

**Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 23.07.2024**

**Bebauungsplan 2158  
für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen,  
zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-  
Straße und Am Gaswerkgraben  
(Bearbeitungsstand: 05.02.2024)**

**A. Problem**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2158 ist 12,7 ha groß und umfasst die verbliebenen Flächen des Staffelbau- und Gewerbeplans 0055 aus dem Jahr 1930. Der Bebauungsplan gliedert sich in vier Teilflächen, das faktische Kleinsiedlungsgebiet „Schriefersweg“, das Gewerbecluster nördlich der Senator-Apelt-Straße, das bestehende Wohnquartier Warturmer Platz / Senator-Paulmann-Straße sowie den ASV-Lagerplatz westlich des Bahndamms. Das Gebiet ist geprägt durch eine Gemengelage aus Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2158 soll die Verträglichkeit eines urbanen Miteinanders zwischen Wohnen und Gewerbe im Gebiet sichergestellt werden. Die vorherrschende Gemengelage soll entschärft und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden. Die starke Vorbelastung des Gebietes durch Lärm und die Belastung durch Altlasten stellen weitere Herausforderungen dar, die mit dem vorliegenden Planaufstellungsverfahren behoben werden sollen. Vorgesehen ist eine zukunftsorientierte Sicherung und Weiterentwicklung der Bestandsnutzungen und damit die Verwirklichung der Ziele der Masterplanung „Vorderes Woltmershausen“. Die Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplans 0055 stehen diesen Zielen entgegen. Der verbliebene Geltungsbereich des Staffelbau- und Gewerbeplans soll demnach aufgehoben und nur dort, wo es städtebaulich erforderlich ist, durch den Bebauungsplan 2158 überplant werden.

Die gewerblich genutzten Flächen zwischen den Quartieren „Schriefersweg“ und „Warturmer Platz“ sollen entsprechend den Zielen des Masterplans und der tatsächlichen faktischen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines innerstädtischen Gewerbebestands. Die Steuerung soll dabei überwiegend über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

in Form eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Darüber hinaus ist die Zonierung des Gewerbegebiets nach Störungsgraden zum Schutz der innerhalb des Plangebiets vorhandenen und angrenzenden geplanten Wohnbebauung vorgesehen.

Die infolge der Überplanung bewirkte Aufhebung des Staffelbau- und Gewerbeplans hat zur Folge, dass sich die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB richtet. Eine Überplanung im Bereich Schiefersweg ist in einem weiteren Bebauungsplanverfahren beabsichtigt.

## **B. Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltbericht nach §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt:

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und die Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach BauGB:

Es wird auf den anliegenden Bericht der Deputation Mobilität, Bau und Stadtentwicklung verwiesen, der das Verfahren nach dem BauGB ausführlich darstellt.

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan 2158 wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die relevanten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt worden sind. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes eingeflossen und dokumentiert. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

## **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

## **D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klimacheck**

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2158 zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

#### Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen in verschiedenen Handlungsfeldern zum einen zu einer Zu- und zum anderen zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um jeweils bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich. Im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen führen die Beschlüsse zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich. Im Handlungsfeld Verkehr gibt es voraussichtlich sowohl eine Zu- als auch eine Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

#### Handlungsfeld Verkehr:

Voraussichtlich sowohl eine Zunahme als auch eine Abnahme der Treibhausgasemissionen Emissionen sind nicht abschätzbar.

#### Handlungsfeld Grün- und Freiflächen:

Voraussichtliche Abnahme der Treibhausgasemissionen Einsparung von bis zu 50 t CO<sub>2</sub> e pro Jahr.

#### Weitere Angaben:

#### Hinweise zu positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

In einem ersten Bauleitplanverfahren werden durch die Aufhebung des Staffel- und Gewerbeplans 0055 von 1930 sowie die in Teilen beschränkende Festsetzung der gewerblichen Nutzungen keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima erwartet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet.

Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB erstellt.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen in verschiedenen Handlungsfeldern zum einen zu einer erheblichen Zu- und zum anderen zu einer erheblichen Abnahme der Treibhausgasemissionen um jeweils mehr als 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des

Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) erstellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB), auch sind u. a. makro- und mikroklimatische Auswirkungen des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zu untersuchen, darzustellen und in diese Abwägung mit aufzunehmen. Dies ist mit dem aus den eingereichten Vorlagen ersichtlichen Ergebnis der Abwägung auch geschehen. Der Klimacheck stellt die klimatischen Auswirkungen der Beschlüsse dieser Senatsvorlage zusammengefasst und schematisch dar. Unter Berücksichtigung der Darstellungen des Klimachecks, wie aufgeführt, wird daher darüber hinaus vollumfänglich auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene Umweltprüfung, dargestellt in der Begründung und in sonstigen Planvorlagen, verwiesen.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Der Beirat Woltmershausen wurde am 01.06.2022 über die Planung informiert. Im Zuge der sonstigen Bebauungspläne im Tabakquartier wurde der Entwurf zum Bebauungsplan 2158 am 22.05.2023 erläutert. Der Beirat hat zum Bebauungsplan 2158 Stellung bezogen, auf den beigefügten Bericht unter Punkt 5.1 wird verwiesen

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2158 sind die folgenden Senatsressorts (Stand: 28.04.2023) im Rahmen des § 4 Absatz 2 und des § 3 Absatz 2 BauGB beteiligt worden:

Der Senator für Inneres

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Der Senator für Kultur

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Der Senator für Finanzen

Der Senator für Kultur

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, hat den Bericht zum Bebauungsplan 2158 für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben (Bearbeitungsstand: 05.02.2024) am 06.06.2024 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

Zustimmung – Einstimmig -

**F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG) steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

**Die der Senatsvorlage beigefügte Anlage zum Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthält eine Stellungnahme von einem Bürger und darf aus datenschutzrechtlichen Gründen weder an Dritte weitergegeben noch im Internet veröffentlicht werden.**

**G. Beschluss**

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und beschließt unter Kenntnisnahme der nicht öffentlichen Anlage, den Bebauungsplan 2158 für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben (Bearbeitungsstand: 05.02.2024) der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 23. Juli 2024**

**Bebauungsplan 2158 „Woltmershausen“  
für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn  
Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben  
(Bearbeitungsstand: 05.02.2024)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2158 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 06.06.2024 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

**Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahme der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.**

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und beschließt unter Kenntnisnahme der nicht öffentlichen Anlage, den Bebauungsplan 2158 für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben (Bearbeitungsstand: 05.02.2024) der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

# Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan 2158 „Woltmershausen“  
für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn  
Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben  
(Bearbeitungsstand: 05.02.2024)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2158 und die entsprechende Begründung vor.

## A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Bau hat am 26. April 2001 einen Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2158 gefasst. Dieser wurde im Laufe des Verfahrens hinsichtlich des Geltungsbereichs und der Planungsziele überarbeitet. Die städtische Deputation für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung hat den angepassten Planaufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung am 9. März 2023 beschlossen.

Der Bebauungsplan 2158 ist im Regelverfahren mit Umweltbericht nach §§ 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden.

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

Zum Bebauungsplan 2158 ist am 01. Juni 2022 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohner:innenversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohner:innenversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2158 ist mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie dem Beirat, die GrobAbstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 07. Juli 2022 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 09. März 2023 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 03. Mai 2023 bis 05. Juni 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, vom Entwurf des Planes mit der Begründung im Internet Kenntnis zu nehmen (§ 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2158 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

5.1. Das Ortsamt Neustadt/ Woltmershausen hat mit Beschluss vom 22.05.2023 das Folgende mittgeteilt:

„Zu den heute von SKUMS vorgestellten Bebauungsplänen für das Tabakquartier und das Vordere Woltmershausen (2545A, 2545B und 2158) weist der Beirat Woltmershausen noch einmal auf die sich bereits jetzt verkehrlich verschärfende Situation in Woltmershausen hin. Durch den Umzug des Aus- und Fortbildungszentrums (AFZ) vom Doventor in das Tabakquartier, der bis Juli 2023 angekündigt ist, werden spätestens nach Ende der Sommerferien mehrere hundert Bedienstete des öffentlichen Dienstes pro Woche zu den Fortbildungsveranstaltungen des AFZ nach Woltmershausen kommen. Es ist aus Sicht des Beirates dringend notwendig, bis zu diesem Zeitpunkt die Taktung der Buslinie 63 noch einmal anzupassen oder mit einen zusätzlichen Bus das Tabakquartier anzubinden. Der Beirat Woltmershausen befürchtet, dass die sich fortbildenden Menschen mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) anreisen, im Tabakquartier aber nicht genügend Parkplätze vorgehalten sind. Dies würde dazu führen, dass die Nebenstraßen vollgeparkt werden, wie die Anwohnenden es jetzt bereits bei gut besuchten kulturellen Veranstaltungen im Tabakquartier erleben. Wir benötigen so schnell wie möglich einen noch einmal verbesserten öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), damit sich bei den Menschen, die nach Woltmershausen kommen, kein Verkehrsverhalten hin zum MIV etabliert und die Parkraumsituation im Stadtteil zusätzlich belastet.

Der Beirat drängt auf eine zügige Fertigstellung des Durchstichs Am Gaswerkgraben, der dann auch zu einer verbesserten Anbindung des ÖPNV an das Tabakquartier beiträgt.

Bei allen B-Plänen ist darauf zu achten, dass Mischgebiete im Sinne eines „urbanen Quartiers“ ausgewiesen sind, aber ausdrücklich Glückspielbetriebe, Vergnügungsstätten und Rotlichtgewerbe ausgeschlossen sind.

Weiterhin weist der Beirat auf seine Stellungnahme vom 19.12.2022 hin, in dem einzelne Aspekte formuliert werden, die auch den B-Plan 2524 B betreffen.

(einstimmig)“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wesentliche Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Belange durch Mobilitätskonzepte und dem grundlegenden Ausbau des ÖPNV (Taktung, Metrobus-Linie E) sowie der Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben im Vorderen Woltmershausen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 2158 und sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung zum B-Plan 2158.

Verkehrliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2158 sind aufgrund der Entwicklungen im Tabakquartier von Seiten der Verkehrsbehörde nicht vorgesehen. Die dem zeitlich „nachlaufenden“ B-Planverfahren 2545 B (Offenlagebeschluss der zuständigen Deputation vom 13. April 2023) vorgesehene südliche Wendeanlage für den Bus überplant in einem kleinen Teil den Geltungsbereich und schafft damit eine spätere Anbindung für das Wohnen im Schriefersweg. Der Ausbau des ÖPNV im Vorderen Woltmershausen ist ein maßgebliches Ziel für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung.

Der Durchstich der Straße Am Gaswerkgraben liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2158 und bezieht sich auf den in der Planaufstellung befindlichen B-Plan 2545 B (s. o.). Der B-Plan 2545 B erschließt zentral das Tabakquartier und ist für den ÖPNV und als Fahrradpremiumroute ausgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt diesbezüglich, den Planentwurf nicht zu ändern.



Hinsichtlich des Punktes, dass Mischgebiete im Sinne eines „urbanen Quartiers“ ausgewiesen seien, aber ausdrücklich Glückspielbetriebe, Vergnügungsstätten und Rotlichtgewerbe ausgeschlossen sind, nimmt die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung dahingehend Stellung, dass diesem Aspekt nicht gefolgt wird, da der Bebauungsplan hier keine urbanen Gebiete, Kern- oder Mischgebiete festsetzt. Baugenehmigungen von Wettvermittlungsstellen und Spielhallen werden durch die Bauaufsicht nur unter Vorbehalt genehmigt. Die Genehmigungen obliegen dem Ressort der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation für Spielhallen und dem Ressort des Senators für Inneres und Sport für Wettbüros.

Vergnügungsstätten werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und sind im Vollzug des mit dem B-Plan 2158 festgesetzten Gewerbegebiets nach § 9 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulassungsfähig („können ausnahmsweise zugelassen werden“).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt daher auch diesbezüglich, den Planentwurf nicht zu ändern.

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat außerdem zuvor am 19. Dezember 2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB die folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat Woltmershausen lobt die Änderungen im Flächennutzungsplan, da viele Wünsche, Ideen und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zum Masterplan dort wiederzufinden sind. Die Einbeziehung des Neustadtsgüterbahnhof-Geländes wird vom Beirat positiv gesehen.

Begrüßt werden auch die Maßnahmen zum Artenschutz. Durch die Nutzungsausschlüsse bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der „Urbanen Gebiete“ des Baugebietes gewahrt. Der Beirat sieht eine zusätzliche Tunnelführung als Voraussetzung für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes Vorderes Woltmershausen und beobachtet die aktuelle Entwicklung mit Sorge, da der Tunnel zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden soll bzw. die gesamte Planung noch offen ist. Der Beirat befürchtet daher, dass der ruhende Verkehr zu einer erheblichen Belastung für die umliegenden Straßen führen könnte und fordert, dass:

- für eine gute und kontinuierliche Auslastung der Mobilitätshäuser gesorgt wird und
- die Nutzung der Mobilitätshäuser nicht erschwert wird.

Der Beirat Woltmershausen fordert einen deutlichen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im vorderen Woltmershausen. Nur so kann ein nachhaltiges Verkehrs- und Mobilitätskonzept entwickelt werden. Der Beirat Woltmershausen bewertet die geplante Taktung einer provisorisch veränderten Linie 63 als unzureichend, da diese sich aus Sicht des Beirates lediglich an die Bedürfnisse des Güterverkehrszentrums richtet und die neuen Nutzungen im Tabakquartier nicht berücksichtigt.

Der Beirat bedauert den angedachten Wegfall von Haltestellen der Linie 63 in der Senator-Apelt-Straße und am Warturmer Platz und fordert hier Ersatz bzw. neue Lösungen, zum Beispiel eine Gabelung der Linie 63 in 63a und 63b oder Modelversuche mit Minibussen als zusätzliches Verkehrsmittel, um den Bedarf der dortigen Bewohner decken zu können.

Der Beirat Woltmershausen fordert überdies:

- schnelle Übergangslösungen für den ÖPNV bis Januar 2023
- eine schnelle Anbindung durch den ÖPNV
- einen zügigen Ausbau der Straße Am Gaswerksgraben für ÖPNV, Fuß- und Radverkehr
- den Ausbau des Knotenpunktes Am Tabakquartier/Auf dem Bohnenkamp/Hermann-Ritter-Straße für alle Verkehrsteilnehmer:innen
- eine zügige Umgestaltung der Kreuzung Carl-Franke-Straße, auch im Hinblick auf die Entwicklung am Neustadtsgüterbahnhof (Spurwerk)
- dass es wirklich zu einer Untertunnelung des Bahndamms kommt

- dass eine Premiumroute für Radverkehr in den Stadtteil hineinführt und nicht an ihm vorbei. Eine Tunnelvariante muss den ÖPNV und diese Premiumroute führen können. (einstimmig)“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erste Anmerkung bezieht sich auf die Änderung des Flächennutzungsplans und nicht auf den B-Plan 2158.

Die Trassenführung der Linie 63 in der Senator-Apelt-Straße bleibt zunächst erhalten, ist jedoch temporär durch den 30 Minuten Takt in den Hauptverkehrszeiten (Mo.-Fr., 6:45 bis 9:00 Uhr und 12:00 bis 18:00 Uhr) für die Hermann-Ritter-Straße/Simon-Bolivar-Straße, eingeschränkt. Die Planungen der BSAG sehen mit dem Neubau der Straße Am Gaswerkgraben die Linienführung und dem Ausbau einer hochwertigen Metrobuslinie (Linie E) über diesen Straßenzug vor. Zur Verbesserung des Umweltverbundes und der Reduktion des MIV werden mit den Entwicklungen im Vorderen Woltmershausen perspektivisch durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und des ÖPNV weitere Maßnahmen (Nebenanlagen, Taktverdichtung, Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben, Fahrradpremiumoute, Links-Rechtsabbieger B75/Carl-Franke-Straße) umgesetzt, um die verkehrliche Situation für Woltmershausen zu verbessern. Durch die geplante ÖPNV-Trasse über die Straße Am Gaswerkgraben wird der westliche Bereich im Geltungsbereich 2158 besser angebunden.

Die Straße Am Gaswerkgraben liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 2158 und ist daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung zum B-Plan 2158. Der Ausbau der Straße Am Gaswerkgraben ist Teil des ebenfalls in der Planaufstellung befindlichen B-Plans 2545 B.

Der benannte Punkt liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 2158 und ist daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung zum B-Plan 2158.

Die zuletzt benannten Punkte liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 2158 und sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung zum B-Plan 2158.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

## 5.2. Stellungnahmen weiterer Behörden

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen und geringfügigen inhaltlichen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Diesbezüglich wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwände.

## 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie ihre empfohlene Behandlung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## 7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

### 7.1. Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig redaktionell angepasst bzw. klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Nachrichtliche Übernahme der gewidmeten Bahnanlage.
- Redaktionelle Änderung in der textlichen Festsetzung, Kennzeichnung C), Satz 1: die Bezeichnung „Fläche (D)“ wird durch die Formulierung „Fläche (C)“ ersetzt.

- Redaktionelle Änderung in der textlichen Festsetzung, Kennzeichnung (J), Satz 1: die Bezeichnung „Fläche (K)“ wird durch die Formulierung „Fläche (J)“ ersetzt.
- Redaktionelle Korrektur in der textlichen Festsetzung bei den Kennzeichnungen (B) und (K), jeweils in Satz 2 und in Satz 3 bei (B): Änderung des Begriffes „Wohngebiet“ in „Wohngebiet“.
- Redaktionelle Korrektur in der textlichen Festsetzung bei den Kennzeichnungen (A) und (F): das Trennzeichen bei „Bo-den“ wurde gestrichen.
- Redaktionelle Korrektur in der textlichen Festsetzung bei Kennzeichnung (J) Satz 2: das Trennzeichen bei „nördlich“ wurde gestrichen.
- Anpassung der Verfahrensleiste aufgrund des Legislaturwechsels: Neue Senatorische Bezeichnung sowie Änderung der Ausfertigungsbefugnis.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 05.02.2024) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

## 7.2. Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

- (B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, Ziffer 2, Geltendes Planungsrecht: Umformulierung des ersten Satzes aufgrund des mittlerweile abgeschlossenen Verfahrens zur abgeschlossenen 21. FNP-Änderung.
- (B) Ziele, Planungsverfahren, Ziffer 4, letzter Absatz, erster Satz, inhaltliche Ergänzung, dass die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss im Februar 2023 beschlossen hat; Zweiter Satz: Streichung des Wortes „ist“ und Ergänzung durch den Begriff „war“.
- (B) Ziele, Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB, Ziffer 5, aus Gründen der Klarstellung wurde die fehlende Raumbedeutsamkeit der Planung ergänzt, auch seit Inkrafttreten des Bremischen Raumordnungsgesetzes (BremROG), in Kraft getreten am 29.12.2023, ist der vorliegende Plan unverändert nicht raumbedeutsam.
- (C), Ziffer 5, Ergänzende Erläuterungen zur nachrichtlichen Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB der gewidmeten Bahnfläche.
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2b, Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB), Verkehrslärm, Tageswerte: redaktionelle Anpassung, dass der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 2 dB überschritten, nicht unterschritten wird.
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2b, Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB), Verkehrslärm, Nachtwerte, erster Absatz: Änderung des maximalen Beurteilungspegels von 67 auf 61 dB(A) und Anpassung des nächsten Satzes, dass damit der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete um bis zu 6 dB überschritten wird.
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2b, Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB), Verkehrslärm, Nachtwerte, vierter Absatz, Änderung des Begriffes „unterschritten“ durch „überschritten“.
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2b, Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB), Verkehrslärm, Nachtwerte, vorletzter Absatz, Änderung des Wertes 35 dB(A) auf 40 dB(A).
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2b, Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB), Verkehrslärm, Nachtwerte, vorletzter Absatz, klarstellende

Ergänzung, dass als Grundlage der Berechnung die Arbeitsstätten Richtlinie A3.7 sowie die DIN 4109 herangezogen wurden.

- (D) Umweltbericht, Ziffer 2c, Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7e BauGB), Herausnahme der bildlichen Darstellungen (Graphiken).
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2d, Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a, f BauGB), Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes, inhaltliche Präzisierung, dass der Grund für nicht zu erwartende Neubautätigkeit und große Bestandsergänzungen derjenige ist, dass ein Rückbau im Bestand die Voraussetzung sein müsste.
- (D) Umweltbericht, Ziffer 2e, Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e und g BauGB), inhaltliche Ergänzung hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Regenwasser und Starkregenvorsorge im Kontext mit der Anpassung an den Klimawandel im Plangebiet.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 05.02.2024) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten Veröffentlichung im Internet (öffentlichen Auslegung) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2158 erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Von einer erneuten Veröffentlichung (öffentlicher Auslegung) wurde daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Neustadt/Woltmershausen hat den Bebauungsplan 2158 in seiner Sitzung am 22. Mai 2023 zur Kenntnis genommen und einige Anmerkungen angebracht. Für weitere Ausführungen diesbezüglich wird auf Nr. 5.1. des vorliegenden Berichts verwiesen.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

**C) Beschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2158 für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben (Bearbeitungsstand: 05.02.2024) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----

Vorsitzender

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan 2158  
für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen,  
zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße  
und Am Gaswerkgraben  
(Bearbeitungsstand: 05.02.2024)**

## **A Plangebiet**

Das rund (rd.) 12,7 Hektar (ha) große Plangebiet des Bebauungsplans 2158 liegt im Stadtteil Woltmershausen, Ortsteil Woltmershausen und umfasst die durch Wohnen geprägten Bestands-Quartiere Schriefersweg und Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße sowie die gewerblich genutzten Flächen nördlich der Senator-Apelt-Straße und eine städtische Lagerfläche. Es ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Schwarzen Weg bzw. das Betriebsgelände der swb-wesernetz
- im Osten durch die Bahnanlage der Eisenbahnverbindung Bremen - Oldenburg
- im Süden durch die Senator-Apelt-Straße sowie
- im Westen durch die geplante Verlängerung der Straße Am Gaswerkgraben

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans 2158 bestimmt.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die verbliebenen Flächen des Staffelbau- und Gewerbeplans 0055 im Vorderen Woltmershausen. Er ist geprägt durch eine Gemengelage aus Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Das Quartier Schriefersweg befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets, nördlich der Senator-Apelt-Straße zwischen der geplanten Verlängerung der Straße Am Gaswerkgraben und der angrenzenden zukünftigen Bebauung des Tabakquartiers im Westen sowie gewerblich genutzten Flächen im Osten. Die Siedlung ist größtenteils Ende der 1920er Jahre entstanden, als die Fläche in kleine Grundstücke aufgeteilt und als „Gemüseanbauland mit Parzelle“ an Bremer Bürger:innen verkauft wurde. In der Folge hat sich hier eine Nutzungsstruktur mit dem Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes entwickelt. Die vorhandenen Gebäude weisen vorwiegend ein Geschoss plus Dach auf und sind teilweise bis an die Flurstücksgrenzen herangebaut. Einige Flurstücke befinden sich in städtischer Hand und sind derzeit unbebaut. Die

Erschließung erfolgt mittig über die privaten Grundstücke in einer Breite von ca. 3 m. Die Wohnnutzung im Gebiet wird geduldet.

Südlich und westlich angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Das westliche Flurstück am Eingang zum Schriefersweg ist mit einer eingeschossigen Halle bebaut und steht aktuell leer. Auf dem östlichen Flurstück befindet sich der viergeschossige Verwaltungsbau eines Büromöbel-Großhandels aus dem Jahr 1966. Das Gebäude verfügt im Hofbereich über einen eingeschossigen Anbau mit Vordach für die Lagerung bzw. Be- und Entladung. Es befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, die originale Bausubstanz ist zum Großteil noch vorhanden. Östlich dieser Gebäude befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Neben leerstehenden und baufälligen Gebäuden werden hier zahlreiche Pkw abgestellt und gelagert. Östlich angrenzend befindet sich eine Abwasserpumpstation der hanseWasser mit großen Hallenbauten, offenen Entwässerungs- und Staubecken sowie einem Turm. Angrenzend an die Abwasseranlage befindet sich ein Kfz-Betrieb mit Lackiererei.

Östlich daran anschließend liegt die Wohnsiedlung „Warturmer Platz“ zwischen der Senator-Apelt-Straße, den Wohngebäuden an der Senator-Paulmann-Straße im Süden und der Tonnenhalle auf dem swb-wesernetz-Gelände im Norden. Es handelt sich hier um eine baulich geschlossene Wohnanlage, die ab 1936 entstand („Wohnungsfürsorgeanstalt Hashude“) und bis 1940 zur Überwachung und Repression so genannter „Fürsorgeempfängerfamilien“ durch die Nationalsozialisten genutzt wurde. Städtebaulich stellt sich das Gebiet in einer überwiegend einheitlichen Struktur dar. Die 80 Reihenhäuser sind eingeschossig mit Satteldach und weisen einheitliche Gauben auf. Auf den rückwärtigen Gebäudeseiten sind häufig Anbauten vorgenommen worden, um die geringe Wohnfläche zu erweitern. Die Erschließung erfolgt über die Senator-Paulmann-Straße und weist zwei Ringerschließungen auf, die einseitig bebaut sind. Die östliche Gebäudereihe ist von zwei Seiten erschlossen. In der Mitte der Erschließungsstraßen befinden sich eine private Grünanlage, die gemeinschaftlich genutzt wird und eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz. Ergänzend zur Wohnbebauung befinden sich mittig des Quartiers soziale Einrichtungen wie ein Kinder- und Familienzentrum. Südlich an die Wohnsiedlung angrenzend befinden sich an der Senator-Paulmann-Straße dreigeschossige Wohnblöcke aus den 1960er Jahren. Die Wohnnutzung im Gebiet ist genehmigt.

Die zwischen Bahndamm und Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße gelegene Fläche wird vom Amt für Straßen und Verkehr (ASV) als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. In der Senator-Apelt-Straße 1 befindet sich ein Kiosk in einem eingeschossigen Gebäude.

Das Plangebiet ist durch die Senator-Apelt-Straße verkehrlich erschlossen. In der Senator-Apelt-Straße verkehrt die nächstgelegene Buslinie 63, die vom Hauptbahnhof bis zum Güterverkehrszentrum (GVZ) führt. Es ist vorgesehen, das ÖPNV-Angebot im Bereich des Vorderen Woltmershausen perspektivisch deutlich auszubauen.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) – infolge der 21. FNP-Änderung - sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2158 entsprechend den heutigen Nutzungen im Bereich Schriefersweg und Warturmer Platz Wohnbauflächen und im Bereich der

Gewerbebetriebe Gewerbeflächen dargestellt. Die Fläche der Pumpstation wird als Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Lediglich der Lagerplatz des ASV, der im Masterplan Teil des zukünftigen Gleisparks ist, wird entgegen seiner heutigen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit den vorgesehenen Grünverbindungen dargestellt.

Für das Plangebiet gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 aus dem Jahr 1930, der wirksam übergeleitet worden ist. Entlang der Senator-Apelt-Straße wird die Gewerbeklasse II, die dem heutigen Gewerbegebiet (GE) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, sowie die Staffel 4 mit einer maximalen Geschosshöhe von vier Geschossen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird die Gewerbeklasse I, die dem heutigen Industriegebiet (GI) der BauNVO entspricht, sowie die Staffel 6 mit einer maximalen Geschosshöhe von sechs Geschossen festgesetzt. Staffelbau- und Gewerbepläne gelten als sogenannte einfache (nicht qualifizierte) Bebauungspläne, da sie keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Bei einer Beurteilung von Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage ist daher auch immer für die nicht festgesetzten Kriterien die Planersatzvorschrift des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden. Auf Grund des § 173 Absatz 3 Satz 1 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 zur Überleitung städtebaulicher Pläne gelten Staffelbau- und Gewerbepläne ohne zeitliche Begrenzung als Bebauungspläne im Sinne des Baugesetzbuches. Da gemäß § 233 Absatz 3 BauGB wirksam übergeleitete Pläne weiterhin gelten, wird der Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 durch den Bebauungsplan 2158 aufgehoben.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Für das insgesamt ca. 55 ha große Gebiet Vorderes Woltmershausen ist ein Masterplan erarbeitet worden, dem im Frühjahr 2020 die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, die Deputation für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft und Tierschutz sowie die Deputation für Wirtschaft und Arbeit als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung zugestimmt haben. Dieser zeigt die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung im Vorderen Woltmershausen auf.



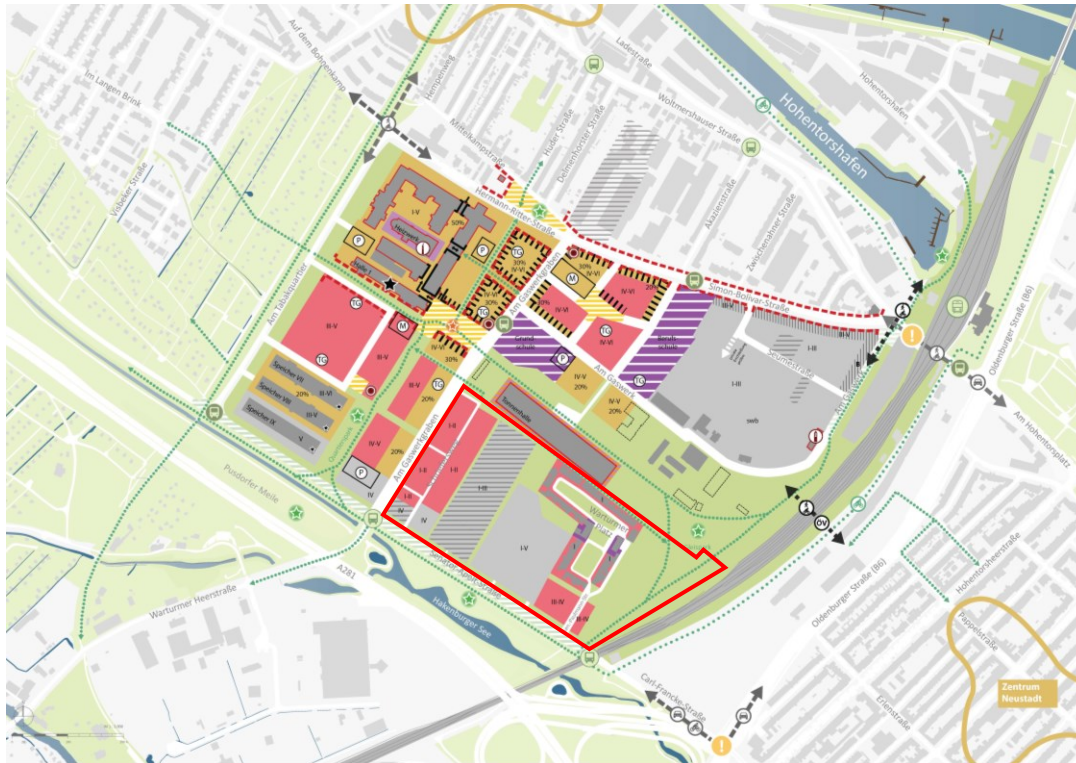


Abbildung 1 Masterplan Vorderes Woltmershausen, ohne Maßstab, Elbberg, Hamburg

Für den Bereich des Bebauungsplanes 2158 sieht der Masterplan die Nutzungsentwicklung im Rahmen der Bestandsnutzungen Gewerbe einschließlich der Abwasserpumpstation sowie Wohnen vor. Die Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplans 0055 stehen diesen Zielen entgegen, da sie eine industrielle Nutzung vorsehen. Diese ist auch nicht vereinbar mit der Entwicklung von Wohnnutzungen im angrenzenden Tabakquartier außerhalb des Geltungsbereiches. Der Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 soll demnach aufgehoben werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2158 soll zudem die Verträglichkeit eines urbanen Miteinanders zwischen Wohnen und Gewerbe im Gebiet sichergestellt werden. Die vorherrschende Gemengelage soll entschärft und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden. Die starke Verlärmung des Gebietes durch Verkehrslärm und die Belastung durch Altlasten stellen weitere Herausforderungen dar. Vorgesehen ist eine zukunftsorientierte Sicherung und Weiterentwicklung der Bestandsnutzungen und damit die Verwirklichung der Ziele der Masterplanung „Vorderes Woltmershausen“.

Die gewerblich genutzten Flächen zwischen den Quartieren „Schriefersweg“ und „Warturmer Platz“ sollen entsprechend der Vorgaben des Masterplans und der tatsächlichen faktischen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines innerstädtischen Gewerbebestandorts. Die Steuerung soll dabei überwiegend über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Form eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Absatz 3 BauGB erfolgen. Darüber hinaus ist die Zonierung des Gewerbegebiets nach Störungsgraden zum Schutz der innerhalb des Plangebiets vorhandenen und angrenzenden geplanten Wohnbebauung vorgesehen.

In den Bereichen Schriefersweg, Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße, Abwasserpumpstation der hanseWasser sowie ASV-Lagerplatz ist die Aufhebung des bestehenden Planungsrechts beabsichtigt. Die Außerkraftsetzung der bisherigen Festsetzungen nach der Staffelbauordnung hat zur Folge, dass zukünftig bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allein die Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung gelten. Die betroffenen Bereiche liegen in bebauten Ortsteilen. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Nach § 34 Absatz 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Eigenart der näheren Umgebung ergibt sich aus einer Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse.

In einem späteren Bebauungsplanverfahren können die gewachsenen Wohnstrukturen in den Bereichen Schriefersweg und Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße gemäß der Masterplanung weiter überplant werden. Die Flächen des ASV-Lagerplatzes sollen langfristig in den im Masterplan vorgesehenen „Gleispark“ integriert werden. Durch die Aufteilung in Planungsstufen soll eine schnelle Entschärfung der städtebaulichen Missstände erfolgen. Besonders das Thema der Erschließung im Bereich Schriefersweg würde das Planverfahren verzögern.

#### **4. Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 fortfolgende (ff.) BauGB aufgestellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht als Teil dieser Begründung dokumentiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2158 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden. Für die Erreichung der genannten Ziele sind im Wesentlichen die Aufhebung des Staffelbau- und Gewerbeplanes 0055 und die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausreichend. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan erlassen; die Zulässigkeit von Einzelvorhaben richtet sich nach § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Das Bauleitplanverfahren für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans für das Vordere Woltmershausen wurde mit dem Aufstellungsbeschluss im März 2019 eingeleitet und im Februar 2023 in der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung beschlossen. Grundlage für die 21. FNP-Änderung war der in 2020 beschlossene Masterplan für das Vordere Woltmershausen.

#### **5. Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, § 1 Absatz 4 BauGB**

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der Raumordnung vereinbar; das Bremische Raumordnungsgesetz (BremROG, BremGBI. 2023, Nummer. 127, verkündet am 28.12.2023, am 29.12.2023 in Kraft getreten) wurde beachtet. Wegen der vorgesehenen Nutzungsarten von emissionskontingentiertem Gewerbe und Wohnnutzung im Bestand auf überwiegend bebauten Innenbereichsflächen, weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf.

## **C Planinhalt**

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Bestandsgewerbe im Plangebiet zu sichern und hinsichtlich des Störpotentials auf die nachbarliche Wohnnutzung zu gliedern. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB, der die Art der baulichen Nutzung und nur unbedingt erforderliche flankierende Regelungen zum Immissionsschutz und Altlasten festsetzt. Im Übrigen richtet sich die Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben nach § 34 Absätze 1 bis 3a BauGB (vergleiche § 30 Absatz 3 BauGB).

Die festgesetzten gewerblichen Flächen im Plangebiet sind vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Bestandssituation und führt nicht zu einer höheren Ausnutzbarkeit des Gebiets. Daher sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende sowie das innere Straßen- und Wegenetz zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Erschließungsflächen festgesetzt. Im Übrigen ist die gesicherte Erschließung eine Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch die Antragsteller:innen nachzuweisen.

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

Gemäß den oben beschriebenen Zielsetzungen soll im Plangebiet die gewerbliche Nutzung gesichert und hinsichtlich ihres Störungspotentials für die angrenzende Wohnnutzung gegliedert werden (vergleiche Kapitel C 3.). Vor diesem Hintergrund wird in den Bereichen vorhandener gewerblicher Strukturen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es erfolgt eine Untergliederung in sieben Teilbereiche (GE 1 bis GE 7).

Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber:innen und Betriebsleiter:innen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Dieser auf § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO gestützte Nutzungsausschluss der an sich in einem GE nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen erfolgt hier, um eine Störung dieser schutzbedürftigen Nutzungen durch die Gewerbebetriebe auszuschließen (vergleiche Kapitel C 3.). Durch diesen Nutzungsausschluss sogenannter „Zubehörowohnungen“ bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt.

In den Bereichen Schriefersweg, Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße, Abwasserpumpstation der hanseWasser und ASV-Lagerplatz wird das Planungsrecht 0055 aufgehoben. Im Rahmen des Bebauungsplans 2158 wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort vollumfänglich nach § 34 BauGB. Hier wird davon ausgegangen, dass die Bestandssituation im Wesentlichen erhalten bleibt. Insbesondere der Bereich Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße ist nahezu vollständig bebaut und fertiggestellt, so dass neue Wohnungsbauvorhaben nur in geringfügigem Umfang zu erwarten sind.

### **2. Immissionsschutz**

Zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan 2158 Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

## Passiver Schallschutz /Verkehrslärm

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber:innen und Betriebsleiter:innen nicht zulässig. Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung nicht geregelt. Da sich im Bereich Schriefersweg sowie Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße bereits Wohnnutzungen befinden, sind dort im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB Wohnnutzungen im Grundsatz zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere am Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße keine weiteren neuen Wohngebäude zu erwarten sind, sondern sich die Wohnnutzung zum Beispiel im Zuge von Sanierungsmaßnahmen oder von Ersatzbebauung allenfalls festigen wird. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz und ist von den Festsetzungen nur betroffen, wenn die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen erfolgt.

Angesichts der bestehenden Gemengelagensituation und unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7, sind für die bestehenden und sich möglicherweise entwickelnden Wohnnutzungen die Belastungen durch Gewerbelärm als zumutbar einzustufen.

Durch Verkehrslärm sind insbesondere die zur Senator-Apelt-Straße im Süden und zur Bahnlinie Bremen-Oldenburg im Südosten ausgerichteten Flächen betroffen. Daher werden auf Basis der Rechtsgrundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB folgende textliche Festsetzungen für baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen bestimmt.

An zwei Gebäuden, in der Senator-Paulmann-Straße 1 und in der Senator-Apelt-Straße 1, werden an den dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten nachts Lärmwerte über 60 dB(A) prognostiziert. Da damit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten wird, schließt in diesen Bereichen die textliche Festsetzung Nummer 3.1.4 Aufenthaltsräume für Wohnnutzungen aus. Wohngebäude sind in ihren Grundrissen so zu organisieren, dass Aufenthaltsräume an den schallabgewandten Gebäudeseiten errichtet werden.

In den anderen Bereichen des Geltungsbereiches werden für zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume geeignete technische Vorkehrungen oder Einrichtungen, wie zum Beispiel Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, Grundrissgestaltung oder eine schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung festgesetzt. Dabei wird zwischen tags sowie nachts differenziert nach der Höhe der Beurteilungspegel unterschieden (textliche Festsetzungen Nummer 3.1.1 bis 3.1.3).

Für Büroräume und sonstige betriebliche Aufenthaltsräume ist gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 3.1.5 ebenfalls durch geeignete Maßnahmen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sicherzustellen, mit der Maßgabe, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Damit soll auch eine Büronutzung vorsorgend vor Lärm geschützt werden.

Der Nachweis für die Erfüllung der oben genannten Anforderung hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

#### Emissionskontingente für Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet werden Emissionskontingente für die GE 1 bis GE 7 gebildet. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO. Es bleibt mit GE 2 und GE 3 in Verbindung mit den Zusatzkontingenten innerhalb des Richtungssektors A noch eine kleine Teilfläche erhalten, die einem uneingeschränkten Gewerbegebiet entspricht. Größere uneingeschränkte Gewerbeflächen können in anderen festgesetzten Gewerbegebieten innerhalb des Stadtgebiets nachgewiesen werden, damit auch die Ansiedlung von nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet – uneingeschränkt – zulässigen Betrieben ermöglicht wird.

Gleichzeitig wird unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12 - Geräuschkontingentierung, Beuth Verlag GmbH, Berlin, 2006 – bewirkt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Es wird insoweit in der textlichen Festsetzung Nummer 3.2 festgesetzt, dass nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2 dB	3 dB
B	0 dB	0 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i}+L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Der vorgenannte Nachweis ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich von der antragstellenden Person beizubringen.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2158. Sie entfalten keine Schutzwirkung für gewerblich genutzte Flächen innerhalb des Plangebiets.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die sich im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermittelt.

Weitere Aussagen zur Lärmimmission werden im Umweltbericht, Kapitel D. 2b erläutert.

### **3. Altlasten**

Der Bebauungsplan enthält sechs Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden punktuell oder erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Flächen A, B, C, F, H und K). In der textlichen Festsetzung Nummer 4 (4.1, 4.2, 4.3 und 4.6) wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB geregelt, dass die festgesetzten beziehungsweise (bzw.) tatsächlichen Nutzungen (Bewertung nach § 34 BauGB) nur dann zulässig sind, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (zum Beispiel Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

Weiterhin sind die Flächen D, E, G und I als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich oder punktuell mit Mineralölstammigen Kohlenwasserstoffen (MKW) verunreinigt sind. Im Bereich der Fläche D ist auch das Grundwasser erheblich mit MKW verunreinigt. Im Bereich der Fläche D wird festgesetzt (Festsetzung Nummer. 4.4), dass im Fall von Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass von dem MKW-Schaden keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (zum Beispiel durch Aushub und flankierende Wasserhaltung). Im Bereich der Fläche E wird festgesetzt (Festsetzung Nummer 4.5), dass im Fall von Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass von dem MKW-Schaden keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (zum Beispiel durch Aushub).

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche J weist die Bodenluft leicht erhöhte Konzentrationen an Leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) auf. Es ist davon auszugehen, dass hier die Quelle für die nördlich verlaufende Grundwasserverunreinigung lag. Die nachgewiesenen Werte sind jedoch so niedrig, dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist. Sollte das bestehende Gebäude entfernt werden, sollte das Ausmaß der Verunreinigung weiter untersucht werden.

Auf Teilen der Flächen A, B, C und K ist das Grundwasser zudem erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW verunreinigt. Den Anwohner:innen wurde deshalb in der Vergangenheit empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen.

Weitere Aussagen und die genaue Abgrenzung der vorzufindenden Bodenverunreinigungen werden im Kapitel D. 2c dargestellt.

### **4. Kampfmittel**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind 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.

### **5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen. Zudem enthält er nach Maßgabe von § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf

die Flugsicherung und gegebenenfalls (ggf.) erforderliche Genehmigungen durch die Luftfahrtbehörde.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn 281 (BAB 281). Im Bereich der Flurstücke VL 15 53/12 und 53/15 wird der Abstand zur BAB 281 von 100 m in einem südöstlichen Randbereich unterschritten. Die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind daher berührt. Deshalb wird im Bebauungsplan auf den Genehmigungsvorbehalt des § 9 Absatz 2 FStrG hingewiesen, dass bauliche Anlagen, unter anderem Werbeanlagen, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen.

In dem Bebauungsplan wird die als Bahnfläche gewidmete Teilfläche gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## **D Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB). Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind in Punkt 2 unter den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

### **2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Plangebiets und die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Flächennutzungsplan Bremen und dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Naturschutz: Planungsgruppe Grün GmbH: Ökologische Bestandserhebung 2019. Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen. Erfassung Biotoptypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien. Bremen, Stand: 20.01.2020
- Schallschutz: T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2158 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen nördlich der Senator-Apelt-Straße. Bremen, Stand: 6. November 2023
- Bodenschutz:
  - Historische Recherchen im Zuge des Bebauungsplanes 2115 Band IV, Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2016 (Vorgang 1880)
  - Orientierende Untersuchungen Entwicklungsgebiet vorderes Woltmershausen Bereich Senator-Apelt-Straße und Historische Recherche Senator-Apelt-Straße 11-23, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, 28.02.2018 (Vorgang 1880)
  - Weitere Untersuchungen von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich Entwicklungsgebiet vorderes Woltmershausen, Bereich Senator-Apelt-Straße ENTUWRF, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, 28.05.2019 (Vorgang 1880)



- Untersuchung Senator-Apelt-Straße 1, Ergebnisse, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz 20.02.2020 (Vorgang 1880)
- Konzept zur Sicherung von PAK belasteten Gartenbereichen Wohnanlage Senator-Paulmann-Straße in Bremen, Ingenieurgeologisches Büro underground, 17.06.2020 (Vorgang 2036)
- Bodenuntersuchungen von Baumscheiben Senator-Paulmann-Straße Bremen, Ingenieurgeologisches Büro underground, 21.06.2021 (Vorgang 2036)
- Untersuchungen im Bereich der LHKW-Fahne Schriefersweg in Bremen-Woltmershausen, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, 25.08.2021 (Vorgang 2039)
- Weitere Beprobungen des Oberbodens und der anthropogenen Auffüllung im Entwicklungsbereich vorderes Woltmershausen, Bereich Senator-Apelt-Straße Wohngebiet Warturmer Platz, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, 19.07.2021 (Vorgang 2062)
- Oberbodenprobenahme im Garten Grundstück Warturmer Platz 73 inklusive Analytik auf PAK und Schwermetalle, Ergebnisse, ifab – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, 28.04.2022 (Vorgang 2062)
- Dokumentation der Arbeiten Teilsanierung der Hausgärten Senator-Paulmann-Straße in Bremen, Ingenieurgeologisches Büro underground, 15.09.2022 (Vorgang 2036)

## **2a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Fläche, Bäume, Boden, Tiere, Klima) (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a in Verbindung mit § 1a Absatz 3 und 4 BauGB)**

### Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB anzuwenden. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 2 BNatSchG ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Absatz 3 Nummer 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur

dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Absatz 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Absatz 4 Nummer 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft, nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich, zu schützen und zugänglich zu machen.

Sollten geschützte Bäume entfernt werden, so sind nach § 9 Absatz 1 Baumschutzverordnung (BaumSchV) standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz zu leisten, soweit dies angemessen oder zumutbar ist. Die Neuanpflanzungen sollten den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima oder das Orts- und Landschaftsbild, der durch die Beseitigung des Baumes eingetreten ist, in ausreichendem Maße ausgleichen oder ersetzen. Nach § 9 Absatz 2 BaumSchV ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen.

#### Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Plan 1 "Ziel- und Maßnahmenkonzept" des Lapro weist das Plangebiet als Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsfläche im Bereich der gewerblichen Flächen und des ASV-Lagerplatzes, als Freifläche im Bereich Schriefersweg sowie als Wohn- und Mischgebiet mit Einzel- und Reihenhausbebauung im Bereich Warturmer Platz und als Wohn- und Mischgebiet mit Zeilen- und Hochhausbebauung im Bereich Senator-Paulmann-Straße aus. Die Ausweisungen entsprechen damit überwiegend der derzeitigen Nutzung. Die Freiflächen im Bereich Schriefersweg haben eine übergeordnete Funktion als Kaltluftleitbahn. Bei der nördlichen Fläche der Abwasserpumpstation der hanseWasser

handelt es sich um bebaute Gebiete mit sehr hohem Kaltluftvolumenstrom, die Freiflächen mit ungünstigen Siedlungsräumen verbinden.

Plan 2 „Erholung und Naturerleben“ weist den Bereich Schriefersweg als sonstige Erholungsfläche mit hoher und sehr hoher Bedeutung für das Landschaftserleben aus. Im Bereich Warturmer Platz befindet sich eine kleinflächige Grünanlage mit Kinderspielplatz und ein Einzelelement mit besonderem Identifikationswert.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet wird bereits zu Wohnzwecken und gewerblich genutzt und ist entsprechend stark anthropogen überformt. Es ist bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Das Bebauungsplanverfahren dient der Sicherung der vorhandenen Nutzung. Neubautätigkeiten im größeren Umfang sind nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans 2158 greift die Regelung des § 18 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, wenn durch den neuen Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die über bisher bereits zulässige Eingriffe hinausgehen.

Die bisherige Zulässigkeit von Eingriffen im Plangebiet beurteilt sich nach dem bisher geltenden Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 aus dem Jahr 1930 und ergänzend nach § 34 BauGB und stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbeklasse II (entspricht GE) entlang der Senator-Apelt-Straße. Die maximale Überbauung und Versiegelung richtet sich nach § 34 BauGB
- Gewerbeklasse I (entspricht GI) im gesamten rückwärtigen Bereich. Die maximale Überbauung und Versiegelung richtet sich nach § 34 BauGB

Die künftig zulässigen Eingriffe gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan 2158 beurteilen sich wie folgt:

- Gewerbegebiet im Bereich der gewerblichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB
- Im Bereich des Schriefersweg richtet sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Hier ist gemäß § 34 Absatz 2 BauGB von einem Kleinsiedlungsgebiet (WS) auszugehen.
- Im Bereich Warturmer Platz und Senator-Paulmann-Straße richtet sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Hier ist gemäß § 34 Absatz 2 BauGB von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen.
- Im Bereich des ASV-Lagerplatzes richtet sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Hier ist gemäß § 34 Absatz 2 von einem GE auszugehen.

Durch den neuen Bebauungsplan werden demnach keine Eingriffe vorbereitet, die über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinausgehen. Die Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

## Bäume

Im Zuge der Erarbeitung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen wurde ein Gutachten zur Ökologischen Bestandserhebung aus dem Jahr 2020 erstellt<sup>1</sup>. In den vier Teilbereichen des Bebauungsplans 2158 finden sich insgesamt 249 Bäume. Davon sind 70 gemäß Bremer Baumschutzverordnung (BaumSchV) geschützt und 172 ungeschützt. Bei drei Bäumen ist der Schutzstatus unklar. Vier Bäume haben die formalen Kriterien erreicht, aber liegen im Bereich eines Waldbestandes und sind daher ungeschützt. Durch die Planung sind keine Bäume betroffen. Auf die BaumSchV wird im Bebauungsplan verwiesen. Der ermittelte Waldbestand, der sich überwiegend im Bereich des Bahndamms östlich und nordöstlich des Plangebiets befindet und teilweise in das Plangebiet hineinragt, ist nicht berührt oder beeinträchtigt.

Die folgenden Karten und die Tabelle geben einen Überblick über den Baumbestand im Plangebiet (vergleiche Gutachten zur Ökologischen Bestandserhebung aus 2020, Karte 3):

---

<sup>1</sup> Planungsgruppe Grün GmbH: Ökologische Bestandserhebung 2019. Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen. Erfassung Biototypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien. Bremen, Stand: 20.01.2020

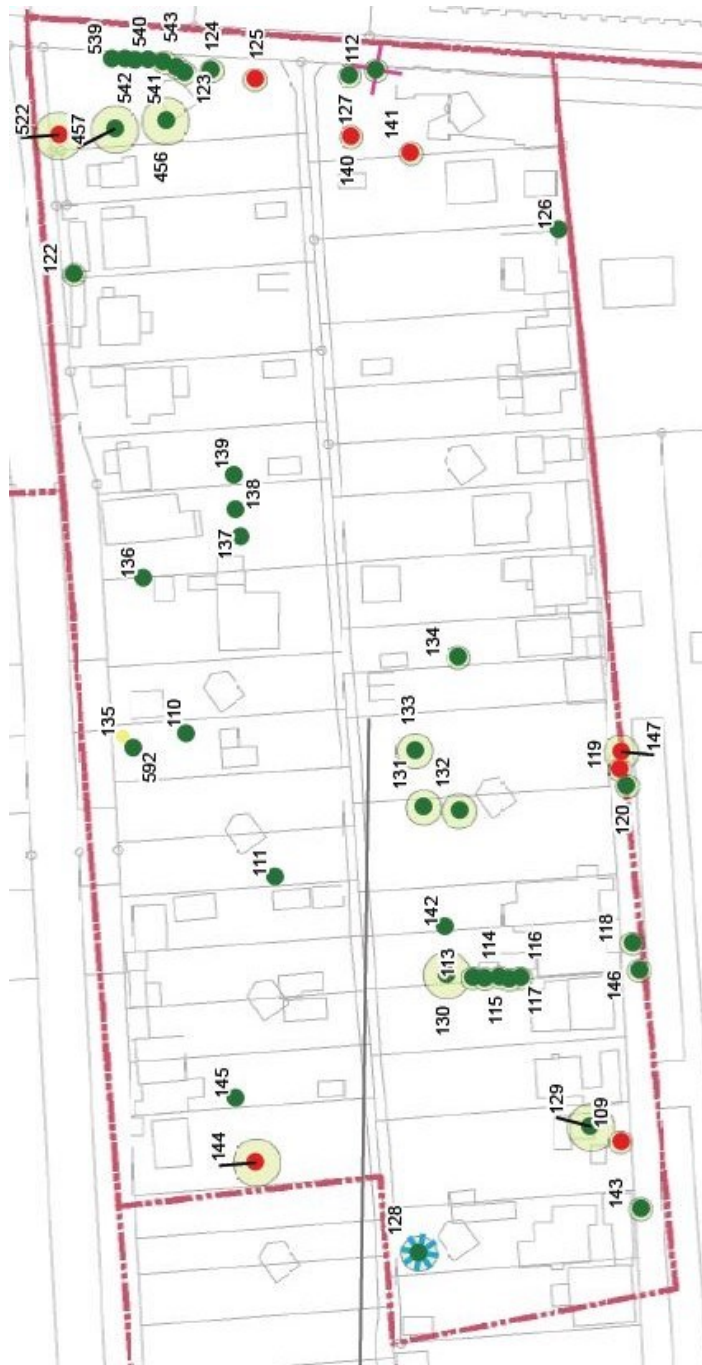


Abbildung 2 Baumbestand Schriefersweg, Planungsgruppe Grün, Bremen, 2019



Abbildung 3 Baumbestand Gewerbeflächen, Planungsgruppe Grün, Bremen, 2019

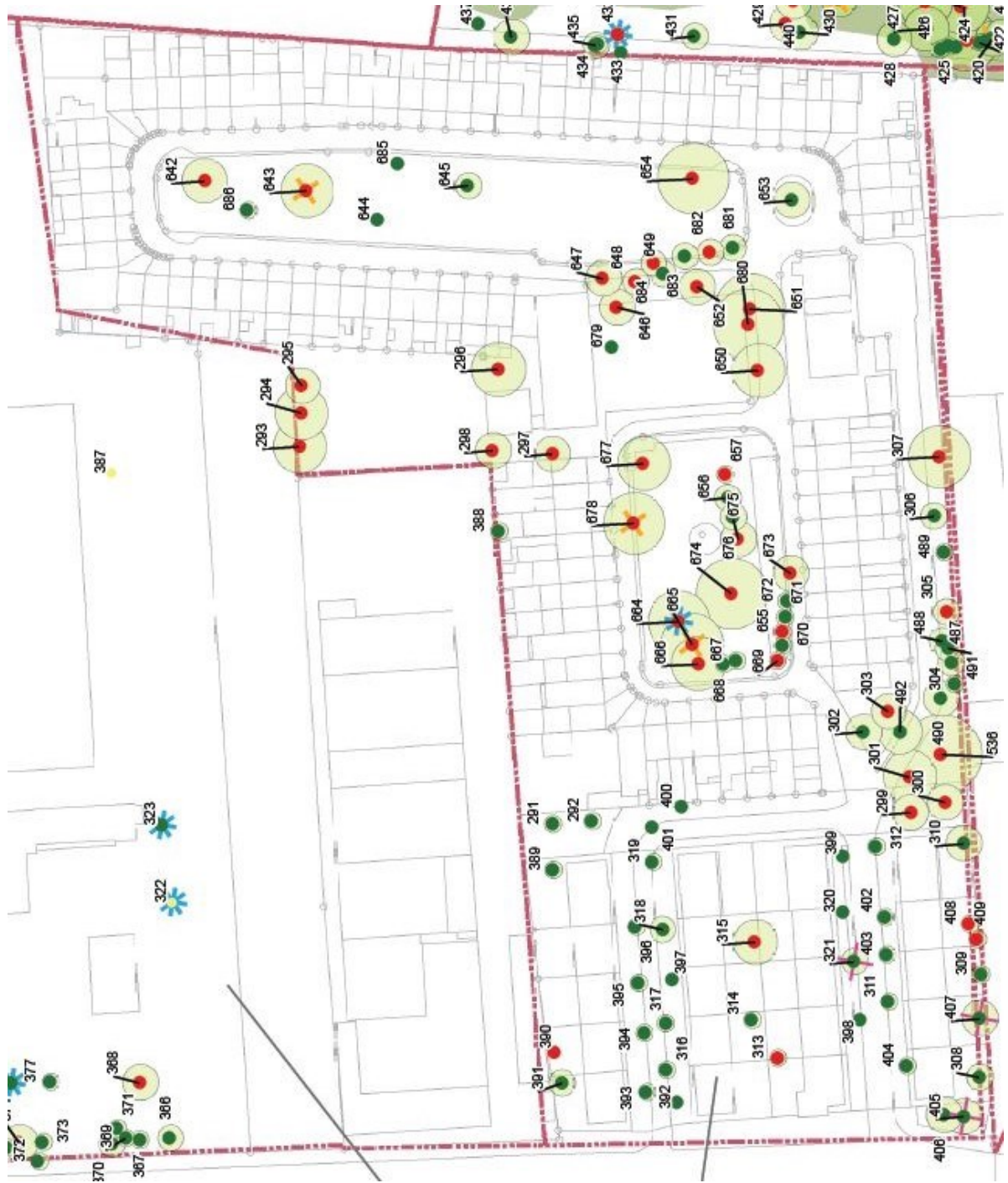


Abbildung 4 Baumbestand Warturmer Platz / Senator-Paulmann-Straße, Planungsgruppe Grün, Bremen, 2019





Abbildung 5 Baumbestand ASV-Lagerplatz, Planungsgruppe Grün, Bremen, 2019



## Baumbestandsplan 2019

### Kronenradius (inkl. Nummerierung)

- Meter

### Baumschutz

- geschützt nach BaumSchVO, 2009
- nicht geschützt
- Schutzstatus unklar (nicht zugänglich)

### Quartierpotenzial

- ⊕ Nester (Elster, Ringeltaube, kleine Singvögel)
- ✱ Nistkasten
- ✕ Stammhöhlen, Spechtlöcher, Astabbrüche
- ◇ Stehendes Totholz

Abbildung 6 Baumbestand, Planungsgruppe Grün, Bremen, 2019

Festsetzungen zur Grünordnung werden in diesem Bebauungsplan ebenfalls nicht getroffen. Die Bestandssituation wird durch den Bebauungsplan 2158 nicht berührt. Der in der Masterplanung vorgesehene „Gleispark“ ist Teil eines zweiten zukünftigen Planverfahrens

### Tiere

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange findet auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens zur Ökologischen Bestandserhebung aus dem Jahr 2020 statt, das im Zuge der Erarbeitung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen erstellt worden ist<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf das Vorkommen von Brutvögeln wurden innerhalb des Plangebietes im zeitigen Frühjahr 2019 sämtliche Gehölzstrukturen im unbelaubten Zustand nach Baumhöhlen und Nestern bzw. Horsten abgesucht und dokumentiert. Eine Besatzkontrolle lokalisierter Horste erfolgte während der Brutsaison im Rahmen der Brutvogelerfassung, sofern dabei Anzeichen für eine Brut beobachtet werden konnten. Bei lokalisierten Baumhöhlen und Nestern erfolgte hingegen keine Besatzkontrolle.

Zur Erfassung des Brutvogelbestandes innerhalb des Plangebiets wurde eine Revierkartierung an insgesamt sieben Terminen durchgeführt. Nach dieser Methode werden die festgestellten Brutplätze sowie die zu vermutenden Revierzentren punktgenau ermittelt.

Während der insgesamt einen Nacht- und sechs Tagbegehungen erfolgte eine punktgenaue Erfassung folgender planungsrelevanter und / oder wertgebender Vogelarten:

---

<sup>2</sup> Planungsgruppe Grün GmbH: Ökologische Bestandserhebung 2019. Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen. Erfassung Biotoptypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien. Bremen, Stand: 20.01.2020

- Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste Niedersachsens (KRÜGER & NIPKOW 2015),
- Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015),
- Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG,
- Anhang I-Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG),
- Koloniebrüter,
- nach ALBRECHT et al. (2014) besonders planungsrelevante Arten.

Alle übrigen Vogelarten von allgemeiner Planungsrelevanz (ubiquitäre Arten) wurden halbquantitativ unter Angabe von Häufigkeitsklassen (gemäß KRÜGER et al. 2014) erfasst.

Demnach ist im Bereich Schriefersweg nach Brutnachweis und Brutverdacht von Dorngras-, Klappergras- und Gartengrasmücke sowie Haussperling festgestellt worden. Im Bereich Warturmer Platz/Senator-Paulmann-Straße brütet überwiegend der Haussperling. Zusätzlich ist im Plangebiet vereinzelt das Vorkommen vom Gimpel, Lachmöwe und Türkentaube nachgewiesen worden.

Im Hinblick auf Fledermausvorkommen fanden in der Zeit von Juni bis Oktober 2019 an insgesamt sieben Terminen Kontrollen statt. Im Plangebiet fanden im Zuge der Gutachtenerstellung im Bereich des Schriefersweg, der Erschließung des kleinteiligen Gewerbes, Warturmer Platz und östlich des ASV-Lagerplatzes Einflugkontrollen statt. Diese wurden im Anschluss durch Begehungen ergänzt.

Im Ergebnis wurden überwiegend Vorkommen der Zwergfledermaus im Bereich Warturmer Platz und östlich des ASV-Lagerplatzes festgestellt. Der Bereich Warturmer Platz wurde als Jagdgebiet identifiziert. Vereinzelt wurden Vorkommen der Breitflügelfledermaus und Rauhautfledermaus vorgefunden.

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Baumbestände und Freiflächen, in denen geschützte Bestände ermittelt wurden, nicht berührt oder beeinträchtigt. Auf die Artenschutzvorschriften des Naturschutzgesetzes wird hingewiesen.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und wird gemäß dem Landschaftsprogramm (Lapro), Karte B „Boden und Relief“ zum großen Teil als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50 bis 80 %)“ eingestuft. Das Plangebiet samt Boden ist als Wohn- und Gewerbegebiet stark anthropogen überformt.

Der Geologische Dienst für Bremen weist darauf hin, dass die Geländehöhe des Planungsgebietes bei etwa 3,5 Metern über Normalnull (mNN) liegt. Abweichungen sind aufgrund der lokalen Bebauungssituation möglich. Es liegen Informationen zu flächenhaften Auffüllungen mit Fremdstoffanteilen vor. Hierzu liegen auch Untersuchungen zu Bodenverunreinigungen vor, die zu entsprechenden Kennzeichnungen im Bebauungsplan führen (vergleiche hierzu Kapitel D. 2c dieser Begründung).

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen lagern an der Oberfläche bis in etwa 1 m unter Gelände stark sandige Auffüllungen, die Schlacke, Ziegelreste und

Straßenschotter enthalten können. Im Liegenden wurde bis in etwa 5 m unter Gelände eine Wechsellagerung von tonig-schluffigen und feinsandig- bis mittelsandigen Ablagerungen sedimentiert. Die Mächtigkeiten und Anteile der jeweiligen oberflächennahen holozänen Ablagerungseinheiten variieren stark.

Die ausgedehnten Ablagerungsflächen der Weserniederterrasse wurden in diesem Bereich lokal überschlickt, so dass in den oberen 5 m die typische Wechsellagerung aus schluffig-tonigen und sandigen Ablagerungen auftritt.

Die Tragfähigkeit der bindigen Einheiten kann somit als sehr gering bis gering bezeichnet werden; lagernd über Sedimenten mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit. Die bindigen Bodenarten können, je nach Anteil der humushaltigen Schichten, stark setzungs- und frostempfindlich sein. Das Auftreten von Stauwasser über bindigen Schichten ist möglich.

Das Grundwasser ist bei etwa 1,3 mNN anzutreffen. Der Flurabstand liegt bei etwa 2 m. Das Grundwasser fließt mit einem mittleren Gefälle in nordöstliche Richtung (Stichtagsmessungen, Herbst 2011). Die Eisengehalte werden als erhöht eingestuft und können bei Nutzung von Grundwasser problematisch sein >30 mg/l (Einstufung nach: Geochemische Kartierung Bremen, 1993).

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter Gelände und des Flurabstandes (mindestens 1 m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch als sehr heterogen einzustufen und sollte je nach Nutzung auf Eignung untersucht werden, bzw. entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. So ergibt die Auswertung der Bohrprofile eine mögliche Eignung zur flächenhaften Regenwasserversickerung im südöstlichen Teil des Arbeitsgebietes, während im nordwestlichen Teil die bindigen, oberflächennahen Schichten dominieren und die Versickerung von Oberflächenwasser behindern können.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Aufgrund der bindigen Einheiten eignet sich der Standort insbesondere für den Wechselbetrieb mit der sommerlichen Wärmespeicherung zur Nutzung im Winter.

Die oben genannten Angaben des Geologischen Dienstes sind durch Interpretationen von Ergebnissen von näher und weiter entfernt liegenden Bohrungen gewonnen worden. Aufgrund der örtlich oft sehr variablen Geologie, kann für die geplante Lokation keine Gewähr für die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Schichtenabfolge und der Interpretation übernommen werden.

Veränderungen für das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

### Klima

Gemäß der Karte D „Klima / Luft“ des Lapro weist das Plangebiet überwiegend eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Vereinzelt sind im Bereich Warturmer Platz und im westlichen Bereich der gewerblichen Strukturen günstige bioklimatische Situationen vorzufinden. Die Freiflächen des Schriefersweg liegen im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung mit einer sehr hohen bioklimatischen

Bedeutung. Die Freiflächen im Bereich Warturmer Platz haben eine hohe bioklimatische Bedeutung. Durch die Planung werden diese Funktionen nicht berührt oder beeinträchtigt, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

## **2b) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Absatz 6 Nummer 7c BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

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. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> erarbeitet.

Um Immissionskonflikte zu vermeiden, sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit Beiblatt 1
- TA Lärm „Technische Anleitung Lärm“ 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die in dem Beiblatt enthaltenen Orientierungswerte stellen lediglich Hilfwerte für die Bauleitplanung dar. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

- in Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB(A), nachts 55/ 50 dB(A)
- in Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A), nachts 50/ 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 /40 dB(A)
- in Kleinsiedlungsgebieten (WS) tags 55 dB(A), nachts 45 /40 dB(A)

Die Tagwerte gelten von 6.00 bis 22.00 Uhr, die Nachtwerte von 22.00 bis 6.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

---

<sup>3</sup> T&H Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2158 für ein Gebiet in Bremen Woltmershausen nördlich der Senator-Apelt-Straße. Stand: 6. November 2023

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm, abgesehen von der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die in dem Beiblatt 1 der DIN 18005 noch nicht aufgenommen ist. Die Immissionsrichtwerte sind außerhalb von Gebäuden zu messen.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägungsentscheidung können die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Bundesverordnungsgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr auf öffentlichen Straßen vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Eine Gesundheitsgefährdung beginnt nach aktueller Rechtsprechung für Wohnnutzungen bei einer Gesamtlärmbelastung mit Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts.

Als Orientierungshilfe für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen wurde außerdem die Ressortvereinbarung „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem damaligen Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 herangezogen.

Die oben genannte schalltechnische Untersuchung dient nach § 2 Absatz 3 BauGB als Abwägungsmaterial.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen und die weitergehend vorzusehenden Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Auf das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm von den umgebenden Straßen und der östlich verlaufenden Eisenbahnstrecke ein. Weiterhin ist mit Gewerbelärm von Betrieben innerhalb des Geltungsbereiches und aus dem Umfeld zu rechnen.

#### Verkehrslärm

Maßgebliche Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr werden auf der Senator-Apelt-Straße und der Bundesautobahn A 281 erzeugt. Die Lärmwerte wurden unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung im Tabakquartier entsprechend der

Masterplanung für das Vordere Woltmershausen prognostiziert. Für den Schienenverkehr wurden die Verkehre der Bahnstrecke der Deutschen Bahn, Abschnitt Bremen - Mittelshuchting bis Bremen-Neustadt für das Prognosejahr 2030 berücksichtigt.

Tagwerte:

- Im Bereich der Gewerbegebiete und der Abwasserpumpstation bestehen mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV jeweils um bis zu 2 dB(A). Ab einem Abstand von maximal 15 m von der südlichen Plangebietsgrenze wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten
- Wohnbebauung Senator-Paulmann-Straße: tags ergeben sich an den südlichen Fassaden der Wohnhäuser an der Senator-Paulmann-Straße Pegel von bis zu 66 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch unterschritten.
- Am einzelnen Haus Senator-Apelt-Straße 1 ergeben sich tags Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A).
- Wohnbebauung Warturmer Platz: tags ergeben sich an den südlichen Fassaden der südlichsten Wohnhäuser am Warturmer Platz Pegel von bis zu 57 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 13/ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 2 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV 110/ um bis zu 2 dB unterschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten.
- Wohnbebauung Schriefersweg: tags ergeben sich an den südlichen Fassaden der der Senator-Apelt-Straße am nächsten gelegenen Wohnhäuser am Schriefersweg Pegel von bis zu 61 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 13/ für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 2 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch deutlich unterschritten.

Nachtwerte:

- Gewerbegebiete, Abwasserpumpstation: An der südlichen Grenze des Plangebietes berechnen sich im Bereich der Kreuzung mit der Warturmer Heerstraße Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete um bis zu 6 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird um 2 dB überschritten. Ab einem Abstand von maximal 15 m von der südlichen Plangebietsgrenze wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten.
- Wohnbebauung Senator-Paulmann-Straße: nachts ergeben sich an den südlichen Fassaden der Wohnhäuser an der Senator-Paulmann-Straße Pegel von bis zu 61 dB(A) am Haus Senator-Paulmann-Straße 1 und bis zu 60 dB(A) an den übrigen Häusern. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 16 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 12 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an der südlichen Fassade vom Haus Senator-Paulmann-Straße 1 um 1 dB überschritten und an den übrigen Häusern eingehalten.

- Am einzelnen freistehenden Haus Senator-Apelt-Straße 1 ergeben sich wegen der Nähe zur Bahnstrecke nachts Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A). Damit wird an diesem Haus die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung um 4 dB überschritten.
- Wohnbebauung Warturmer Platz: nachts ergeben sich an den südlichen Fassaden der südlichsten Wohnhäuser am Warturmer Platz Pegel von bis zu 55 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 6 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten.
- Wohnbebauung Schriefersweg: nachts ergeben sich an den südlichen Fassaden der Senator-Apelt-Straße am nächsten gelegenen Wohnhäuser am Schriefersweg Pegel von bis zu 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch deutlich unterschritten.

Die benannten Werte zeigen sowohl für die gewerblich genutzten Flächen als auch für die zu Wohnzwecken genutzten Bereiche erhebliche Lärmbelastungen auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Neuplanung von Baugebieten verfolgt wird, sondern im Wesentlichen die mittlerweile städtebaulich störenden Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplanes 0055 ersetzt werden und die Bestandsnutzungen erhalten bleiben sollen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Verkehrswege, zum Beispiel Schallschutzwände, werden aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Einbindung in das Stadtstraßennetz, der Topographie zur Eisenbahnstrecke sowie der Bestandssituation nicht verfolgt. Im Bereich der Eisenbahntrasse besteht zudem bereits eine Lärmabschirmung.

Durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen soll angesichts der erheblichen Belastungssituation bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sowie bei Nutzungsänderungen in den Gebäuden Verbesserungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden. Die Festsetzungssystematik folgt dabei im Grundsatz der Ressortvereinbarung „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“.

In den Bereichen, in denen der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts überschritten wird (Senator-Paulmann-Straße 1, Senator-Apelt-Straße 1), sind Aufenthaltsräume für Wohnnutzungen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unzulässig.

Bei Beurteilungspegeln von  $> 50$  dB(A) bis  $\leq 60$  dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Diese Beurteilungspegel sind im Plangebiet vorherrschend.

Bei Beurteilungspegeln von  $> 45$  dB(A) bis  $\leq 50$  dB(A) nachts ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung,

sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Diese Beurteilungspegel sind im Plangebiet an lärmabgewandten Gebäudeseiten zu erwarten.

Um auch tagsüber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertigen Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Ebenfalls für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Grundlage dieser Berechnung ist die Arbeitsstätten-Richtlinie A3.7 sowie die DIN 4109.

Der Nachweis für die Erfüllung der festgesetzten Schallschutzanforderungen hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

#### Planbedingte Verkehrszunahme

Das Plangebiet ist bereits besiedelt. Durch den Bebauungsplan 2158 werden keine neuen Nutzungen ermöglicht, die eine höhere Verkehrserzeugung als im heutigen Bestand erwarten lassen. Die bisher planungsrechtlich grundsätzlich möglichen Schwerlastverkehre werden künftig nur noch in geringerem Maße möglich sein, da große Flächen einer nach dem Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 möglichen gewerblichen oder industriellen Nutzung dieser entzogen werden.

#### Gewerbelärm

Zur Prognose und Bewertung des Gewerbelärms wurden als maßgebliche Emittenten die Flächen im Bereich Barkhausenstraße (Bebauungsplan 729 – Industriegebiet, Bebauungsplanes 2392 - Gewerbegebiet), das nördlich angrenzende Gewerbeareal der swb/wesernetz sowie die Gewerbebetriebe und das Abwasserpumpwerk im Plangebiet herangezogen. Dabei wurde durch den Schallgutachter nach Ortsbesichtigungen eine konkrete Einschätzung der Emissionen der ansässigen Betriebe insbesondere nachts durchgeführt. Zur Fläche der swb/wesernetz wurde die vorhandene Tonnenhalle als abschirmendes Gebäude berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 2158 setzt die gewerblich genutzten Flächen in seinem Geltungsbereich als Gewerbegebiet fest. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen aus den festgesetzten Gewerbegebieten unter der Berücksichtigung der Vorbelastung wurde für die Immissionsorte IO 1 bis IO 9 die Schutzbedürftigkeit ermittelt.

Das Plangebiet ist als eine Gemengelage aus Gewerbegebiet, der Abwasserpumpstation und Wohnen zu bewerten. Somit besteht eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme zwischen Wohnen und Gewerbe. Für die im Wesentlichen nach Aufhebung des Staffelbau- und Gewerbeplans 0055 als allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet zu charakterisierenden Wohnnutzungen können daher hinsichtlich



der zu erreichenden Immissionsrichtwerte die Werte für Mischgebiete herangezogen werden. Für die Gewerbebetriebe bestehen aufgrund der Gemengelage ebenfalls Einschränkungen hinsichtlich ihres Störungsgrades.

Im Plangebiet relevante Immissionsorte IO 2 bis IO 9 sind Senator-Paulmann-Straße 49, Senator-Paulmann-Straße 41, Warturmer Platz 21, Warturmer Platz 35, Warturmer Platz 42, Warturmer Platz 47, Schriefersweg 1, Schriefersweg 21. Aufgrund der oben beschriebenen Gemengelage werden für diese Immissionsorte Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A) angesetzt. Mit Blick auf die Immissionsrichtwerte wurde eine Berechnung verträglicher Lärmimmissionen durchgeführt. Die Emissionskontingente wurden so bestimmt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen der maßgebliche Planwert nach DIN 45691 am jeweiligen Immissionsort nicht überschritten wird oder in Anlehnung an die TA Lärm der Beitrag der Zusatzbelastung 6 dB unter dem für den jeweiligen Immissionsort anzusetzenden Orientierungswert bleibt.

Unter Beachtung dieser Berechnungen erfolgt die Festsetzung der Emissionskontingente für die GE 1 bis GE 7.

Für die Bestandsbetriebe sind die festgesetzten Emissionskontingente zumutbar. Zum einen besteht die Gemengelage bereits heute und ist in der betrieblichen Entwicklung zu berücksichtigen. Zum anderen sind in den Teilflächen, in denen das Gewerbegebiet als eingeschränkt zu beurteilen ist (GE 1, GE 4 bis GE 7), Betriebe ansässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ist unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich.

Da die festgesetzten Emissionskontingente nicht binnenwirksam sind, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber:innen und Betriebsleiter:innen im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine Störung dieser schutzbedürftigen Nutzungen durch die Gewerbebetriebe auszuschließen. Entsprechende Zubehörwohnungen sind im festgesetzten Gewerbegebiet nicht vorhanden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Gemengelagenkonflikt eingegangen wird und nunmehr klare Rahmenbedingungen sowohl für die Entwicklung der Gewerbebetriebe als auch für den Schutzstatus der Wohnnutzungen definiert wurden. Dass dabei weder das Optimum für eine uneingeschränkte Gewerbeentwicklung noch für ungestörte Wohnbedingungen erreicht werden kann, liegt an der gewachsenen Stadtstruktur im Plangebiet. Eine komplette räumliche Trennung der Bestandsnutzungen ist nicht möglich.

## **2c) Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§1 Absatz 6 Nummer 7a und 7e BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Die Bewertung wurde anhand der Prüfwerte für Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbestandorte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen. In wenigen Einzelfällen wurden bei Grundstücken mit Wohnnutzung zusätzlich die Prüfwerte für Wohngebiete herangezogen.
- Ergänzend wurden die Prüfwerte für Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) (Benzo(a)pyren -BaP) für die genannten Nutzungsszenarien angewendet, die seit dem 14.12.2016 im Land Bremen gelten.
- Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA - Länderarbeitsgemeinschaft Wasser herangezogen.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei hat sich für die meisten Grundstücke die Notwendigkeit für Kennzeichnungen und Festsetzungen ergeben.

Untersuchungsergebnisse

In dem gesamten Plangebiet wurde eine künstliche Auffüllung nachgewiesen, die häufig mit Kohle-, Schlacke- und Ziegelbruchstücken durchmischt ist. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung variiert zum Teil kleinräumig und erreicht häufig 1 bis 3 m. Darunter folgen teilweise im Wechsel natürlich anstehende sandige bzw. schluffige / bindige Schichten.

Bei den folgenden Grundstücken wurden Auffälligkeiten festgestellt:

Senator-Apelt-Straße 3 bis 7:

Auf dem Grundstück wurden punktuell Überschreitungen der Prüfwerte für sämtliche Nutzungsszenarien der BBodSchV insbesondere für den Parameter BaP festgestellt, an einer Stelle wurde auch ein leicht erhöhter MKW-Gehalt im Boden ermittelt.

Sowohl im Hinblick auf die Nutzung des Grundstückes zu gewerblichen Zwecken als auch zukünftig als Park, ist eine Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Wohnanlage Senator-Paulmann-Straße:

Auf dem Grundstück wurden in der Auffüllung punktuell Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete, insbesondere für den Parameter BaP, festgestellt. Um die Mieter:innen vor Gefährdungen zu schützen, hat die Eigentümerin die Fläche teilsanieren lassen. Ende 2021 wurde im Bereich der Rasenflächen ein Geotextil mit einer Bodenüberdeckung eingebracht. Die Flächen entlang der Bebauung wurden versiegelt, die bisherigen Beete sollen durch Hochbeete ersetzt werden.

Für mögliche Spielflächen ist eine der sensiblen Nutzung entsprechende Sicherung einzubauen, um einen Kontakt mit dem verbleibenden Auffüllungsmaterial zu unterbinden.

Die Sicherung (Geotextil / Überdeckung / dichte Rasenfläche bzw. Versiegelung) ist zweimal jährlich zu überprüfen und gegebenenfalls instand zu setzen. Dies ist zu dokumentieren und der Bodenschutzbehörde vorzulegen (Nachsorge).

Da unterhalb der Sicherung die belastete Auffüllung verblieben und eine dauerhafte Nachsorge erforderlich ist, ist eine Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Baumscheiben im Bereich Senator-Paulmann-Straße:

Da die Baumscheiben von den Anwohner:innen bepflanzt werden, wurde auch die Auffüllung im Bereich der Bäume untersucht. Auch hier wurden Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete, insbesondere für den Parameter BaP, nachgewiesen. Es wurden Empfehlungen zum Umgang mit dem Auffüllungsmaterial ausgesprochen.

Hier ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich.

Warturmer Platz:

Im Bereich Warturmer Platz wurden in der flächig vorhandenen Auffüllung punktuell Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohnen insbesondere für den Parameter BaP festgestellt. Nur im Bereich der Kindertagesstätte, des Spiel- und des Bolzplatzes wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen.

Die Anwohner:innen haben Handlungsempfehlungen für die Flächennutzung erhalten.

Hier sind Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Senator-Apelt-Straße 9:

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 9 wurde eine MKW-Belastung auf rund 700 m<sup>2</sup> unterhalb des Auenlehms nachgewiesen, das Grundwasser weist hier ebenfalls eine erhebliche MKW-Belastung auf. Im jetzigen Zustand kann die Verunreinigung im Untergrund verbleiben, im Fall von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass von dem MKW-Schaden keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (zum Beispiel durch Aushub und flankierende Wasserhaltung).

Ansonsten wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke festgestellt, die Prüfwerte für Wohngebiete wurden zum Teil überschritten.

Hier sind Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Senator-Apelt-Straße 11 bis 23:

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 23 wurde eine kleinräumige MKW-Belastung oberhalb des Grundwassers nachgewiesen.

Ansonsten wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Gewerbe festgestellt, die Wohnwerte wurden zum Teil überschritten.

Hier sind Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

**Senator-Apelt-Straße 27:**

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 27 wurden eine kleinräumige MKW-Belastung sowie punktuell Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke, insbesondere für den Parameter BaP, nachgewiesen.

Hier sind Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

**Senator-Apelt-Straße 29:**

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 29 wurde eine kleinräumige MKW-Belastung in den obersten 50 cm der Auffüllung nachgewiesen.

Ansonsten wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke festgestellt, die Wohnwerte wurden zum Teil überschritten.

Hier ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich.

**Senator-Apelt-Straße 31:**

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 31 wurden Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke, insbesondere für den Parameter BaP, nachgewiesen.

Hier sind Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

**Senator-Apelt-Straße 33:**

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 33 wurden Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohnen, insbesondere für den Parameter BaP, nachgewiesen, die Prüfwerte für Gewerbe sind unterschritten. Auf dem Grundstück wurde eine kleinräumige MKW-Verunreinigung in 10 bis 40 cm Tiefe nachgewiesen, in älteren Untersuchungen wurde ebenfalls eine MKW-Verunreinigung nachgewiesen. Aufgrund der Vornutzung können weitere kleinräumige MKW-Verunreinigungen vorhanden sein.

Hier ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich.

**Senator-Apelt-Straße 49:**

Im Bereich der Senator-Apelt-Straße 49 wurden in der Regel keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV nachgewiesen, nur der Prüfwert für Kinderspielflächen für den Parameter BaP wurde einmalig geringfügig überschritten.

Das Grundstück ist in der Vergangenheit gewerblich genutzt worden (Abbruchfirma, Kaffeerösterei und Maschinenbau). Im nördlichen Bereich wurden mit bis zu 1,55 mg/m<sup>3</sup> schwach auffällige LHKW-Konzentrationen in der Bodenluft nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass hier ehemals die Quelle für die nördlich verlaufende Grundwasserverunreinigung lag. Die nachgewiesenen Werte sind jedoch so niedrig, dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist. Sollte das bestehende Gebäude entfernt werden, sollte das Ausmaß der Verunreinigung weiter untersucht werden.

Hier ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich.

**Schriefersweg:**

Im Bereich des Schrieferswegs wurden in der flächig vorhandenen, bis 1,4 m mächtigen Auffüllung punktuell Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete, insbesondere für den Parameter BaP, festgestellt.

Die Anwohner:innen haben Handlungsempfehlungen für die Flächennutzung erhalten.

Hier sind Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Auf den untersuchten Grundstücken Senator-Apelt-Straße 1, 25, 45 und 47 wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke nachgewiesen, daher sind hier keine Kennzeichnungen erforderlich.

#### Grundwasser:

LHKW-Grundwasserverunreinigung Senator-Apelt-Straße 3 bis 7 sowie Warturmer Platz:

Hier ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW, verunreinigt. Den Anwohner:innen wurde deshalb in der Vergangenheit empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen. Die Quelle der Grundwasserverunreinigung liegt außerhalb des Plangebietes. Die Ausdehnung der Grundwasserverunreinigung und die Notwendigkeit der Nutzungsempfehlungen werden derzeit überprüft.

LHKW-Grundwasserverunreinigung Schriefersweg:

Hier ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW, verunreinigt, den Anwohner:innen wurde deshalb empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen. Die geringfügige Quelle der Grundwasserverunreinigung liegt im nördlichen Bereich der Senator-Apelt-Str. 49, eine Sanierung wird als nicht sinnvoll möglich eingestuft. Die Ausdehnung der Verunreinigung wird durch ein Monitoring überprüft.

## **2d) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Absatz 6 Nummer 7a, f BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt den Bestand fest. Neubautätigkeiten und große Bestandsergänzungen sind nicht zu erwarten, da dies einen Rückbau im Bestand zur Voraussetzung hätte. Auf die Festsetzung von Solaranlagen wird verzichtet, da derzeit nur im Einzelfall davon auszugehen ist, dass im Plangebiet neue Gebäude gebaut werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Weitere Regelungen zum Klimaschutz und erneuerbaren Energien können nicht getroffen werden, da kein städtebaulicher Vertrag mit einem Vorhabenträger geschlossen wird.

## **2e) Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a, e und g BauGB)**

### Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt, in Bremen gibt das Bremische Wassergesetz (BremWG) zusätzlich landesspezifische Ziele vor.

Die DWA A 102 Teil A und B sprechen Handlungsempfehlungen zur Beurteilung der Wirkung von Regenwassereinleitung aus Siedlungen und deren Kanalnetzen in oberirdische Fließgewässer aus.

Gemäß dem Bremischen Wassergesetz und Bremischen Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah zu entwickeln. Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach dem Bremischen Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

### Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Veränderungen in Bezug auf anfallendes Abwasser und für das Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

Im Umgang mit anfallendem Regenwasser und zur Starkregenvorsorge kann im Kontext der Anpassung an den Klimawandel für das Plangebiet eine hohe Überflutungsgefährdung bei seltenen Starkregenereignissen festgestellt werden (30 jährliches Ereignis und seltener). In den Verkehrsflächen und an den Gebäuden in der Straße Wartumer Platz ist in großer Ausdehnung mit Wasserständen über 30 cm bis in Teilbereichen über 60 cm zu rechnen. Die Wasserstände erhöhen sich mit zunehmender Intensität der Ereignisse. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2158 können die vorhandenen Überflutungsgefahren nicht ad hoc gemindert werden. Es können aber Weichen dafür gestellt werden, dass eine Verbesserung erreicht und zukünftig Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge sicher umgesetzt werden können.

## **2f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

Die sonstigen, unter anderem in § 1 Absatz 6 Nummer 7 und in § 1a Absätze. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen.

## **2g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (d) hinaus nicht bekannt.

### **1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet auf Grundlage des bisher geltenden Staffelbau- und Gewerbeplans 0055 überwiegend als Industriegebiet nutzbar. Durch die Festsetzung der bestehenden gewerblichen Nutzung werden für die Umwelt negative Entwicklungen in Richtung Industrie verhindert. Die Sicherung gewerblicher Strukturen in innerstädtischer Lage in urbaner Nachbarschaft zu Wohnnutzungen trägt zu einer Stadt der kurzen Wege und damit zu einer Vermeidung von Verkehren bei. Durch die Planung befinden sich die Nutzungen jedoch nicht mehr in einer für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schädlichen Gemengelage, sondern funktionieren aufgrund der Lärmzonierung nebeneinander. Im Gesamtgefüge des Masterplans „Vorderes Woltmershausen“ leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur weiteren Nutzungsmischung. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre diese und somit ein wichtiger Beitrag für eine Stadt der kurzen Wege nicht umsetzbar.

### **2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden für das Plangebiet nicht gesehen. Die Planung basiert auf den Zielvorgaben der Masterplanung „Vorderes Woltmershausen“, welche in einem interdisziplinären Prozess erarbeitet worden sind.

### **3. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

Das Plangebiet ist Bestandteil des rd. 55 ha großen Entwicklungsgebietes Vorderes Woltmershausen. Das Plangebiet sowie das westlich angrenzende Tabakquartier sollen in den kommenden Jahren auf Grundlage der beschlossenen Masterplanung für das Vordere Woltmershausen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier entwickelt werden. Einzelne Umnutzungen, vor allem im Norden des Tabakquartiers südwestlich der Hermann-Ritter-Straße (ehemalige Fabrik), sind bereits erfolgt.

Da es sich bei dem Plangebiet und dessen Nachbarschaft um überwiegend gewerblich genutzte Flächen handelt, die sehr weitgehend anthropogen überformt sind, ist mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebiets und der angrenzenden Quartiere zu einem Nutzungsgemischten Quartier - in die sich das Plangebiet des Bebauungsplans 2158 einfügt - jedoch insgesamt nicht mit relevanten negativen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Im Plangebiet selbst ist nicht mit großen Bautätigkeiten zu rechnen. Bautätigkeiten finden überwiegend im benachbarten Tabakquartier statt. Dadurch ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehre, zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und werden durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften minimiert. Zeitlich befristete Baumaßnahmen im städtischen Umfeld sind üblich und hinnehmbar.

### **4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Methoden und Verfahren verwendet, die auch in den jeweiligen Gutachten näher erläutert werden:

## Lärm

Die Berechnung für die Schallausbreitung erfolgte mit dem Rechenprogramm Cadna A. Version 2021 MR2 der Datakustik GmbH. Die Berechnung des Straßenlärms erfolgte nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen,- Ausgabe 2019" - RLS-19 (RLS-19). Die Abschirmung sowie Reflexion durch alle Gebäude außerhalb des Plangebietes sowie eventuelle Abschirmung durch natürliche und künstliche Geländeformen wurden berücksichtigt.

Bei der Geräuschemissionskontingentierung für die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet wurde nur die geometrische Ausbreitung ohne Bodendämpfung berücksichtigt. Die Berechnung der sonstigen Gewerbelärmimmissionen (Vorbelastung) erfolgt nach der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Für diese Gewerbelärmimmissionen werden die Abschirmungen und Reflexionen der Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets berücksichtigt.

## Boden / Altlasten

Für die Beurteilung möglicher schädlicher Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen wurden bereits bestehende historische Recherchen sowie orientierende Bodenuntersuchungen ausgewertet.

## Baum- und Artenschutz

Es wurde auf die Ergebnisse einer Ökologischen Bestandserhebung aus dem Jahr 2019 zurückgegriffen, die im Zuge der Aufstellung des Masterplans für das Vordere Woltmershausen erstellt wurde. Hierin wurden unter anderem der Baumbestand sowie Brutvögel- und Fledermausvorkommen kartiert.

### **5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da auf Grundlage der für den Umweltbericht verwendeten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

### **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2158 soll die Verträglichkeit eines urbanen Miteinanders zwischen Wohnen und Gewerbe im Gebiet und in den benachbarten Quartieren sichergestellt werden. Die vorherrschende Gemengelage wird entschärft und den damit verbundenen städtebaulichen Missständen entgegengewirkt. Vorgesehen ist eine zukunftsorientierte Sicherung und Weiterentwicklung der Bestandsnutzungen und damit die Verwirklichung der Ziele der Masterplanung „Vorderes Woltmershausen“. Zusammen mit dem westlich gelegenen Tabakquartier und den übrigen Quartieren des



Masterplangebiets wird durch eine kleinteilige Nutzungsmischung ein wichtiger Beitrag für eine Stadt der kurzen Wege geleistet.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten enthält der Bebauungsplan 2158 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen und Emissionskontingente. Das Vorhandensein von Altlasten ist im Bebauungsplan gekennzeichnet und wo nötig, mit schützenden Festsetzungen flankiert.

Das Plangebiet ist bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht. In vorhandene Grünstrukturen, Baumstandorte und weitere Schutzgüter wird nicht eingegriffen.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führen zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2158 möglichen Nutzungen mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

## **E    Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1.    Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

### **2.    Genderprüfung**

Die mit dem Bebauungsplan 2158 zulässigen Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

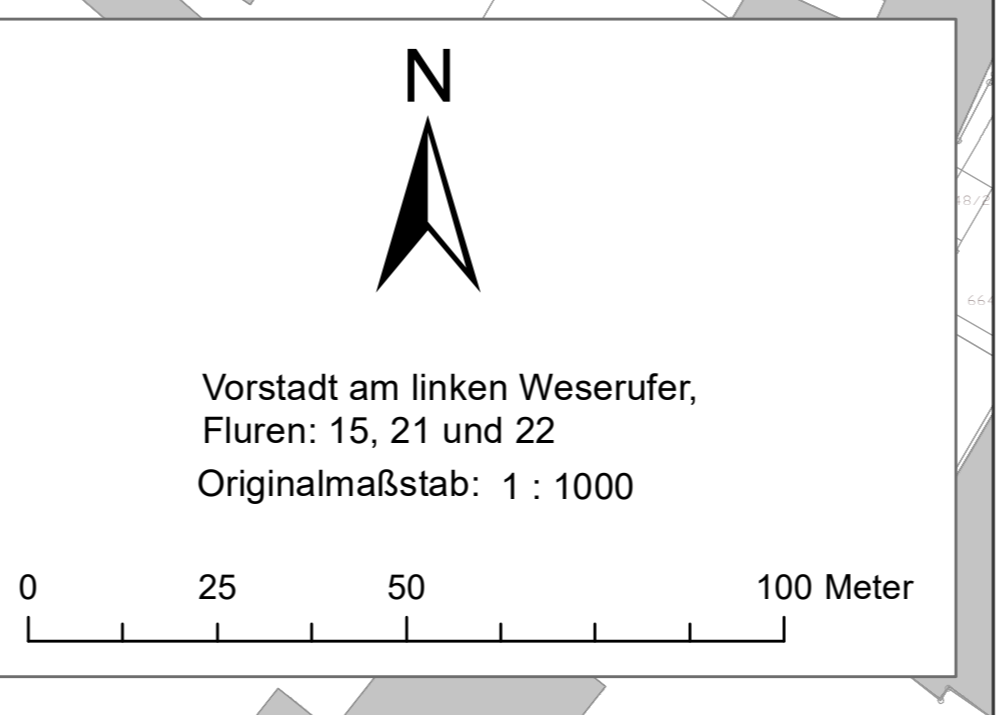
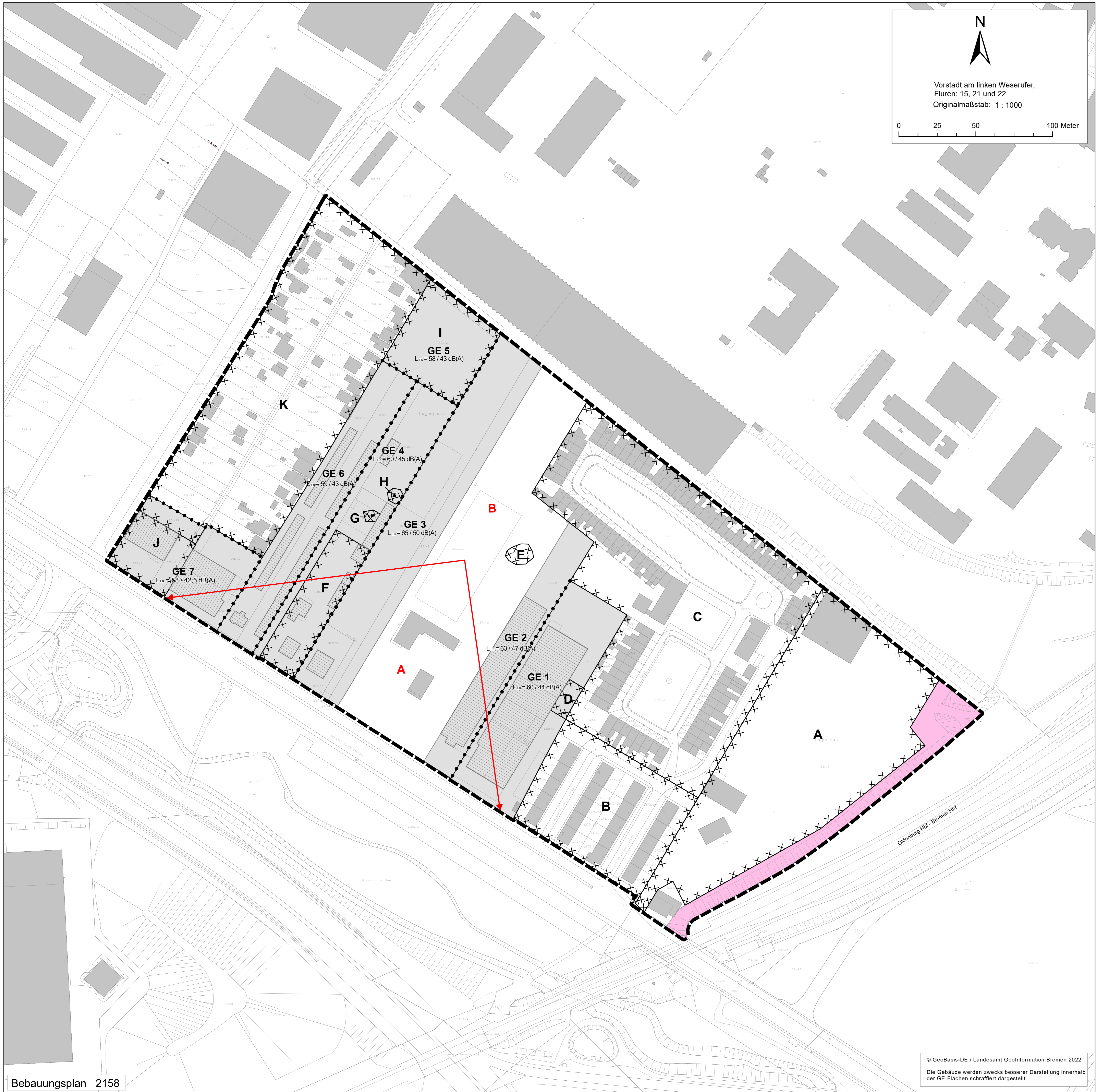
Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung

Bremen,

Im Auftrag

.....  
Bewernitz





**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GE Gewerbegebiete

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

$L_{EK}$  Flächenbezogenes Lärmemissionskontingent in Dezibel je m<sup>2</sup>, tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

Richtungssektoren A & B

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Immissionschutz
  - Passiver Schallschutz
  - In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
  - Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
  - Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
  - Für das Grundstück Senator-Paulmann-Straße 1 sind zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume an der zur Senator-Apelt-Straße ausgerichteten Gebäuseite unzulässig. Für das Grundstück Senator-Apelt-Straße 1 sind zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume an den zur Senator-Apelt-Straße und zur Eisenbahnlinie ausgerichteten Gebäuseiten unzulässig.
  - Für Büroräume und sonstige betriebliche Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
  - Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Nummern 3.1.1 bis 3.1.5 hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
- Emissionskontingente gewerblicher Nutzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2 dB	3 dB
B	0 dB	0 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte J im Richtungssektor k LEK<sub>J</sub> durch LEK<sub>J</sub>+LEK<sub>k</sub> zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb der gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2158.

- Alliasten
  - Senator-Apelt-Straße 3-7 – XXXX (A)  
Die Nutzungen zum Zwecke Gewerbe oder auch Park- und Freizeit-anlage sind im Bereich der durch XXXX (A) gekennzeichneten Flächen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (wie Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
  - Wohnanlage Senator-Paulmann-Straße – XXXX (B)  
Die Nutzung zum Zwecke Wohnen ist im Bereich der durch XXXX (B) gekennzeichneten Flächen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (wie Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
  - Warturmer Platz – XXXX (C) und Schrieffersweg – XXXX (K)  
Die Nutzung zum Zwecke Wohnen oder Freizeitanlage ist im Bereich der durch XXXX (C) und (K) gekennzeichneten Flächen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (wie Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) oder durch die Einhaltung von bereits ausgesprochenen Nutzungsempfehlungen dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)**

- Senator-Apelt-Straße 9 – XXXX (D)  
Im Fall von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass von dem MKW-Schaden im Bereich der durch XXXX (D) gekennzeichneten Fläche keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (z. B. durch Aushub und flankierende Wasserhaltung).
- Senator-Apelt-Straße 11-23 – XXXX (E)  
Im Fall von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass von dem MKW-Schaden im Bereich der durch XXXX (E) gekennzeichneten Fläche keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (z. B. durch Aushub).
- Senator-Apelt-Straße 27 – XXXX (F) und Senator-Apelt-Straße 31 – XXX (H)  
Die Nutzung zum Zwecke Gewerbe ist im Bereich der durch XXXX (F) und (H) gekennzeichneten Flächen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

**KENNZEICHNUNGEN**

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Senator-Apelt-Straße 3-7 - XXX (A)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (A) ist der anthropogen aufgefüllte Boden bis zu einer Tiefe von etwa 2 m unter Geländeoberfläche punktuell erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen, insbesondere BaP (bis zu 12 mg/kg) verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Parameter BaP sind für sämtliche Nutzungsszenarien der BBodSchV überschritten. Das Grundwasser ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW verunreinigt, den Anwohnern wurde deshalb in der Vergangenheit empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen.

Wohnanlage Senator-Paulmann-Straße XXX (B)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (B) ist der anthropogen aufgefüllte Boden bis zu einer Tiefe von gut einem Meter punktuell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BaP (bis zu 3 mg/kg) verunreinigt. Der Prüfwert für Wohngebiete der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP ist überschritten. 2021 wurde eine Teilsanierung durchgeführt, durch die ein direkter Kontakt zur belasteten Auffüllung unterbunden wird. Im Bereich der Baumscheiben innerhalb der Straße, Senator-Paulmann-Straße ist der anthropogen aufgefüllte Boden punktuell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BaP (bis zu 3,5 mg/kg) verunreinigt. Der Prüfwert für Wohngebiete der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP ist überschritten. Im östlichen Bereich der Fläche (B) ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW verunreinigt, den Anwohnern wurde deshalb in der Vergangenheit empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen.

Warturmer Platz - XXX (C)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (C) ist der anthropogen aufgefüllte Boden bis zu einer Tiefe von gut einem Meter punktuell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BaP (bis zu rund 4 mg/kg) verunreinigt. Der Prüfwert für Wohnen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP ist überschritten. Im östlichen Bereich der Fläche (C) ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW verunreinigt, den Anwohnern wurde deshalb in der Vergangenheit empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen.

Senator-Apelt-Straße 9 - XXX (D)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (D) sind der Boden und das Grundwasser erheblich durch MKW verunreinigt. Im jetzigen Zustand kann die Verunreinigung im Untergrund verbleiben, im Fall von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass von dem MKW-Schaden keine Gefahren für die Umwelt ausgehen (z. B. durch Aushub und flankierende Wasserhaltung).

Senator-Apelt-Straße 11-23 -XXX (E)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (E) ist der Boden oberhalb des Grundwassers durch MKW verunreinigt.

Senator-Apelt-Straße 27 - XXX (F)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (F) ist der anthropogen aufgefüllte Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere MKW sowie BaP verunreinigt. Der Prüfwert für Gewerbe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP Industrie- und Gewerbegrundstücke ist überschritten.

Senator-Apelt-Straße 29 - XXX (G)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (G) ist der Boden in den obersten 50cm durch MKW verunreinigt.

Senator-Apelt-Straße 31 - XXX (H)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (H) ist der anthropogen aufgefüllte Boden punktuell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (BaP) verunreinigt. Der Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP ist überschritten.

Senator-Apelt-Straße 33 - XXX (I)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (I) ist der Boden punktuell durch MKW verunreinigt.

Senator-Apelt-Straße 49 - XXX (J)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (J) weist die Bodenluft leicht erhöhte Konzentrationen an LHKW auf. Es ist davon auszugehen, dass hier die Quelle für die nördlich verlaufende Grundwasserunreinigung lag. Die nachgewiesenen Werte sind jedoch so niedrig, dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist. Sollte das bestehende Gebäude entfernt werden, sollte das Ausmaß der Verunreinigung weiter untersucht werden.

Schrieffersweg - XXX (K)  
Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (K) ist der anthropogen aufgefüllte Boden bis zu einer Tiefe von gut einem Meter punktuell erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BaP (bis zu knapp 4 mg/kg) verunreinigt. Der Prüfwert für Wohngebiete der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter BaP ist überschritten. In großen Teilen der Fläche (K) ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LHKW verunreinigt, den Anwohnern wurde deshalb empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen nicht zu nutzen.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**

**BEBAUUNGSPLAN 2158**

für ein Gebiet in Bremen - Wolmershausen, zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen - Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben (Bearbeitungsstand: 05.02.2024)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m ü. NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 LuftVG einzuholen.

Außerhalb des Plangebiets verläuft im Westen die BAB 281. Innerhalb des Plangebiets wird im Bereich der Flurstücke VL 15 53/12 und 53/15 der Abstand zur BAB 281 von 100 m in einem südöstlichen Randbereich unterschritten. Die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind daher berührt. Auf den Genehmigungsvorbehalt des § 9 Abs. 2 FStrG wird hingewiesen.

Bahnanlagen, gewidmete Bahnfläche im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

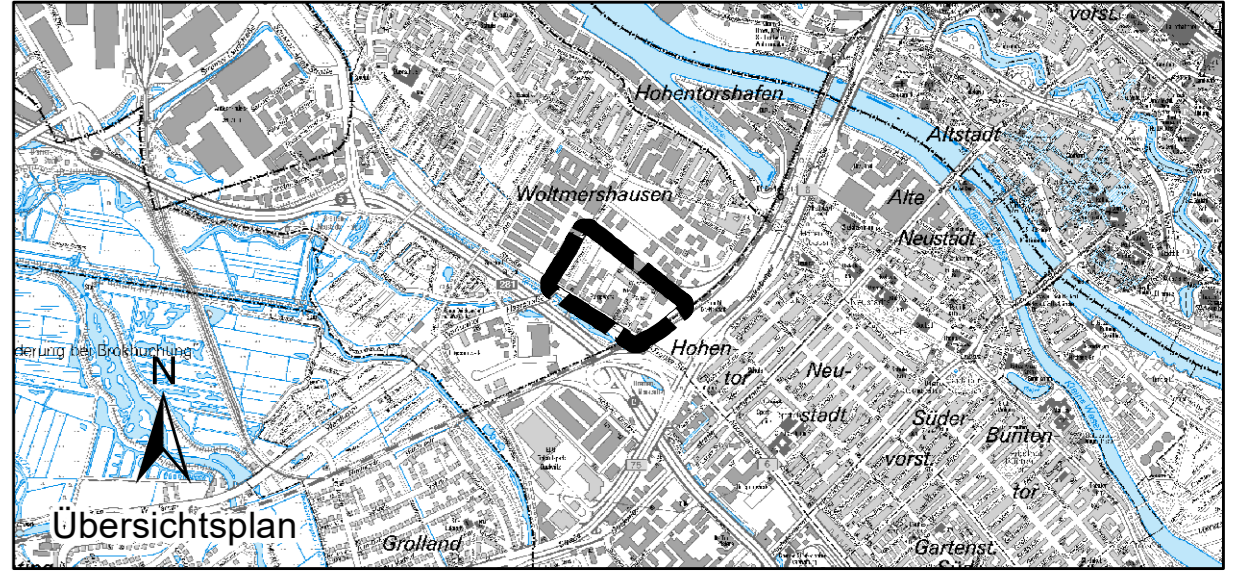
**HINWEISE**

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Planzielenverordnung (PlanZV), Mobilitätsbaurechtsgesetz (BremMobBauOG), Bremische Landesbauordnung (BremLBO), Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittelsicherzustellen.

Die einschlägigen DIN Normen können bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung eingesehen werden.



Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Bremen, .....  
Im Auftrag .....

Dieser Plan wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt/Wolmershausen vom ..... bis ..... ausgearbeitet  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ..... Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

Senatorin ..... Ausfertigung vom Präsidenten des Senats am .....

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Bearbeitet: Mollé/Borgelt  
Gezeichnet: Schülter  
Verfahren: Nickel  
**Bebauungsplan 2158**