

# **B-Plan 2543 sowie 31. FNP-Änderung – Wochenendhausgebiet am Waller Feldmarksee**

**- FA Quartiers- und Stadtteilentwicklung des Beirats Walle -**

# Übersichtsluftbild



# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



1951



1962

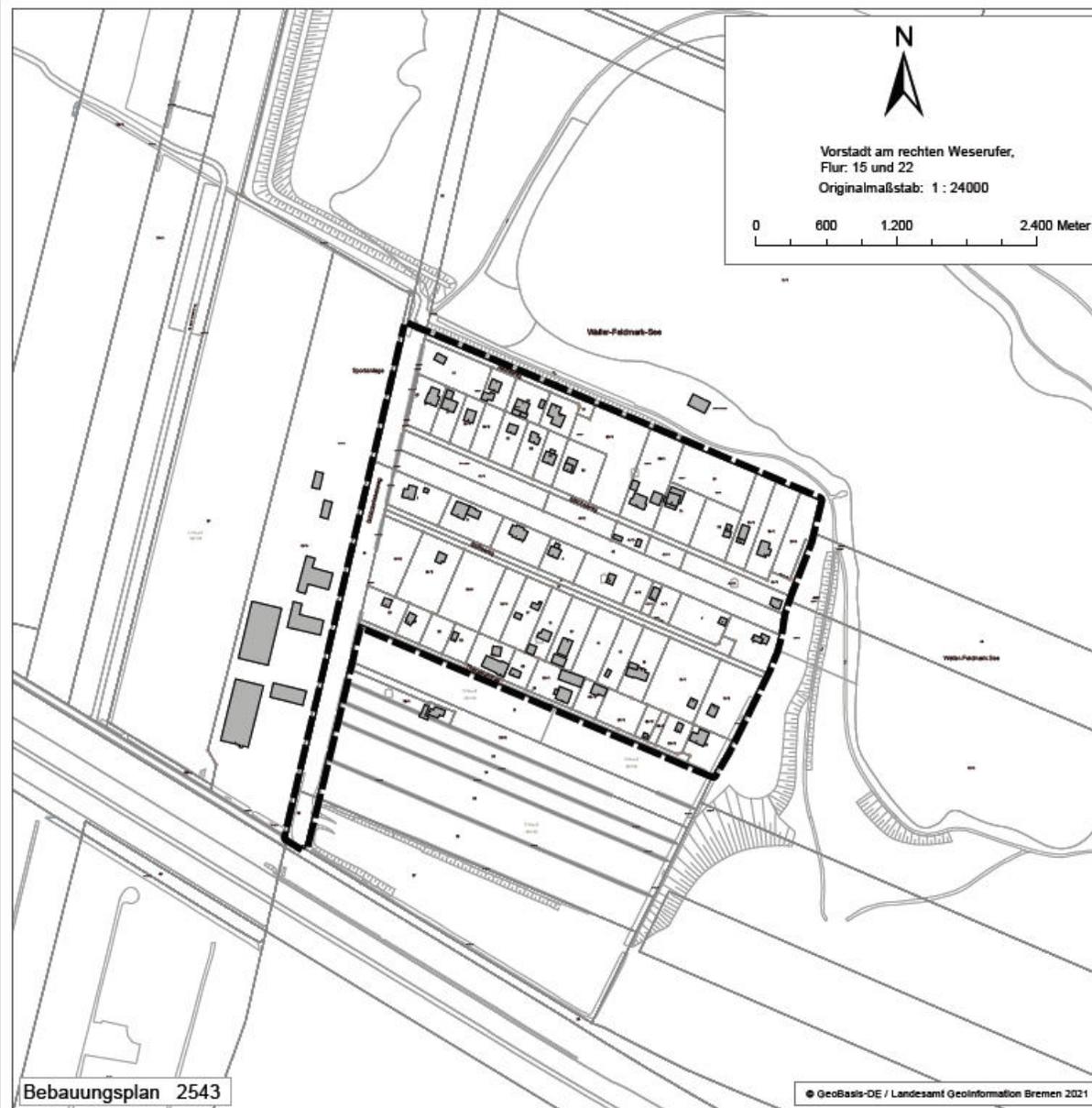


1972

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

**BEBAUUNGSPLAN 2543**

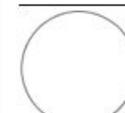
für ein Gebiet in Bremen-Walle,  
zwischen Schlickwiesenweg, Heideweg,  
Waller Feldmarksee und Theresienweg

(Bearbeitungsstand: 01.07.2022)



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Bremen, .....  
Im Auftrag .....

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und  
Stadtentwicklung  
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom.....vorgelegen.  
Bremen.....

.....  
Vorsitzender

Bekanntmachung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch in  
Verbindung mit § 2 Satz 1 Bremisches Bekanntmachungsgesetz durch  
Bereitstellung im Internet am .....

Bearbeitet: Endrulat  
Gezeichnet: Schlüter  
01.07.2022

Verfahren: Meier

**Bebauungsplan**

**2543**

- Ziel: Weiterentwicklung von Eigentümergeärten zu Wochenendhausgrundstücken
- Hintergrund: Antrag verschiedener Eigentümer:innengemeinschaften aus diversen Kleingartengebieten, ihr Kleingartengebiet zu einem Wochenendhausgebiet weiterzuentwickeln
- Waller Feldmarksee als Pilotprojekt, um insbesondere hinsichtlich der Belange Erschließung und Lärmschutz auf grundsätzliche Realisierbarkeit zu überprüfen → erste Gutachten zu diesen Themenfeldern
- Durchführung Scoping im Januar /Februar 2022
- Aufstellungsbeschluss in Deputation für MOBS am 29.09.22

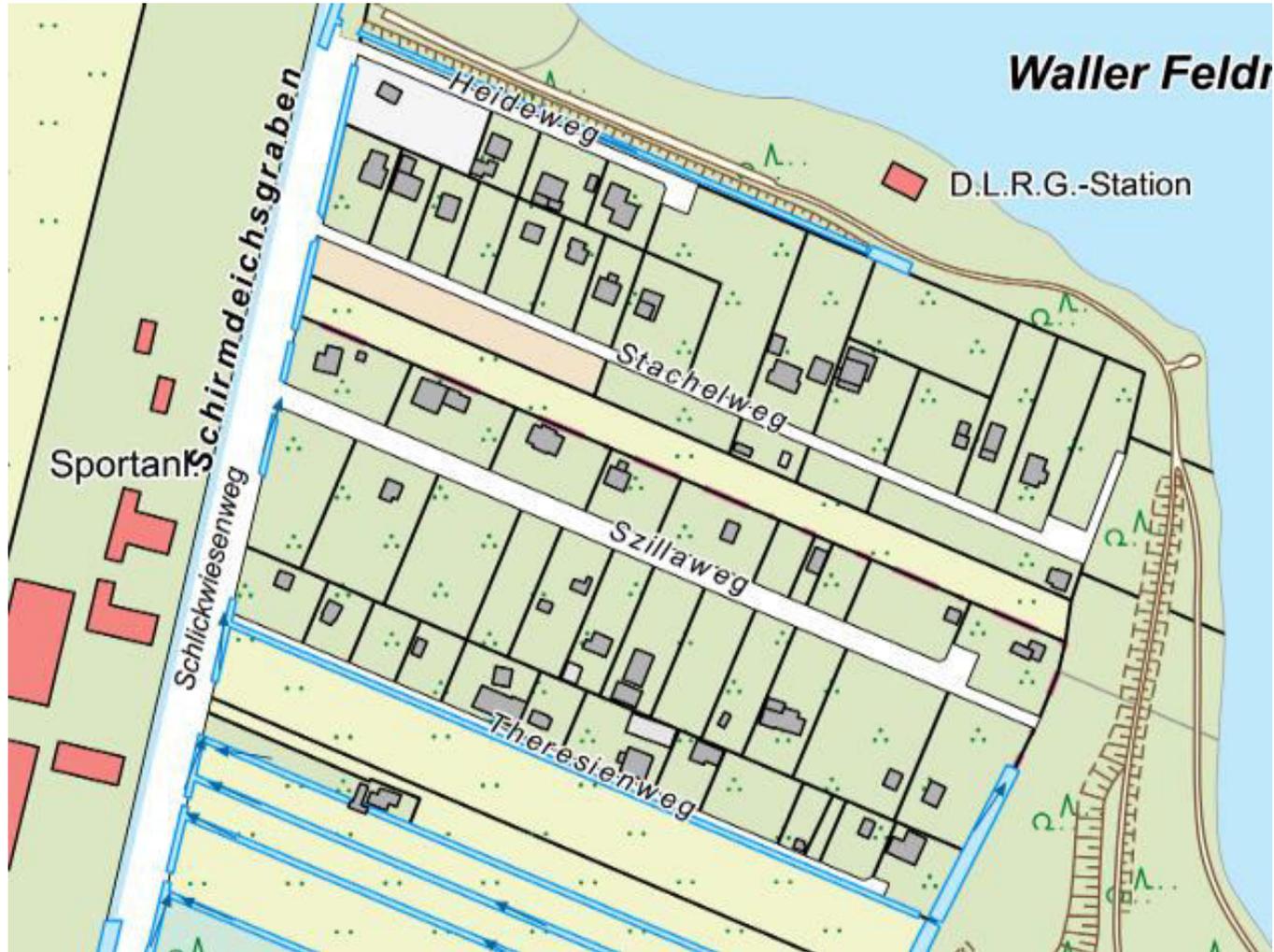
„Grundlagenpapier“ – Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 30.05.2018

- Verkehrliche Erreichbarkeit:
  - Da Wochenendhausgebiete zu den Baugebieten gehören, muss die Erschließung öffentlich-rechtlich gesichert werden
  - Tragfähigkeit bis 16 t (auch Brücken)
  - Mindestbreite 3 bis 4 m mit erforderlichen Ausweich- und Wendemöglichkeiten
  - öffentlich-rechtliche Sicherung der Versorgung mit Wasser und Strom und unschädliche Beseitigung der Abwässer und der festen Abfallstoffe
  - Die Herstellung oder Ertüchtigung dieser Infrastruktur muss organisiert und finanziert werden
  - Die Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen sind im Wesentlichen auf die Anlieger umzulegen.
- Immissionen: Zum Schutz der Gesundheit vor Lärmimmissionen aus Gewerbe oder Verkehr gelten in Wochenendhausgebieten die gleichen Orientierungswerte wie in reinen Wohngebieten.
- „Dessen ungeachtet wird der Senat in geeigneten Einzelfällen eine Belebung von Kleingartengebieten durch die Umwandlung zum Wochenendhausgebiet prüfen und ggf. die dazu erforderlichen Veränderungen des Bebauungsplanes der Bremischen Bürgerschaft vorschlagen. Dazu wird zurzeit das Gebiet Waller Feldmark geprüft.“

## Prüfbausteine für die Erschließung

- Feuerwehr- und Rettungswagenzufahrt
  - Mindestbreite der Straße: 3 m
  - Mindesthöhe über Straße: 3,50 m
  - Wendemöglichkeit: min. 12 m x 7 m
  - Traglast 16 t
- Entsorgungsfahrzeuge Hansewasser
  - Mindestbreite der Straße: 3,50 m
  - Mindesthöhe über Straße: 4,00 m
  - Traglast 16 t
- Mindestbreite bei öffentlicher Erschließung: 4,50 m

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

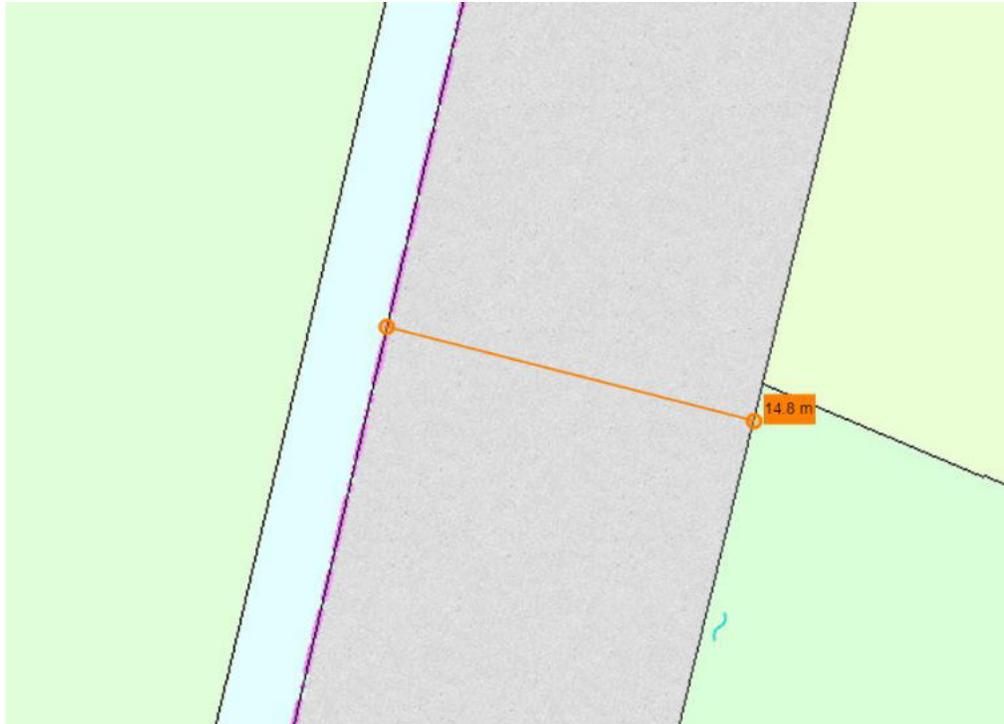


- Schlickwiesenweg
- Heideweg
- Stachelweg
- Szillaweg
- Theresienweg



Schlickwiesenweg

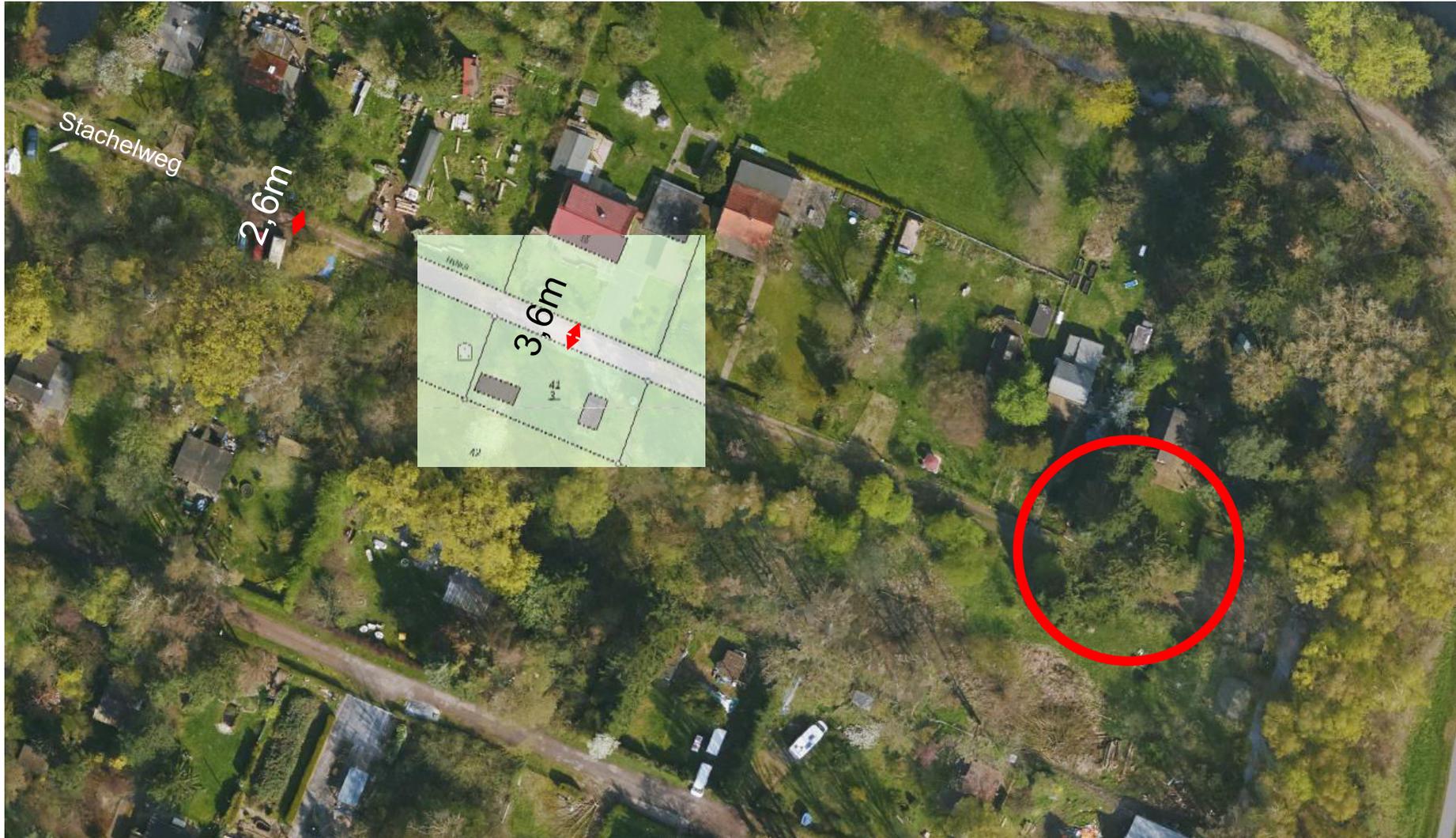
- Zentrale Erschließungsachse des Gebiets, die als öffentliche Straße gewidmet werden muss (Mindestanforderung)
- Genaue Anforderungen müssen im Erschließungsgutachten auf Grundlage von Verkehrszählungen definiert werden
- Kein Wendehammer vorhanden



Eigentümer:innen Schlickwiesenweg:

- Zwischen Mittelwischweg und Parkplatz: Stadt Bremen (nicht gewidmet)
- Zwischen Parkplatz und Szillaweg: Stadt Bremen sowie 56 Einzeleigentümer:innen inkl. 3 Erbengemeinschaften
- Zwischen Szillaweg und Waller Feldmarksee: Stadt Bremen, Bundesrepublik Deutschland sowie eine Einzeleigentümer:in

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



- In Liegenschaftskarte beträgt Straßenbreite zwar 3,6 m, (✓) aber auf Luftbild ist sie an einigen Stellen nur 2,6 m breit. (✗)
- In Liegenschaftskarte ist Wendemöglichkeit ausreichend groß bemessen (10,3 m x 17,8 m). (✓) Anhand des Luftbildes lässt sich keine Aussage treffen.
- Straße zu 18/100 im Miteigentum der Stadt Bremen, diverse private Miteigentümer u.a. Erbgemeinschaften

Stachelweg

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



Anfang Stachelweg



Wendehammer Stachelweg

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



- In der Liegenschaftskarte beträgt die Straßenbreite 3,3 m. 

aber auf dem Luftbild ist die Straße an einigen Stellen nur 2,6 m breit. 

- Wendemöglichkeit im Luftbild nur 6 x 6m (in Liegenschaftskarte nicht viel größer) 

- Straße im Eigentum 12 privater Miteigentümer

Theresienweg



Anfang Theresienweg



Wendehammer Theresienweg

Untersuchung übergeordnete Erschließung notwendig:

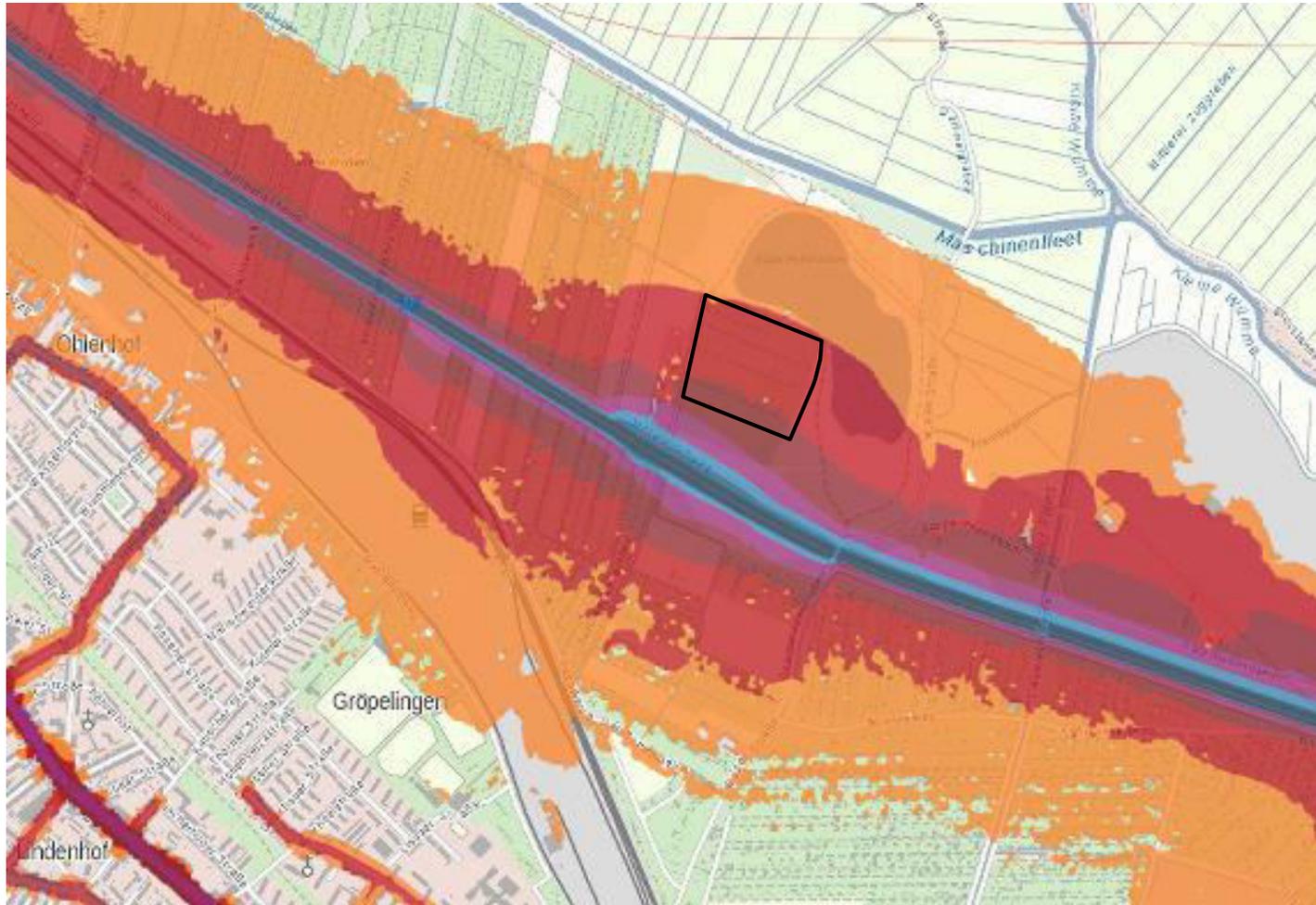
- Keine ÖPNV-Anbindung (nächste Haltestelle in 2,7 km Entfernung)
- Anbindung an übergeordnete Erschließung über Mittelwischweg – keine Nebenanlagen, Traglast max. 6 t

→ Untersuchung im übergeordneten Netz, welche Maßnahmen für Fuß- und Radverkehr sowie für Rettungs-/Entsorgungsfahrzeuge notwendig

→ Sowohl für die übergeordnete Erschließung als auch für die Ausgestaltung des Schlickwiesenweges sind Verkehrszählungen (alle Verkehrsträger) notwendig. Dies kann sinnvollerweise nur in den Sommermonaten geschehen.

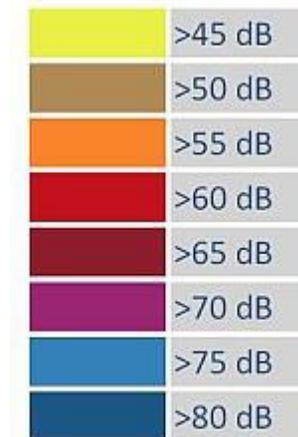


# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



- Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen bei Wochenendhausgebieten:
  - tags 50 dB (a)
  - nachts 40 dB (a) (Verkehr) bzw. 35 dB (andere Lärmquelle)
- Grenzwerte nach 16. BImSchV (WA)
  - tags 59 dB (a)
  - Nachts 49 dB (a)

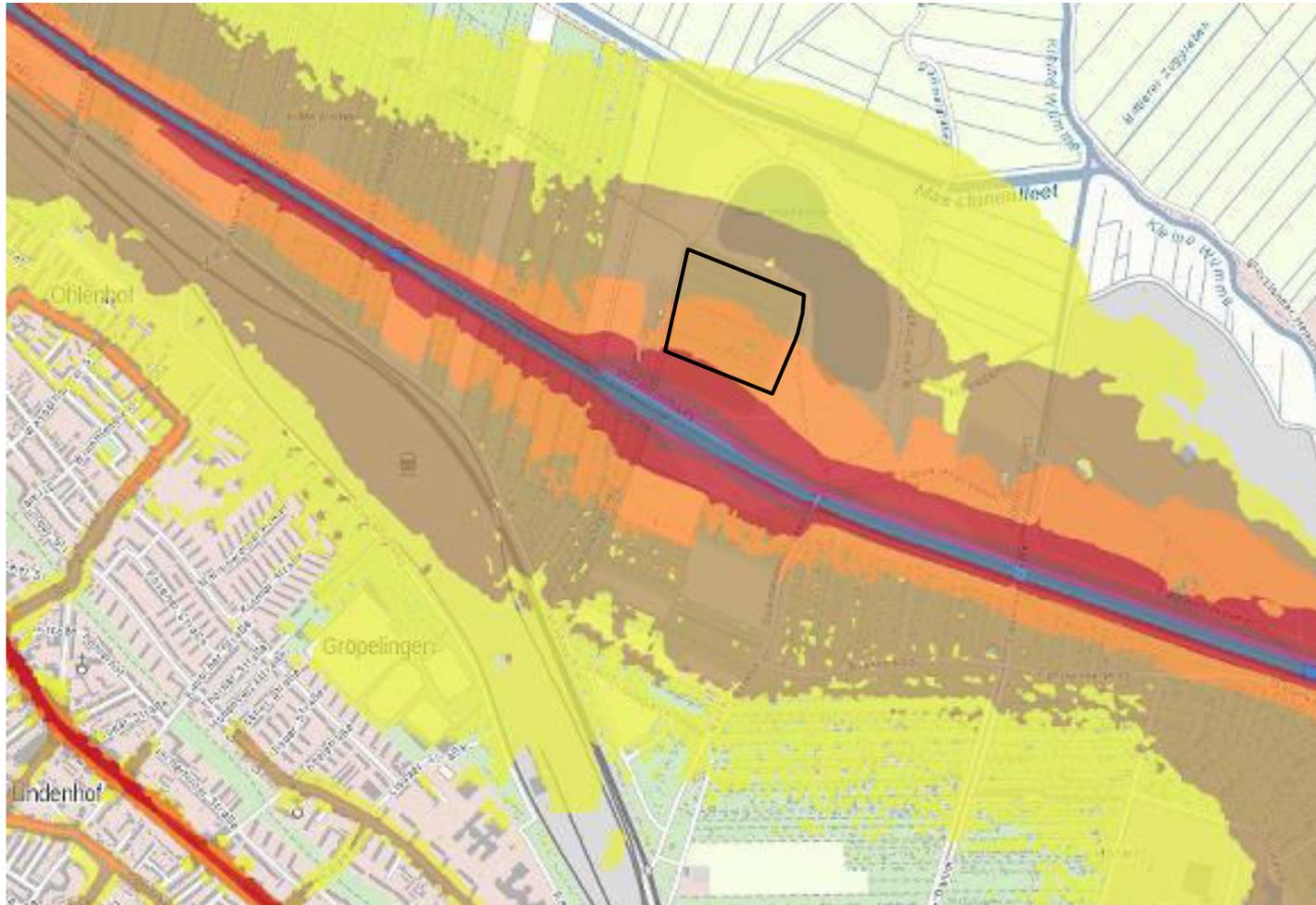
→ Orientierungs- und Grenzwerte werden flächendeckend überschritten



Farben gemäß DIN 18005

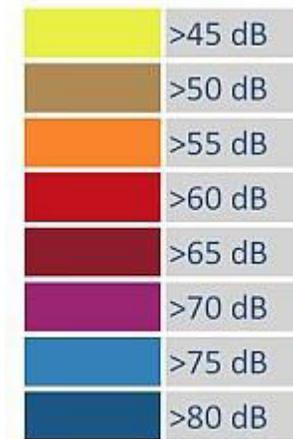
Lärm Straße 24 Stunden

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



- Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen bei Wochenendhausgebieten:
  - tags 50 dB (a)
  - nachts 40 dB (a) (Verkehr) bzw. 35 dB (andere Lärmquelle)
- Grenzwerte nach 16. BImSchV (WA)
  - tags 59 dB (a)
  - Nachts 49 dB (a)

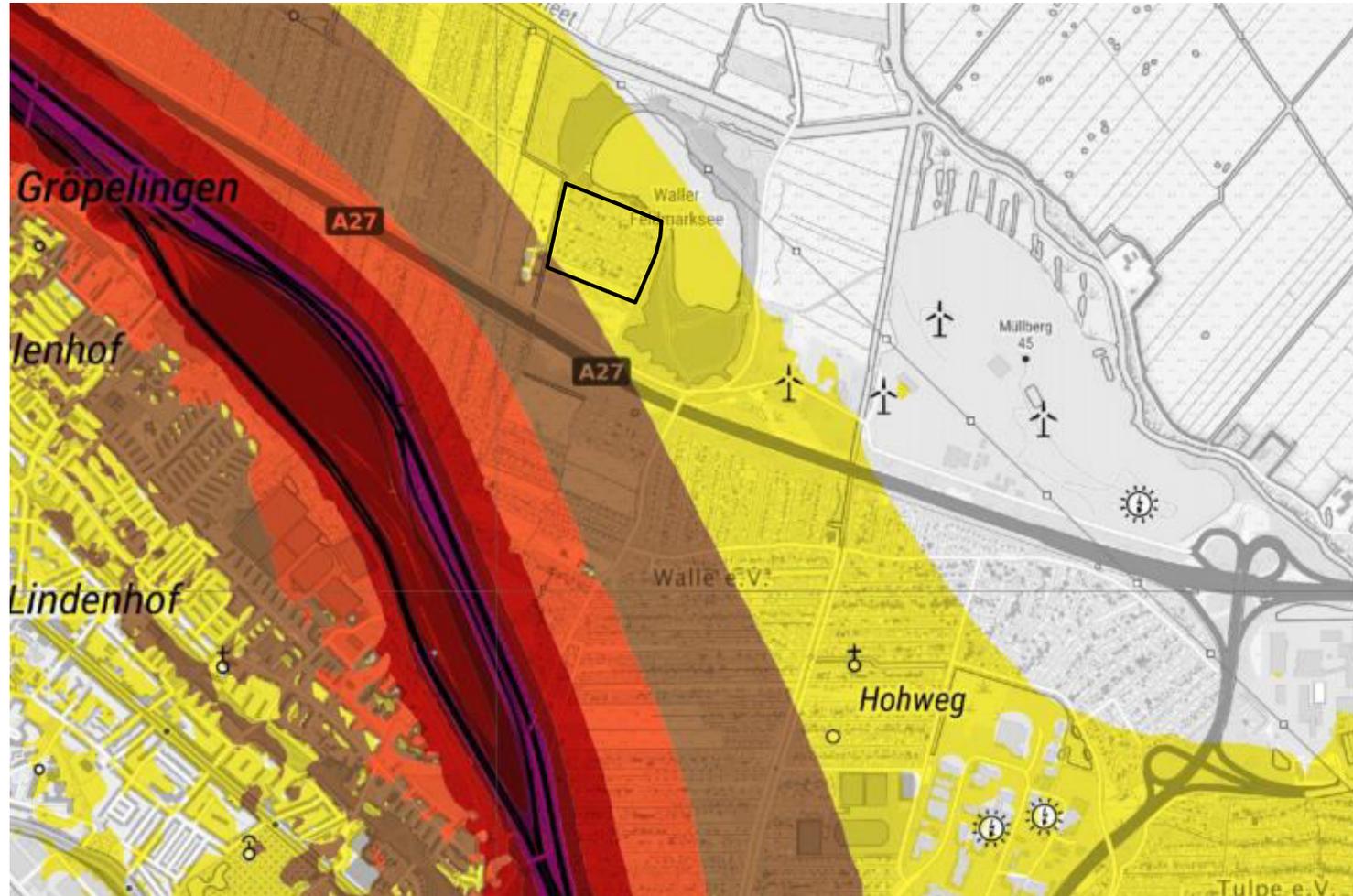
→ Orientierungs- und Grenzwerte flächendeckend überschritten (zzgl. Bahnverkehr)



Farben gemäß DIN 18005

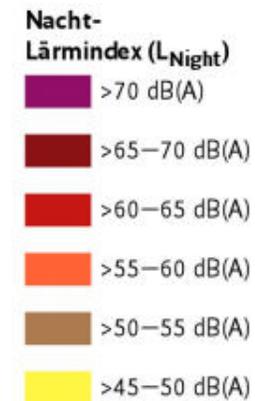
Lärm Straße nachts

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



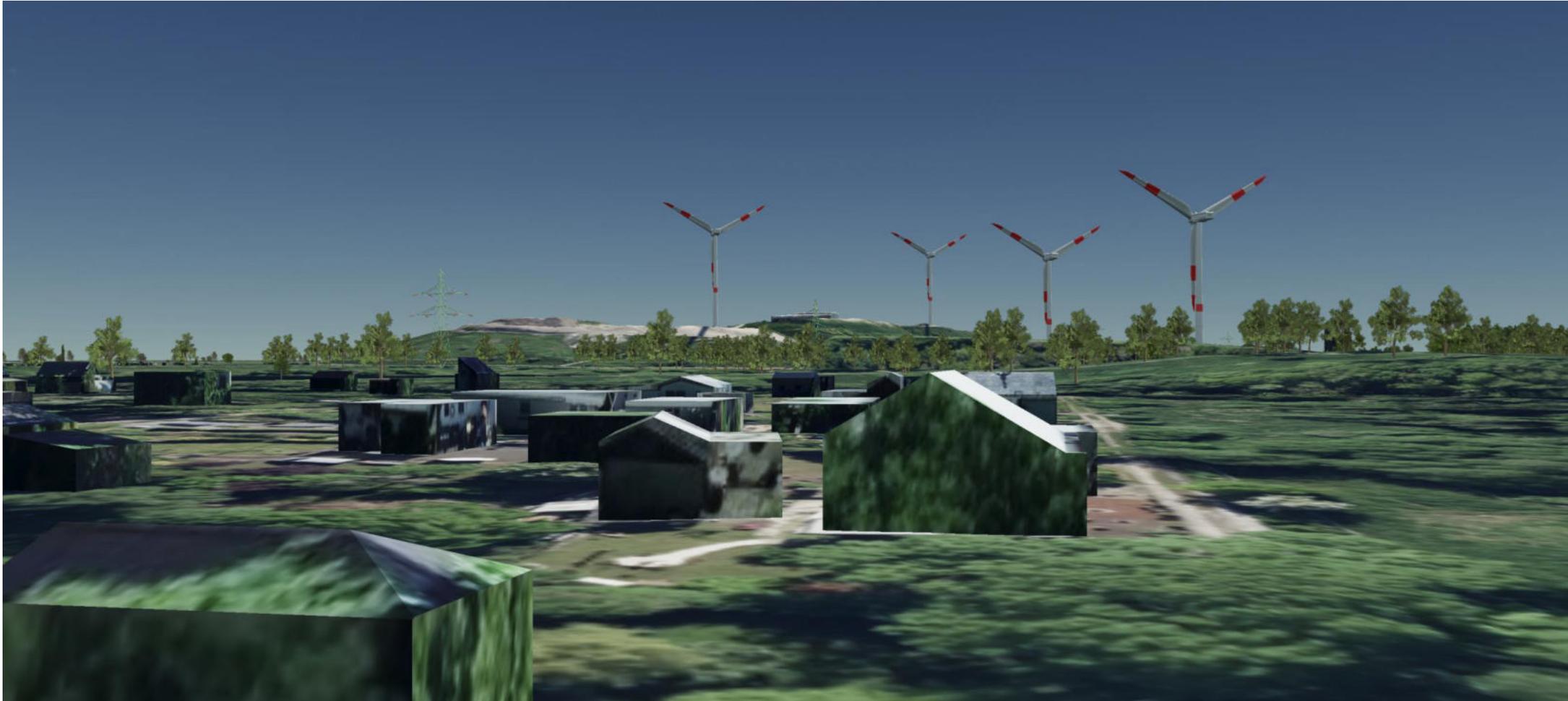
- Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen bei Wochenendhausgebieten:
  - tags 50 dB (a)
  - nachts 40 dB (a) (Verkehr) bzw. 35 dB (andere Lärmquelle)
- Grenzwerte nach 16. BImSchV (WA)
  - tags 59 dB (a)
  - Nachts 49 dB (a)

→ Orientierungswerte werden überschritten, Grenzwerte werden ganz überwiegend eingehalten (zzgl. Straßenverkehr)



Lärm Schiene nachts

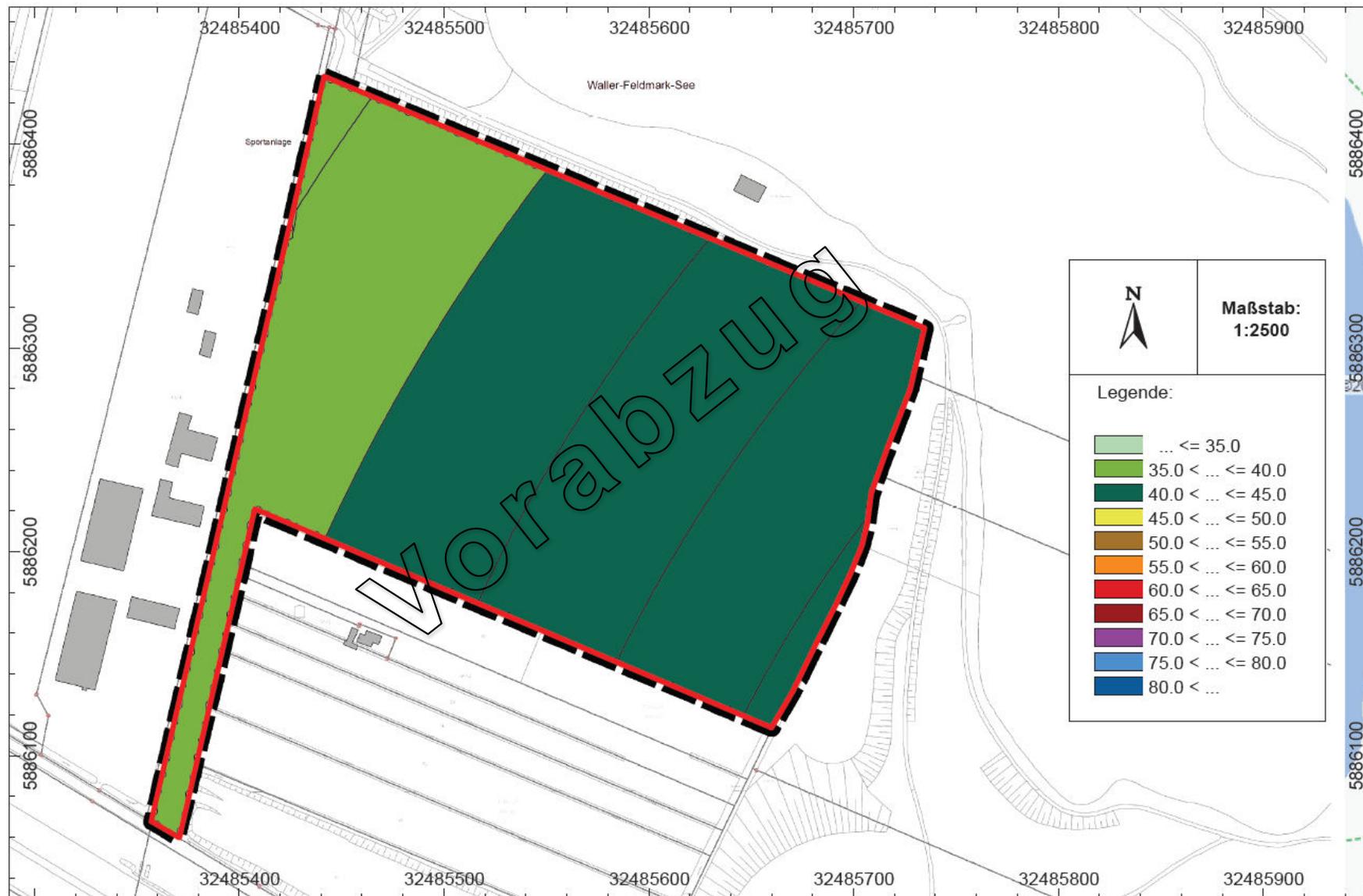
# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee



# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

WEA Beurteilungspegel, nachts (Interimsverfahren)

**T&H INGENIEURE**  
Büro für Umweltschutz und technische Akustik



- Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen bei Wochenendhausgebieten:
  - tags 50 dB (a)
  - nachts 35 dB (a)
- Grenzwerte nach TA Lärm (WA)
  - tags 55 dB (a)
  - nachts 40 dB (a)
- Grenzwerte nach TA Lärm (MI)
  - tags 60 dB (a)
  - nachts 45 dB (A)

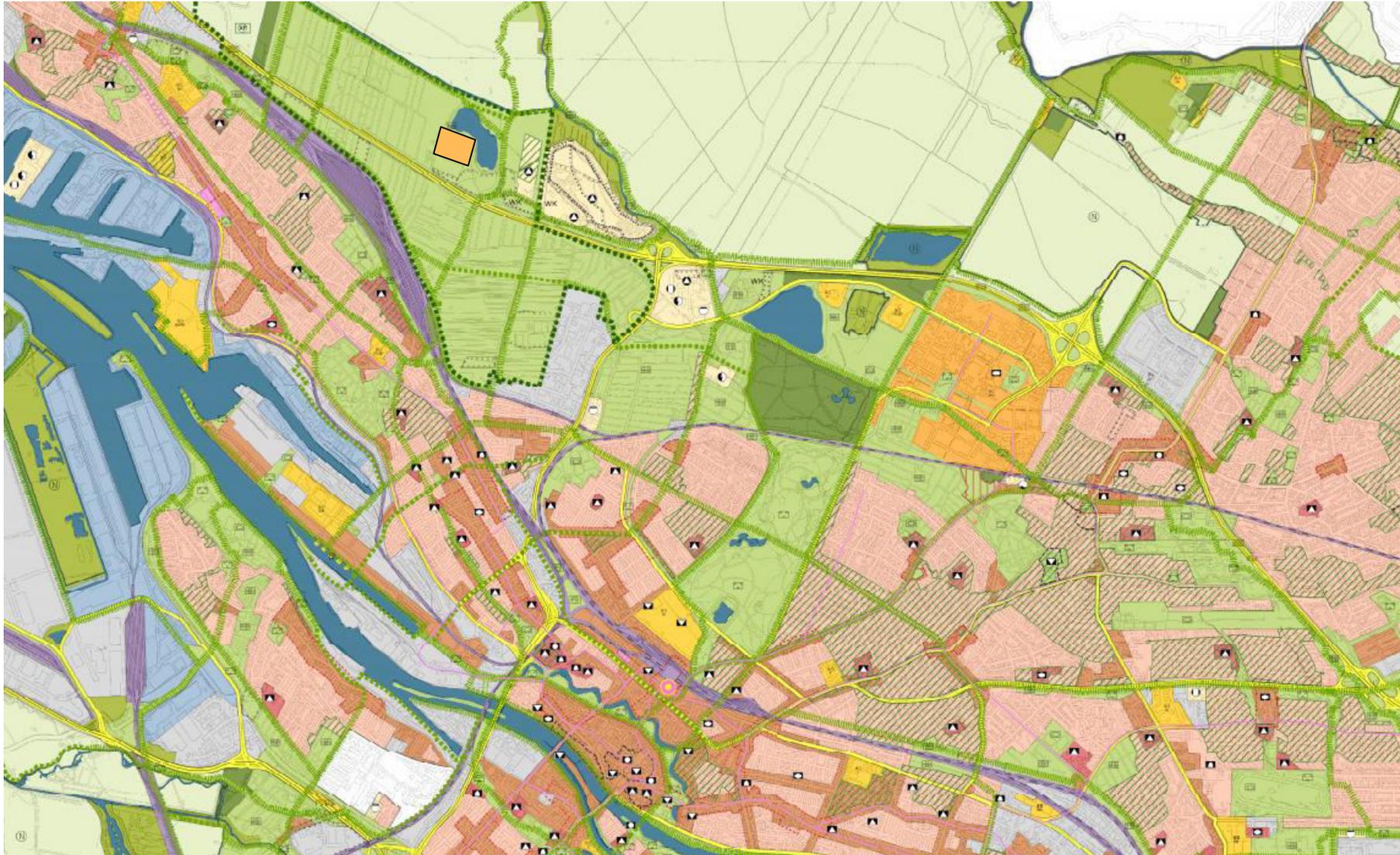
Werte berücksichtigen noch nicht mögliche Immissionen durch die Mülldeponie

## Immissionsproblematik

- Die Auswertung der Lärmkarten zeigt, dass die Lärmbelastung durch die Autobahn sowohl tags als auch nachts sehr hoch ist; gleiches gilt für gewerblichen Lärm (Einbeziehung Mülldeponie steht noch aus)
- Notwendigkeit passiver Schallschutz
- Vorgaben von 55 dB(A) für Freibereiche bei Wohnnutzung auch hier einzuhalten

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Flächennutzungsplanung



 = geplantes  
Wochenendhaus-  
gebiet

## Weitere Punkte

- Gebiet liegt im Außenbereich → Durchführung des Regelverfahrens nach BauGB mit Umweltprüfung und Ausgleichspflicht (betrifft auch Erschließungsanlagen) notwendig
- Naturschutzfachliche Untersuchungen notwendig (Baumbestand, ggf. Wald, Artenschutz, ...)
- Orientierende Bodenuntersuchungen (Baugrund, Altlasten, Versickerungsfähigkeit)
- Geruchsgutachten Auswirkungen Deponie/Kompostierung
- Klärung Umgang mit Standards für Energieversorgung und Wärmeschutz, Solarpflicht
- Einrichtung von Müllsammelstellen? Standorte? Umgang mit ruhendem Verkehr?
- Umgang mit Regenwasser → Vollständige Versickerung möglich?
- Umgang mit nicht genehmigtem Bestand (Brandschutzabstände, maximale Größen)
- Bebauungsplan schafft noch keine Wochenendhäuser → separates Bauantragsverfahren
- Klärung weitere Infrastrukturanforderungen
- ...

- Zur Zeit Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens (Ergebnisse Anfang 2023)
- Vergabe Erschließungsgutachten in Vorbereitung (Vergabe Anfang 2023) → Erarbeitung bis Herbst
- Auf Grundlage erster Ergebnisse Durchführung Einwohnerversammlung
- Ggf. Vergabe weiterer Gutachten