

Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft vom 15. November 2022

Bebauungsplan 2427 „Osterfeuerberger Ring“ für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße (Bearbeitungsstand: 01.07.2022)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2427 (Bearbeitungsstand: 01.07.2022) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 29. September 2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet. Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft wird gebeten den Bebauungsplan 2427 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße (Bearbeitungsstand: 01.07.2022) zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Bebauungsplan 2427

**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße
(Bearbeitungsstand: 01.07.2022)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2427 (Bearbeitungsstand: 01.07.2022) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die seinerzeit zuständige Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 12.01.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2427 gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 18.01.2012 amtlich bekannt gemacht worden.

Im Zuge der Planung wurde eine Anpassung des Geltungsbereichs und eine Präzisierung der Gebietsbezeichnung vorgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche deutlich verkleinert. Daher wird der Bebauungsplan nunmehr als ein Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) aufgestellt. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein "beschleunigtes Verfahren" liegen vor. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13.01.2022 einen Beschluss zur Änderung des Planaufstellungsbeschlusses vom 12.01.2012 gefasst.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2427 ist am 07. März 2013 vom Ortsamt West 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 dieses Planverfahrens ist am 18. März 2013 sowie am 21. Juni 2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligungen ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich

des Beirates Walle sind für den Bebauungsplanentwurf 2427 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13.01.2022 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2427 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 08.02.2022 bis 22.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Planänderungen nach der Auslegung und Änderungen der Begründung

7.1 Geringfügige Anpassungen des Planentwurfs

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

- In den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 4, 12, 13 war fälschlicherweise die Formulierung „in den MU 1 bis MU 4“ enthalten. Die Planzeichnung enthält jedoch kein MU 4. Insofern wurden die entsprechenden textlichen Festsetzungen korrigiert, so dass es hier nunmehr „in den MU 1 bis MU 3“ heißt.
- Inhaltliche Präzisierung der textlichen Festsetzung 14.1.1 wie folgt: „Aufgrund der in der Festsetzung Nr. 14.1 genannten zu erwartenden Lärmwerte von bis zu 62 dB(A) nachts, sind zum Osterfeuerberger Ring ausgerichtete Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig“
- Redaktionelle Änderung der Schreibweise des Schallpegels dB(A) in der textlichen Festsetzung 14.2
- Redaktionelle Überarbeitung des Stempelfelds

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 01.07.2022) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

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

7.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzung ist redaktioneller Art und dient der Klarstellung.

- Ergänzung in Kapitel C.1: „Die Stellplätze dürfen hierfür das Erscheinungsbild zum Osterfeuerberger Ring nicht dominieren, sondern müssen in die Gebäude- und Freiraumplanung integriert werden. Eine Einzelfallentscheidung findet im Rahmen des entsprechenden Bauantragsverfahrens statt.“
- Die Begründung wurde geringfügig redaktionell überarbeitet.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 01.07.2022) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Anpassungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten Begründung zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2427 geringfügig geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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 Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

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

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Walle hat zu den Planungen wie folgt Stellung genommen:

„Der Beirat Walle / Fachausschuss Bau bedankt sich bei SKUMS für die Vorstellung des Bebauungsplans 2427. In Zusammenhang mit der weiteren Planung bzw. deren Konkretisierung erwartet der Beirat, dass folgendes berücksichtigt wird:

Der Osterfeuerberger Ring kann nicht isoliert von den verkehrs- und städtebaulichen Herausforderungen betrachtet werden, es ist vielmehr eine integrative Planung für den gesamten Bereich zwischen Bahnhof Walle und Verteilerkreis anzustreben. Hierzu gehört nach Auffassung des Beirats Walle auch der Bereich Osterfeuerberg Nord. Im Einzelnen:

1. Der Beirat Walle begrüßt die geplante Öffnung des Plangebiets für den Wohnungsbau. Hierbei ist aber ein besonderes Augenmerk auf die Parksituation zu legen. Zum einen müssen Mobilitätskonzepte in die Planung eingebunden werden, um die Zahl der zusätzlichen Fahrzeuge zu reduzieren. Zum anderen ist der Bereich bereits jetzt durch den ruhenden Verkehr stark belastet, was sich unter anderem im Bereich Osterfeuerberg Nord zeigt. Hier ist ein Parkraumkonzept zu entwickeln und auch an die Anlage einer Quartiersgarage muss gedacht werden. Hierzu hat der Beirat Walle bereits Vorschläge (siehe Stellungnahme des Beirats BremenWalle zum VEP 2025, April/Mai 2021) unterbreitet

und das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei am Osterfeuerberger Ring 14 (?) als Standort vorgeschlagen.

2. Durch die Nähe zum Bahnhof Walle besteht die große Chance, das Plangebiet auf attraktive Weise an den ÖPNV mit einem multimodalen Knotenpunkt anzuschließen. Dieses korrespondiert mit dem Wunsch, Mobilitätskonzepte einzubinden und damit den Individualverkehr im Quartier zu reduzieren. Der Beirat Walle hat auch hierzu bereits Vorschläge im Rahmen seiner Stellungnahme zum VEP 2025 gemacht, diese beinhalten u.a. den Ausbau zu einem Haltepunkt für die Regionalzüge von und nach Bremerhaven, die Eintaktung der Bus- und Straßenbahnlinien, eine Verbesserung der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Verlegung des Taxistands vom Waller Ring an den Bahnhof Walle.

3. Wie in der Präsentation zutreffend dargestellt, wurde der Osterfeuerberger Ring ursprünglich als Zufahrtsschneise in den Hafen geplant. Diese Planungen sind durch die Schließung des Hafens und die Entwicklung der Überseestadt überholt. Vor diesem Hintergrund verlangt der Beirat Walle eine effektive Verkehrsberuhigung für das Plangebiet. Dazu gehören

- a. Der Osterfeuerberger Ring ist für den LKW-Verkehr zu sperren. Ausgenommen hiervon sind Anlieger- und Lieferverkehre.
- b. Der Osterfeuerberger Ring ist als Tempo-30-Zone auszuweisen.
- c. Um Schleichverkehre aus der Waller Feldmark und dem Gewerbegebiet Looseweg zu verhindern sind Verkehrskonzepte, unter Berücksichtigung der Problematik am Hagenweg, zu entwickeln.
- d. Der Radverkehr ist zu fördern und sicherer zu machen. Hierzu gehört insbesondere eine Überarbeitung der aktuell unbefriedigenden Radspuren und Abbiegespuren.

4. Laut SUBV handelt es sich beim B-Plan 2427 um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan. Dieses berücksichtigt die Tatsache, dass die Grundstücke im Plangebiet mehreren privaten Eigentümern gehören. Um der Stadt einen größeren Zugriff auf die Städteplanung zu ermöglichen, ist zu prüfen, ob Vorkaufsrechte wahrgenommen werden können.

5. In seiner Stellungnahme zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts vom April 2020 fordert der Beirat Walle, dass im Rahmen des Umbaus und der weiteren städtebaulichen Entwicklung attraktive Einzelhandelskonzepte angesiedelt werden sollen. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Überprüfung der Festlegung auf Einzelhandelsflächen von maximal 500 qm Größe. Der Beirat Walle plädiert für eine weitgehende Partizipation bei Prozessen der Quartiersentwicklung. SKUMS ist aufgefordert, Vorschläge für die Bürger- und Beiratsbeteiligung zu machen. Vorstellbar sind die Formate Planungszelle, Work-Shop oder Planungswerkstatt.“

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf die Bebauungsmöglichkeiten des Osterfeuerberger Rings mit dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung des Areals. Der derzeitige Rückbau des Osterfeuerberger Rings ist hierfür eine wichtige Grundlage. Die entsprechenden Planungen wurden durch das ASV unter Beteiligung des Beirats erstellt und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Zu 1.

Die Zulassung von Stellplätzen wird geregelt über das Stellplatzortsgesetz bzw. das Mobilitätsbauortsgesetz, welches zunächst am 01.10 2022 in Kraft treten sollte, nun jedoch voraussichtlich etwas später am Tage nach seiner Verkündung in Kraft treten wird. Darüber hinaus wird die Anzahl der Stellplätze gem. Festsetzung Nr. 16 auf das bauordnungsrechtlich notwendige Maß begrenzt und ebenerdige Sammel-Stellplatzanlagen

ausgeschlossen. Quartiersgaragen sind explizit zulässig und können von den jeweiligen Eigentümer:innen errichtet werden. Eine nähere Auseinandersetzung mit der Frage, ob und ggf. wo sinnvollerweise Quartiersgaragen entstehen können, wird städtischerseits im Rahmen der Gesamtkonzeption „Parken in Quartieren“ außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung stattfinden.

Zu 2.

Die Anbindung an den Bahnhof Walle ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung und steht auch in keinem engeren Zusammenhang.

Zu 3.

Maßnahmen der Verkehrsberuhigung unterliegen nicht der Regelung durch einen Bebauungsplan, sondern sind verkehrsrechtliche Maßnahmen des Einzelfalls im Rahmen der Straßenverkehrsordnung des Bundes (StVO). Dennoch wird rein informatorisch wie folgt ausgeführt:

- a) Eine Sperrung des Osterfeuerberger Rings für Lkw-Verkehre ist nicht vorgesehen. Im Lkw-Führungsnetz der Stadt Bremen ist der Osterfeuerberger Ring bereits heute nur als Route für den Quell- und Zielverkehr ausgewiesen. Als Haupttroute Richtung Überseestadt dienen die B6 und die Hansestraße.
- b) Der Osterfeuerberger Ring ist eine Hauptverkehrsstraße, womit die zugelassene Höchstgeschwindigkeit laut StVO auf 50 km/h festgelegt ist.
- c) Dieser Punkt besitzt keinen Bezug zu dieser Bauleitplanung. Im Juli wird jedoch eine Antwort der Verkehrsabteilung auf den Beiratsbeschluss vom 28.03.2022 erfolgen. In dieser Antwort wird entsprechend Stellung zu diesem Thema bezogen.
- d) Die Radverkehrsführung wurde im Zuge der Planungen des Neubaus des Osterfeuerberger Rings festgelegt. Diesem ging ein umfangreiches Beteiligungsverfahren voraus, dessen Ergebnisse berücksichtigt wurde. Der Knotenpunkt Osterfeuerberger Ring / Holsteiner Straße mit den Abbiegespuren liegt darüber hinaus nicht im Plangebiet dieses Bauleitplanverfahrens.

Zu 4.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte sind in § 24 Abs. 1 BauGB geregelt, die einzelnen Tatbestände des § 24 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 BauGB werden im Plangebiet im Regelfall nicht vorliegen, so dass ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der gesetzlichen Voraussetzungen schon gar nicht entsteht. Darüber hinaus ist bei der Ausübung des Vorkaufsrechts maßgeblich, dass ein mit einem gesetzlichen Vorkaufsrecht belastetes Grundstück tatsächlich wirksam verkauft und der Inhalt des Kaufvertrags der SKUMS fristgerecht mitgeteilt wird (vgl. § 28 Abs. 2 BauGB). Auch muss als weitere Ausübungsvoraussetzung der kommunale Grunderwerb u. a. durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (vgl. § 24 Abs. 3 BauGB). SKUMS prüft daher bei allen Grundstücksverkäufen, die ihr fristgerecht mitgeteilt werden, ob ein gesetzliches Vorkaufsrecht i. S. d. § 24 Abs. 1 BauGB entstanden ist und ob die Ausübung des Vorkaufsrechts bei Vorliegen der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen gerechtfertigt wäre.

Ob die Voraussetzungen für die Begründung eines Besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB durch die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung vorliegen, wird seitens SKUMS zurzeit geprüft.

Zu 5.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis 200 m² regelmäßig zulässig und mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² ausnahmsweise zugelassen werden kann. Diese Festsetzung dient dem Schutz insbesondere des Stadtteilzentrums Walle und ist konform mit den Ausführungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Dieses wurde am 23.02.2021 von der Bremischen Bürgerschaft verabschiedet und ist als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für Abweichungen hinsichtlich der Begrenzung der Verkaufsflächenzahlen bietet das Zentren- und Nahversorgungskonzept keine Grundlage.

Für die Umgestaltung des Osterfeuerberger Rings wurde in den Jahren 2012 /13 ein umfangreiches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Deren Ergebnisse wurden im Rahmen der Umbauplanungen für den Osterfeuerberger Ring sowie in vorliegender Planung berücksichtigt.

Bei künftigen weiteren geeigneten Prozessen der Quartiersentwicklung wird SKUMS entsprechende Beteiligungsangebote unterbreiten.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

Dem Ortsamt West 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 Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2427 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße (Bearbeitungsstand: 01.07.2022) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

zum Bebauungsplan 2427

für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße
(Bearbeitungsstand: 01.07.2022)

A) Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Walle, Ortsteil Osterfeuerberg, und besteht aus vier Bereichen nördlich und südlich des Osterfeuerberger Rings im Bereich zwischen den Straßen Fleetstraße, Glücksburger Straße, Holsteiner Straße und Auguststraße. Das Plangebiet umfasst dabei nicht die gesamten Baublöcke im Bestand, sondern nur die jeweils zum Osterfeuerberger Ring zugewandten Bereiche.



Die Gebietsabgrenzung ergibt sich aus den derzeit verbindlichen Festsetzungen des zu überplanenden Bebauungsplans Nr. 1821 (als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen). Die Größe der Baugebiete beträgt insgesamt rund 1,8 ha, die öffentliche Verkehrsfläche umfasst weitere 1,2 ha. Somit ist das Plangebiet insgesamt ca. 3 ha groß.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Entlang des Osterfeuerberger Rings wechseln sich überwiegend eingeschossige Gewerbebetriebe, Lagerhallen und Wohngebäude ab, die keine ausreichenden Raumkanten bilden. Der Verkehrsraum ist überdimensioniert, insgesamt ergibt sich eine wenig ansprechende städtebauliche Situation.

Der Osterfeuerberger Ring war bisher 4-spurig mit begrünem Mittelstreifen ausgebaut. Die anliegenden Grundstücke werden von separaten Richtungsfahrbahnen erschlossen. Zwischen Richtungsfahrbahn und Fahrspur sind zu beiden Seiten schmale Grünstreifen mit Bäumen angeordnet. Insgesamt zeigt sich eine überdimensionierte, allein auf den motorisierten

Verkehr ausgerichtete Hauptverkehrsstraße. Im Frühjahr 2020 begann der Umbau des Osterfeuerberger Ringes, der eine Neuordnung des Straßenraums zum Ziel hat. U. a. wird die Anzahl der Fahrbahnen reduziert und die Ortsfahrbahnen entfallen.

Die Bebauung am Osterfeuerberger Ring ist insbesondere bis zur Fiegenstraße durch eingeschossige Gewerbebauten geprägt, die zum Straßenraum durch ihre geringe Höhe und unruhige Staffelung keine raumbildenden Wirkungen entfalten können. Zudem sind viele der Grundstücke untergenutzt oder liegen brach. Garagenhöfe, Parkieranlagen sowie vereinzelt bis zu 4-geschossige Wohngebäude sowie Einzelhandelsbetriebe ergänzen das wenig attraktive Bild. Die trennende Wirkung der Straße, der wenig einladende Charakter für Fußgänger und Fahrradfahrer wie auch für Fußgängerinnen und Fahrradfahrerinnen sowie die unattraktive Nutzungsstruktur schaden dem umliegenden Wohnquartier. Die geringe Bauhöhe der Straßenrandbebauung am Osterfeuerberger Ring ist wenig geeignet, die Gartenseiten der angrenzenden Grundstücke vor Lärm zu schützen.

2. Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Für den Bereich des Osterfeuerberger Rings sowie der Fleetstraße wird eine Grünverbindung dargestellt.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 1821 und die des Bebauungsplans 2067, der einen Teilbereich des Bebauungsplans 1821 überplant und ersetzt.

Bebauungsplan 1821

Der Bebauungsplan 1821, bekannt gemacht am 02.12.1992, setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet fest. Zugleich wird die Art der Nutzung auf Gewerbe, das die angrenzenden Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stört, eingeschränkt; es erfolgte also ein teilweiser Nutzungsausschluss. Straßenseitig ist eine bis zu 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise möglich. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise möglich. Mit Ausnahme einer kleinen nicht überbaubaren Vorgartenzone, erstreckt sich das Baufenster über die gesamte Grundstückstiefe. Die GRZ ist mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt, wobei letztere aufgrund der Vorgaben zur Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich nicht ausgeschöpft werden kann.

Bebauungsplan 2067

Der Bebauungsplan 2067, bekannt gemacht am 16.02.1995, setzt für einen Bereich des Plangebietes westlich der Fiegenstraße (Osterfeuerberger Ring 21) ein Gewerbegebiet fest. Entlang der Straße ist eine bis zu 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zulässig, im hinteren Grundstücksbereich eine eingeschossige Bebauung. Es sind nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stören. Die GRZ ist mit 0,8 festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Schon der Bebauungsplan 1821 hatte zum Ziel, die Wohnfunktion beiderseits des Osterfeuerberger Rings zu stärken. So hat sich in den angrenzenden Nebenstraßen auf Grundlage dieses Plans auch ein attraktives Wohnumfeld mit kleinteiliger Wohnbebauung entwickelt. Die mit dem Plan beabsichtigte Nutzungsintensivierung durch nichtstörendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsgebäude entlang des Osterfeuerberger Rings setzte jedoch nicht ein. Eine geschlossene Raumkante konnte nicht entwickelt werden. Offensichtlich boten die Planinhalte und die vorhandene städtebauliche Situation nicht ausreichend Investitionsanreize zur Ausschöpfung der vorhandenen Flächenpotenziale.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen unbefriedigenden städtebaulichen Situation, aber auch vor dem Hintergrund der verlärmten rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung entlang der Auguststraße und der Glücksburger Straße und nicht zuletzt angesichts des stark angestiegenen Wohnraumbedarfs, sollen nunmehr entlang des Osterfeuerberger Rings gemischte Strukturen entwickelt werden, die auch Wohnnutzungen beinhalten. Entsprechend der Zielsetzung der relativ neu eingeführten Gebietskategorie des Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNutzungsverordnung (BauNVO) soll hier trotz der vorhandenen Lärmbelastungen der Rahmen für die Entwicklung eines urbanen lebendigen Milieus gesetzt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Auch soll die Überplanung des derzeit fast vollständig versiegelten Plangebietes mittel- bis langfristig zu einer Entsiegelung sowie stärkeren Durchgrünung des gesamten Quartiers führen.

Zudem wird zurzeit unabhängig von der vorliegenden Planung eine Neugestaltung des Osterfeuerberger Rings durchgeführt, welche eine deutliche Rücknahme der Verkehrsflächen beinhaltet. Sowohl der ruhende Verkehr als auch der Radverkehr werden in diesem Zusammenhang neu geordnet. Fuß- und Radverkehr werden zukünftig deutlich mehr Platz haben. In Verbindung mit den o. g. Planungszielen ist hierdurch eine deutliche Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums möglich.

4. Planverfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und

- die Urbanen Gebiete insgesamt nur knapp 18.000 m² groß sind und somit der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten wird,
- durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Im Plangebiet soll eine verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen sowie ggf. weiteren Nutzungen bspw. aus dem sozialen oder kulturellen Sektor, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Ziel ist es, durch Erhöhung des Wohnanteils sowie eine kleinteilige Weiterentwicklung des Gewerbes ein lebendiges Quartier mit Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln. Mit der Planungsrechtsnovelle von 2017 wurde in die BauNVO die neue Gebietskategorie des Urbanen Gebietes eingeführt. Ziel ist es, Planen und Bauen in innerstädtischen Gebieten zu erleichtern und eine stärkere Mischung unterschiedlicher Nutzungen zu ermöglichen. Das Urbane Gebiet soll dabei insbesondere der Fortentwicklung des nutzungsgemischten Bestandes dienen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen baulichen Vorprägung und der stadträumlichen Lage des Gebietes werden die Bauflächen gem. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Des Weiteren sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 2 Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Tankstellen entsprechen aufgrund ihrer baulichen Strukturen und Flächenintensität nicht der Zielsetzung der vorliegenden Planung, nämlich eine verdichtete straßenbegleitende Bebauung zu realisieren.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig. Die an sich nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten („können ausnahmsweise zugelassen werden“) wie z. B. Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen werden hier auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die vorwiegend oder zumindest auch in den Nachtstunden aufgesucht werden, so dass Nutzungskonflikte (z. B. Lärm, Wohnqualität und Image) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten entstehen können. Aufgrund des negativen Einflusses von Vergnügungsstätten – auch auf die umgebende Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets - und den öffentlichen Raum sowie den daraus resultierenden Konflikten besteht die Gefahr eines Abwertungsprozesses (Trading-Down-Prozess) in dem neuen Quartier. Vergnügungsstätten würden also zu einer Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsstätten im Plangebiet sowie der näheren Umgebung führen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren führen zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und lösen negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung aus.

Mit Blick auf Bordelle und bordellähnliche Nutzungen ist für den Vollzug des Plans hervorzuheben, dass „sonstige Gewerbebetriebe“ im MU (vgl. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) mit Blick auf § 6a Absatz 1 BauNVO nur dann zulässig sind, wenn sie „die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“. In einem MU sind daher wie in einem Mischgebiet nur solche „sonstige Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig (vgl. § 6 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das ist bei Bordellen und bordellähnlichen Nutzungen zu verneinen. Sie werden daher nach der Rechtsprechung zum MI als störende Nutzungen angesehen, die bei typisierender Betrachtung die Wohnruhe der Bewohner:innen stören und daher gebietsunverträglich sind. Diese Rechtsprechung wird auf das vorliegende MU übertragen.

Auch ist es hier so, dass schon im Bebauungsplan (BP) 1821, soweit er ein Gewerbegebiet festsetzte, eine Einschränkung auf „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe und damit eine Einschränkung auf MI-konforme bzw. auch auf MU-konforme Betriebe erfolgte (vgl. § 6a Abs. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe (...) die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“). Damit war mit Blick auf die o. g. Rechtsprechung zur Unzulässigkeit von Bordellen im Mischgebiet ein Nutzungsausschluss von Bordellen im BP 1821, soweit er GE-Flächen festsetzte, bewirkt worden. Bordelle waren also schon nach BP 1821 unzulässig.

Darüber hinaus ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 3 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nur ausnahmsweise zulässig. Diese auf der Rechtsgrundlage des § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO erfolgte Festsetzung dient der Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung der urbanen Gebiete, wonach diese neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie auch von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, und damit der Realisierung einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege dienen. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück eine Nutzung, die nicht dem Wohnen dient, nachgewiesen wird. Für eine gewerbliche Nutzung sind i. d. R. andere bauliche Voraussetzungen zu schaffen, als für eine Wohnnutzung. Um auch für die Zukunft, die Möglichkeiten für eine belebte Erdgeschosszone offen zu halten, sind diese im Endausbauzustand mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten. Gemeint ist damit der Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden und abgehängter Decke. Damit es zu keiner städtebaulichen Abwertung der Erdgeschosszonen kommt, ist die Errichtung von Garagengeschossen hier nicht zulässig. Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze in den Erdgeschosszonen zugelassen werden, wenn diese das städtebauliche Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Stellplätze dürfen hierfür das Erscheinungsbild zum Osterfeuerberger Ring nicht dominieren, sondern müssen in die Gebäude- und Freiraumplanung integriert werden.

Eine Einzelfallentscheidung findet im Rahmen des entsprechenden Bauantragsverfahrens statt.

Zwar soll gemäß Beschluss des Senates vom 03.03.2020 eine Sozialwohnungsquote von 30% erfüllt werden, wenn 20 oder mehr Wohneinheiten (WE) errichtet und neues Planungsrecht geschaffen wird. Die vorliegende Bebauungsplanung stellt ein Angebot an eine Vielzahl von Einzeleigentümer:innen dar, auf eigenem Grundstück eine Nachverdichtung zu realisieren, die jeweils vermutlich weniger als 20 WE beinhalten wird. In der Summe wird voraussichtlich eine Anzahl von deutlich mehr als 20 WE entstehen. Da diese aber kleinteilig und sowohl zeitlich als auch räumlich unabhängig voneinander realisiert werden, wird hier keine Sozialwohnquote planerisch gefordert (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Festsetzungen zum Einzelhandel sowie zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Laut dem „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020“ (ZNK), das von der Stadtbürgerschaft am 23.02.2021 beschlossen wurde und das als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung berücksichtigt wird, soll sich die Einzelhandelsentwicklung insbesondere auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentrieren. Das Stadtteilzentrum Walle befindet sich an der Waller Heerstraße im Bereich des Walle-Centers sowie an der Vegesacker Straße/Wartburgstraße, nur ca. 300 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums ist zentrenrelevanter einschließlich nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gem. der Bremer Sortimentsliste (s. informatischer Anhang zu dieser Begründung) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² zulässig („Bagatellgrenze“ gem. ZNK 20, Leitsatz 1).

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung Nr. 4 dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, auf der Verkauf stattfindet. Zu den Flächen zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden und Kundinnen zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und sonstige Flächen sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft von Betreiber:innen genutzt werden.

Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden und der Kundin nicht betreten werden können, die Kassenvorzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und Kundinnen und der Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes). Darüber hinaus auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden und Kundinnen betreten werden können. Eine Definition der Verkaufsfläche wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß ZNK können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise in begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im engeren Gebiet begrenzt ergänzen. Ziel ist es, dass in dieser Lage keine Fachmärkte entstehen, die zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche – hier insbesondere des Stadtteilzentrums Walle – führen können. Als Obergrenze wird hier eine Größenordnung von maximal 200 m² gesehen, die als Grundlage für die B-Planfestsetzung dient.

Darüberhinausgehend ist zentrenrelevanter Einzelhandel mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form von Nachbarschaftsläden, Convenience-Store oder Vergleichbarem ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsflächengröße bis 400 m² zulässig, sofern er der

Versorgung der engeren Umgebung dient und die bestehende Nahversorgungsstruktur ergänzt.

Die vorgenannte Einzelhandelsfestsetzung Nr. 4 führt dazu, dass ein vorhandener Bestandsbetrieb im MU 2 (Osterfeuerberger Ring 15), der bisher planungsrechtlich zulässig war, durch eben diese Festsetzung unzulässig wird. Daher bedarf es auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO zur Sicherung des Bestands einer anlagenbezogenen Feinsteuerung (sog. Fremdkörperfestsetzung): Bei dem zu sichernden Bestandsbetrieb handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, welcher der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung dient. Dieser Standort der wohnortnahen Grundversorgung außerhalb der Zentren soll auch zukünftig in vorhandener Größenordnung bestehen bleiben. Gegenüber dem jetzigen Bestand mit ca. 500 m² Verkaufsfläche bestehen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten auf bis zu 525 m² Verkaufsfläche. Gemäß ZNK soll bestehenden Lebensmittelmärkten mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes zugesprochen werden, Modernisierungen durchzuführen, mit denen eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung von max. 5% verbunden ist. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in der textlichen Festsetzung Nr. 5 abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzt, dass bauliche Änderungen und Erneuerungen sowie geringfügige Erweiterungen des Marktes allgemein zulässig sind. Zulässig im Hauptsortiment sind nur Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke). Änderungen im Hauptsortiment – sofern zentrenrelevant - sind nicht zulässig. Sofern die Nutzung als Lebensmittelmarkt aufgegeben wird, soll hier keine weitere nahversorgungsrelevante oder sonstige zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung in vorhandener Größenordnung stattfinden. In diesem Fall sind in diesem Bereich nur die in einem MU allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach Maßgabe des § 6a BauNVO und dieses Bebauungsplanes gerechtfertigt.

Für den Bestandsbetrieb eines Möbelhauses im MU 3 (Osterfeuerberger Ring 41) gibt es ebenfalls eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach Maßgabe der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO. Großflächiger Einzelhandel ist nach § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel nur in Kerngebieten sowie in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Eine Großflächigkeit wird in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 m² (§ 11 Abs. 3 BauGB) bzw. nach einschlägiger Rechtsprechung ab einer Verkaufsfläche von 800 m² angenommen. An dem festgesetzten Standort befindet sich im Bestand ein Möbelhaus, das bisher planungsrechtlich zulässig war und mit dieser Verkaufsfläche genehmigt wurde. Mit der Festsetzung Nr. 4 wird es jedoch unzulässig. Daher bedarf es auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 des erweiterten Bestandsschutzes, um diesem Betrieb künftig zu ermöglichen, sich in der vorhandenen Größenordnung zu erneuern und bauliche Anlagen zu ändern. Aufgrund seines eingeschränkten Sortimentszuschnitts (eines Möbelhauses) sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz

Mit erhöhtem Gewerbelärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Jedoch wirken auf das Plangebiet in hohem Maße Emissionen sowohl des Straßenverkehrs als auch des Schienenverkehrs ein.

Gemäß der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, Februar 2021) werden insbesondere auf der der Straße zugewandten Seite die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten. Da es noch keine entsprechenden Werte für die neu in die BauNVO eingeführte Kategorie des Urbanen Gebietes gibt, werden diese Werte hilfsweise herangezogen.

Um trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden unter der Ziffer 14 eine Reihe von Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass durch Grundrissanordnung und bauliche Vorkehrungen Innenraumpegel eingehalten werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Um diese Anforderungen zu erfüllen, werden spezielle Gebäudetypologien mit besonderen Grundrissen notwendig.

Darüber hinaus ist für die Entwicklung der Wohnfunktion und zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete eine mindestens 3- und höchstens 4-geschossige geschlossene Bauweise entlang des Osterfeuerberger Rings vorgesehen, die den Verkehrslärm von den ruhigen Innenbereichen fernhält. Anders als im BP 1821 wird eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt. Von der Mindestgeschossigkeit kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das zu errichtende Gebäude eine vergleichbare Höhe (Traufhöhe zwischen 10 und 14 m) erreicht. Auch dürfen mögliche Neubauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erst in Nutzung genommen werden, wenn durch die Lärmschutzbebauung entlang des Osterfeuerberger Rings ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird insoweit auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine sog. bedingte Festsetzung normiert mit dem Inhalt, dass die tatsächliche Innutzungsnahme solange unzulässig ist, bis der vorgenannte Umstand eintritt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen und des hohen Wohnraumbedarfs auf gesamtstädtischer Ebene ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen einer Ausweisung als Urbanes Gebiet auch angesichts der vorhandenen Immissionen vertretbar.

Einzelheiten zur Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm sind unter Punkt D) Umweltbelange dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Für die urbanen Gebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der mit der Novellierung des § 17 Satz 1 BauNVO (durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 [BGBl. I S. 1802]) nur noch einzuhaltende Orientierungswert für Obergrenzen, der da lautet GRZ 0,8, wird damit nicht voll ausgeschöpft. Ziel der Unterschreitung dieses Orientierungswertes ist, ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen und den Wasserabfluss zu verbessern. Aus gleichem Grund kann auf der Rechtsgrundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die GRZ für Nebenanlagen auch nur bis zu einer Kappungsgrenze von 0,7 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 10). Für die 30% des Grundstücks, die nicht überbaubar sind, finden die Regelungen des Begrünungsortsgesetzes Anwendung.

Die GFZ wird im gesamten Plangebiet mit 1,8 festgesetzt, um eine dem Plangebiet angemessene Dichte zu erreichen, ohne für die angrenzenden Wohngebiete „erdrückend“ zu wirken. Der Orientierungswert für Obergrenzen der Geschossflächenzahl von GFZ 3,0 nach § 17 Satz 1 BauNVO wird deutlich unterschritten.

Um einheitliche Raumkanten herauszubilden, wird ein Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse festgesetzt. Von dieser Geschossigkeit kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch die Gebäudehöhe sichergestellt ist, dass ein vergleichbarer Eindruck im Straßenraum und damit der öffentliche Belang eines einheitlichen Ortsbildes gewährleistet wird. So können auch Gebäude realisiert werden, deren Geschosshöhen vom üblichen Maß für Wohn- und Bürogebäude abweichen. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist dabei Meter über Normalhöhennull (NHN). Im Plangebiet ist im Bereich der Gehwege des Osterfeuerberger Rings von Geländehöhen von ca. 4 m über NHN auszugehen.

Ergänzend hierzu werden in der textlichen Festsetzung Nr. 8 Regelungen für technische Aufbauten getroffen. Damit soll verhindert werden, dass die Vorgaben zu einheitlichen Gebäudehöhen durch überdimensionierte Dachaufbauten konterkariert werden und die Qualität des städtebaulichen Erscheinungsbildes gemindert wird.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Plangebiet ist die abweichende und geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise wird in den MU-Gebieten straßenbegleitend zum Osterfeuerberger Ring festgesetzt. Hier ist es wie dargelegt aus städtebaulichen (Bildung von Raumkanten) und Immissionsschutzgründen (Gewährleistung des Schallschutzes) notwendig, eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung zu realisieren.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der urbanen Gebiete wird dagegen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier besteht nach textlicher Festsetzung Nr. 7 die Möglichkeit, Gebäude an einer Seite mit Grenzabstand zu errichten. Hierdurch soll eine größere Flexibilität hinsichtlich der Gebäudeformen und Grundrisse erreicht werden. Durch die hohe Lärmbelastung entlang des Osterfeuerberger Rings wird bei Wohnbauvorhaben eine Grundrissgestaltung notwendig werden, welche die Aufenthaltsräume überwiegend auf den Rückseiten der Gebäude vorsieht. Durch die Abweichungsmöglichkeit sind beispielsweise auch L-förmige Gebäude möglich, die eine gewerbliche Nutzung entlang der Straße und Wohnnutzung im hinteren Bereich vorsehen. Ein Anbau an ggf. schon vorhandene grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück ist in diesen Fällen nicht notwendig. Alternativ ist in den rückwärtigen Bereichen ebenfalls eine geschlossene Bebauung möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang des Osterfeuerberger Rings durch Baulinien definiert, um eine möglichst einheitliche Gebäudeflucht zu realisieren. Zudem wird einheitlich eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche von 3 m festgesetzt, um die traditionelle Bremer Vorgartenzone zu sichern. Ausnahme ist der westliche Bereich des MU 2, da die hier befindlichen Wohnhäuser Osterfeuerberger Ring 36 und 38 ebenso wie die außerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude 32 und 34 direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen. Gleiches gilt für das Haus mit der Nr. 48, welches ebenfalls direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt.

Die Festsetzung der Baulinie begründet sich mit dem Bestreben, eine geschlossene Straßenflucht zu erreichen. Ein Zurücktreten der Baukörper um bis zu 2 m kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Gleiches gilt für die Überschreitung der Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,50 m durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände (textliche Festsetzung Nr. 11).

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1821 wird - abgesehen von den Vorgartenzonen – die vollständige Grundstücksfläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wobei jedoch die o. g. Höchstgrenzen der GRZ einzuhalten sind.

4. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Osterfeuerberger Ring. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die überbaubaren Grundstücksflächen sehr groß sind, sollen die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen in den Vorgartenzonen konsequent von Nebenanlagen freigehalten werden. Um die Vorgartenzone nicht durch Grundstückszufahrten zu überformen und die Qualitäten des neu gestalteten Osterfeuerberger Rings zu gefährden, ist pro Baugrundstück maximal eine Grundstückszufahrt zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 9).

Eine unmittelbare Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch die Buslinie 26, die auf dem Osterfeuerberger Ring in Richtung Walle – Überseestadt Nord sowie Richtung Huckelriede über Hauptbahnhof und Am Brill verkehrt. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Walle nur ca. 300 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt. Hier verkehren zum einen die Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie zum anderen die Regio-S-Bahnlinie 1 zwischen Verden und Vegesack. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Die für mögliche Bauvorhaben notwendigen Stellplätze werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen. Werden im Rahmen von Bauvorhaben vorhandene Pflichtstellplätze überbaut, ist auch hier einzelfallbezogen Ersatz zu schaffen. Um eine Überformung der zum Teil sehr tiefen Baugrundstücke durch Pkw-Stellplätze zu verhindern, wird über eine örtliche Bauvorschrift (textliche Festsetzung Nr. 16) geregelt, dass maximal die bauordnungsrechtliche Anzahl von Stellplätzen errichtet werden darf; die jeweils geltenden kommunalen Regelungen (derzeit Stellplatzortsgesetz) sind zu beachten. Dies ist auch notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren – aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung in den Bereichen am Osterfeuerberger Ring, ist es umso dringlicher, die lärmabgewandten Seiten von Störungen möglichst frei zu halten. Sofern es auf einem separaten Grundstück ein zentrales Angebot zur Unterbringung von Stellplätzen in Form einer mehrstöckigen Quartiersgarage in einem separaten Baukörper geben soll, ist

dieses von der Regelung ausgenommen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden und auch aus städtebaulichen Gründen, sind ebenerdige Sammel-Stellplatzanlagen jedoch nicht zulässig.

5. Dachnutzung / Dachbegrünung / Photovoltaik

Im Plangebiet sind auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB bei der Errichtung von Gebäuden (Neubauten) Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik auf den Dachflächen zu errichten (textliche Festsetzung Nr. 13). Der Mindestanteil beträgt 50% der Dachflächen. Eine Anschlusspflicht, also die tatsächliche Inbetriebnahme, kann mit dieser Festsetzung nicht verbunden werden. Auch sind Bestandsgebäude im Plangebiet von dieser PV-Errichtungspflicht ausgenommen, es sei denn, es handelt sich um wesentliche bauliche Erweiterungen des Bestands. Dies setzt voraus, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen auf Gebäuden nach Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 13 so auszubilden sind, dass die Errichtung von Photovoltaikanlagen möglich ist.

Bei der Berechnung des Dachflächenanteils werden die Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen nicht mitgerechnet. Durch die Begrenzung des Mindestanteils auf 50% der Dachflächen kann von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Errichtungspflicht ausgegangen werden.

Hintergrund der Festsetzung ist der Beschluss der Bremer Bürgerschaft (Landtag) aus dem Juni 2020 mit dem Inhalt, Bremen zur „Solar City“ zu machen. Dieser beinhaltet die bauleitplanerische, kommunale Aufgabe, sicherzustellen, dass bei allen künftigen Neubauten alle geeigneten Dachflächen – unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, technischer Möglichkeiten und bestehender öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen - mit Solaranlagen ausgestattet werden.

Ferner ist eine Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung denkbar. Dies wird aber nicht explizit geregelt. Die Vorschriften des Begrünungsortsgesetzes bleiben von dieser Festsetzung unberührt; danach besteht etwa bei Dachflächen von Gebäuden, die unter das Begrünungsortsgesetz fallen, dann eine Begrünungspflicht, sofern es sich um flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad handelt. Darunter fallen dann ggf. auch die Dachflächen, die nicht durch PV-Anlagen in Anspruch genommen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BremLBO

Auf der Rechtsgrundlage des § 86 BremLBO werden Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen, da das Erscheinungsbild des gesamten Plangebiets durch die individuelle Außenwerbung der Betriebe beeinflusst werden kann. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig.

Durch Fremdwerbeanlagen würde das Gebiet in seinem Erscheinungsbild negativ beeinflusst werden, was dem übergeordneten Planungsziel einer Aufwertung des Ortsbildes zuwiderlaufen würde.

Aus gestalterischen Gründen wird zudem ergänzend zu den festgesetzten Gebäudehöhen die Errichtung eines zweiten Staffelgeschosses ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 17). Damit soll ein Beitrag zu einer ruhigeren Dachlandschaft mit vergleichbaren Trauf- und Firsthöhen geleistet werden.

Weitere Örtliche Bauvorschriften werden zu Anzahl und Ausgestaltung von Stellplätzen getroffen und unter Kapitel C) Punkt 4 dieser Begründung näher erläutert.

7. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und orientierende Untersuchungen auf den zugänglichen und nicht überbauten Flächen durchgeführt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet anthropogene Auffüllungen mit Beimengungen an Bauschutt vorhanden sind. In dieser Auffüllung können erhöhte Gehalte insbesondere an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen vorkommen. Bei der orientierenden Untersuchung wurden auf mehreren Grundstücken erhöhte Gehalte an PAK bzw. Schwermetallen festgestellt. Diese Verunreinigungen sind kleinräumig vorhanden und offenbar auf das Auffüllungsmaterial zurück zu führen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der genannten Grundstücke und der Versiegelung bzw. der Tiefenlage der Verunreinigungen geht im Moment keine Gefährdung davon aus. Bei künftigen Baumaßnahmen im Bereich der anthropogenen Auffüllungen wird grundsätzlich empfohlen, dass ausgehobener Boden auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz) zu betrachten und nach den geltenden Bestimmungen fachgerecht zu beproben ist, um gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten. Für das Grundstück Osterfeuerberger Ring 15 wird vermutet, dass unterhalb der Gebäude, aufgrund der früheren Nutzung als Tankstelle, Verunreinigungen zu finden sein könnten. Deshalb ist bei einem zukünftig geplanten Abriss der Gebäude sicherzustellen, dass der Boden und ggf. das Grundwasser auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz) zu untersuchen und nach den geltenden Bestimmungen fachgerecht zu beproben ist, um gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten.

Weiterhin wurden auf den Grundstücken Glücksburger Straße 49/Osterfeuerberger Ring 12a, Osterfeuerberger Ring 45/47 und Osterfeuerberger Ring 52 z. T. erhebliche Verunreinigungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bzw. Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) gefunden. Diese Grundstücke sind im B-Plan gekennzeichnet. Was dies im Einzelfall für die Nutzung der jeweiligen Grundstücke bedeutet, ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Grundwasserabstrombereich der Fiegenstraße 32 wurde eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW entdeckt, die durch den ehemaligen Betrieb einer chemischen Reinigung auf diesem Grundstück verursacht wurde. Während das Grundstück selbst außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegt, wirkt die Grundwasserverunreinigung in das Plangebiet ein. Die Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Wissenschaftlich belegte Grenzwerte für eine genaue Gefährdungsabschätzung der Gartenbrunnennutzung gibt es bislang nicht. Es wird daher gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen im verunreinigten Bereich bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Dies ist eine vorsorgliche Empfehlung. Wenn diese beachtet wird, sind gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Bewertungsmaßstab sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die Prüfwerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vom 14.12.2016 sowie die Bewertungsgrundlagen für „Schadstoffe in Altlasten - Informationsblatt für den Vollzug“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

Zur Beurteilung der Gefährdung des Grundwassers wurden die Orientierungswerte der Länderearbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) herangezogen.

8. Versickerungsfähigkeit des Untergrundes / Umgang mit Niederschlagswasser

In der Mitte des Straßenzuges „Osterfeuerberger Ring“ verläuft eine geologische Grenze. Der Bereich westlich der im etwa 90°-Winkel querenden „Holsteiner Straße“ wird geologisch gesehen der Bremer Düne zugeordnet. Hier stehen oberflächennah bis in Tiefen von mindestens 3 m reine Sande ohne Sperrschichten an.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3,5 mNN bis 4 mNN (Quelle: Geoinformation Bremen; Digitales Höhenmodell). Im Bereich des ersten Meters unter Gelände können in den aufgefüllten Sanden neben humosen Anteilen („Mutterboden“) auch Anteile von Bauschutt vorliegen. Da diese anthropogenen Veränderungen allerdings üblicherweise durchaus auch variieren, ist nichts Genaues über den Abgrabungs- und/oder Auffüllungszustand des gesamten Straßenzuges bekannt.

Als jüngste geologische Schicht lagern holozäne Dünensande in Mächtigkeiten zwischen 3,5 m und 5,5 m. Lokal können andere Mächtigkeiten erreicht werden. An der Basis dieser Dünensande lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit (um 1 m) Schluffe und Tone, die auch Torf beinhalten können. Da diese „Weichschichtenlage“ annähernd flächenhaft auftritt, ist hier von einer Schicht zu sprechen, die den Fluss des Grundwassers von oben nach unten hemmt. Es wird sich vermutlich durch einsickerndes Regenwasser auf dieser Weichschichtenlage ein Sickerwasserbereich ausgebildet haben und weiter bilden.

Die Basis der Weichschichten ist ab etwa ± 0 mNN zu erwarten (entsprechend etwa 3,5 m bis 4 m unter Gelände).

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Das Grundwasser steht unter den Weichschichten zeitweise (bei Höchstständen) gespannt an.

Sämtliche Angaben sind durch Interpretationen von Ergebnissen von näher und weiter entfernt liegenden Bohrungen gewonnen worden. Kleinräumig kann es aufgrund der örtlich variablen Geologie Abweichungen in der beschriebenen Schichtenabfolge geben.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2014) ergaben freie Grundwasserstände um 0,75 mNN (entsprechend ca. 3 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 1,5 mNN (entsprechend ca. 2 m unter Gelände) zu erwarten.

Die oben beschriebenen aufgefüllten Sande und die Dünensande besitzen als feinsandige Mittelsande einen Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) von etwa 10^{-4} bis 10^{-5} m/s (= „durchlässig“).

Die darunter anstehenden Weichschichten besitzen als Wasser stauende Schicht einen kf-Wert von etwa 10^{-6} bis 10^{-8} m/s (= „(sehr) schwach durchlässig“).

Da zum Grundwasser ein relativ hoher Flurabstand besteht und die oberflächennahen Sande relativ mächtig sind, ist die Versickerung von Oberflächenwasser aus Dach- und sonstigen Versickerungsflächen aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet grundsätzlich möglich. Gem. § 44 Bremisches Wassergesetz ist bei Grundstücken, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, eine dezentrale Niederschlagsentwässerung gegenüber einer Abführung in den Mischwasserkanal zu bevorzugen. Hierauf ist bei der Errichtung von Vorhaben zu achten. Gleiches gilt für die Vorgaben des Ortsgesetzes über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist es möglich, die Kanalisation vor dem Hintergrund einer zunehmenden Anzahl von Starkregenvorkommnissen weiter von Niederschlagswasser zu entlasten. Durch die Reduzierung der GRZ auch für Nebenanlagen auf 0,7 wird zudem ein weiterer Beitrag zur Verringerung des Oberflächenabflusses geleistet.

9. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird – wie bereits im Bestand - an das bestehende Leitungs- bzw. Kanalnetz angeschlossen. Anpassungen sind im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht notwendig.

10. Hinweise

Es wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.
- Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen und Befreiungen sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicher zu stellen.

- Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.
- Der dezentralen Niederschlagsentwässerung ist gem. § 44 Bremisches Wassergesetz Vorrang zu gewähren.

D) Umweltbelange

Wegen der oben erläuterten Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (siehe B) 4.) wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

(a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

Belange von Natur und Landschaft sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Durch die mittel- bis langfristig zu erwartende Entsiegelung und zunehmende Durchgrünung des Plangebietes ist vielmehr mit einer Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu rechnen. Auch die Reduzierung der überbaubaren Grundstückflächen inklusive Nebenanlagen auf 0,7 führt langfristig zu einer Verbesserung der naturschutzfachlichen Belange.

Belange des Artenschutzes sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

(b) Lärm

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

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation werden für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Von folgenden Orientierungswerten soll in Bezug auf Verkehr in der Bauleitplanung ausgegangen werden (da es noch keine entsprechenden Werte gibt, werden hier hilfsweise die Werte für Mischgebiete herangezogen):

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)

Auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) können im Rahmen der Bauleitplanung zur Orientierung herangezogen werden. Unmittelbar gelten diese Immissionsgrenzwerte jedoch nur beim Bau bzw. bei wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen (auch hier werden hilfsweise die Werte für Mischgebiete herangezogen).

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

Die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 werden durch den Verkehrslärm entlang der Fassaden des Osterfeuerberger Rings tagsüber z. T. deutlich um bis zu 9 dB(A) überschritten. In der Nacht liegt mit Werten von bis zu 62 dB(A) sogar eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 12 dB(A) vor.

Bei Realisierung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung werden an den straßenabgewandten Fassadenseiten die Orientierungswerte der DIN 18005 dagegen tagsüber durchweg eingehalten. Nachts kommt es teilweise zu Überschreitungen von 2 dB(A), die Werte bleiben jedoch weitgehend unter den Werten der 16. BImSchV.

Da es für das Plangebiet keine sinnvolle städtebauliche Alternative zur geplanten Wohnnutzung gibt, ist es notwendig, eine Reihe von Vorkehrungen zu treffen. So muss sichergestellt werden, dass in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nachts ein Mittelungspegel von 30 dB(A) und 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Hierfür ist in der Regel eine entsprechende Grundrissanordnung notwendig, in der Wohn-Aufenthaltsräume lärmabgewandt angeordnet werden.

Im Hinblick auf die hier vorgesehenen Büronutzungen wird auf die DIN 4109 verwiesen, die Anforderungen zum Schallschutz enthält und Grundlage für im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisende Schallschutzmaßnahmen ist. Gem. Schallgutachten ist entlang des Osterfeuerberger Rings an den schallzugewandten Seiten mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags zu rechnen. Demnach müssen Außenbauteile ein entsprechendes Schalldämm-Maß aufweisen, das gesunde Arbeitsverhältnisse sicherstellt.

Vor diesem Hintergrund werden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Osterfeuerberger Ring ausgerichtete Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer sind nicht zulässig. Flure, Bäder sowie Küchen (keine Wohnküchen) und weitere Bereiche, die nicht zum Daueraufenthalt dienen, können lärmzugewandt angeordnet werden. Wohn-Aufenthaltsräume können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird. In diesen Fällen ist sicherzustellen, dass in den Wohn-Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer müssen über mindestens ein offenes Fenster verfügen, das möglichst lärmabgewandt auszurichten ist. Die Lärmuntersuchung zeigt, dass bei vollständiger Realisierung der Bebauung eine in der Rechtsprechung entwickelte Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (in Wohngebieten etwa bei einer Gesamtlärmbelastung oberhalb der Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht) tagsüber gar nicht und nachts nur in wenigen Teilbereichen angenommen werden muss. Da es sich allerdings um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem nicht klar ist, in welcher Reihenfolge eine Bebauung der Grundstücke stattfindet, wird von einem Worst Case-Fall ausgegangen, der im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Nachweise des Bauherrn oder der Bauherrin widerlegt werden kann.
- In den vom Osterfeuerberger Ring abgewandten Gebäudeseiten ist in einem Worst Case-Szenario von einem Außenlärmpegel nachts von >50 dB(A) bis 55 dB(A) auszugehen, welches im Baugenehmigungsverfahren widerlegt werden kann (s. o.).

Hier ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Innenlärmpegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

- Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite von einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) und bis zu 50 dB(A) nachts auszugehen ist, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Innenlärmpegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, sind keine weiteren baulichen Vorkehrungen notwendig.
- Für wenigstens einen hausnahen Freibereich je Wohnung ist durch Orientierung zur lärmabgewandten Seite und / oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Innenlärmpegel von 55 dB(A) tagsüber eingehalten wird. Bei verglasten Loggien ist dieser Wert bei Teilöffnung einzuhalten.

Wenn die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden, ist die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entlang des Osterfeuerberger Rings trotz der hohen Belastungen durch Verkehrslärm möglich. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass mit Blick auf das Lärmgutachten durch das Aufbringen von lärmarmem Asphalt auf dem Osterfeuerberger Ring eine Lärminderung von 1 bis 2 dB(A) zu erwarten ist. Insofern ist die Überschreitung der in der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend angesehenen Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht in dem Bereich am Osterfeuerberger Ring als Worst-Case-Fall anzusehen und es kann davon ausgegangen werden, dass im Vollzug der vorgenannten Festsetzungen Nr. 14 in großen Teilbereichen dieser Wert nicht erreicht werden wird.

Neben den vorgenannten Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden auch die vom Planvorhaben ausgehenden Immissionen untersucht und prognostiziert (sog. planbedingte Immissionen, insb. Mehrverkehre). Ergebnis der vorgenannten Gutachten und schalltechnischen Untersuchungen war, dass eine mögliche planbedingte Verkehrszunahme durch die Schaffung von bis zu 100 Wohneinheiten am Osterfeuerberger Ring auf die schalltechnische Situation im Plangebiet keinen relevanten Einfluss hat. Der Grund liegt darin, dass die Grundbelastung mit ca. 15.000 Fahrten auf dem Osterfeuerberger Ring bereits hoch ist. Bei den prognostizierten Verkehrszahlen kann zudem von einer Prognoseungenauigkeit von ca. +/-5% ausgegangen werden, was ca. 750 Fahrten entspricht. Die durch die 100 Wohneinheiten hervorgerufenen ca. 300 bis 400 Fahrten entsprechen knapp 3% der Grundbelastung und liegen damit noch im Bereich der Prognoseungenauigkeit. Die planbedingte Verkehrszunahme in Form von zusätzlichen Ziel- und Quellverkehren ist damit im vorgenannten Planverfahren als geringfügig zu bewerten. Versorgungsverkehre (etwa Müllabfuhr) wurden nicht gesondert gutachterlich berücksichtigt, da sie auch schon nach der derzeitigen Bestandssituation vorhanden sind.

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich durch eine geschlossene Bebauung in angemessener Höhe entlang des Osterfeuerberger Rings für die Wohngebäude entlang der Auguststraße und Glücksbürger Straße die Immissionsbelastung im rückwärtigen Bereich größtenteils deutlich verbessern wird – in Teilgebieten kann eine Lärmpegelreduzierung von bis zu 10 dB(A) erreicht werden.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. 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 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).
Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2427 zulässigen im Wesentlichen Wohn- und Gewerbenutzungen im Rahmen eines Urbanen Gebiets richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der integrierten Lage 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 Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und
Wohnungsbau

Bremen, den

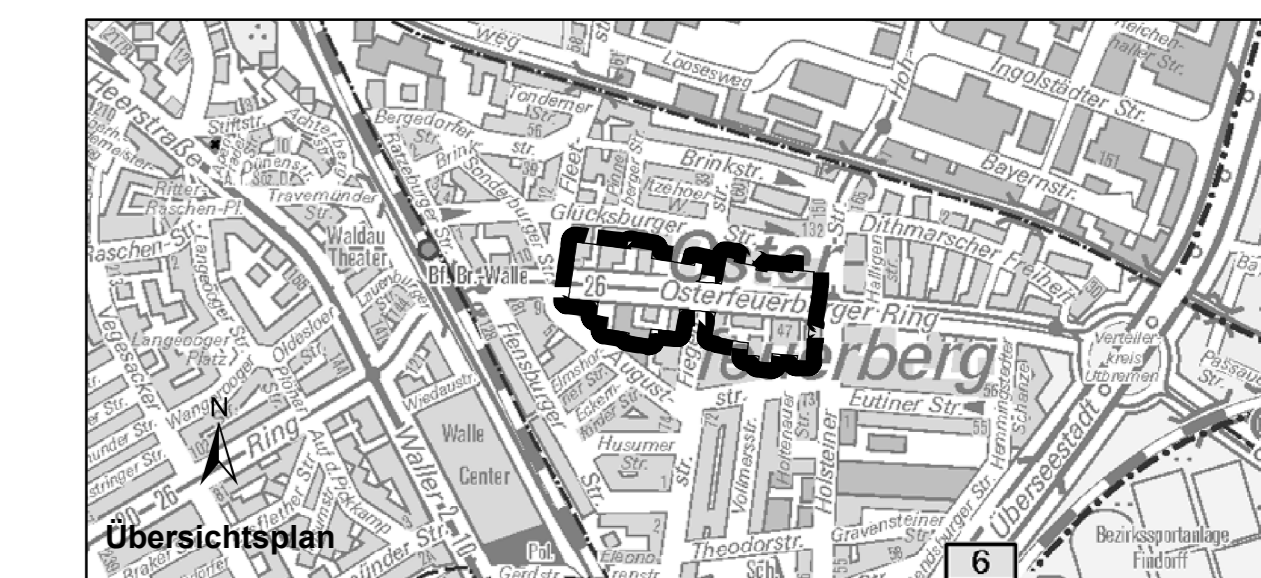
für ein Gebiet in Bremen - Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße

(Bearbeitungsstand: 01.07.2022)

FORTSETZUNG HINWEISE

Beseitigung von Niederschlagswasser

Gem. § 44 Bremisches Wassergesetz (BremWVG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei Grundstücken, die überwiegend der Wohnnutzung oder einer hinsichtlich der Qualität des Niederschlagswasserabflusses ihr vergleichbaren Nutzung dienen, im Zuge einer dezentralen Niederschlagsentwässerung das Niederschlagswasser weitestgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. Die Zuführung des Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf kann im Wege der Versickerung, Verrieselung, ortsnahen direkten Einleitung in ein Gewässer oder Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen,
Im Auftrag

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausliegen

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Im Auftrag

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

.....
Senatorin

.....
Ausfertigung vom
Präsidenten des Senats

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

Bearbeitet: Endrulat
Gezeichnet: Scharf
01.12.2021 (F0B/6.A.), 01.07.2022 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Holstein



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MU Urbanes Gebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt (ohne Auswirkungen auf den Festsetzungscharakter)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Urbanen Gebiet (MU) sind in den mit MU 1 bis MU 4 gekennzeichneten Teilen Tankstellen und Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, unzulässig.
- Eine Wohnnutzung ist in den Erdgeschossen an der straßenzugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig, sofern an anderer Stelle auf dem Grundstück eine Nutzung, die nicht dem Wohnen dient, nachgewiesen wird. Garagengeschosse sind in den Erdgeschossen nicht zulässig, einzelne Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erdgeschosse müssen im Endausbauzustand mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m ausgebildet werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind im MU 1 bis MU 4 mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
 - Augenoptik
 - Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
 - Bettwaren
 - Bücher
 - Elektrokleingeräte
 - Elektrogroßgeräte
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Hausrat/Haushaltswaren
 - Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
 - Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
 - Lederwaren
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
 - Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel und Campingartikel
 - Uhren/Schmuck
 - Waffen/Jagdbedarf
 - Wohnrichtungsbekleidung (ohne Möbel),
 - Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Zentren- und zugleich nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

- Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Ausnahmsweise können im Urbanen Gebiet im MU 1 bis MU 4 Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs der Kundschaft zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereiche.

- Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im MU 2 die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung zulässig. Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sowie geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche auf bis zu 525 m² sind allgemein zulässig. Zulässig im Hauptsortiment sind nur Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Änderungen im Hauptsortiment, sofern zentrenrelevant, sind nicht zulässig.
- Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im MU 3 die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sind allgemein zulässig. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Zulässig im Hauptsortiment sind Möbel sowie untergeordnet weitere ergänzende nichtzentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Von dem festgesetzten Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Traufhöhe des zu errichtenden Gebäudes mindestens 14 m und höchstens 19 m über NHN beträgt. In den Teilen des MU, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist es neben der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig, Gebäude an einer Seite mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege sind einzuhalten, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Bei Photovoltaikanlagen kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses auf 0 m reduziert werden.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Pro Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an den Osterfeuerberger Ring zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf für Nebenanlagen im MU 1 bis MU 4 nur bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

- Ausnahmsweise können bauliche Anlagen von den Baulinien um bis zu 2,00 m zurücktreten, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Eine Überschreitung der Baulinien durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist.
- Im MU 1 bis MU 4 ist die Nutzungnahme der Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unzulässig bis durch die geschlossene Bebauung in den dem Osterfeuerberger Ring zugewandten Bereichen ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.
- Im MU 1 bis MU 4 sind bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Der Mindestanteil der Photovoltaikanlagen an den Dachflächen beträgt 50%. Bei den Dachflächen nach Satz 2 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen nicht mitzurechnen.

14. Immissionschutz

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den MU ist infolge von Verkehrslärm zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans auf den dem Osterfeuerberger Ring zugewandten Seiten tagsüber mit Außenlärmpegeln von bis zu 69 dB(A) und nachts mit Außenlärmpegeln von bis zu 62 dB(A) zu rechnen.
 - Aufgrund der in der Festsetzung Nr. 14.1 genannten zu erwartenden Lärmwerte von bis zu 62 dB(A) nachts, sind zum Osterfeuerberger Ring ausgerichtete Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig.
 - Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird, können abweichend von Ziffer 14.1.1 Wohn-Aufenthaltsräume im Einzelfall zugelassen werden. In diesen Fällen ist sicherzustellen, dass in den Wohn-Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- In den vom Osterfeuerberger Ring abgewandten Gebäudeseiten ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 52 dB(A) auszugehen. Bei einem Außenlärmpegel von >50 dB(A) bis 55 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsoffnungen, verglaste Loggien) sicher zu stellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Innenlärmpegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 und 14.2.1. nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, sind keine weiteren baulichen Vorkehrungen notwendig.
 - Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 und 14.2.1. nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, sind keine weiteren baulichen Vorkehrungen notwendig.

- In den vom Osterfeuerberger Ring abgewandten Gebäudeseiten ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 52 dB(A) auszugehen. Bei einem Außenlärmpegel von >50 dB(A) bis 55 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsoffnungen, verglaste Loggien) sicher zu stellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Innenlärmpegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite von einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) und bis zu 50 dB(A) nachts auszugehen ist, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicher zu stellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Innenlärmpegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 und 14.2.1. nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, sind keine weiteren baulichen Vorkehrungen notwendig.

- An den Fassaden von Neuplanungen, an denen mit Beurteilungspegeln von >55 dB(A) tags zu rechnen ist, sind Freibereiche aus Gründen des Schallschutzes entweder der lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen oder es ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) sicherzustellen, dass in dem Freibereich ein Tagpegel von 55 dB(A) erreicht wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel (55 dB(A)) bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung umgesetzt werden, solange der rechnerische Nachweis geführt wird, dass ein Beurteilungspegel am Tag von 55 dB(A) in der Mitte des Freibereichs in einer Höhe von 1,2 m über Balkon- / Loggienfußboden eingehalten wird. Bei Wohnungen, die über mehr als einen Freibereich verfügen, muss in mindestens einem der Freibereiche ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der Mitte des Freibereichs in einer Höhe von 1,2 m über Balkon-/Loggienfußboden eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschriften

- Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen unzulässig.

- Auf den Baugrundstücken ist die Anzahl der Pkw-Stellplätze auf das baurechtlich notwendige Maß begrenzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind zentrale Anlagen auf separaten Grundstücken, die der Deckung des Stellplatzbedarfs von mehreren Baugrundstücken dienen (Quartiersgaragen). Ebenerdige Sammel-Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.

- Die Errichtung eines zweiten Staffelgeschosses ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen

KENNZEICHNUNGEN

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

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. 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
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung (LBO)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 und 44 BNatSchG). Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzrechts sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Alltasten

- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche A ist das Grundwasser mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) verunreinigt. Es wird empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche B ist der Boden und das Grundwasser erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und z.T. BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) belastet. Im Boden wurden bis zu 5 400 mg/kg MKW gefunden und im Grundwasser bis zu 14 200 µg/l. Die Maßnahmenswellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für Boden und Wasser sowohl von MKW als auch von BTEX wurden erreicht oder deutlich überschritten.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche C ist der Boden und das Grundwasser erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet. Im Boden wurden bis zu 5 400 mg/kg MKW gefunden und im Grundwasser bis zu 8200 µg/l. Die Maßnahmenswellenwerte der LAWA für Boden und Wasser wurden überschritten.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche D ist der Boden und das Stauwasser erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und z.T. mit BTEX belastet. Im Boden wurden bis zu 59 000 mg/kg MKW und in einer Probe wurden 48,86 mg/kg BTEX gefunden. Der Maßnahmenswellenwert der LAWA für Boden wurden deutlich überschritten.
- Im gesamten Geltungsbereich ist mit Auffüllungen und darin enthaltenen kleinräumig vorkommenden Verunreinigungen mit Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetallen zu rechnen. Deshalb ist bei künftigen Baumaßnahmen im Bereich der anthropogenen Auffüllung grundsätzlich empfohlen, dass der Boden auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz) zu betrachten ist und nach den geltenden Bestimmungen fachgerecht zu beproben, um gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten.
- Sofern die Gebäude auf dem Grundstück Osterfeuerberger Ring 15 abgerissen werden, sind Boden und Grundwasser von einem alltagstastenerfahrenen Sachverständigen unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde zu untersuchen, um heraus zu finden, ob durch die frühere Tankstellennutzung evtl. Verunreinigungen im Untergrund verblieben sind. Ggf. weiter notwendig werdende Schritte sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.