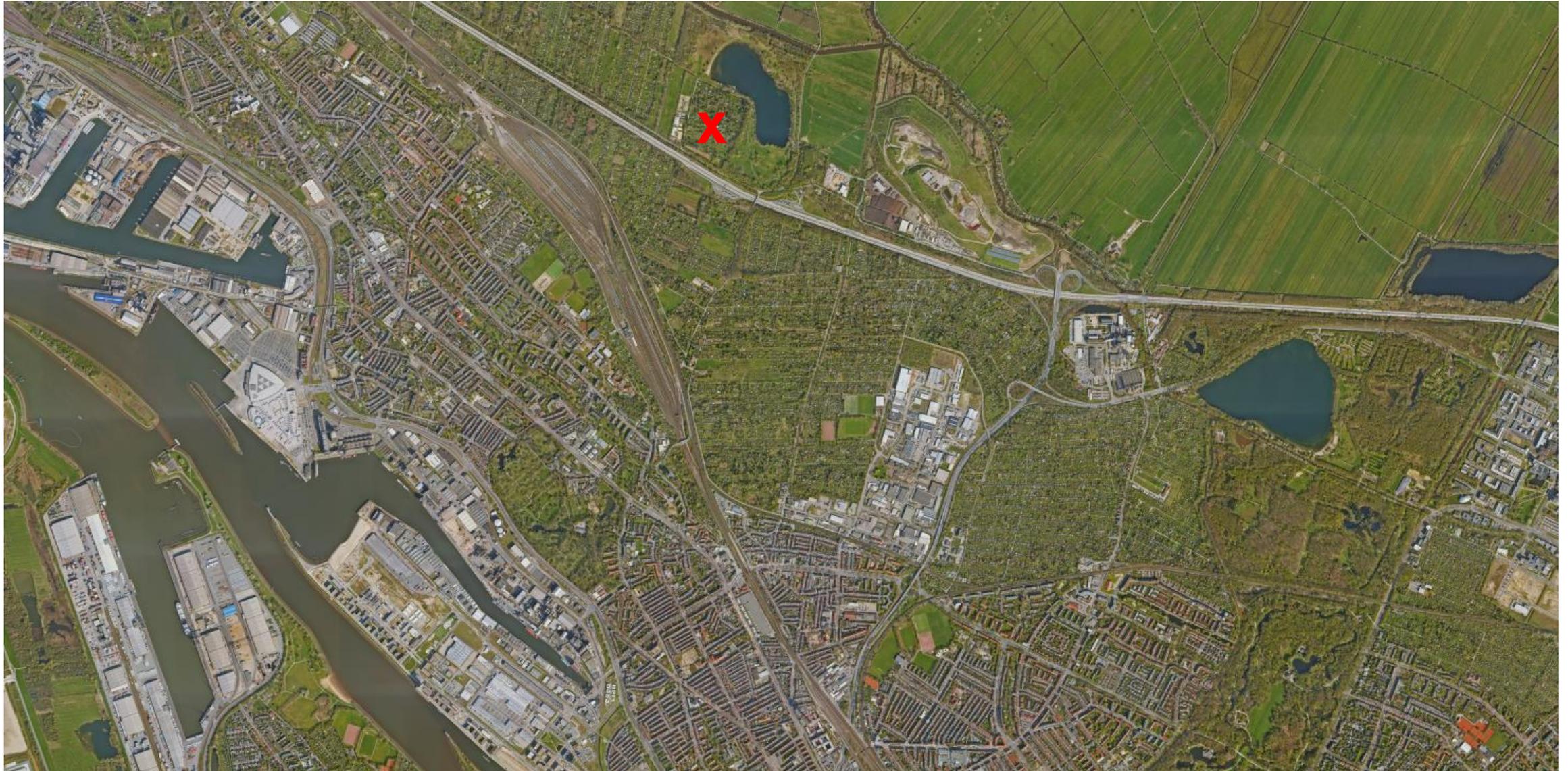


# **B-Plan 2543 – Wochenendhausgebiet am Waller Feldmarksee - FA Quartiers- und Stadtteilentwicklung des Beirats Walle -**

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee





- 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.“

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Vereinbartes Vorgehen Dezember 2022

- 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

Untersuchung von drei Lärmarten, die auf das Gebiet einwirken:

- Verkehrslärm
- Gewerbelärm
- Freizeitlärm

### Grenz-, Richt- und Orientierungswerte im Bereich des Schutzes vor Lärm

Übersicht

Anwendungsbereich:	Verkehr				Anlagen						Planung	
Quellen:	Straßen, Schienenwege, Magnetschwebebahnen		Straßen und Schienenwege in der Baulast des Bundes		Industrie- und Gewerbeanlagen		Sportanlagen		Freizeitanlagen		Verkehr, Industrie und Gewerbe sowie Freizeit	
Vorschriften:	16. BImSchV		Lärmsanierung		TA Lärm <sup>1</sup>		18. BImSchV <sup>2</sup>		Freizeitlärmrichtlinie <sup>2</sup>		DIN 18005	
Nutzung	Immissionsgrenzwerte		Auslösewerte		Immissionsrichtwerte						Orientierungswerte	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht <sup>3</sup>	Tag <sup>4</sup>	Nacht <sup>3</sup>	Tag <sup>5</sup>	Nacht <sup>3</sup>	Tag <sup>6</sup>	Nacht <sup>6</sup>
Krankenhäuser	57	47	64	54	45	35	45/45	35	45/45	35		
Schulen	57	47	64	54	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Immissionsrichtwerte.						Für diese Nutzungsarten gibt es keine Orientierungswerte.	
Altenheime	57	47	64	54								
Kurheime	57	47	64	54								
Kurgebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Immissionsgrenzwerte oder Auslösewerte.											
Pflegeanstalten	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Immissionsgrenzwerte oder Auslösewerte.				45	35	45/45	35	45/45	35		
Reine Wohngebiete	59	49	64	54	50	35	50/45	35	50/45	35	50	40/35
Wochenendhausgebiete	Für diese Nutzungsarten gibt weder Immissionsgrenzwerte noch Auslösewerte oder Immissionsrichtwerte.										55	45/40
Ferienhausgebiete											55	45/40
Campingplatzgebiete											55	45/40
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45
Urbanes Gebiet	64	54	Für diese Nutzungsart gibt es keine Auslösewerte.		63	45	63/58	45	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Immissionsrichtwerte.		60	50/45
Gewerbegebiete	69	59	72	62	65	50	65/60	50	65/60	50	65	55/50
Friedhöfe	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Auslösewerte oder Immissionsrichtwerte.										55	55
Kleingartenanlagen											55	55
Parkanlagen											55	55
Sondergebiete <sup>7</sup>											45-65	35-65
Industriegebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Immissionsgrenzwerte oder Auslösewerte.				70	70	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Immissionsrichtwerte.		70/70	70	Für diese Nutzungsarten gibt es keine Orientierungswerte.	

<sup>1</sup> Besonderheiten: Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse, Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, Kriterien für einzelne Geräuschspitzen

<sup>2</sup> Besonderheiten: Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse, Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit, sehr differenzierte Beurteilungszeiträume

<sup>3</sup> Lauteste (volle) Nachtstunde

<sup>4</sup> Außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten am Mittag und am Abend / innerhalb der Ruhezeiten am Morgen

<sup>5</sup> Außerhalb der Ruhezeiten / innerhalb der Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen

<sup>6</sup> Bei zwei Werten gilt der zweite Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

<sup>7</sup> Je nach Nutzungsart

Stand: 22.06.2023



# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.1  
Immissionsraster Verkehrslärm in 2,5 m Höhe, tags (ohne Lärmschutzwand)

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



Landnutzungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.2  
Immissionsraster Verkehrslärm in 2,5 m Höhe, nachts (ohne Lärmschutzwand)

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

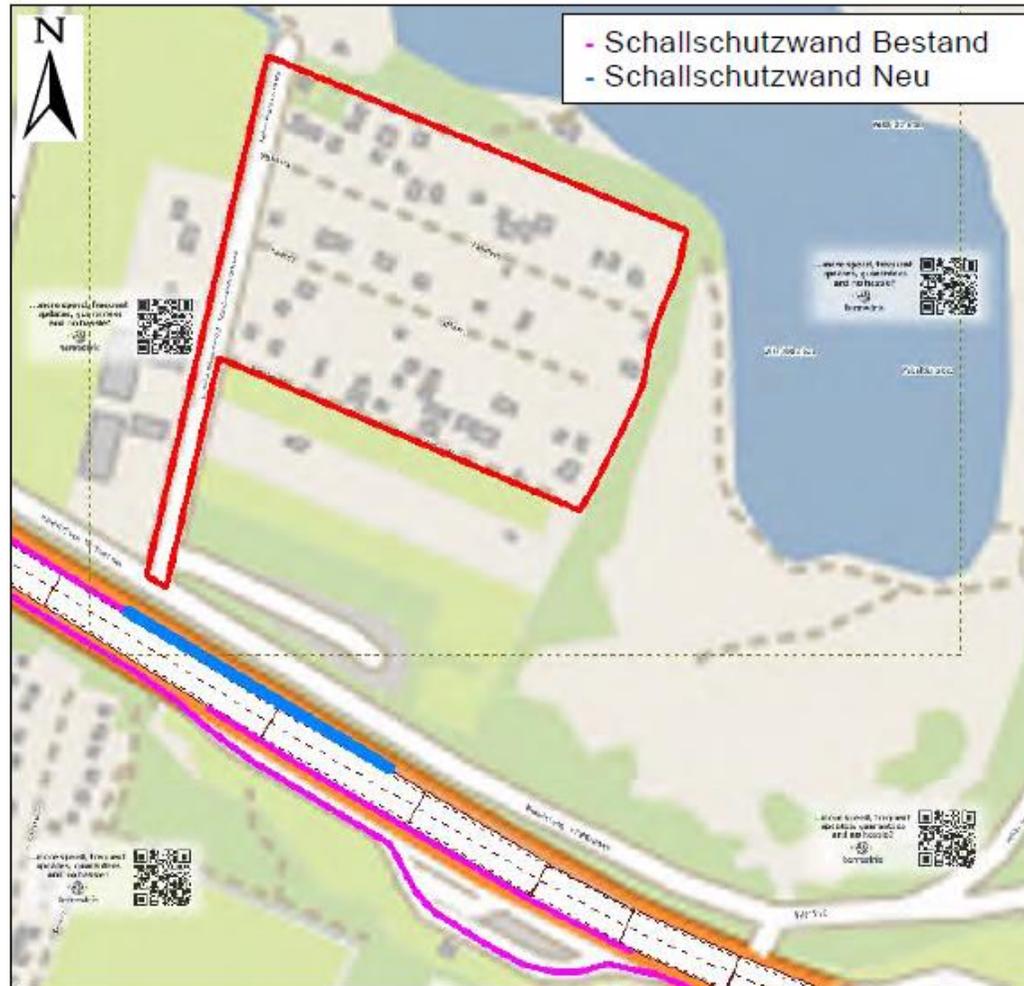


Umweltzonen	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Abbildung 1 Lageplan mit Darstellung der berücksichtigten Schallschutzmaßnahme



Verlängerung der Lärmschutzwand an der BAB 27 um 210 m

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.3  
Immissionsraster Verkehrslärm in 2,5 m Höhe, tags (mit Lärmschutzwand)

T&H INGENIEURE  
Büro für Umweltschutz und technische Akustik



Wohngebiet	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.4  
Immissionsraster Verkehrslärm in 2,5 m Höhe, nachts (mit Lärmschutzwand)

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



Umweltzonen	55	45/40										
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.5  
Immissionsraster Freizeitlärm 2,5 m Höhe, werktags

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



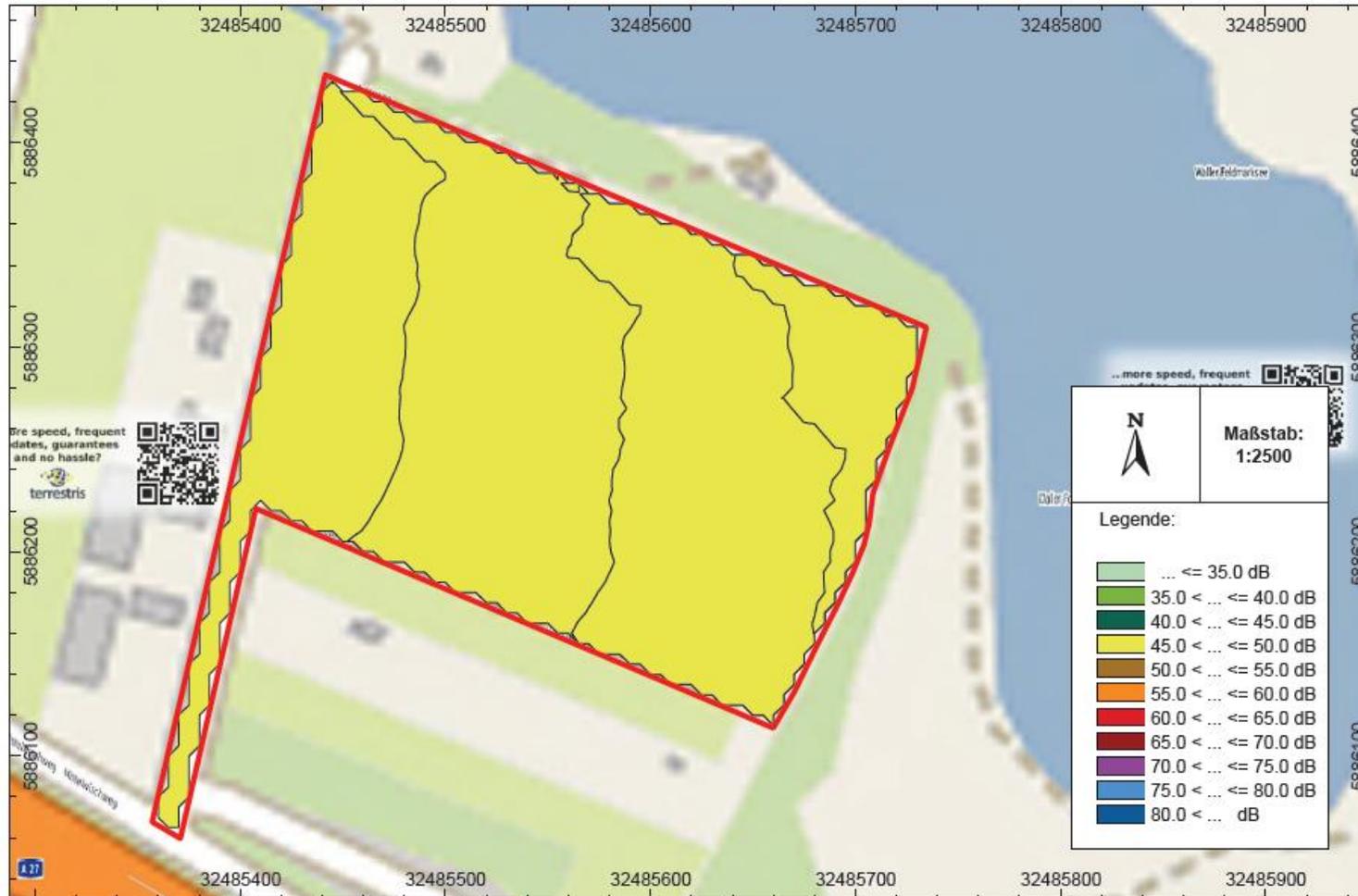
Lärmimmissionsprognose													
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40	
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40	
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.											60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45	
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.											60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45	
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45	

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.7  
Immissionsraster Gewerbelärm 2,5 m Höhe, tags

**T&H INGENIEURE**  
Ries für Umwelttechnik und technische Akustik



Umweltzonenkategorie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45

# Wochenendhausgebiet Waller Feldmarksee

## Lärmgutachten

Anlage 3.8  
Immissionsraster Gewerbelärm 2,5 m Höhe, nachts

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



Umweltzonen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Umweltzonen												
Allgemeine Wohngebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Kleinsiedlungsgebiete	59	49	64	54	55	40	55/50	40	55/50	40	55	45/40
Besondere Wohngebiete	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	45/40
Dorfgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Dörfliches Wohngebiet	Für diese Nutzungsarten gibt es weder Immissionsgrenzwerte noch Immissionsrichtwerte.										60	50/45
Mischgebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	60	50/45
Kerngebiete	64	54	66	56	60	45	60/55	45	60/55	45	63/60	53/45

## Lärmgutachten

- In Teilen deutliche Überschreitungen der maßgeblichen Lärmwerte,
  - Gesundheitsgefährdung kann nur bei Verlängerung der Lärmschutzwand an der BAB 27 ausgeschlossen werden
  - Abwägungsspielraum voll ausgeschöpft oder überschritten
- Sofern trotz der hohen Lärmwerte ein Wochenendhausgebiet ausgewiesen werden sollte, wären zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen notwendig zur Erreichung von akzeptablen Innenraumpegeln (30 bzw. 35 dB(a))
  - Schalldämmende Außenbauteile
  - i.d.R. schallgedämmte Lüftungsöffnungen
  - i.d.R. eingehauste hausnahe Freibereiche

***Allein aus Lärmschutzgründen ist aller Voraussicht nach keine Legalisierung des vorhandenen Bestandes als Wochenendhäuser möglich und ein hoher baulicher und finanzieller Aufwand für Neubauten zu erwarten***

## Erschließung

- Scoping hat hohe Anforderungen an Erschließung ergeben sowohl gebietsintern als auch übergeordnet
- Erarbeitung eines Leistungsbildes für Erschließungsgutachten

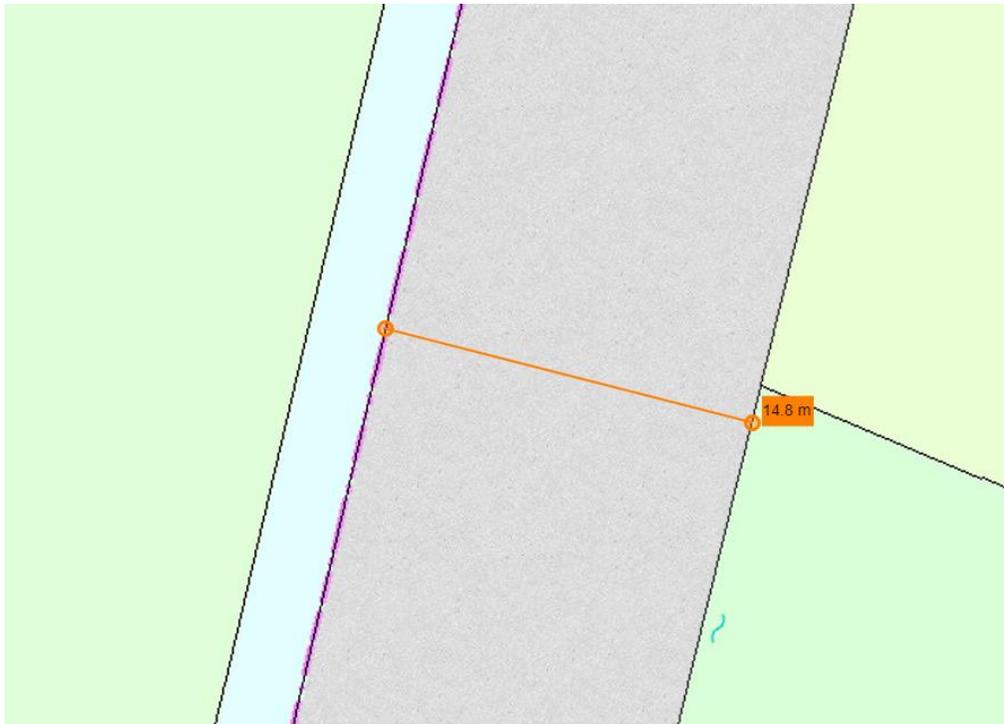
- Feuerwehr- und Rettungswagenzufahrt
  - Mindestbreite der Straße: 3 m
  - Mindesthöhe über Straße: 3,50 m
  - Wendemöglichkeit: min. 12 m x 7 m
  - Traglast 16 t
- Entsorgungsfahrzeuge Hansewasser
  - Mindestbreite der Straße: 3,50 m
  - Mindesthöhe über Straße: 4,00 m
  - Traglast 16 t
- Mindestbreite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



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

## Erschließung



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

## Erschließung

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

→ 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.



## Erschließung

- Vergabeverfahren wurde Anfang 2023 durchgeführt
- Angebotsaufforderung an 4 Büros → keine Angebote abgegeben
- Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Lärmgutachten und der eingeschränkten Haushaltsmittel wurde zunächst keine neue Ausschreibung vorgenommen

## Neubewertung

- Lärmgutachten zeigt, dass keine rechtssichere Umsetzung möglich ist → selbst wenn man schwer kalkulierbare rechtliche Risiken in Kauf nimmt, hohe Kosten sowohl für die öffentliche Hand als auch für Eigentümer:innen
- Anforderungen für das Erschließungskosten haben ebenfalls gezeigt, dass die Umsetzung mit hohen Kosten sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Eigentümer:innen verbunden ist
- Darüber hinaus müssten eine Reihe weiterer Arbeitsschritte vorgenommen werden
  - Beauftragung folgender Gutachten durch SBMS: Erschließung, Artenschutz, Biotoptypenkartierung, Baumbestandsplan, Bodengutachten, Geruchsgutachten, Bestandsaufnahme Gebäude, ggf. weitere Fachgutachten
  - Organisation und Finanzierung des Ankaufs der Erschließungs- und Ausgleichsflächen;
  - Erarbeitung Erschließungs- und Ausführungsplanung, danach Bau der Erschließungsanlagen; Abrechnung von Erschließungsbeiträgen nach Fertigstellung
- B-Plan kann keinen Beitrag zur Legalisierung der Bestandsproblematik leisten – aus Gründen des Immissionsschutzes und des Brandschutzes wird vorhandener Bestand nicht als Wochenendhaus nutzbar sein

**Daher soll Empfehlung an die Politik gegeben werden, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2543 aufzuheben und das Verfahren einzustellen**