

***Mitteilung des Senats vom 15. Juli 2008***

***Bebauungsplan 2356 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Gottfried-Menken-Straße, Gastfeldstraße, Waterloostraße und Thedinghauser Straße***  
***(Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2356 (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Juli 2008 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. \*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2356 (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

***Bebauungsplan 2356 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Gottfried-Menken-Straße, Gastfeldstraße, Waterloostraße und Thedinghauser Straße***  
***(Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2356 (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) und die Begründung zum Bebauungsplan 2356 (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. März 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 11. März 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2356 ist am 18. April 2007 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

\*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2356 ist am 14. März 2007 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2356 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

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

- 5.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat mit Schreiben vom 28. April 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Neustadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2008 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Neustadt hält an dem Erhalt der Sporthalle und der Aula für den Stadtteil fest. Der Erhalt ist nicht nur in städteräumlicher, sozialer, ökologischer Hinsicht ein Vorteil für die Neustadt, sondern hält auch selbst zu diesem Zeitpunkt einer finanziellen Abwägung stand.

Der Beirat fordert die Deputation für Bau und Verkehr auf, den für die Stadtgemeinde bedeutenden Belang der Wirtschaftlichkeit zu prüfen und das Ergebnis in dem veränderten Nutzungskonzept (Wohnen und Sport) zu berücksichtigen.

Außerdem fordert der Beirat eine gerechte Abwägung in dem Bebauungsverfahren zwischen den privaten und öffentlichen Belangen, die sich nicht auf privatrechtliche Vertragszwänge bezieht, sondern alle Aspekte gegeneinander und untereinander gerecht abwägt.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Aufgabe der Schulnutzung durch die Senatorin für Bildung und Wissenschaft sowie deren Wunsch, den Verkaufserlös zur Finanzierung anderer ressortinterner Projekte zu nutzen, haben zu Ausschreibung und Vergabe des Grundstücks an ein Wohnungsbauunternehmen geführt. Zuvor hatten der Senator für Inneres und Sport sowie das Sportamt auf eine Weiternutzung der Sporthalle nach 2008 verzichtet. Die geplante Ersatzsporthalle im Bereich der Bezirkssportanlage Süd wurde vom Senator für Inneres und Sport sowie von den Sportvereinen anerkannt. Seitens anderer Träger öffentlicher Belange bestand kein Nutzungsinteresse für das Grundstück. Andere Nutzungsinteressenten waren nicht bekannt, sodass das Grundstück in Gänze ausgeschrieben wurde.

Nach Bekanntwerden neuer alternativer Nutzungs- und Betreiberkonzepte wurden diese 2007 seitens der Senatorin für Finanzen geprüft und wegen unzureichender wirtschaftlicher Tragfähigkeit abgelehnt. Die Möglichkeit einer Nachnutzung einzelner Teile des Grundstücks sowie der Gebäude hätten eine Zustimmung des Investors bzw. eine Vollfinanzierung der einzelnen Projekte vorausgesetzt.

Angesichts der sehr angespannten bremischen Haushaltssituation stellen wirtschaftliche Aspekte bei der Frage möglicher Nachfolgenutzungen einen nicht unerheblichen Belang dar. Tragfähige alternative Konzepte (Sport, Kultur, Soziales) haben sich nicht ergeben, sodass mit dem Planaufstellungsbeschluss vom 7. März 2008 das ausschließliche Ziel von Wohnungsbau verfolgt wird. Die geplante Wohnbebauung, die neben der öffentlichen Erschließung auch einen rd. 1200 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Spiel-

platz, benachbart zum vorhandenen KTH Thedinghauser Straße, vorsieht, ist in ihrem städtebaulichen Kontext als Folgenutzung durchaus plausibel. Sie ergänzt das Wohnungsangebot in der Neustadt in zentraler innerstädtischer Lage. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt und gestärkt werden. Dies entspricht auch dem Grundsatz nachhaltiger Stadtentwicklung. Der Belang des Kinderspielens wird mit dem im Planentwurf enthaltenen und mit der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales abgestimmten öffentlichen Spielplatz berücksichtigt.

Inzwischen wurden die Gebäude mit Ausnahme der Sporthalle (folgt Anfang 2009) genehmigt abgerissen. Angesichts der bremischen Haushaltslage sind Einschnitte im sozialen, sportlichen und kulturellen Bereich leider nicht vermeidbar. Sie führen im Ergebnis zur Optimierung und Konzentration öffentlicher Einrichtungen. Die privaten und öffentlichen Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.2 Die übrigen Behörden haben – zum Teil nach Klärung bestimmter Fragen – gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. März 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2356 mit Begründung öffentlich auszu-legen ist.

Der Planentwurf 2356 mit Begründung hat vom 25. März bis 25. April 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet worden.

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

8. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und einer privaten Stellungnahme (Investor) ist es erforderlich geworden, den ausgelegenen Planentwurf und die Begründung zu ändern.

8.1 Änderung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

- In den beiden Bauzonen südwestlich der Grünfläche (Spielplatz) wird jeweils die südwestliche Baugrenze um 1 m und die südöstliche Baugrenze um 0,50 m aufgeweitet.
- Die große nordöstliche Bauzone erhält anschließend eine Zone für Nebenanlagen, um den geringfügig geänderten Bebauungsentwurf einfügen zu können.
- Im Plangebiet werden entlang den Grundstücksgrenzen sieben weitere Bäume als dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt; der im ausgelegenen Planentwurf in der Verkehrsfläche festgesetzte zu erhaltende Baum entfällt. Analog dazu wurde die zeichnerische Festsetzung ergänzt und hat nun folgenden Wortlaut: „Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 Satz 2 wurde aus Gründen der Klarstellung geringfügig redaktionell geändert (vor „zulässig“ Einfügung des Wortes „nur“, Wegfall der Angabe des §, da entbehrlich).

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde präzisiert.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5 sind die Worte „und für Na“ ersatzlos entfallen.
- Die textlichen Festsetzungen des ausgelegenen Planentwurfes Nr. 6 (zu Werbeanlagen) und Nr. 7 (zu Nutzung der mit Schadstoffen belasteten Fläche) wurden ersatzlos gestrichen, da sie entbehrlich sind.
- Da im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

## 8.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, die der Klarstellung dienen, wurde die Begründung wie folgt geändert/ergänzt:

- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt C) 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche wurden aus Gründen der Eindeutigkeit ergänzt.
- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt C) 4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen wurden der vorgenannten Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 angepasst.
- Die Begründung wurde ergänzt durch Aufnahme von Ausführungen zu Fläche für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Grünflächen und Sonstige Festsetzungen (siehe Gliederungspunkte C) 5. bis 7 und 10.
- Dadurch ändert sich die Nummerierung gegenüber dem ausgelegenen Planentwurf.
- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt C) 8. (im ausgelegenen Planentwurf C) 5.) – Maßnahmen zum Lärmschutz wurden – auch im Zusammenhang mit der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4 – präzisiert.
- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt D) 2. c) des Umweltberichtes zu Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm wurden präzisiert.
- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt D) 2 d) Auswirkungen durch Altlasten, Kampfmittel, Boden wurden um geowissenschaftliche Informationen ergänzt.
- Unter Gliederungspunkt E) Finanzielle Auswirkungen/Gender erfolgte eine Aktualisierung der finanziellen Auswirkungen; in der Genderprüfung wurden die Worte „allgemeines Wohngebiet“ korrigiert in „reines Wohngebiet“.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## 9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

## B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

### C) **Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2356 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Gottfried-Menken-Straße, Gastfeldstraße, Waterloostraße und Thedinghauser Straße (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

*Begründung zum Bebauungsplan 2356 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Gottfried-Menken-Straße, Gastfeldstraße, Waterloostraße und Thedinghauser Straße (Bearbeitungsstand: 28. Mai 2008)*

### A) **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt und hier im Ortsteil Gartenstadt Süd.

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

#### 1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 22 000 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst den Blockinnenbereich zwischen den Straßen Gastfeldstraße, Waterloostraße, Thedinghauser Straße und Gottfried-Menken-Straße. Das Plangebiet ist über einen schmalen Grundstückstreifen an die Gottfried-Menken-Straße angebunden.

Die Schule Gottfried-Menken-Straße wurde nach 1957 im Pavillonstil errichtet. Neben den drei Klassentrakten im Südteil des Geltungsbereiches stehen im Norden eine Sporthalle mit Umkleidebereichen sowie die Aula und ein Mobilbau. Der Eingang zum Schulareal war mit dem ehemaligen Bibliotheksgebäude überspannt, das auch die Hausmeisterwohnung enthielt.

Inzwischen wurden die Gebäude mit Ausnahme der Sporthalle (folgt 2009) genehmigt abgerissen.

Im Plangebiet ist nennenswerter Baumbestand erhalten, zumeist an den Grundstücksrändern. Einige schützenswerte Solitärbäume befinden sich im Innenbereich des Grundstücks.

Südwestlich des Geltungsbereiches schließt eine Kindertagesstätte (KTH) an der Thedinghauser Straße an.

Nördlich und westlich herrscht zweigeschossige Reihenhauswohnbebauung verschiedenen Alters (ab 1920) vor, im Osten und Süden befindet sich die Gartenstadt Süd mit Geschosswohnungsbau der 50er- und 60er-Jahre (überwiegend vier, teils acht Geschossen). An der Gottfried-Menken-Straße dient ein kleines Einkaufszentrum der Nahversorgung des Gebietes. In der Gastfeldstraße verkehren die Buslinien 26 und 27 mit Haltestelle an der Gottfried-Menken-Straße.

#### 2. Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Bebauungsplan 1302 vom 20. Februar 1976. Er setzt Fläche für Gemeinbedarf, Schule und öffentlicher Spielplatz fest mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich Flächen für Gemeinbedarf, Schule, dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (95. Änderung) wird im Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes 2356 durchgeführt.

#### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Schulnutzung wurde aufgegeben, das Grundstück soll für Wohnungsbau in Form von Reihenhausbebauung genutzt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, aus dem sich Umfang und Gestalt des neuen Wohngebiets ergibt. Insgesamt sind rd. 65 Wohneinheiten in Hausgruppen geplant.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers soll von der Gottfried-Menken-Straße her über eine Stichstraße erfolgen, die in einem Wendeplatz endet. Die Straße führt, nach einem Verschwenk in die Mittelachse des Grundstückes, von Osten nach Westen durch das Gebiet. Die erforderlichen Stellplätze sollen in drei Gemeinschaftsgaragenanlagen realisiert werden.

Die Nutzung der Sporthalle soll zum 1. Januar 2009 beendet werden. Ein entsprechender Nutzungsverzicht wurde durch Baulast öffentlich rechtlich gesichert. Die Errichtung der Wohnhäuser auf der Südseite ist erst möglich, wenn gewährleistet ist, dass die Sportnutzung aufgegeben ist oder aber keine Störung durch Parkverkehr der Nutzer der Sporthalle für die Wohnnutzung entsteht. Der nördliche Bauabschnitt des Wohngebietes kann nach Beendigung der Sportnutzung und Entfernung der zugehörigen Gebäude realisiert werden.

Am Ende der Erschließungsstraße soll ein rd. 1200 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatz eingerichtet werden. Die auf diesem Teil des Geltungsbereiches befindlichen Bäume werden in die Gestaltung des Spielplatzes einbezogen. Vom Spielplatz soll über das KTH-Areal eine Wegeverbindung zur Thedinghauser Straße geführt werden, um das Wohngebiet besser mit der Nachbarschaft zu vernetzen und auch den Spielplatz gut erreichbar zu halten. An das KTH angrenzende Flächen im Norden und Osten werden dieser zugeschlagen. Der öffentliche Spielplatz ergänzt das Angebot an Spiel- und Freiflächen im Stadtteil.

Um die vorgenannten Planungsziele zu realisieren, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

### **C) Planinhalt**

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Die Festsetzungen folgen diesem Konzept.

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

Es soll reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, da sich im Blockinnenbereich ausschließlich Wohnnutzung entwickeln soll.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, die eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zulässt und gleichermaßen einen angemessenen Anteil an Garten- und Freiflächen ermöglicht.

Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen entspricht der Dimensionierung einer angestrebten Reihenhausbebauung analog zum städtebaulichen Entwurf.

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung von geschlossener Bauweise (g) wird die Reihenhausbebauung ermöglicht.

Auch für die Bereiche für Garagen und Stellplätze wird geschlossene Bauweise festgesetzt, damit die vorgesehenen Garagenhöfe errichtet werden können (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Grundstücke sind innerhalb der Bauzonen und der festgesetzten GRZ überbaubar.

Für zwei Baufenster wird eine Vermaßung mit 11,50 m vorgegeben. Hier ist eine entwurfsgenaue Dimensionierung der Baufenster wegen der nicht sehr tiefen Grundstücke notwendig.

#### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Stellplätze und Garagen sind nur in dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig, um die übrigen Flächen des Planbereichs entsprechend freizuhalten.

Für Nebenanlagen sind Flächen in den rückwärtigen Gartenbereichen ausgewiesen, worin Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtgröße von 6 m<sup>2</sup> zulässig sind. Außerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen unzulässig. Damit soll einer Zersiedelung der Gartenbereiche entgegengewirkt werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

5. Fläche für Gemeinbedarf

Im Westen des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesheim“ festgesetzt. Diese schließt an die Kindertagesstätte Thedinghauser Straße an, wird dieser zugeordnet und dient der Erweiterung derer Außenanlagen.

6. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Wohngebiets wird mittig von der Gottfried-Menken-Straße aus eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist so bemessen, dass sie die Erschließungsstraße mit zugehörigen beidseitigen baumbegleiteten Parkstreifen sowie einem Gehweg auf der Südseite aufnehmen kann. Sie endet in einem Wendehammer.

7. Grünflächen

Anschließend an die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grünfläche festgesetzt, die als öffentlicher Spielplatz dient. Von dieser führt eine Verbindung zwischen Wohnbebauung und Kindertagesheim zur Thedinghauser Straße.

8. Maßnahmen zum Lärmschutz

Städtebauliche Orientierungswerte für Lärm enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für reine Wohngebiete (WR) gelten die Orientierungswerte tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung werden die Orientierungswerte im Plangebiet überschritten. An der Ecke Gastfeldstraße/Gottfried-Menken-Straße (außerhalb des Plangebietes) wird laut Lärmkartierung nachts ein Pegel von 58 dB(A) durch Straßenverkehrslärm erreicht. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3). So ist durch bauliche Ausbildung, z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibungen, Kippfensterbegrenzungen zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten werden.

Eine weitere Belastung des Plangebietes durch Lärm resultiert aus den drei Garagenanlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Die Gemeinschaftsgaragen dienen zur Unterbringung der für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze und gehören daher zur Wohnnutzung. Um den ruhenden Verkehr im neuen Wohnquartier überschaubar zu gestalten und zu strukturieren, wurde er an drei Stellen konzentriert. Durch die Positionierung einer Gemeinschaftsanlage im Eingangsbereich an der Gottfried-Menken-Straße soll ein großer Teil des Verkehrs aus dem von Wohnbebauung umgebenen Blockinnenbereich herausgehalten werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch die festgesetzten Garagenhöfe wurden schalltechnische Berechnungen durch das Büro Schalltechnik Nave, Bremen, durchgeführt. Daraus geht hervor, dass von den Garagen und Stellplätzen Lärmimmissionen auf die nahegelegene Wohnbebauung einwirken. Daher sind die Bereiche für Garagen und Stellplätze allseitig mit einer mindestens 2,50 m hohen Wand zum Schutz vor Lärm zu umgeben, sofern es sich nicht um Ein- bzw. Ausfahrt oder die Garagengebäude selbst handelt. Durch weitere bauliche Maßnahmen (z. B. Überdachungen, Einhausungen) ist zu gewährleisten, dass für die angrenzenden Wohngebäude die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 4).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Nach Prüfung dieses Bestands werden einige der Bäume als dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die zu-

künftig auf Privatgrund stehenden Bäume dauerhaft zu schützen. Grundlage ist die Baumuntersuchung „Baumaufnahme Schulgelände Gottfried-Menken-Straße 3 A vom 13. bis 16. Juli 2006, Büro Müller-Glassl & Partner, Bremen“ mit Angaben zu jedem Baum auf dem Grundstück.

Aus der Neuplanung resultieren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Die aus der zukünftigen Wohnnutzung entstehenden Versiegelungen entsprechen nahezu der Versiegelung durch Schulgebäude und Schulhof. Der Baumbestand wird durch das Vorhaben insofern betroffen, als hier Auslichtungen und Pflegemaßnahmen durchzuführen sind.

#### 10. Sonstige Festsetzungen

Einige der vorgesehenen Erschließungswege der Wohnbauflächen werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt, um hier eine Vernetzung der rückwärtigen Hauszeilen mit den öffentlichen Flächen zu erreichen.

Im östlichen Bereich an der Zufahrt aus der Gottfried-Menken-Straße werden längs der Garagenzeile sowie vor den Stellplätzen an der Gottfried-Menken-Straße insgesamt zehn Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Damit soll der Eingangsbereich in das Gebiet städtebaulich gestaltet werden.

### D) Umweltbericht

#### Festlegung des Untersuchungsrahmens

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes 2356 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

#### Gutachten:

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB darstellen:

- Schalltechnische Berechnungen zu Auswirkungen durch die Garagenhöfe im Geltungsbereich, Büro Schalltechnik Nave, Bremen, 16. Juli 2007,
- Altlastenuntersuchung  
(Bericht zu der orientierenden Untersuchung B-Plan 2356 im Bereich des Grundstückes Gottfried-Menken-Straße 3 in Bremen-Neustadt, Ingenieurgeologisches Büro Underground, Bremen, 23. Juli 2007),
- Baumgutachten  
(Baumaufnahme Schulgelände Gottfried-Menken-Straße 3 A vom 13. bis 16. Juli 2006, Büro Müller-Glassl & Partner, Bremen).

#### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des Bebauungsplanes 2356 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

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

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Mit dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,35 wird die zuvor durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1302 zulässige GRZ von 0,40 unterschritten. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Ein Großteil erhaltenswerter Bäume wird durch entsprechende Festsetzung gesichert. Die Baumschutzverordnung findet Anwendung.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung einer innerstädtischen Schulfläche für Wohnnutzung unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Bauflächen. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung kann eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen gemindert werden.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Durch die ca. 65 Wohneinheiten werden im zuvor verkehrsfreien Blockinnenbereich geringfügige Verkehre erzeugt. Der Bereich war bereits aufgrund der unterschiedlichen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule/Sport) vorbelastet. Wegen der beabsichtigten Umnutzung sind die Lärmauswirkungen durch die Garagen und Stellplatzanlagen betrachtet worden.

Städtebauliche Orientierungswerte für Lärm enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für reine Wohngebiete (WR) gelten die Orientierungswerte tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung werden die Orientierungswerte im Plangebiet überschritten. An der Ecke Gastfeldstraße/Gottfried-Menkenstraße (außerhalb des Plangebietes) wird laut Lärmkartierung nachts ein Pegel von 58 dB(A) durch Straßenverkehrslärm erreicht. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt C) 8. dieser Begründung wird verwiesen.

d) Auswirkungen durch Altlasten, Kampfmittel, Untergrund

Im Rahmen einer historischen und orientierenden Erkundung wurden die im Planbereich vorhandenen Auffüllungsmaterialien untersucht.

Als Beurteilungsgrundlage für das Gefährdungspotenzial wurden

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- Rahmenrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)

herangezogen. Der Leitfaden zur Durchführung und Bewertung von technischen Untersuchungen zu Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen in der Bauleitplanung im Lande Bremen wurde berücksichtigt.

Bewertung

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserverunreinigung durch LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe). Mit der nordwestlichen Grundwasserfließrichtung hat sich in diesem Bereich eine Schadstofffahne ausgebreitet, in der LHKW-Konzentrationen bis zu 513 µg/l festgestellt wurden. Die Anwohner im Umfeld des Plangebiets wurden in den Jahren 2002, 2004 und 2007 in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt u. a. durch Hauswurfsendungen darüber informiert. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge wurde Ihnen empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht mehr zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Diese Empfehlung gilt auch für das Plangebiet.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2007 eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse sind in dem „Bericht zu der Orientierenden Untersuchung B-Plan 2356 im Bereich des Grundstückes Gottfried-Menken-Straße 3 in Bremen-Neustadt“, Ingenieurgeologisches Büro Underground, 23. Juli 2007, dargestellt.

Folgende Bereiche mit schädlichen Bodenverunreinigungen wurden dabei festgestellt:

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine 100-m-Laufbahn und eine Anlaufbahn des ehemaligen Schulsportgeländes. Die Laufbahnen wurden unter Verwendung des Dioxin/Furan-belasteten Tennenbaumaterials „Kieselrot“ hergestellt. Die unmittelbar benachbarten Grünflächen sind aufgrund des Austrags von Kieselrot durch Abnutzung und Pflegemaßnahmen teilweise ebenfalls verunreinigt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befanden sich zwei 20 000-Liter-Öltanks. Im unmittelbaren Umfeld der Tanks ist der Boden in einer Tiefe von ca. 2,5 bis 3 Metern mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt. Ursache sind vermutlich Undichtigkeiten bzw. die unsachgemäße Befüllung der Tanks.

Eine entsprechende Kennzeichnung im Plan ist nicht erforderlich, da durch einen rechtsverbindlichen Vertrag mit dem Bauträger eine fachgerechte Sanierung der Bodenverunreinigungen vor dem Beginn der Nutzung abgesichert wurde.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel gegebenenfalls zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

#### Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden neun Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, von denen fünf im östlichen bzw. südlichen Grundstücksbereich und vier etwas außerhalb am westlichen Rand liegen. Für die Aussage der allgemeinen Untergrundverhältnisse reichen die Bohrungen zunächst aus.

Ferner wurde die Baugrunderkarte Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3,5 m NN. Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den uns vorliegenden Daten nicht ermitteln.

Als jüngste geologische Schicht lagern holozäne Weichschichten in Mächtigkeiten von 2 m bis 3 m, in Einzelfällen bis zu 4 m. Die Basis der Weichschichten sind bei etwa - 1 m NN zu erwarten.

Aufgrund dieser Schichten, die aus tonigen Schluffen bestehen, muss der Untergrund als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Schichtmächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 18 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 1,25 m NN (entsprechend 2,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 3,25 m NN (entsprechend 0,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

e) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach Aufgabe der Schulnutzung und Umwandlung in Wohnbaufläche werden sowohl Aulagegebäude als auch Sporthalle als Orte für kulturelle und sportliche Veranstaltungen aufgegeben und entfernt. Für die Sporthalle soll Ausgleich im Neubau einer Mehrfachhalle in der ca. 500 m entfernt gelegenen Bezirkssporthalle Süd geschaffen werden.

Die Nutzung des vormaligen Schulhofes für Spielen und Sport entfällt. Mit Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes mit Anbindung an die Thedinghauser Straße und das dortige KTH wird dem durch Aufgabe der Schulnutzung entstehenden Defizit an Spielflächen für Kinder und Jugendliche entgegengewirkt.

f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet ist eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Entwicklung der Flächen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht infrage.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14. März 2007 (Scoping).

Für den Bereich Boden und Grundwasser wurden historische Recherchen und fachtechnisch übliche Untersuchungen durchgeführt.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 2356 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den Flächen der vormaligen Schule.

Gemäß Planungsrecht ist im Plangebiet bereits eine weitgehende Versiegelung zulässig, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich.

Durch passive Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass tags und nachts in Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden angemessene Innenraumpegel gewährleistet werden.

Zum Schutz vor Altlasten werden die mit Fremdbestandteilen versehenen Auffüllungen des Bodens entfernt und entsorgt. In Bezug auf belastetes Grundwasser soll die Öffentlichkeit informiert werden mit der Empfehlung, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Die Aufgabe der Sporthalle an dieser Stelle wird mit der Errichtung einer neuen Sporthalle in der weiteren Umgebung ausgeglichen. Entfallene Spielmöglichkeiten werden durch einen neuen öffentlichen Spielplatz kompensiert.

## **E) Finanzielle Auswirkungen/Gender**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Aus der Veräußerung des städtischen Grundstücks wurden Einnahmen in Höhe von 2 025 000,- € erzielt. Der Erlös geht an das Sondervermögen Immobilien und Technik.

Aus den Einnahmen sollen die der Stadtgemeinde Bremen entstehenden Kosten u. a. für teilweise Altlastensanierung/Kampfmittelbeseitigung, Neuanlage von Brunnen und Messstellen sowie die Errichtung einer Sporthalle in der Bezirkssportanlage Süd finanziert werden.

Im Zuge der Realisierung des Projekts wird eine Altlastenentsorgung erforderlich. Die Stadtgemeinde Bremen beteiligt sich gemäß Verursacherprinzip zu 70 % an den bekannten Sanierungskosten. Hierfür ist ein Kostendeckel von höchstens 140 000,- € vertraglich festgelegt. Sollte der Fall eintreten, dass im Zuge der Realisierung weitere, derzeit nicht bekannte Bodensanierungen erforderlich würden, würde die Stadtgemeinde Bremen sich mit 70 % an den Sanierungskosten, höchstens mit 140 000,- € beteiligen. Die nach Abzug aller Kosten verbleibende Summe dient der Senatorin für Bildung und Wissenschaft zur Finanzierung eigener Projekte.

Erschließungskosten entstehen der Stadtgemeinde nicht, da der Investor sich bereit erklärt hat, die Maßnahme zu 100 % zu finanzieren.

Zusätzlich zahlt der Investor 75 000,- € für die Herrichtung der Spielplatzfläche.

### **2. Gender**

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

*Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2356 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Gottfried-Menken-Straße, Gastfeldstraße, Waterloostraße und Thedinghauser Straße*

*(Bearbeitungsstand 28. Mai 2008)*

### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das ca. 22 000 m<sup>2</sup> große Plangebiet wird von der Gottfried-Menken-Straße aus erschlossen und umfasst den Blockinnenbereich zwischen den Straßen Gastfeldstraße, Waterloostraße, Thedinghauser Straße und Gottfried-Menken-Straße. Im Plangebiet gibt es insbesondere an den Grundstücksrändern nennenswerten Baumbestand.

Der Bebauungsplan 1302 setzt Fläche für Gemeinbedarf, Schule und öffentlicher Spielplatz mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Das Bildungsressort hat den Schulstandort aufgegeben und benötigt die Flächen nicht mehr. Der Senator für Inneres und Sport sowie das Sportamt haben auf eine Weiternutzung der Sporthalle nach 2008 verzichtet. Das Grundstück wurde nach erfolgter Ausschreibung von einem Investor erworben.

Die Flächen im Plangebiet sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Mit dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung von 0,35 wird die zuvor durch den Bebauungsplan 1302 zulässige GRZ von 0,4 unterschritten. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Der Baumbestand soll als Gestaltungselement durch entsprechende Festsetzungen weitgehend erhalten werden. Die Baumschutzverordnung findet Anwendung.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt. Es ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden: Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm, Auswirkungen durch Altlasten, Kampfmittel, Auswirkungen auf

Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Es wurden Gutachten zu den Aspekten Lärm, Bäume, Altlasten erstellt.

Als Ersatz für die ab 2009 entfallende Sportnutzung soll eine neue Turnhalle im Bereich der Bezirkssportanlage Süd errichtet werden. Der Belang des Kinderspielens wird durch die benachbart zur Kindertagesstätte an der Thedinghauser Straße gelegene neue öffentliche Grünfläche mit Spielplatz berücksichtigt.

**b) Alternativenprüfung**

Anderweitige soziale und kulturelle Nutzungskonzepte wurden geprüft und seitens der Senatorin für Finanzen wegen unzureichender wirtschaftlicher Tragfähigkeit abgelehnt. Inzwischen wurden die Gebäude mit Ausnahme der Sporthalle (folgt voraussichtlich Anfang 2009) genehmigt abgerissen.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Flächen im Kontext der allseits vorhandenen benachbarten Wohnbebauung.

**c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2356 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 8. April 2007 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 25. März bis 25. April 2008) durchgeführt worden.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich geringfügige Änderungen des Planentwurfes ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Der Beirat Neustadt hat zu dem Planentwurf Bedenken mitgeteilt, die zu keinen Planänderungen geführt haben.

Die aus der Öffentlichkeit anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden erörtert und führten in einem Fall zu geringfügigen Änderungen des Planentwurfes. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch jedoch nicht berührt.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2356

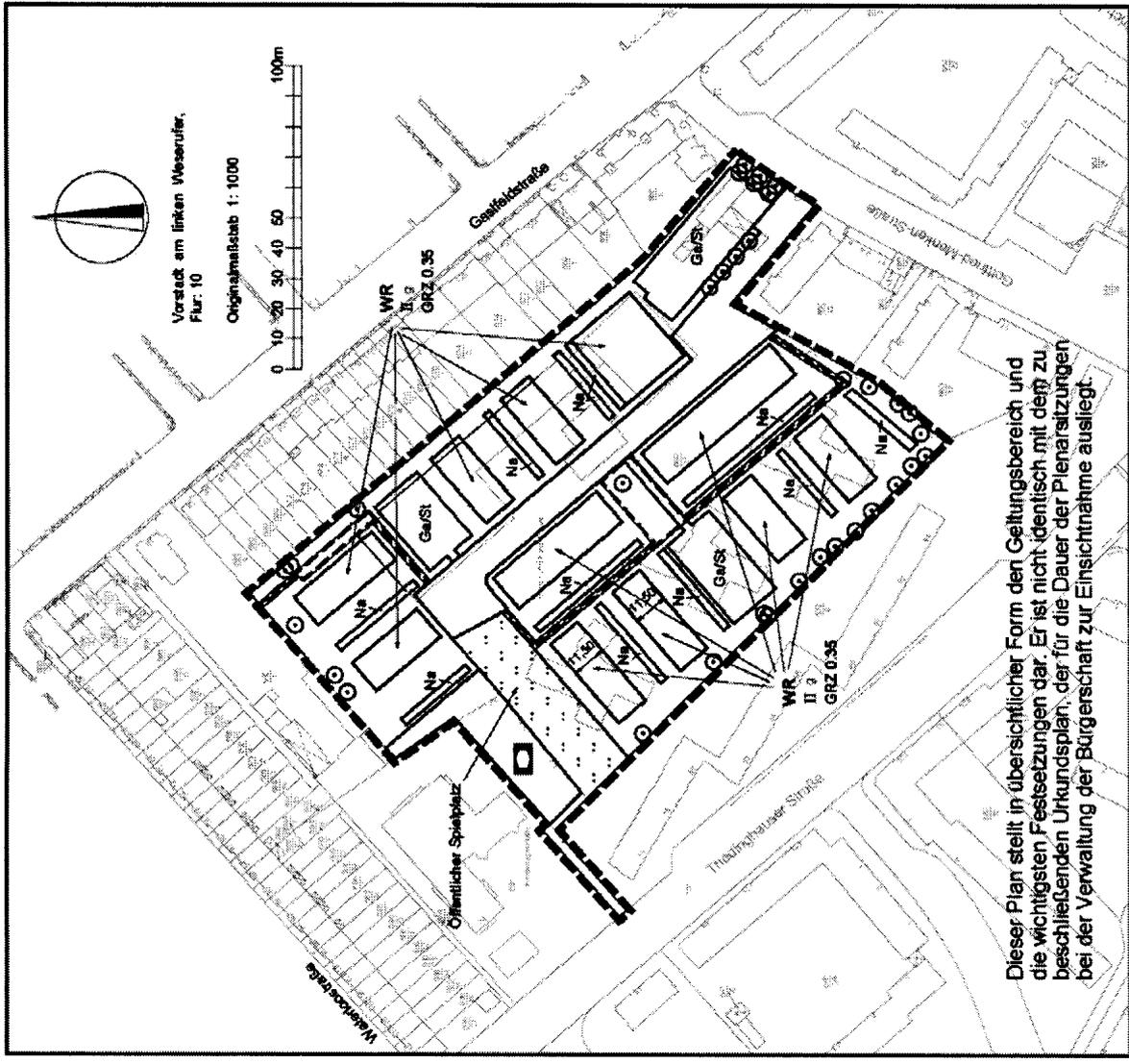
(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt  
zwischen Gottfried-Merken-Straße, Caspelfeldstraße,  
Waterloostraße und Thedinghauser Straße

(Bearbeitungsstand: 28.05.2008)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR** Reines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  geschlossene Bauweise
-  Kindertagesheim
-  Spielplatz, öffentlich
-  Baum zu pflanzen
-  Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- Ne** Nebenanlagen
- S** Stellplatz
- Ca** Garagen
-  Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planarbitrungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



