

Deputationsvorlage

**Bebauungsplan 2431
für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen zwischen Visbeker Straße, Im Langen Brink
und Schmidtsweg
(Bearbeitungsstand: 13.05.2013)**

- Planaufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Mit der Umnutzung der vormals als Sportfläche (Sporthalle) sowie Kleingartenflächen genutzten Fläche zwischen der Straße Im Langen Brink Weg und dem Wohngebiet an der Visbeker Straße in Woltmershausen soll eine Lücke in der Wohnbebauung geschlossen werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern. Hierfür fehlen die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Plan dient der Innenentwicklung, mit dem durch Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2431 ist am 19. September 2012 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in 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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2431 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 und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Im Wesentlichen soll das Plangebiet durch einen Investor bebaut werden. Die finanziellen Erlöse aus dem Verkauf des Baugebietes fließen den Sondervermögen Immobilien und Technik sowie Infrastruktur zu.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die 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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2431 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

D) Abstimmungen

Der Planentwurf wird mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen / Beirat Woltmershausen abgestimmt.

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 (Neufassung) übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurfs 2431 für ein Gebiet in Bremen- Woltmershausen zwischen Visbeker Straße, Im Langen Brink und Schmidtsweg (Bearbeitungsstand: 13.05.2013) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2431 für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen zwischen Visbeker Straße, Im Langen Brink und Schmidtsweg (Bearbeitungsstand: 13.05.2013) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2431 für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen zwischen Visbeker Straße, Im Langen Brink und Schmidtsweg (Bearbeitungsstand: 13.05.2013) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2431 (Bearbeitungsstand: 13.05.2013)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Entwurf des Bebauungsplans 2431 (Bearbeitungsstand: 13.05.2013)

Begründung

zum Bebauungsplan 2431

für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen zwischen Visbeker Straße, Im Langen Brink und Schmidtsweg

(Bearbeitungsstand: 13.05.2013)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Woltmershausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen Visbeker Straße, Im Langen Brink und Schmidtsweg. Er umfasst eine Fläche, die mit einer Sporthalle und den zugehörigen Stellplätzen bebaut ist, sowie Flächen, die als Kleingartenparzellen genutzt wurden und jetzt leer stehen. Die Bebauung der Umgebung, an den Straßen Im Langen Brink sowie nördlich an Am Schwersort, besteht aus eingeschossigen Doppelhäusern. In dem südlich an den Geltungsbereich grenzenden und von der Visbeker Straße aus erschlossenen Wohngebiet wurden ab 2006 von einem Investor Doppel- und Reihenhauszeilen errichtet. Östlich des Geltungsbereiches schließt sich Kleingartennutzung an.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben, der zum Teil verrohrt ist und der Be- und Entwässerung eines großen Gebietes bis über die A 281 hinaus dient. Jenseits dieses Grabens befindet sich geschützter Baumbestand als Teil der Außenanlagen der Sporthalle. Auch an der Sporthalle und vereinzelt in den Kleingärten stehen schützenswerte Bäume.

Die Nutzung der Halle wurde aufgegeben. Mit dem Bau einer Dreifeldhalle im Schulzentrum an der Butjadinger Straße wurde ein neuer Standort für den Sport in Woltmershausen geschaffen.

Die Verkehrsfläche der Straße Im Langen Brink reicht bis an den Schmidtsweg heran, einer der Erschließungswege des östlich gelegenen Kleingartengebietes. Sie ist jedoch im letzten Abschnitt, ab Am Schwersort, nicht als Straße ausgebaut.

Der Schmidtsweg bildet die östliche Grenze des Geltungsbereiches und stellt sich als sehr schmaler, die benachbarten Parzellen erschließender Fußweg dar.

Die Visbeker Straße stellt eine wichtige überörtliche Rad- und Gehwegebeziehung von Woltmershausen/ Neustadt in die Umgebung Bremens dar.

Südwestlich in einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich die Trasse der BAB A 281.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Flächen sollen für Wohnnutzungen hergerichtet werden und können somit die Wohnbebauung zwischen Am Schwersort und Visbeker Straße arrondieren. Beabsichtigt ist die Errichtung von zweigeschossigen Reihenhäusern, wie es sie auch in der Umgebung gibt. Rund 26 Wohneinheiten können im Plangebiet realisiert werden. (siehe städtebauliches Konzept)



Der Graben entlang des Südrandes des Geltungsbereiches soll erhalten bleiben und seine Verrohrung soll entfernt werden. Ein neu zu erstellender Steg über das Fleet soll den Planbereich mit dem Wohngebiet südlich des Grabens verbinden und der fußläufigen Vernetzung im Quartier dienen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Straße Im Langen Brink. Über eine kurze private Zuwegung und einen kleinen Platz werden die rückwärtig gelegenen Bereiche erreicht. Alle Wege sollen der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Carport-Anlage im westlichen Teil des Plangebiets angeboten. Die Erschließungsflächen im Innenbereich des neuen Wohngebietes sind von Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung zielt darauf, im Stadtteil weitere Wohnflächen anzubieten. Sie orientiert sich an den Strukturen des südlich gelegenen Wohngebiets an der Visbeker Straße.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,4. Es soll eine dem zugrundeliegenden kompakten städtebaulichen Entwurf entsprechende Form und gleichzeitig ein ausreichender Gartenanteil für die geplante Wohnbebauung erzielt werden.

Die Beschränkung auf eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und zwei Vollgeschosse für die Reihenhäuser leitet sich aus dem südlich angrenzenden Baugebiet ab. Somit kann ein harmonisches Raumbild entstehen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen klar definiert. Sie folgen in ihrer Anordnung dem städtebaulichen Konzept, das die Form des Plangebietes berücksichtigt. Für die meisten Gebäude lässt sich eine Südwestorientierung erreichen.

Die geschlossene Bauweise ermöglicht die Realisierung der vorgesehenen Reihenhäuserzeilen.

4. Verkehrsflächen

Eine öffentliche Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Gebäude an der Straße Im Langen Brink werden von dort aus erschlossen. Die Erschließung der Wohngebäude im rückwärtigen südlichen Teil des Geltungsbereiches erfolgt über private Wohnwege, die mit Geh- und Fahrrechten sowie Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke und der Leitungsträger sowie mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen versehen werden sollen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Standorte für Abfallentsorgung

Um die Aufenthaltsqualität der Freibereiche des Wohngebietes nicht durch eine Vielzahl von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Garagen und Flächen für die Abfallentsorgung zu verstellen, sind diese Anlagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Dabei ist die maximale Größe der Nebenanlagen je Wohneinheit auf 10,0 qm beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen folgt dem städtebaulichen Konzept und sichert eine ausgewogene Verteilung der Freiflächen im übrigen privaten Bereich. Die Flächen für Nebenanlagen und für die Abfallentsorgung ermöglichen die Errichtung einheitlicher Abstell- und Geräteräume.

An der Ecke Im Langen Brink/Schmidtsweg ist eine Zone für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ausgewiesen. Hier sind Garagen nur als überdachte Stellplätze zulässig. Geschlossene Garagen sind hier nicht zulässig, weil sie die Sichtbeziehung zu dem angrenzenden, durch die Kleingärten geprägten Freiraum unterbinden würden.

6. Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen

An der Visbeker Straße wird ein bestehender Grünbereich mit Baumbestand und der Böschung zum Graben als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Am östlichen Rand wird ein 1 m breiter Streifen als Öffentliche Grünfläche, Dauerkleingärten, ausgewiesen. Es handelt sich um die Verbreiterung des Schmidtswegs, der Teil der östlich angrenzenden Kleingartenanlage und bisher zu schmal dimensioniert ist. Die Grundstücksgrenzen sind in Form von Heckenpflanzungen zu begrünen. Ihre Höhe wird in der textlichen Festsetzung Nr. 5 definiert. So soll das östlich anschließende Kleingartengebiet am Schmidtsweg durch eine maximal 1,80m hohe Hecke abgeschirmt werden, während alle anderen Hecken maximal 1,20m hoch sein sollen.

7. Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die in der weiteren Umgebung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6). Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation und zu Lärmschutzmaßnahmen sind unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange dargestellt.

D) Umweltbelange

Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, können bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Wichtigste Anwendungsvoraussetzung ist es, dass die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt. Gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Im Falle des vorliegenden Planentwurf sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt: Die zukünftige zulässige Grundfläche beträgt ca. 5.000 m² und damit weit unter dem vorgenannten Grenzwert. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

Allgemeine Wohngebiete	tagsüber	nachts
WA	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm wurden zwei schalltechnische Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann GbR herangezogen. Eines wurde für den südlich angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplan 37 (Februar 2005), das andere für den Bebauungsplan 2389 erstellt (März 2008), der westlich an das Plangebiet anschließt. Beide Gutachten beinhalten alle lärmrelevanten Quellen wie die Autobahn A281 und die Senator- Apelt- Straße. Sie sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich.

Obwohl nur das Gutachten vom Februar 2005 einen Anteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2431 umfasst, lassen die Summe der Erkenntnisse beider Gutachten Aufschluss zur Lärmsituation im geplanten Wohngebiet zu.

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes stellt sich demnach wie folgt dar: Der Orientierungswert für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tage wird in allen Teilen des Plangebietes (mit Bebauung) eingehalten. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A), unter Berücksichtigung einer Bebauung, im südöstlichen Teil des Baugebietes um 1-2 dB(A), im südlichsten Teil um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im 1. OG nimmt die Belastung etwas zu, so dass bei einem Teil der Wohnhäuser (im Südosten) mit Überschreitungen der Nachtwerte um 3-3,5 dB(A) gerechnet werden muss.

Im Rahmen der Bauleitplanung können auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) betrachtet werden. Diese Immissionsgrenzwerte gelten jedoch nur beim Bau bzw. bei wesentlicher Änderung von Straßen für angrenzende Baugebiete:

Allgemeine Wohngebiete	tagsüber	nachts
WA	59 dB(A)	49 dB(A)

Diese Werte werden im Plangebiet eingehalten. Vor diesem Hintergrund ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vertretbar, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen angemessene Innenraumpegel sichergestellt sind.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Innenraumpegels werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. In der südöstlichen Bauzone ist daher in den Aufenthaltsräumen durch bauliche Ausbildung, z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter zu gewährleisten, dass innen tagsüber Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung nicht überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Außenlärmbelastung in der Nachtzeit beträgt höchstens 48,5 dB(A) im südlichen Teil des Geltungsbereichs, so dass durch die Verwendung von Schallschutzfenstern auch bei gekippt geöffneter Stellung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleistet werden kann.

Auswirkungen durch Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes 2431 bestand aufgrund möglicherweise vorhandener schadstoffhaltiger Auffüllungen Kontaminationsverdacht. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes wurden stichprobenartig Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurde anhand der Prüfwerte für Wohngebiete und der Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen. Für die Beurteilung einer möglichen Grundwasserbeeinflussung durch Schadstoffe wurden die Orientierungswerte für Bodenbelastungen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ - herangezogen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass sich im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets künstlich aufgefüllte und anthropogen überprägte Böden bis 1,2 m, in einem Teilbereich maximal bis 2,4 m unter Geländeoberkante befinden. Diese bestehen aus Schluffen und Sanden, in deren Matrix Fremdbestandteile in Form von Schlacken, Ziegel- und Betonresten sowie Kohlestückchen eingestreut vorliegen.

Der oberflächennahe Boden in den ehemaligen Parzellen bis in eine maximale Tiefe von ca. 0,5 m setzt sich aus Schluffen mit geringen Beimengungen von Kohle-, Ziegel- und Schlackenbestandteilen zusammen.

Wirkungspfad Boden - Mensch

Die Analysen haben ergeben, dass in den ehemaligen Parzellenbereichen oberflächennah nahezu flächendeckend Arsenkonzentrationen oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen vorliegen. Westlich der Turnhalle wurden ferner Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielflächen für Blei, Chrom und Benzo(a)pyren in den oberflächennahen Böden ermittelt. Die für die Grünanlage anzulegenden Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen werden überschritten.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Im Bereich der künftigen Grünfläche wurden zusätzlich Gesamtgehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in der Größenordnung des LAWA-Maßnahmschwellenwertes punktuell bis in Tiefen von 1,4 m erreicht bzw. überschritten. Eine Beprobung des Stauwassers in einem lokal ausgebildeten Stauwasserkörper ergab MKW-, Arsen- und PAK-Gehalte oberhalb des Maßnahmschwellenwertes der LAWA. Die Beprobung des Grundwassers unterhalb der in diesem Bereich ca. 4,5 m mächtigen, stauenden Schluffschichten ergab einen Gehalt an PAK von 5 µg/l. Der LAWA-Maßnahmschwellenwert ist damit überschritten.

Eine Vergleichsprobe in einem Gartenbrunnen des ehemaligen Parzellegebietes ergab für PAK einen Gehalt von 1 µg/l. Der LAWA-Prüfwert für PAK ist damit überschritten. Die Anwohnerinformationswerte des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr/ Gesundheitsamts Bremen für PAK in Höhe von 6 µg/l werden unterschritten. Auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ergeben sich derzeit keine Einschränkungen der Grundwassernutzung.

Bewertung

Für die Nutzung zu Wohnzwecken ist eine Sanierung dieser Altlast erforderlich. In einer Sanierungsvereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Erwerber der Grundstücke im Plangebiet wird festgelegt, dass das Gelände im Rahmen der Errichtung der Wohnbebauung unter Begleitung eines altlastenerfahrenen Sachverständigen durch Bodenaushub saniert und dokumentiert wird.

Die öffentliche Grünanlage ist nicht Gegenstand der Sanierungsvereinbarung. Deshalb wird diese Fläche mit einer Altlastenkennzeichnung versehen.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder ergab, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Das Plangebiet soll durch einen Investor bebaut werden. Die finanziellen Erlöse aus dem Verkauf der Flächen betragen voraussichtlich ca. 400.000 € (vorbehaltlich bisher unbekannter Kostenfaktoren) und fließen je zur Hälfte den Sondervermögen Immobilien & Technik und Sondervermögen Infrastruktur zu.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die 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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2431 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat