

Mitteilung des Senats vom 22. März 2016

Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2438 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 10. März 2016 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. *)

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2438 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Juli 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2438 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21. Juli 2012 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2438 ist am 11. März 2014 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2438 sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2438 mit Begründung öffentlich auszulegen.

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

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 30. September 2015 bis 30. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

Die Handelskammer Bremen hat anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:

„Wir möchten unsere Stellungnahmen vom 16. Februar 2014 und 3. Oktober 2015 um die folgenden Punkte ergänzen:

Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan sieht im aktuell ausgelegten Entwurf im GE1 und GE2 eine maximale Gebäudehöhe von 15 m vor.

Die bisherigen Entwürfe enthielten eine textliche Festsetzung, nach der eine Überschreitung der regulären maximalen Gebäudehöhe um bis zu 5 m für ein Technikgeschoss („Lüfterhaus“) zulässig ist, wenn dies um mindestens 5 m hinter die Fassade des Hallenkörpers zurückspringt. Diese Festsetzung ist im aktuellen Entwurf entfallen.

Eine solche Festsetzung ist aber insbesondere für das Mercedes-Benz-Werk Bremen von Bedeutung. Dies geht bei der langfristigen Weiterentwicklung des Standorts in der Funkschneise von zusätzlichen Flächen für Rohbauumfänge aus. Dies würde mittelfristig zu einem Teilrückbau bestehender Altgebäude und Neubauten in Teilbereichen der GE1- und GE2-Gebiete führen. Ein moderner Rohbau zeichnet sich durch eine aufwendige Fördererntechnik für Karossen aus, die aus Platzgründen oberhalb der Produktionsanlagen liegt. Hierfür wird eine Halle mit einer Außenhöhe von 15 m benötigt. Die Gebäudetechnik wird in sogenannten Lüfterhäusern auf dem Dach platziert, die allerdings optisch eher unauffällig als schmale Streifen und von der Gebäudekante abgesetzt errichtet werden sollen. Hierfür ist es aber unbedingt notwendig, in Teilbereichen höher als 15 m bauen zu können.

Aus unserer Sicht ist es deshalb zur Sicherung des Produktionsstandorts unbedingt notwendig, die frühere textliche Festsetzung ‚in den mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets kann die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 5,0 m von der Außenkante des Hauptgebäudes zurückspringen.‘ wieder aufzunehmen.

Hallenöffnungen in Richtung von Wohngebieten

Die Formulierung, in den textlichen Festsetzungen 5 und 6 ‚keine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen‘ ist zum einen zu unbestimmt (weil die aktuelle Situation nicht bekannt ist), und zum anderen

viel zu eng gefasst. Um den Standort langfristig zu sichern, schlagen wir folgende Festsetzung vor:

„Öffnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Bauherr nachweist, dass durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schallschutzwände oder abschirmendes Gebäude zwischen Öffnung und WA-Fläche oder organisatorische Regelungen) sichergestellt ist, dass auch im geöffneten Zustand keine Zusatzbelastung für die angrenzenden WA- oder MI-Gebiete entsteht, die zu einer Überschreitung der im WA jeweils anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu Gebäudehöhen

Der Anregung, die im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 m um eine Festsetzung zu Technikgeschossen (Lüfter etc.) zu ergänzen, wird gefolgt. Nunmehr sieht der Bebauungsplan vor, dass die Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5 m überschritten werden kann. Die Technikgeschosse müssen mindestens 5 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

Zu Hallenöffnungen in Richtung von Wohngebieten

Die Anregung bezieht sich auf die Formulierung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Öffnungen in Gewerbegebäuden mit Ausrichtung zu Wohnnutzungen. Die betreffenden textlichen Festsetzungen wurden nunmehr ergänzt um den Aspekt, dass entsprechende Öffnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen erfolgt, die zu einer Überschreitung der jeweils anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen insoweit zu ändern.

Außerdem haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Ergänzungen oder geringfügigen Änderungen der Planung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung ist die Stellungnahme eines privaten Einwendenden eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Planänderungen und Änderungen der Begründung

7.1 Änderungen des Planentwurfs

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

Zeichnerische Festsetzung BMZ wurde hinzugefügt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde präzisiert und erhält folgende Fassung:

„Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 7 und 8 genannten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebiets) unzulässig; die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Teilen des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 erhält jeweils der letzte Satz folgende Fassung:

„Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bauherr nachweist, dass durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schallschutzwände oder abschirmende Gebäude zwischen Öffnungen und WA-/MI-Flächen oder durch andere organisatorische Regelungen) sichergestellt ist, dass auch im geöffneten Zustand keine Zusatzbelastung für die angrenzenden WA-/MI-Gebiete entsteht, die zu einer Überschreitung der jeweils für die Gebiete anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.“

Die textliche Festsetzung Nr. 7 erhält folgende Fassung:

„In den mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets kann die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 m überschritten werden. Die Technikgeschosse müssen mindestens 5,0 m von der Außenkante des Hauptgebäudes zurückspringen. Die Technikgeschosse dürfen einen Anteil von insgesamt 25 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.“

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 12 (Unzulässigkeit der Überschreitung der Baulinien) entfällt.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30. November 2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

7.2 Änderungen der Begründung

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung angepasst bzw. redaktionell überarbeitet.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 30. November 2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen war eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 17. Dezember 2015 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2438 (Bearbeitungsstand: 30. November 2015) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Bebauungsplanentwurf 2438 (Bearbeitungsstand: 30. November 2015) hat in der Zeit vom 15. Januar 2016 bis 29. Januar 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig hat im Ortsamt Hemelingen Gelegenheit bestanden, vom Planentwurf einschließlich Begründung Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2438 bzw. im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung/erneute Trägerbeteiligung

9.1 Ergebnis der erneuten Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2438 haben einige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

Zu den vorgenommenen Änderungen wird auf den Gliederungspunkt 10 dieses Berichts verwiesen.

9.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Einwendenden, die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen vorgetragen haben, wurden über die zweite öffentliche Auslegung und den darin enthaltenen Änderungen des Planentwurfs und der Begründung informiert. Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von privaten Einwendenden nicht eingegangen.

10. Planänderungen und Änderungen der Begründung

10.1 Änderungen des Planentwurfs

Der Planentwurf ist nach der zweiten öffentlichen Auslegung wie folgt geändert worden:

In den Plan wurde die nachrichtliche Übernahme „Bei Überschreitung der Höhe von 72 m über Normalnull (üNN) durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse, ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.“ aufgenommen.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016) enthält die vorgenannte Änderung bzw. Ergänzung.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Planänderung bzw. Ergänzung zuzustimmen.

10.2 Änderungen der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Die Begründung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung angepasst und redaktionell überarbeitet. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der aktualisierten Begründung zuzustimmen.

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

Da aufgrund der erfolgten Planänderung bzw. -ergänzung 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 beschränkt werden.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Hemelingen befürwortet den Bebauungsplan.

Dem Ortsamt Hemelingen 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 übersandt.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebau-

ungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

**Begründung zum Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop
(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

Seine Größe beträgt ca. 22,5 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen zwischen Funkschneise und Eggestraße/Osterhop.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen, am südlichen Rand erstreckt sich Wohnungsbau. Dazwischen verläuft ein Grünzug, bestehend aus Grünanlage, Kleingärten und Flächen für ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich Gebäude der Daimler AG (Lagerhallen, Rohbauhalle, Verwaltungsgebäude), in östlicher Richtung schließen ein Salzlager, ein derzeit leerstehendes größeres Bürogebäude sowie eine Kartonfabrik an. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Funkschneise; die Funkschneise führt über die Elisabeth-Selbert-Straße direkt zur Osterholzer Heerstraße.

Im Süden des Plangebiets verläuft die Eggestraße; prägend sind hier eingeschossige Doppelhäuser. Diese sind in den Fünfzigerjahren als Siedlungsbebauung entstanden. Die Bebauung hat ihr ursprüngliches Erscheinungsbild bis heute kaum verändert.

Der „Osterhop“ als stadteinwärts gerichtete Verlängerung der Eggestraße ist städtebaulich heterogener. Hier befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude unterschiedlichen Baualters, eine Kindertagesstätte sowie eine Arztpraxis. Im Eckbereich zur Funkschneise liegt ein Umspannwerk. Westlich schließen Gewerbebetriebe an, rückwärtig zum Osterhop befinden sich umfangreiche Büronutzungen des Daimler-Werks.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Bremen–Hannover. Zwischen Bahnstrecke und Plangebiet liegt – außerhalb des Geltungsbereichs – ein weiteres schmales Gewerbeband (Recycling, Farben- und Lackproduktion). Jenseits der Bahnstrecke befinden sich weiträumige industrielle Nutzungen (Hauptwerk der Daimler-AG, Eisenbahnausbesserungswerk).

Südwestlich des Plangebiets liegen Wohngebiete der Ortsteile Arbergen und Hemelingen.

2. Geltendes Planungsrecht

Es gelten die Bebauungspläne 162 und 415, rechtskräftig seit dem 26. Juli 1962 bzw. 26. Januar 1960. In beiden Bebauungsplänen ist Gewerbeklasse II festgesetzt. In den gewerblich geprägten Bereichen dieser Bebauungspläne sind Wohnungen nur als Zubehör, entlang der Straße Osterhop sind sie allgemein zulässig. Im Bereich der Eggestraße wurde der Bebauungsplan 162 durch den Bebauungsplan 2337, rechtskräftig seit dem 8. Dezember 2008, aufgehoben. Planungsrechtliche Grundlage ist seitdem § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Neue Vorhaben müssen sich in die Eigenart

der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann der Gebietscharakter hier als allgemeines Wohngebiet definiert werden. Für den Grünzug an der Hasenpromenade gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gewerblich genutzten Bereich „gewerbliche Bauflächen“, für den Grünzug „Dauerkleingärten“, „Parkanlage“ und „Grünverbindung“ sowie für den Wohnungsbau am Osterhop und an der Eggestraße „Wohnbauflächen“ dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar; für den Mischgebietsstreifen am Osterhop (rd. 1,2 ha) wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Festsetzungen der Bebauungspläne von Anfang der Sechzigerjahre entsprechen nur noch teilweise den heutigen Erfordernissen. Außerdem soll eine Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit über die nach § 34 BauGB bestehenden Regelungen hinaus erfolgen.

Im Plangebiet fehlen insbesondere ausreichende Regelungen zur Konfliktminimierung zwischen gewerblichen Emissionen und Wohnnutzungen. Die Neuplanung soll aus diesem Grund das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe umfassend definieren.

Betriebe müssen zukünftig verstärkt die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen berücksichtigen und Emissionen entsprechend ausrichten. Demgegenüber sollen bei Wohnhäusern im Fall von Neu- und Umbauten Vorkehrungen zum Immissionsschutz vorgesehen werden.

Die Gewerbeflächen sollen im Hinblick auf mögliche Störpotenziale untergliedert werden. Die zulässigen Emissionen der Betriebe stehen dabei in Abhängigkeit zur räumlichen Nähe schützenswerter Nutzungen.

Grundsätzlich gilt in diesem Zusammenhang das „Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme“, d. h., in dieser gewachsenen Gemengelage müssen Wohnnutzungen auch gewisse (Mehr-)Belastungen hinnehmen.

Zur Konfliktminimierung soll in diesem Zusammenhang auch der vorhandene Grünbereich zwischen dem Gewerbeareal und den Wohnhäusern beitragen, der als „Pufferzone“ planungsrechtlich gesichert wird.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan 2438 Regelungen zum Erhalt des Straßenbilds in der Eggestraße treffen.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Den größten Teil des Plangebiets nimmt das Gewerbegebiet ein. Dieses wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in Teilbereiche untergliedert (GE 1, GE 2, GE 3). Maßgeblich hierfür sind die Art der Betriebe und deren spezifische Eigenschaften. Mit zunehmender Nähe zu Wohnbebauungen nehmen die Einschränkungen hinsichtlich der betrieblichen Emissionen sukzessive zu.

Der Bebauungsplan sieht hierzu folgende konkrete Regelungen vor:

GE 1

Diese Flächen befinden sich im Nordwesten des Plangebiets. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen beträgt mindestens 150 m. Aufgrund der relativ großen Distanz sowie der Tatsache, dass sich in dem Bereich zwischen Wohnnutzungen und dem Teilbereich des GE 1 zusätzlich weitläufige und abschirmende Hallen- und Bürobauten der Daimler

AG befinden, gelten hier die allgemeinen Vorschriften des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.

GE 2

Die Flächen erstrecken sich von der Funkschneise bis zur Wohnbebauung an der Eggestraße bzw. am Osterhop. In dieser unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen können. Schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Bodenbelastungen) können insbesondere von Betrieben ausgehen, die auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigt werden müssen. Kritische Situationen können z. B. bei unsachgemäßer Handhabung oder im Brandfall eintreten. Die konkreten Betriebsarten und Anlagen sind im Anhang der vierten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Spalte 1 und 2) aufgeführt.

Da es nur auf die Schutzbedürftigkeit in der konkreten Grundstückssituation ankommt, gilt der genannte Ausschluss nicht für Betriebsteile oder Anlagen von Betrieben, die für sich genommen keine Genehmigungen nach dem BImSchG benötigen, jedoch Teil eines größeren Verbunds sind, der als Gesamtbetrieb eine Genehmigung nach dem BImSchG umfasst.

GE 3

Der Bebauungsplan sieht eine räumliche „Pufferzone“ zwischen Gewerbe und Wohnen vor. Im östlichen Teil des Plangebiets übernimmt der vorhandene Grünzug/Kleingartenbereich diese Funktion. Im westlichen Teil gibt es diesen Freiraum nicht, sodass die „Pufferfunktion“ auf andere Weise hergestellt werden muss. In einem schmalen Gewerbestreifen unmittelbar hinter den Gebäuden am Osterhop werden aufgrund des direkten Aneinandergrenzens daher einige weitergehende Regelungen getroffen, die dieser besonderen räumlichen Konstellation geschuldet sind. Zulässig sind hier nur gewerbliche Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wären (gewerbliche Nutzungen, von denen keine wesentlichen Störungen auf angrenzende schützenswerte Nutzungen ausgehen können).

Mischgebiet

Die Flächen entlang der Straße Osterhop werden aufgrund der vorhandenen Gesamtsituation als Mischgebiet festgesetzt (MI 1 und MI 2). Der Straßenzug wird auf seiner Nordseite relativ heterogen genutzt (Wohnhäuser, Kindertagesheim, Arztpraxis, türkisches Lebensmittelgeschäft [aufgegeben, dafür geplantes Hotel]) und ist westlich und rückwärtig umgeben von gewerblichen Strukturen.

Eine Einschränkung des Mischgebiets erfolgt im Einmündungsbereich der Funkschneise (MI 2). Hier befindet sich ein Umspannwerk, das aus gesundheitlichen Gründen (Niederfrequenzanlage) planerische Vorsorgemaßnahmen erfordert. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass hier Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätte, Schule) erst in einem Mindestabstand von 40 m zum Umspannwerk zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet unzulässig, dies betrifft auch die ausnahmsweise Zulässigkeit. Zu Vergnügungsstätten können neben Spielhallen auch Wettbüros und sonstige, sexorientierte Einrichtungen zählen. Im Mischgebiet befinden sich zahlreiche Wohnhäuser, zudem liegen im Nahbereich schulische und vorschulische Einrichtungen (Grundschule Hinter den Ellern, Kindertagesheim und Jugendfreizeiteinrichtung im Osterhop). Vergnügungsstätten sind hier mit dem sozialen Umfeld nicht vereinbar. Ausgeschlossen sind im Mischgebiet auch Tankstellen, da ortsfremde Verkehre in diesem Quartier vermieden werden sollen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Bebauung an der Nordseite der Eggestraße wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 1/WA 2). Berücksichtigt werden muss bei dieser Einstufung die unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen. Zudem ist es stadtplanerisch unbedenklich, das Spektrum der möglichen Nutzungen

in der Eggestraße in begrenztem Umfang zu erweitern (z. B. nicht störendes Handwerk, gebietsbezogene kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäude- bzw. Firsthöhe (GH/FH) sowie im Gewerbegebiet zusätzlich durch die Baumassenzahl (BMZ) definiert. In der Eggestraße wird darüber hinaus die Geschossigkeit vorgegeben.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch großflächige Hallenstrukturen geprägt. Da dieser Bestand grundsätzlich erhalten bleiben soll, werden die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstwerte (GRZ 0,8, BMZ 10,0) als Obergrenze festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich ebenfalls aus dem Bestand. Die vorhandenen Hallenbauten erreichen teilweise eine Höhe von bis zu 15 m. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher eine maximale Gebäudehöhe von 15 m vor. Er setzt darüber hinaus fest, dass diese Höhe durch notwendige Technikgeschosse (Lüftungen, Aufzüge) um bis zu 5 m überschritten werden kann. Diese müssen jedoch um mindestens 5 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen und dürfen maximal 25 % der Dachfläche einnehmen, um sich optisch unterzuordnen.

Abweichende Höhenfestsetzungen gelten für die mit GE 3 bezeichnete Fläche. Hier befindet sich mit bis zu 20 m das höchste Gebäude im Plangebiet. Das Gebäude nimmt einen Großteil der Fläche ein. Es befindet sich auf der Nordseite der Bebauung am Osterhop mit einem Abstand von ca. 35 m zu den Gebäuden. Negative städtebauliche Auswirkungen, etwa durch Verschattungen, finden nicht statt. Das langgestreckte Gebäude entfaltet darüber hinaus eine wirkungsvolle optische Trennung zu den dahinterliegenden Hallenbauten und trägt darüber hinaus zum Lärmschutz bei.

Der Bebauungsplan 2438 setzt daher fest, dass Gebäude in diesem Geländestreifen maximal 20 m hoch sein können. Seitens der Öffentlichkeit oder Eigentümer wurde kein Wunsch nach der Zulässigkeit von Dachaufbauten geäußert. Zusätzliche Dachaufbauten sind daher hier nicht zulässig.

Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI 1, MI 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücke im Osterhop sind in erheblichem Anteil durch Wohngebäude genutzt und relativ klein sowie dicht bebaut. Die Grundflächenzahl ist aus der bestehenden Baustruktur abgeleitet.

Die vorhandenen Gebäudehöhen variieren im Wesentlichen zwischen 9 m und 10 m. Die Maximalhöhe wird daher auf 10 m begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Grundstücke in der Eggestraße sind größer bemessen als im Osterhop und nur im vorderen Teil bebaut. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist darum ausreichend.

Vorgegeben wird hier aus städtebaugestalterischen Gründen auch die Firsthöhe, da die sehr homogene und städtebaulich erhaltenswerte Siedlungsstruktur in diesem Straßenzug auch zukünftig Bestand haben soll. Die vorhandenen Firsthöhen variieren dabei: Im westlichen Teil (WA 1) betragen sie rd. 7 m, im östlichen Teil (WA 2) rd. 9,50 m. Dementsprechend definiert der Bebauungsplan die Firsthöhen. Da die vorhandene Bebauung zudem ausschließlich eingeschossig ist, wird auch dieses Maß als Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse übernommen.

3. Bauweise

Entsprechend den vorhandenen großen Hallenbauten wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m in offener Bauweise zulässig sind.

Im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet wird ebenfalls auf Grundlage des Bestands die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der Eggestraße wird ergänzend vorgegeben, dass nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Gebäudebreiten sind aus gestalterischen Gründen im westlichen Teil der Eggestraße (WA 1) auf 14 m und im östlichen Teil (WA 2) auf 15 m begrenzt. Die zusätzlichen Regelungen in der Eggestraße dienen dem Erhalt des Straßenbilds und der vorhandenen Gebäudetypologie.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauflächen im Gewerbebereich werden großflächig mit Baugrenzen umgeben. Eine Unterbrechung erfolgt lediglich durch zwei unterirdische Abwasserleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Innerhalb der Baufelder können die Baukörper entsprechend den betrieblichen Anforderungen flexibel positioniert werden. Die Abstände der Gewerbebauten zu den angrenzenden Kleingärten und Grünflächen betragen mindestens 5 m, zum Mischgebiet am Osterhop aufgrund der erweiterten Gebäudehöhen mindestens 10 m.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand. Bauliche Erweiterungen sind als rückwärtige Anbauten möglich. In der Eggestraße wird zum Erhalt des Straßenbilds zusätzlich eine Baulinie entlang der Straße vorgegeben. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wobei die bestehende Stringenz der vorderen Gebäudefront aus gestalterischen Gründen grundsätzlich erhalten bleiben soll. Ein Vortreten soll sich daher gegebenenfalls z. B. auf Wärmedämmung, kleinere Dachüberstände oder deutlich untergeordnete Bauteile beschränken und eine Tiefe von 40 cm nicht überschreiten (siehe hierzu auch Punkt 10 dieser Begründung).

Der Bebauungsplan 2438 macht darüber hinaus Vorgaben für die Vorgärten, die sowohl in der Eggestraße als auch am Osterhop bisher unverbaut sind. Dies soll auch zukünftig gewährleistet werden. Die Vorgärten sind daher von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen freizuhalten.

Unmittelbar westlich der öffentlichen Grünanlage verläuft die Baugrenze in einem Teilabschnitt in rd. 18 m Entfernung parallel zur Straße. Hier befinden sich zahlreiche Büsche und Bäume, die eine optische Abschirmung der Gewerbeflächen herstellen. Dieser „Sichtschutz“ soll erhalten bleiben. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Zone befindet sich eine zentrale Sprinkleranlage der Daimler AG. Aus betrieblichen Gründen muss diese auch zukünftig an diesem Standort verbleiben. Darüber hinausgehende bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche unzulässig (siehe hierzu auch Punkt C] 8. dieser Begründung).

5. Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen und setzt keine Erschließungsflächen fest. Baumaßnahmen an den vorhandenen Straßen, die sich aus der Überplanung des Gebiets ergeben, sind nicht erforderlich.

6. Grünflächen/Kleingärten/Gewässer

Parallel zur Eggestraße verläuft rückwärtig zu den Wohnhäusern ein rd. 30 m breiter Grünzug, der in seinem westlichen Teil als öffentliche Grünanlage ausgebaut ist und in östlicher Richtung in eine Kleingartenzone übergeht. Am südlichen Rand des Grünzugs befindet sich ein Graben, der ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Grünanlage ist. Durch den gesamten Grünzug führt ein Geh- und Radweg (Hasenpromenade). Der Grünzug bietet eine attraktive Naherholungsmöglichkeit und ist Teil einer weiterführenden innerörtlichen Radwegeverbindung. Darüber hinaus trennt er Gewerbe- und Wohnbereiche voneinander.

Der Grünzug wird insgesamt durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am östlichen Ende des Grünzugs befindet sich auf städtischer Fläche ein Bereich mit natürlicher Vegetation. Die Fläche ist in der Vergangenheit im Zusammenhang mit verschiedenen privaten Bauvorhaben für ökologische Kompensationsmaßnahmen genutzt worden und kann der natürlichen Sukzession überlassen werden.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der unter Punkt C) 4. dieser Begründung genannten Fläche zwischen Osterhop und öffentlicher Grünanlage wird zum Erhalt des Bewuchses eine Pflanzbindung festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche gelegene zentrale Sprinkleranlage der Daimler AG ist intensiv eingegrünt und liegt teilweise unter Erdgleiche. Die Anlage ist optisch kaum wahrnehmbar. Da die Sprinkleranlage bei Bedarf an diesem Standort auch erneuert werden muss, ist sie in diesem Fall wieder einzugrünen. Zur Absicherung enthält der Bebauungsplan 2438 die textliche Festsetzung Nr. 9. Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass innerhalb der Pflanzbindungsfläche, in der gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25b BauGB grundsätzlich keine Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind, ein Ersatz für die bestehende Sprinkleranlage realisiert werden kann.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm der nahegelegenen Strecke Bremen–Hannover belastet. Darüber hinaus können Störungen von den Gewerbeflächen auf die umgebenden Wohngebiete ausgehen (Gerüche, Erschütterungen, Luftbelastungen, Lärm). Zusätzlich sind im Umfeld des Umspannwerks Auswirkungen durch elektromagnetische Felder zu beachten. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Gewerbelärm und sonstige Gewerbeimmissionen

Im Plangebiet sind aktuell keine problematischen Emissionen festzustellen, die auf gewerbliche Aktivitäten zurückzuführen sind. Allerdings wurde von einem der ansässigen Betriebe eine Nutzungsänderung beantragt (Lager für Sonderabfälle), dessen Genehmigung zu einem Konflikt mit angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte. Diese und gegebenenfalls weitere Umnutzungen mit Konfliktpotenzial sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts jederzeit möglich. Um dauerhaft ein verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan 2438 aus diesem Grund vorbeugend Maßnahmen zur Konfliktminimierung vor. Dies sind:

- Gliederung des Gewerbegebiets nach Art der Betriebe,
- weitestgehender Ausschluss von Gewerbenutzungen, die eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) benötigen,
- Sicherung eines Grünzugs als „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe,
- geschlossene Außenwände oder gleichwertig wirksame Vorkehrungen bei Produktionsräumen mit Ausrichtung zu Wohnnutzungen,
- zusätzliche Einschränkungen von gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zum Mischgebiet.

Hinsichtlich der Abschirmung des Gewerbebereichs gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen durch geschlossene Außenwände sieht der Bebauungsplan 2438 ergänzend vor, dass Öffnungen ausnahmsweise zulässig sein können, wenn durch den Bauherrn nachgewiesen wird, dass durch geeignete Vorkehrungen – dies können z. B. Schallschutzwände, abschirmende Gebäude oder andere organisatorische Maßnahmen sein – sichergestellt ist, dass auch im geöffneten Zustand keine Zusatzbelastung der Wohnbebauungen erfolgt, die zu einer Überschreitung der anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt. Diese Ausnahmemög-

lichkeit soll insgesamt zu einer Flexibilisierung der innerbetrieblichen Organisationsstrukturen beitragen, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Schutzansprüche angrenzender Wohnnutzungen.

Für die nach Ausschluss von sogenannten BImSch-Betrieben verbleibenden zulässigen gewerblichen Nutzungen gelten hinsichtlich möglicher Immissionen die allgemeinen Vorschriften des BImSchG. Betriebe sind danach grundsätzlich verpflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden und ihre Anlagen nach dem Stand der Technik einzurichten. Die Vorgaben sind definiert in den verschiedenen spezifischen Regelwerken (z. B. TA Luft, TA Lärm). Dies betrifft auch die Immissionen durch betriebsinterne Gewerbeverkehre.

Die Kombination der einschlägigen Regelwerte auf Grundlage des BImSchG sowie der genannten Festsetzungen im Bebauungsplan 2438 gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen.

Verkehrslärm

Lärmbelastungen entstehen durch Straßenverkehrslärm zwischen Ecke Osternadel/Osterhop und Eggestraße und vor allem durch die nahe am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke Bremen–Hannover. Die Funkschneise als Haupterschließung des Gewerbebereichs ist ausschließlich über die Osterholzer Heerstraße/Elisabeth-Selbert-Straße anzufahren und hat keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Plangebiet.

Die Entfernung der Bahnstrecke zur Eggestraße liegt zwischen 230 bis 370 m, zum Osterhop zwischen 270 bis 400 m.

Gemäß Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamts (Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt 2014) liegen die Tagwerte in der Eggestraße bei bis zu 65 dB(A), die Nachtwerte bei bis zu 60 dB(A). Am Osterhop ist von Tagwerten zwischen 60 und 65 dB(A) und Nachtwerten zwischen 55 und 60 dB(A) auszugehen. In der Gesamtbewertung trägt der Straßenverkehrslärm nicht wesentlich zu dieser Lärmbelastung bei. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (tags maximal 60 dB[A], nachts maximal 45 dB[A]) sowie für allgemeine Wohngebiete (tags maximal 55 dB[A], nachts maximal 40 dB[A]) überschritten; dies betrifft insbesondere die Nachtwerte. Da es sich um die Überplanung von Bestandsstrukturen handelt, ist es Ziel des Bebauungsplans 2438, die Situation zu verbessern und unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen zu optimieren.

Die Lärmsituation entlang der Bahntrasse ist weiträumig durch erhöhte Lärmwerte gekennzeichnet. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/Wälle) sind nur in wenigen Abschnitten vorhanden und fehlen im Bereich des Plangebiets völlig. Um in den vorhandenen Wohnbereichen dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, sind lärmindernde Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich (z. B. Schallschutzfenster, Wintergärten, verglaste Loggien), die die Einhaltung der folgenden Werte innerhalb der Gebäude gewährleisten. Der Bebauungsplan 2438 setzt daher fest, dass in ruhebedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Nachts muss zudem bei Einhaltung der Werte eine Belüftung der genannten Räume möglich sein; dies ist z. B. auch über schallgedämpfte Dauerlüftungen zu erreichen. Die Werte für Grundstücksfreiflächen (tags) werden im Osterhop eingehalten, in der Eggestraße jedoch um bis zu 10 dB(A) überschritten. In der Eggestraße sollen daher zumindest Teilbereiche in den Gartenzonen lärmäßig geschützt werden. Der Bebauungsplan 2438 setzt aus diesem Grund fest, dass im allgemeinen Wohngebiet auf den rückwärtigen hausnahen Freibereichen wie Terrassen und Balkonen durch bauliche Maßnahmen (z. B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwände, verglaste Loggien) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden kann.

Magnetische Felder

Bei Neu- und Ergänzungsbebauungen im Umfeld des festgesetzten Umspannwerks im Eckbereich Osterhop/Funkschneise ist die durch die Stadt

Bremen erlassene Empfehlung zur „Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ vom 30. November 2010 zu berücksichtigen. Danach ist insbesondere in Daueraufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche wie Wohngebäuden, Kindertagesstätten, Schulen etc. eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 µT (Mikrotesla) nicht zu überschreiten. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann im Plangebiet ab einer Entfernung von 40 m ausreichend gewährleistet werden. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher unmittelbar östlich des Umspannwerks eine Fläche mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen vor (MI 2).

10. Gestaltungsfestsetzungen

Die Bebauung an der Eggestraße soll gestalterisch in ihren wesentlichen Merkmalen gesichert werden. Ziel ist der Erhalt des ursprünglichen und bis heute vorzufindenden Straßenbilds. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher entsprechende Festsetzungen vor.

Die Eggestraße ist geprägt durch weitestgehend baugleiche Siedlungshäuser, die ab Beginn der Fünfzigerjahre als Doppelhäuser errichtet wurden. Die Siedlungshäuser folgen dem bogenförmigen Straßenverlauf in einem regelmäßigen Rhythmus. Die Gebäudeanordnung wird ergänzt durch unverbaute Vorgärten, die sich mehrheitlich durch eine relativ niedrige Hecke zum Straßenraum abgrenzen. Gestalterisch positiv wirken sich auch die gut sichtbaren Gebäudefassaden aus, die gegenüber dem Ursprungszustand bisher nur geringfügig verändert wurden. Prägend sind darüber hinaus die gleichmäßig geneigten Satteldächer mit Schleppegauben (Gaupe in Form eines an drei Seiten aus der Dachfläche herausgehobenen Rechtecks mit dreiecksförmigen Seitenflächen) sowie einem begrenzten, zurückhaltenden Farbspektrum von Rot-, Braun- und Grautönen. Wohnraumerweiterungen und Dachausbauten haben bisher nur in den rückwärtigen Gartenbereichen stattgefunden, sodass das ursprüngliche Straßenbild weitestgehend erhalten geblieben ist.

Die gestalterisch wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans 2438 (Baulinie, Bauweise, Gebäudehöhe und Gebäudebreite, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen) werden daher um Gestaltungsregelungen zur Dachform, straßenseitigen Dachneigung, Farbe der Eindeckung sowie straßenseitige Dachaufbauten ergänzt (siehe insbesondere textliche Festsetzungen Nummern 13 bis 18). Hinzu kommt eine Begrenzung der Einfriedigungshöhen. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass neue Bauvorhaben bzw. bauliche Ergänzungen sich in die vorhandene und erhaltenswerte Struktur einfügen.

D) Umweltbelange/Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan 2438 wird eine rd. 20 ha große vorhandene Gewerbefläche überplant. Hinzu kommen vorhandene Wohnnutzungen am Südrand des Gewerbegebiets. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Verringerung des Konfliktpotenzials zwischen diesen beiden Nutzungsarten durch Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen.

Auf die weiteren Ausführungen unter Punkt B) 1. und B) 3. dieser Begründung wird verwiesen.

2. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2438 wird im Wesentlichen die „Art der Nutzung“ neu geregelt. Überplant werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen. Im Rahmen der Neuplanung wurden folgende Umweltbelange näher betrachtet:

a) Natur und Landschaft

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind daher nicht gegeben.

b) Stadt- und Landschaftsbild

Durch die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Grünzugs (Hasenpromenade) und den damit gewährleisteten Erhalt eines gebietsprägenden Landschaftselements wird das bestehende Stadt- und Landschaftsbild durch die Neuplanung positiv beeinflusst. Ebenfalls positiv ist die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

c) Boden

Im Bereich des Plangebiets wurden als Ergebnis von historischen Recherchen für jeweils vier Grundstücke an der Funkschneise bzw. an der Straße Osterhop altlastenrelevante Nutzungen ermittelt und technische Untersuchungen durchgeführt. Danach stellen sich die lokalen Untergrundverhältnisse generalisiert wie folgt dar:

Oberflächennah liegt eine künstliche Sandauffüllung vor, die bereichsweise geringe Bauschuttbeimengungen aufweist. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt im Mittel zwischen 1 und 2 m. In der Regel folgen gewachsene Sande, denen sich in einer Tiefenlage von überschlägig 4 m Normalnull (NN) ein Schluffhorizont (Auelehm) anschließt. In Abhängigkeit von der Lokalität kann der Schluffhorizont auch direkt unterhalb der Auffüllung anstehen. Bei einer mittleren Mächtigkeit des Auelehms von ca. 0,5 und 1,5 m liegt die Basis bei ca. 3,5 und 3 m NN. Unterlagert wird der Auelehm von den gewachsenen Wesersanden, deren Basis bei maximalen Endteufen von 8 m erbohrt wurde. Oberhalb des Auelehms kann in Abhängigkeit von der Lokalität ein Stauwasserhorizont vorliegen.

Die Bodenuntersuchungen in verschiedenen Verdachtsbereichen ergaben hinsichtlich des Wirkungspfads Boden–Mensch keine nutzungsspezifischen bzw. relevanten Verunreinigungen, die den jetzigen oder geplanten Nutzungen entgegenstünden. Lediglich im Nordwesten des Grundstücks Funkschneise 13 wurde in einer Sondierung eine geringfügige Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 400 mg/kg in einer Tiefe von 2,5 bis 3 m Tiefe ermittelt, die zunächst keinen weiteren Handlungsbedarf ergibt, im Rahmen von baulichen Tätigkeiten jedoch berücksichtigt werden sollte.

Dies gilt ebenso für die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen, die erwartungsgemäß auf einen geringen anthropogenen Einfluss hinweisen, wobei die anzulegenden Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) unterschritten werden und sich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Lediglich auf zwei Grundstücken im zentralen Bereich des Gewerbegebiets wurden punktuell Grundwasserverunreinigungen ermittelt, die im Bebauungsplan 2438 gekennzeichnet werden.

Direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze der Funkschneise 5 bis 11 (im Plan mit A gekennzeichnet), einer ehemaligen Rundfunkgerätefabrikation, wurde in einer Grundwasserprobe ein Gehalt an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) in Höhe von 415 µg/l gemessen. Aufgrund weiterer Sondierungen im Umfeld, die diesbezüglich unauffällig blieben, konnte die Herkunft nicht geklärt werden. Ein Zusammenhang mit der außerhalb des Plangebiets gelegenen und bekannten Grundwasserverunreinigung Osterhop 41 ist nicht völlig auszuschließen.

In einer weiteren Grundwasserprobe auf dem Grundstück der Funkschneise 13 (im Plan mit B gekennzeichnet) wurde unterhalb der Halle einer ehemaligen Kfz-Reparaturwerkstatt ein Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 1 500 µg/l gemessen. Einige Bodenuntersuchungen in der Nähe ergaben weder organoleptisch noch in den Analysen der Bodenproben einen Hinweis auf einen Eintrag.

d) Lärm

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm belastet. Darüber hinaus kann es zu Störungen durch Gewerbelärm kommen. Der Bebauungsplan 2438

trifft Vorkehrungen, die den möglichen gewerblichen Lärmeintrag für Wohnnutzungen zukünftig auf ein vertretbares Maß beschränken. Bezüglich des Bahnlärms werden passive Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgegeben, da aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke derzeit nicht absehbar ist. Auf die weiteren Ausführungen zum Immissionschutz unter C) 9. dieser Begründung wird verwiesen.

Weitere umweltrelevante Belange sind durch die Neuplanung nicht betroffen.

2.1 Verwendete Unterlagen

Folgende umweltrelevante Unterlagen wurden herangezogen:

- Stellungnahme des Gesundheitsamts Bremen vom 28. Februar 2014,
- Stellungnahme der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen vom 20. Februar 2014,
- Stellungnahme des Landesverbands der Gartenfreunde Bremen e. V. vom 7. März 2014,
- Stellungnahme des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 24, vom 3. März 2014,
- historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchung Bebauungsplan 2438 in Bremen-Hemelingen, CONSENS Umweltplanung GmbH – Bremen, Juni 2015.

Geowissenschaftliche Informationen

Im Plangebiet liegen dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) 100 Bohrungen vor. Somit ist eine gute Untergrundinformation vorhanden. Zusätzlich wurde die Baugrundkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen, die gute Flächeninformationen bieten.

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen 5 m und 6 m NN (Angaben Geolinformation Bremen).

Als jüngste geologische Schichten liegen in geringer Mächtigkeit Sande vor, die teils natürlich entstanden sind sowie teils möglicherweise anthropogen aufgebracht wurden. Darunter stehen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 2 m auftreten; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. An der Basis dieser Weichschichten liegen lokal Torfe vor. In Teilbereichen können diese Weichschichten fehlen; hier liegen holozäne Feinsande an der Oberfläche.

Die Baugrundkarte weist hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor der Bebauung werden Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder geeignete Gründungen empfohlen. In Bereichen, in denen diese Weichschichten fehlen, sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Unter den Weichschichten (bzw. holozänen Sanden) stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 25 m NN (ab ca. 30 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 3,25 m NN; freie Höchststände sind bei 4 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzu-stufen (pH: 6,0 - 7,0; Gesamteisen: 10 - 20 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 100 - 120 mg/l (Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993).

Hinweis 1

Aufgrund der oberflächennahen, gut wasseraufnehmenden Sande könnte eine Regenwasserversickerung infrage kommen. Hierzu müssen allerdings

weitere gesonderte Untersuchungen durchgeführt werden, um ausreichende Mächtigkeit der oberflächennahen Sande zu erkunden. In Zeiten hoher Grundwasserstände könnte eine Versickerung von Oberflächenwasser problematisch in Bezug auf die Bebauung sein.

Hinweis 2

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich, im Einzelfall jedoch noch zu prüfen.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Kosten können der Stadtgemeinde Bremen entstehen, wenn und soweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2438 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ermöglicht werden. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Über die Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche können keine konkreten Angaben gemacht werden. Grundsätzlich ist die Wertminderung der Grundstücke infolge der geänderten Planung zu entschädigen (§ 42 Absatz 3 BauGB).

Da die gegenwärtigen Nutzungen auf den Grundstücken der Kartonfabrik und der Teileproduktion bzw. Lagerung für das Automobilwerk und auf dem Grundstück des Salzlagers nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ jedoch nicht gegeben ist. Da alle derzeit ausgeübten Nutzungen nicht eingeschränkt werden, ist ein relativ günstiger Zeitpunkt für eine Umsetzung der neuen planerischen Ziele gegeben.

Nicht auszuschließen ist, dass der Eigentümer des genannten Einzelgrundstücks Aufwendungen für die Erstellung von Antragsunterlagen (Antrag zur Genehmigung eines Abfallzwischenlagers) gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB – Vertrauensschaden –). Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche hängen davon ab, ob das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig gewesen wäre, diese können aber nicht konkret benannt werden, da die Aufwendungen nicht bekannt sind.

2. Genderprüfung

Durch die Überplanung von Bestandsstrukturen sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016)

I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Im Plangebiet fehlen ausreichende Regelungen zur Konfliktminimierung zwischen gewerblichen Emissionen und Wohnnutzungen. Die Neuplanung definiert umfassend das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe: Betriebe müssen zukünftig verstärkt die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen berücksichtigen sowie Emissionen entsprechend ausrichten und bei Wohnhäusern werden im Fall von Neu- und Umbauten Vorkehrungen zum Immissionsschutz vorgesehen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan 2438 Regelungen zum Erhalt des Straßenbilds in der Eggestraße.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne von Anfang der Sechzigerjahre wurden nur unzureichend den heutigen Erfordernissen gerecht. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen worden.

II. Beurteilung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2438 wird im Wesentlichen die „Art der Nutzung“ neu geregelt. Überplant werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen. Im Rahmen der Neuplanung wurden insbesondere die Umweltbelange Boden und Lärm näher betrachtet.

Im Bereich des Plangebiets wurden als Ergebnis von historischen Recherchen für jeweils vier Grundstücke an der Funkschneise bzw. an der Straße Osterhop altlastenrelevante Nutzungen ermittelt und technische Untersuchungen durchgeführt. Die Bodenuntersuchungen in verschiedenen Verdachtsbereichen ergaben hinsichtlich des Wirkungspfads Boden–Mensch keine nutzungsspezifischen bzw. relevanten Verunreinigungen, die den jetzigen oder geplanten Nutzungen entgegenstünden. Lediglich im Nordwesten des Grundstücks Funkschneise 13 wurde eine geringfügige Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in 2,5 bis 3 m Tiefe ermittelt, die zunächst keinen weiteren Handlungsbedarf ergibt, im Rahmen von baulichen Tätigkeiten jedoch berücksichtigt werden sollte. Dies gilt ebenso für die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen.

Lediglich auf zwei Grundstücken im zentralen Bereich des Gewerbegebiets wurden punktuell Grundwasserverunreinigungen ermittelt, die im Bebauungsplan 2438 gekennzeichnet wurden.

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm und Gewerbelärm belastet. Der Bebauungsplan 2438 trifft Vorkehrungen, die den möglichen gewerblichen Lärmeintrag für Wohnnutzungen zukünftig auf ein vertretbares Maß beschränken. Bezüglich des Bahnlärms werden passive Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgegeben, da aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke derzeit nicht absehbar ist.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.

III. Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vor dem Hintergrund beantragter Nutzungsänderungen, die nach bisherigem Planungsrecht zulässig wären, den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung jedoch entgegenstehen, war der Bebauungsplan erforderlich, um das sich daraus ergebende Konfliktpotenzial zu minimieren. Eine Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten zugunsten des Gewerbes ginge einher mit der Einschränkung der Wohnnutzung und umgekehrt, sodass entsprechende Alternativen nicht weiter verfolgt wurden.

IV. Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurden in einer öffentlichen Einwohnerversammlung (§ 3 Abs. 1 BauGB) die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans dargelegt. Eine Niederschrift zur Einwohnerversammlung ist in den Unterlagen zum Planverfahren enthalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2438 sind die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen.

Während der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. September 2015 bis 30. Oktober 2015 und der zweiten öffentlichen Auslegung vom 15. Januar 2016 bis 29. Januar 2016 hatten die Bürgerinnen und

Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2438 mit Begründung und Umweltbericht.

V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegungen haben Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie eine Privatperson Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden fachlich geprüft und soweit erforderlich mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- bzw. Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Durch die nach den öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs 2438 erfolgten Planänderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2438 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2016) ausgewiesen.

FREE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2438

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen,
 zwischen Funkschneise, Elisabeth-Seibert-Straße
 Eggestraße und Osterhop

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans

- Allgemeine Wohngebiete
- Gewerbegebiete
- Mischgebiete

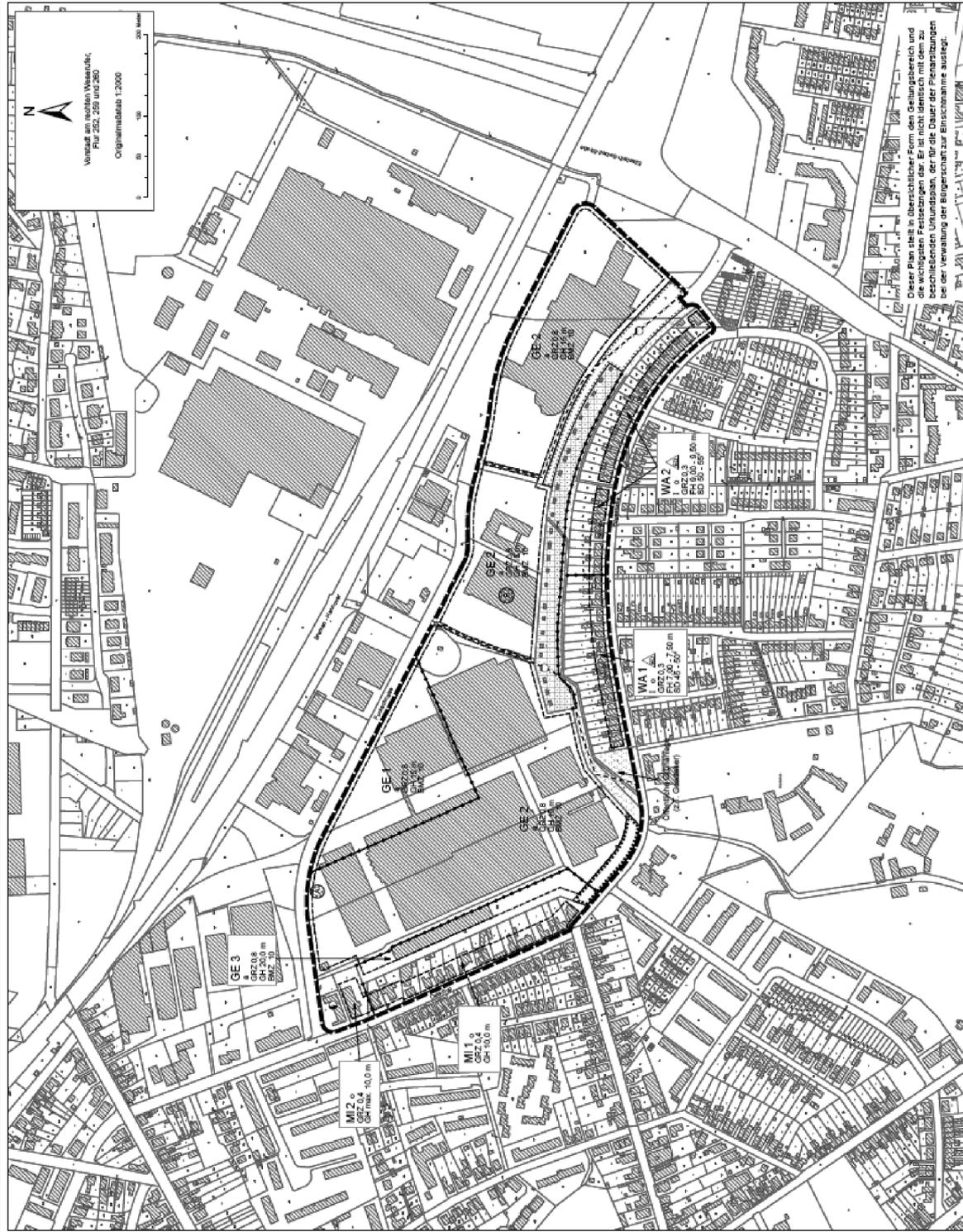
- BMZ** Baumstammzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- GH** Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene der angrenzenden Erschließungsstraße, Höchstmaß
- PH** Erdgeschossigkeitszahl der angrenzenden Erschließungsstraße, Mindest- und Höchstmaß

- Baulinie
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise nur Einzel- und Doppelparkplätze zulässig
- Flächen für Verkehrsflächen
- Umlieparkplatz
- Öffentliche Grünanlage (z.T. Carsharing)
- Dauergrünflächen
- unterirdische Leitung
- Abwasser
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (natürliche Substraten)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Hauptfahrbahn
- Abgrenzung unversiehlbarer Nutzung
- Saubereiche und Dachbegrünungen (z.B. 45-50°)

Flächenzone S-1 (Fläche A)
 Grünwasser mit urwälderähnlichen Flächen A ist das hochwertigste naturnahen Grünwasser (LHW) in der Landschaft. Es ist ein wichtiger Bestandteil der Landschaftsqualität und hat eine hohe ökologische, soziale und kulturelle Bedeutung. Die Erhaltung, Bewahrung und Behandlung von Grünwasser-Substraten, 1994er LHW ist überaus wichtig für die Nutzung einer NS-Reparaturverpflichtung zuzuschreiben.

Flächenzone S-13 (Fläche B)
 Grünwasser mit urwälderähnlichen Flächen B ist das Grünwasser mit urwälderähnlichen Substraten, insbesondere mit Grünwasser mit urwälderähnlichen Substraten (LHW) in der Landschaft. Es ist ein wichtiger Bestandteil der Landschaftsqualität und hat eine hohe ökologische, soziale und kulturelle Bedeutung. Die Erhaltung, Bewahrung und Behandlung von Grünwasser-Substraten, 1994er LHW ist überaus wichtig für die Nutzung einer NS-Reparaturverpflichtung zuzuschreiben.

Flächenzone S-14 (Fläche C)
 Grünwasser mit urwälderähnlichen Flächen C ist das Grünwasser mit urwälderähnlichen Substraten, insbesondere mit Grünwasser mit urwälderähnlichen Substraten (LHW) in der Landschaft. Es ist ein wichtiger Bestandteil der Landschaftsqualität und hat eine hohe ökologische, soziale und kulturelle Bedeutung. Die Erhaltung, Bewahrung und Behandlung von Grünwasser-Substraten, 1994er LHW ist überaus wichtig für die Nutzung einer NS-Reparaturverpflichtung zuzuschreiben.



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu den einzelnen Unterabteilungen der Karte (bzw. der Planzeichnungen) der Verwaltung der Bürgermeisterei entsprechende Auszug.

