maßnahmen kann ein gesunder Schlaf ohne Lärmeinwirkungen erreicht werden.

### Sportstättenlärm

Östlich des Rablinghauser Deiches besteht in einer Entfernung von rd. 250 m zum Plangebiet die Sportstätte Hanseaten-Kampfbahn. Hier trainieren und spielen aktuell 14 Fußballmannschaften, die dem Sportverein TS Woltmershausen angehören. Die Trainingszeiten beschränken sich auf den Zeitraum von montags bis donnerstags von frühestens 16.00 Uhr bis spätestens 20.30 Uhr. Die Heimspiele dieser Mannschaften werden überwiegend samstags und sonntags zwischen 11.00 bis 16.00 Uhr durchge-

führt. Vereinzelt finden Heimspiele an den Wochentagen Montag-Freitag statt, diese fallen aber in die zuvor genannten Trainingszeiten. Damit finden die Sportveranstaltungen innerhalb des Tageszeitraums statt. Die Nachruhe für die umgebende Wohnbebauung wird nicht gestört. Für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen ist anzumerken, dass aufgrund der Wohnbebauung entlang des Rablinghauser Deichs bereits Schutzansprüche gegenüber möglichem Sportlärm bestehen. So sind die Ruhezeitenregelungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) durch den Verein zu beachten.

Da keine Hinweise auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vorliegen, der überwiegende Teil des Plangebietes westlich des Rablinghauser Deichs liegt und zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, besteht kein Anlass, in Bezug auf die Sportstätte Hanseaten-Kampfbahn weitere Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen.

## **8. Altlasten**

Im August 2013 wurde für die Grundstücke im Plangebiet eine historische Recherche durchgeführt, inwieweit mögliche schädliche Bodenkontaminationen bestehen können. Bei der Recherche wurde festgestellt, dass die Flächen des WA 1 bis in die 1950er Jahre landwirtschaftlich (Ackerbau, Viehzucht) genutzt wurden. Seit 1959 wird dort die Gärtnerei mit dem Anbau von Tomaten, Gurken, Schnittblumen und Jungpflanzen betrieben. Der Bereich auf dem Rablinghauser Deich wurde bislang nur durch Wohnbebauung und nicht gewerblich genutzt.

Im Ergebnis der historischen Recherche wurde festgestellt, dass für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen keine konkreten Anhaltspunkte vorliegen, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung nicht zu erkennen ist.

## **9. Kampfmittel**

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **10. Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

## D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist bei dem Bebauungsplan 2442 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

### (a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Woltmershausen und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es ist durch eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und offenen Pflanzbeeten sowie durch bestehende Wohnhäuser auf dem Rablinghauser Deich geprägt. Der größte Teil des unbebauten Bereiches besteht aus Beeten, Scherrasen und Wiesen. Obstgehölze, Ziersträucher und kleinere Bäume bilden eingestreut vertikale Strukturelemente aus.

Durch die geplante Bebauung erfolgt insofern eine Veränderung des Landschaftsbildes, als dass die Gewächshäuser zurückgebaut und an ihrer Stelle sowie auf bisher unbebauten Flächen Einfamilienhäuser errichtet werden. Eine Reduzierung der Eingriffe erfolgt durch die Pflanzung von Hecken entlang der Verkehrsflächen. Die zukünftige Durchlässigkeit des Areals zwischen dem Rablinghauser Deich und der Planstraße mit Anbindung an den Goltermannweg über einen Fußweg für die Öffentlichkeit ist ein erfahrbarer Vorteil gegenüber der heutigen Situation. Insofern sind nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

### (b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer Wirkungsräume sind durch die Wohnbebauung nur in geringem Maße zu erwarten.

### (c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, da das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken aufgrund einer Auenlehmschicht nicht versickert werden kann und daher über einen Rückstaukanal der Kanalisation zugeführt werden muss.

### (d) Schutzgut Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Baumkartierung der gem. Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume vorgenommen (vgl. Anhang). Mit der neuen verkehrlichen Erschließung des Gärtnerengeländes und dem Bau von Wohnhäusern können von den ge-

geschützten Bäumen einzelne nicht erhalten werden. Hierzu zählen insbesondere Obstbäume, die jedoch zum größten Teil nicht mehr vital und daher geschwächt sind. Für die geschützten Bäume, die gefällt werden müssen, werden entsprechend der Regelungen der Bremer Baumschutzverordnung Ersatzbäume gepflanzt.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Zur Überprüfung, ob streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten von der Planung betroffen sein können, fand eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Begehung des Plangebietes am 02.07.2013 zwischen 3:30 Uhr und 06:00 Uhr morgens statt.

Die festgestellten Vogelarten sind häufige, ungefährdete Arten der locker bebauten Stadtviertel. Es wurden Türkentaube, Blaumeise, Grünfink, Amsel, Hausrotschwanz, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp, Ringeltaube, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke nachgewiesen. Als Durchzügler fanden sich Mauersegler, Dohle, Flussschwabe, Silber- und Sturmmöwe. An dem Plangebietsrand siedeln Elster, Rabenkrähe, Star, Klappergrasmücke, Kuckuck, Haussperling und Gartenrotschwanz. Die Reviere der Haussperlinge und des Gartenrotschwanz grenzen direkt an das Untersuchungsgebiet.

Die angrenzenden Reviere des Haussperlings am Südostrand des Untersuchungsgebietes werden voraussichtlich nicht durch den Eingriff beeinträchtigt, da der Haussperling ein typischer Siedlungsbewohner ist. Anders verhält es sich beim Gartenrotschwanz. Als Besiedler von gehölzbestandenem Gartenland ist nicht vollständig auszuschließen, dass Teile des Plangebietes als Nahrungsraum genutzt werden. Der Gartenrotschwanz wurde im südwestlich Teil des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Mit den Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Obstbäume besteht jedoch die Möglichkeit, den Nahrungsraum für den Gartenrotschwanz wieder zu ergänzen.

Im Plangebiet konnten keine Fledermäuse festgestellt werden.

(f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Bebauungsplanung 2442 sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche und gewerbliche Schallimmissionen wurden im Kapitel C7 "Immissionsschutz" dargestellt. Es bestehen in einzelnen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 5 dB(A). Mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Einhaltung der Beurteilungspegel tagsüber in Aufenthaltsräumen und nachts in den Schlafräumen und Kinderzimmern können jedoch gesunde Wohnverhältnisse für das neue Wohnquartier gewährleistet werden.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in Woltmershausen durch eine Nachverdichtung im städtebaulichen Innenbereich. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs abzielt.

Die städtebauliche Konzeption begünstigt die Nutzung der Solarenergie, denn die beiden längsten der vier Baufelder sind in Ost-West-Richtung orientiert, so dass aufgrund der Firstrichtung der geplanten Reihenhäuser die Installation von Solarenergieanlagen möglich ist. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit der Festsetzung Nr. 9

vorgeschrieben, dass die Dachflächen von Gebäuden im Plangebiet statisch so auszuliegen sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Zudem bietet der Investor an, die Reihenhäuser in einem KfW-70-Standard herzustellen.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

**1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor für die Reihenhausbauung übernimmt aufgrund einer Kostenübernahmevereinbarung die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

**2. Genderprüfung**

Das neue Baugebiet soll für Frauen, Männer und insbesondere Familien gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich daher gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Anlage:

Baumbestandsplan der geschützten Bäume

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

gez. Viering

Bremen, 6. Februar 2014

.....  
Senatsrat

## Anlage Baumbestandsplan

