

Mitteilung des Senats vom 11. Juni 2019

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden
an der Seewenjestraße zwischen der Weichselstraße, der Bromberger Straße und der
Lissaer Straße in Bremen-Gröpelingen
(Bearbeitungsstand: 25. März 2019)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 140 (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 2. Mai 2019 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

**Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden an der Seewenjestraße zwischen der Weichselstraße, der Bromberger Straße und der Lissaer Straße in Bremen-Gröpelingen
(Bearbeitungsstand: 25. März 2019)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) und die entsprechende Begründung vor.

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

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 1. November 2018 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 140 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 10. November 2018 bekanntgemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 ist am 19. Juni 2018 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 140 ist am 24. Mai 2018 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 1. November 2018 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20. November 2018 bis 20. Dezember 2018 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Durch die Auslegungsbekanntmachung vom 10. November 2018 im Weser-Kurier sind die Bürgerinnen und Bürger/Anwohnerinnen und Anwohner möglicherweise nicht hinreichend über das Bauvorhaben und den Planbereich informiert worden – insbesondere konnten gegebenenfalls die von der Planung Betroffenen nicht ohne Weiteres erkennen, für welchen räumlichen Bereich der Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 140 mit demselben Planinhalt (Bearbeitungsstand: 4. Oktober 2018) wurde deshalb wiederholt. Die entsprechende Bekanntmachung ist mit einer präzisierenden Gebietsbeschreibung aktualisiert worden.

Da die Gebietsbeschreibung der amtlichen Bekanntmachung nicht eindeutig war und die Bürgerinnen und Bürger/Anwohnerinnen und Anwohner möglicherweise nicht hinreichend über das Bauvorhaben und den Planbereich informiert worden sind, wurde die öffentliche Auslegung sowie die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit demselben Planinhalt wiederholt. Die wiederholte öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist vom 4. Februar 2019 bis 6. März 2019 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wiederholt worden. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

5.1 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Anpassungen des Planentwurfes

- Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung wurde die Gebietsbeschreibung präzisiert.
- Die textliche Festsetzung Nummer 6.1 des Entwurfs des Bebauungsplans (Bearbeitungsstand: 4. Oktober 2018) wurde mangels Erforderlichkeit gestrichen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) werden für die Tagwerte eingehalten. Die Nummerierungen der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden entsprechend angepasst.
- In der textlichen Festsetzung Nummer 6.2 wurde die Angabe der Himmelsrichtung von nordwestlich zu nordöstlich korrigiert.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) enthält die vorgenannte Anpassung.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Plananpassung (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) zuzustimmen.

7.2 Anpassung und Ergänzung der Begründung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet:

- Es wurde im Kapitel C 2 „Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche“ ein zusätzlicher Absatz hinzugefügt, der beschreibt, warum im Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet wurde.

- Aufgrund des Wegfalls der textlichen Festsetzungen Nummer 6.1 (vergleiche oben) wurden unter Kapitel C 5 „Lärm“ sowie unter Kapitel D „Immissionen“ entsprechende Aktualisierungen vorgenommen. Des Weiteren wurde unter Bezugnahme auf die textliche Festsetzung Nummer 6.2 die Himmelsrichtung von nordwestlich zu nordöstlich korrigiert.
- Es wurde unter D „Umweltbelange“ im Kapitel „Baum-, Arten- und Biotopschutz“ die Anzahl der zu überplanenden Bäume von vier auf fünf Bäume geändert.
- Unter Kapitel D „Umweltbelange“ wurden die Altlastenproblematik, die damit einhergehenden Untersuchungen sowie die erforderliche Bodensanierung beschrieben.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) zuzustimmen.

8. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 140 erfolgte Präzisierung der Gebietsbeschreibung sowie den Wegfall der textlichen Festsetzung Nummer 6.1 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung ist eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 4 BauGB entbehrlich.

B. Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt West hat im Rahmen der Trägerbeteiligung mitgeteilt, dass seitens des Beirats Gröpelingen keine Einwände gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehen.

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden an der Seewenjestraße zwischen der Wechselstraße, der Bromberger Straße und der Lissaer Straße in Bremen Gröpelingen (Bearbeitungsstand: 25. März 2019) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Senator)

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 (gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohngebäuden an der Seewenjestraße zwischen der Weichselstraße, der Bromberger Straße und der Lissaer Straße in Bremen-Gröpelingen (Bearbeitungsstand: 25. März 2019)

A. Plangebiet

Das rund 4 730 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Gröpelingen im Orts- teil Gröpelingen und umfasst die Flurstücke 33/8, 33/22, 38/6 sowie 38/8 (Gemarkung VR 26, Flur 36). Es wird südöstlich durch einen Parkplatz eines angrenzenden Nahversorgers, im Norden und Westen durch angren- zende Wohnbebauung und im Südwesten durch die Seewenjestraße begrenzt. Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

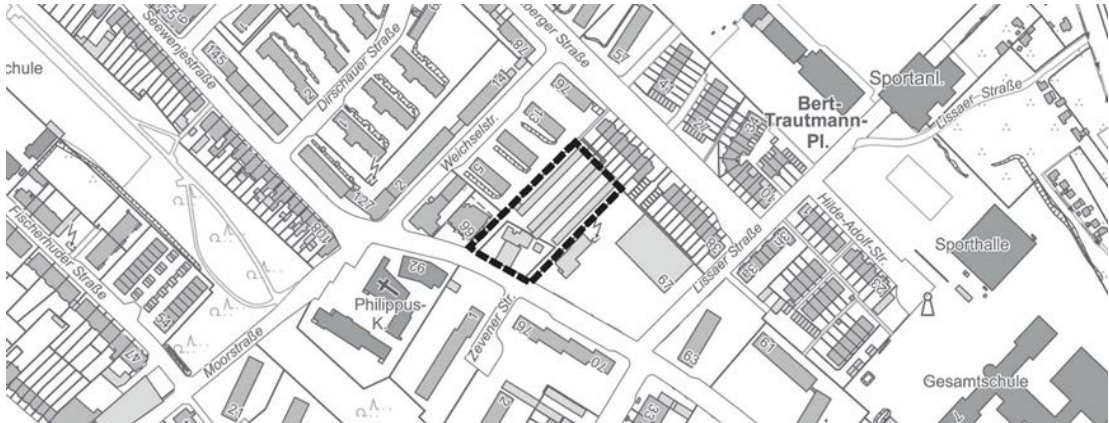


Abbildung: Lage des Plangebietes (gestrichelte Linie)
(Quelle Plangrundlage: ABK 5, GeoInformation Bremen)

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Auf dem Plangebiet befindet sich zurzeit eine Garagenanlage mit ins- gesamt 89 Fertiggaragen. Im südwestlichen Bereich stand bis vor ein- igen Jahren eine Tankstelle, die bereits abgerissen wurde. Im Zuge dessen wurde der Boden ganzheitlich abgetragen und ausgetauscht. Das Plangebiet ist, bis auf den vorderen Bereich, fast vollständig ver- siegelt. Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücks- grenze befinden sich mehrere großkronige Laub- und Nadelbäume, teilweise auf dem Grundstück. Einzelne Baumkronen von benachbar- ten Grundstücken ragen in das Plangebiet hinein.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt den Planbereich als Wohn- baufäche dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Num- mer 1075 vom 3. Mai 1979. Dieser setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Es sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss im hinteren und maximal zwei Vollgeschosse im vorderen Plangebiets- bereich zulässig.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die gemeinnützige Waller Beschäftigungs- und Qualifizierungsge- sellschaft GmbH (WaBeQ) plant entlang der Seewenjestraße das Wohnbauprojekt „Wohnen in Vielfalt“. Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit über 70 Wohnein- heiten vor. Zusätzlich ist die Errichtung von Räumen für kirchliche,

kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Von den Wohneinheiten werden zehn von der Lebenshilfe genutzt, um Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Das Vorhaben soll dazu dienen, dem wachsenden Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Gröpelingen nachzukommen. 25 Prozent der Wohnungen werden nach den Richtlinien zur Wohnbauförderung in Bremen errichtet.

Mit der Planung werden neben der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau weitere Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Aufwertung und Fassung der Seewenjestraße
- Bereitstellung von Qualifizierungs- und Weiterbildungsangeboten während des Neubauvorhabens aufgrund des Tätigkeitspektrums der WaBeQ
- Schaffung von hochwertigen Innenhöfen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern für verschiedene Aktivitäten genutzt werden können

4. Planungsverfahren

Mit Realisierung des Vorhabens wird eine innerstädtische Garagenhofanlage aufgegeben und abgebrochen, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Begrenzung des Freiflächenverbrauchs abzielt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 m².

Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) beziehungsweise nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen sind, bestehen nicht, denn die bisher bestehende Garagenhofanlage versiegelt das Plangebiet vollständig.

C. Planinhalt

Die Vorhabenplanung sieht die Schaffung von mehreren Wohngebäuden vor, die zusammen drei innenliegende Höfe bilden. Diese sollen einerseits als Treffpunkt für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie andererseits als Spielplatzflächen für Kinder dienen.

Ein zentraler Erschließungsweg führt von der Seewenjestraße durch die Gebäudedurchfahrt in den hinteren Bereich des Grundstücks und erschließt dabei die weiteren Gebäude des Neubauvorhabens. Dieser Privatweg dient zusätzlich als Feuerwehrezufahrt sowie als Aufstellfläche (siehe Anlage 1 und 2).

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gewählte Gebietsausweisung trägt der durch Wohnnutzung geprägten Struktur im Umfeld des Plangebietes Rechnung.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140 wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ein Baugebiet nach der BauNVO ausgewiesen. Im Sinne von § 12 Absatz 3a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der ausgewiesenen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Festsetzung ist somit Grundlage für eine weitergehende Konkretisierung des Vorhabens, die im Durchführungsvertrag erfolgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie Zielverkehre auslösen, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen in dem Plangebiet führen würden. Ziel der Planung ist jedoch, möglichst wenig Verkehr zu generieren. Zudem können die vorgenannten Nutzungen auch in den Abendstunden geöffnet sein, sodass Konfliktsituationen mit dem Wohnen nicht ausgeschlossen werden können.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich im Norden und Nordwesten ein Allgemeines Wohngebiet, im Südwesten eine Mischgebietsfläche und südöstlich zum Plangebiet ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan 1075). Innerhalb dieses Gebietes sind nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die benachbarte Gebiete nicht wesentlich stören. Hierdurch ist innerhalb des Gewerbegebietes die Nutzungsauswahl zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen eingeschränkt. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption, die wiederum auf die Bestandssituation und die Umgebungsgebäude eingeht. Es wird insgesamt beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird eine dem Ort angemessene Dichte erzeugt, die dem städtebaulichen Entwurf entspricht und zugleich ausreichend Freiräume für ein durchgrüntes Neubauvorhaben schafft. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 50 Prozent, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, überschritten werden.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte über die GRZ und die maximale Gebäudehöhe bestimmt wird. Rechnerisch wird die GFZ-Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Die Obergrenze liegt bei einer GFZ 1,2, die Planung ermöglicht eine GFZ von rund 1,3. Die geringfügige Überschreitung der GFZ wird städtebaulich für vertretbar gehalten, denn zum einen verläuft parallel zur Seewenjestraße in einer Entfernung von rund 150 m zum Plangebiet der Grünzug West, der den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern als Naherholungsraum dient. Zum anderen erfolgt innerhalb des Plange-

bietet die Anlage von gemeinschaftlichen Freiräumen, wie zum Beispiel zwei Spielflächen, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab. Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist der in der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellte Punkt über Normalnull. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 0,5 m zulässig.

Zur Sicherung der Vorhabenplanung können die Oberkanten baulicher Anlagen im südlichen Bereich maximal 16,5 m und im nördlichen Bereich 12,5 m betragen. Dies entspricht bei der Vorhabenplanung einer Vollgeschossanzahl von vier im südlichen und drei im nördlichen Bereich, jeweils inklusive eines Dachgeschosses.

Die textliche Festsetzung Nummer 7 ermöglicht, dass für untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,5 m zugelassen werden kann. Voraussetzung für diesen Genehmigungsvorbehalt ist, dass die technischen Aufbauten um mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses abrücken. Durch den Abstand von der Außenkante des Gebäudes soll die Sichtbarkeit und damit die städtebauliche Wirkung der Aufbauten vom öffentlichen Raum aus beschränkt werden. Grundsätzlich sind technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen und Treppenausstiegen, einzuhausen. Nähere Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass Teile der Gebäudefassaden zurückspringen und die Dachhöhen sich unterschiedlich gestalten. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Baukörpern, bieten aber auch etwas Spielraum für flexible Gestaltungskonzeptionen im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Der Bebauungsplan bestimmt des Weiteren, dass Stellplätze sowie Flächen für die Müllentsorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der jeweils für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine Gliederung in eine Erschließungs- und Stellplatzfläche sowie in eine unbebaute Freifläche. Nähere Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

3. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Mobilitätskonzept und Garagenhof Seewenjestraße

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Neubauvorhabens erfolgt über die Seewenjestraße. Die Planung sieht für die innere Erschließung vor, einen privaten Erschließungsweg für das Neubauvorhaben herzustellen. Dieser führt durch eine Gebäudedurchfahrt im südlichen Planbereich in den mittleren und hinteren Bereich des Grundstücks und erschließt die Gebäude sowie die zentrale Stellplatzanlage des Neubauvorhabens. Der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungsplanung folgend, ist der Ein- und Ausfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb dieses Bereichs sind Zufahrten nicht zulässig.

Private Pflichtstellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Stellplätze ist in einer zentral im Plangebiet gelegenen Stellplatzanlage vorgesehen. Ziel der Planung ist es,

auf Grundlage eines Mobilitätskonzeptes für die Wohnnutzungen 20 Prozent der nach Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes herzustellen. Für die weiteren zulässigen Nutzungen sind ergänzend Stellplätze herzustellen.

Der Standort an der Seewenjestraße bietet aufgrund seiner Nähe zur rund 50 m entfernten Busstation „In den Barken“, zur rund 400 m entfernten Straßenbahn- und Busstation „Moorstraße“ sowie zu den nahegelegenen Nahversorgungseinrichtungen und sozialen Einrichtungen (Kita, Schulen) sehr gute Voraussetzungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie zur Stärkung des Umweltverbundes. Daher sollen für das Neubauvorhaben an der Seewenjestraße auf Grundlage von § 9 Stellplatzortsgesetz mit einem Mobilitätskonzept die erforderlichen Pflichtstellplätze auf circa 20 Prozent reduziert werden. Auf dem Vorhabengrundstück ist zurzeit die Herstellung von vierzehn Stellplätzen vorgesehen. Hiervon werden zwei Stellplätze behindertengerecht hergerichtet.

Mobilitätskonzept

Das vorgesehene Mobilitätskonzept soll einen Beitrag zur Verringerung des Kfz-Verkehrs im Ortsteil leisten. Hierbei werden für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner Anreize geschaffen, um auf einen eigenen Pkw zu verzichten und die Angebote der BSAG sowie der Carsharing-Anbieter zu nutzen. Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern könnten zum Beispiel Zeitkarten der BSAG sowie Mitgliedschaften von Carsharing-Dienstleistern zur Verfügung gestellt werden. Die Zeitkarten würden dann von der Vorhabenträgerin in Höhe der Ablösesummen für die nicht hergestellten Pflichtstellplätze finanziert. Die Reduzierung des notwendigen Stellplatzschlüssels soll den Mobilitätsansprüchen der Zielgruppen gerecht und durch umweltfreundliche Angebote unterstützt werden.

Zu dem Mobilitätskonzept zählt auch die Herstellung einer zentralen Stellplatzanlage für Fahrräder, Flächen für Fahrradanhänger sowie dezentrale Fahrradabstellanlagen vor den einzelnen Gebäuden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag ein Mobilitätskonzept zu erstellen und dieses mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Besucherstellplätze

Für das Bauvorhaben werden rund 21 zusätzliche Besucherstellplätze im öffentlichen Raum benötigt. Die Quote beträgt dabei 30 Prozent pro Wohneinheit.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist durch ein Verkehrsplanungsbüro die Leistungsfähigkeit und Aufnahmequalität des öffentlichen Straßenraumes innerhalb einer 200 m fußläufigen Entfernung vom Plangebiet untersucht worden („Parkraumuntersuchung im Umfeld der Seewenjestraße 83“; BMO Stadt und Verkehr; Bremen, Bearbeitungsstand V1.03). Die Untersuchung erfolgte methodisch auf Grundlage einer kleinräumigen Datenanalyse, einer Erfassung des öffentlichen Stellplatzangebotes sowie einer Feststellung der Anzahl der Haushalte im Plangebietsumfeld. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Die Erfassung der Parkplatzauslastung ergab zum Zeitpunkt der höchsten Auslastung um 24 Uhr eine Parkplatzbelegung von rund 80 Prozent. Hieraus ergibt sich ein freies Parkplatzpotenzial von 77 öffentlichen Parkplätzen im Umkreis einer 200 m fußläufigen Entfernung vom Plangebiet.
- Während der Tageszeit (8 Uhr bis 20 Uhr) besteht eine durchschnittliche Parkplatzbelegung von rund 62,25 Prozent. Hieraus

ergibt sich ein durchschnittliches freies Parkplatzpotenzial von rund 144 öffentlichen Parkplätzen im Umkreis einer 200 m fußläufigen Entfernung vom Plangebiet.

Da bei der Untersuchung des öffentlichen Straßenraums ein freies Parkplatzpotenzial von 77 öffentlichen Parkplätzen zum Zeitpunkt der höchsten Auslastung (24 Uhr) und sogar von 144 öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Tagesverlaufes festgestellt wurde, bietet der öffentliche Straßenraum eine ausreichende Anzahl von frei verfügbaren öffentlichen Stellplätzen für die rechnerisch erforderlichen 21 Besucherstellplätze des Neubauvorhabens.

Garagenhof Seewenjestraße

Die Vorhabenplanung sieht die Überplanung eines Garagenhofs vor. Dieser stellt einen städtebaulichen Einzelfall im Ortsteil dar und ist als solcher zu betrachten. Der Garagenhof liegt innerhalb einer Mischgebietsbaufläche (Bebauungsplan Nummer 1075). Auf dieser sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen zulässig.

Mit dem Abbruch der vorhandenen Garagen werden private Stellplätze reduziert und gegebenenfalls in den öffentlichen Raum verlagert. Diese Verlagerung ist auch bei Vorhaben der Innenentwicklung kein angestrebtes Ziel der städtebaulichen Planung. Im vorliegenden Fall wird jedoch der Schaffung von Wohnraum in Gröpelingen eine solch hohe Priorität eingeräumt, dass eine Verlagerung von privaten Stellplätzen in den öffentlichen Raum für vertretbar gehalten wird.

Der Garagenhof besteht aus insgesamt 89 Garagen in Fertigbauweise. Das Verkehrsplanungsbüro hat bei seiner Untersuchung 81 Garagen sichten können und ermittelt, dass am Tag der Sichtung nur 72 Garagen von Pkws genutzt wurden. Die Sichtung stellt eine Stichprobe dar.

Die Realisierung des Vorhabens führt zum Abriss der Garagen. Es ist dabei davon auszugehen, dass diese Mieter sich entweder eine neue Mietgarage suchen oder dass sie ihr Fahrzeug im öffentlichen Raum abstellen werden, so dass der Parkraumdruck erhöht wird. Im Zuge der Überprüfung der Garagenhofanlage wurden die Adressen der einzelnen Garagenmieter untersucht und verortet.

Für die verdrängten Pkw, deren Mieter im direkten Untersuchungsgebiet der Parkraumuntersuchung, also in einer Entfernung von 200 m zum Plangebiet, leben, besitzt der öffentliche Straßenraum eine ausreichende Anzahl von frei verfügbaren, öffentlichen Stellplätzen. Die anderen betroffenen Mieter der Garagen, die nicht in dem vorgenannten Umkreis leben, sind nicht weiter betrachtet worden. Sie sind für das Untersuchungsgebiet selbst nicht relevant.

Die vorgenannten, frei verfügbaren Stellplätze im öffentlichen Straßenraum stehen also damit nicht nur für Besucherstellplätze des Neubauvorhabens sondern auch für die ehemaligen Garagenstellplätze zur Verfügung (vergleiche nachfolgende Tabelle).

Freies Stellplatzpotenzial im öffentlichen Raum des Plangebietsumfeldes zum Zeitpunkt der höchsten Auslastung (24 Uhr)	77
Anzahl der notwendigen Besucherstellplätze (71 Wohnungen x 30 Prozent)	21
Mindestanzahl von Pkw, die auf Garagen-Mieter <u>innerhalb</u> des Untersuchungsgebietes* zugelassen sind	mindestens 43
Anzahl der restlichen freien öffentlichen Stellplätze	13

* = Plangebiet inklusive eines fußläufigen Umgebungsbereiches von 200 m

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Nachweis privater Stellplätze nach StellplOG mit einem ergänzendem Mobilitätskonzept innerhalb des Plangebiets gewährleistet werden kann. Stellplätze für Besucher sind im öffentlichen Verkehrsraum ausreichend vorhanden. Mit dem Wegfallen von gewerblich vermieteten Garagen werden Stellplätze auf privatem Grund gegebenenfalls in den öffentlichen Raum verlagert, der jedoch hierfür ausreichend Kapazitäten hat. Die Verlagerung dieser Stellplätze in den öffentlichen Raum wird im Rahmen der Abwägung gegenüber der Schaffung von in Bremen dringend benötigtem Wohnraum zu Lasten von Kfz-Garagen für städtebaulich vertretbar gehalten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Seewenjestraße erfolgen.

Die Abfallentsorgung des Neubauvorhabens erfolgt über die Seewenjestraße. Eine Abfallsammelstelle soll im südwestlichen Eingangsbereich eingerichtet werden.

5. Lärm

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, insbesondere in Form von Schienen- und Gewerbelärm, ein. Die Berechnungen aus der schalltechnischen Voruntersuchung ergaben für das Plangebiet hinsichtlich des Gewerbelärms zum Teil Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels. So geht die TA Lärm tagsüber von einem zulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A) aus. Dieser wird gemäß Prognose um 1 dB(A) überschritten. Verursacht werden diese Geräuschimmissionen durch den östlich angrenzenden Verbrauchermarkt sowie die Be- und Entladungen des Anlieferungsverkehrs. Um die Gewerbelärmimmissionen entsprechend den Vorgaben der TA Lärm zu mindern, soll der Anlieferungsbereich eingehaust werden. Durch die Einhausung kann eine Reduzierung um mehr als 1 dB(A) erfolgen.

Um diese Maßnahme zu sichern und den Schallschutz für das Vorhaben zu garantieren, wurden die Einhausung oder ähnlich wirksame Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin, der WaBeQ und dem Betreiber des Verbrauchermarktes vertraglich gesichert. Die Lösung dieser Problematik ist Voraussetzung für die Wohnnutzung des Neubauvorhabens.

Der Immissionsgrenzwert für Verkehrslärm wird im Plangebiet nachts überschritten. Im Plangebiet stellen sich die Werte folgendermaßen dar:

- Im Bereich zwischen der Seewenjestraße und der parallel verlaufenden Baugrenze ist mit Verkehrslärmwerten nachts von 45 dB(A) bis 48 dB(A) zu rechnen. Hier ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von nachts 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Nordöstlich der parallel zur Seewenjestraße verlaufenden Baugrenze ist mit Verkehrslärmwerten von 50 dB(A) bis 56 dB(A) nachts zu rechnen. Hier ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von nachts 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schallschutz erfolgt im Einzelfall, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden

können. Dabei kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises von den Anforderungen der getroffenen Schallschutzfestsetzungen abgewichen werden. Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des erforderlichen Schallschutzes zu führen.

Eine ausführliche Darstellung der im Plangebiet zu erwarteten Immissionen findet sich in den Umweltbelangen (Kapitel D).

6. Klimaschutz und Entwässerungskonzept

Das Energiekonzept für das Neubauvorhaben setzt auf eine konsequente Ausnutzung von Solarenergie in Kombination mit Batteriespeichern. Hierdurch kann das Quartier nahezu energetisch autark werden. Um dies zu gewährleisten, werden auf 2/3 der Dachflächen Fotovoltaikanlagen installiert. Eine detaillierte Planung des Energiekonzeptes erfolgt in der konkreten Gebäudeplanung. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung für das Konzept und setzt hierzu fest, dass bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

Die Gebäude des Neubauvorhabens werden als KfW-Effizienzhäuser „40 Plus“ errichtet. Zusammen mit dem Energiekonzept wird ein energetisch optimiertes Wohnquartier geschaffen. Die konkreten Maßnahmen des Energiekonzeptes werden im Durchführungsvertrag verankert.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Regenwasser der Dachflächen innerhalb von Rigolenkästen unterhalb der zentralen Erschließungsfläche sowie das Regenwasser der Verkehrsflächen über Muldenflächen zu sammeln und zeitverzögert ins Grundwasser abzugeben. Zusätzlich werden die Dachflächen begrünt. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass mindestens 80 Prozent der Flachdächer zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Klima- und Lüftungsanlagen sowie für Fahrstuhlüberfahrten. Eine Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zudem auf begrüntem Dachflächen möglich.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen neben der Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers auch zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen, da durch die Mulden und Rigolen das Retentionsvolumen vergrößert wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 140, dass sie im Rahmen des Entwässerungskonzeptes eine Überflutungsprüfung für Regenereignisse, die alle 30 Jahre oder seltener auftreten, durchführt.

7. Hinweise

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und gegebenenfalls Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

D. Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet mit einer Fläche von rund 4 730 m² deutlich unterhalb von 20 000 m² liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Baum-, Arten- und Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neun Bäume, die alle nicht unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen fallen. Zusätzlich ragen die Kronenbereiche von 31 weiteren Bäumen von Nachbargrundstücken ins Plangebiet. Bei den Bäumen handelt es sich um Eichen, Buchen, sonstige Laubbäume sowie vereinzelt Nadelbäume. Teilweise weisen diese Bäume Stammumfänge von mehr als 1,0 m und Kronenradien von mehr als 8,0 m auf (siehe Anlage 3: Baumliste Seewenjestraße 77 bis 97).

Diese Altbaumbestände im Umfeld des Plangebietes sind im Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro) in ihrer Gesamtheit als wertvoll ausgewiesen und stellen zusammen mit der nahe gelegenen stadtteilübergreifenden Freiraumverbindung zwischen dem Waller und Oslebshauser Park wichtige private und öffentliche Grünstrukturen dar. Den Bäumen wird im Lapro eine wichtige Vernetzungsfunktion zugewiesen. Punktuelle Überplanungen von einzelnen Bäumen führen zu keinem Verlust dieser Vernetzungsfunktion.

Von den neun Bestandsbäumen werden fünf überplant. Diese sind gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (BSVO) nicht geschützt und stellen sich wie folgt dar:

- Gemeine Esche (Nummer 29; Stammumfang: 0,93 m; Kronenradius: 5,50 m)
- Europäische Lärche, (Nummer 38; Stammumfang: 1,14 m; Kronenradius: 6,90 m)
- Europäische Lärche (Nummer 39; Stammumfang: 0,95 m; Kronenradius: 5,50 m)
- Europäische Lärche (Nummer 40; Stammumfang: 1,25 m; Kronenradius: 3,50 m)
- Stiel-Eiche: (Nummer 78; Stammumfang: 0,30 m + 0,57 m; Kronenradius: 3,00 m)

Bei der Artenschutzkontrolle der Bäume wurden die vorhandenen Baumbeziehungsweise Gehölzbestände im Plangebiet in Bezug auf etwaige Vorkommen brütender Vögel sowie vorhandener Lebensstätten von Brutvögeln, Fledermäusen oder sonstigen Tierarten, die mehrjährig besiedelt werden können (zum Beispiel Spechthöhlen, Fledermaus-Quartiere und so weiter), untersucht. In den Kronenbereichen sowie an den Stämmen sind keine diesjährigen oder vorjährigen Horste oder Nester von Brutvögeln erkennbar gewesen. Während der Kontrollen konnte an den Bäumen keinerlei Vogelaktivität festgestellt werden.

Die an den Lärchen und an den beiden Laubbäumen einsehbaren Baumstämme und Äste weisen allesamt keine Höhlen, Spalten, Risse oder sonstige von höhlenbrütenden Vögeln oder Quartierfledermäusen besiedelbaren Strukturen beziehungsweise Hohlräume auf. Auch ließen sich keine Rindenschäden, die zum Beispiel als Tagesversteckplätze von Baumfledermäusen genutzt werden könnten, entdecken.

Sonstige Spuren oder Indizien, die auf eine Lebensstättenfunktion hinweisen (zum Beispiel Kotspuren, Federn, Ultraschall-Rufsequenzen balzender Zwergfledermäuse und so weiter), wurden nicht nachgewiesen.

Auch an den benachbarten Bäumen sowie an den Bäumen in der nahen Umgebung zeigten sich aktuell keine Brutvogelbesiedlung oder Fledermaus-Quartiervorkommen. Die Baumbestände wurden einzig zur Nachtzeit von zwei jagenden Individuen der Zwergfledermaus besucht. Aufgrund der nur kurzen Aufenthaltszeit ist allerdings nicht von einer ausgeprägten Nahrungshabitatfunktion auszugehen. So verfügen Zwergfledermäuse, die bevorzugt an Gehölzstrukturen jagen und im Bremer Raum weit verbreitet sind, über ausgedehnte Habitaträume, die oftmals mehrere Kilometer abseits der Wochenstuben liegen können.

Aufgrund fehlender Brutvogel- und Fledermauslebensstätten sowie einer derzeit nicht gegebenen Funktion als Brutvogel- oder Fledermaushabitat wird eine Fällung der fünf Bäume als artenschutzrechtlich unbedenklich beurteilt. Verstöße im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG sind folglich nicht zu erwarten. Eine Fällung der Bäume ist unter Beachtung des Sommerfällverbotes (§ 39 Absatz 2 BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen. Zu beachten sind ferner weitere Gebote beziehungsweise Verbote der Bremer Baumschutzverordnung.

Entwässerung

Das Landschaftsprogramm Bremen (Lapro 2015) weist das Plangebiet als eine Fläche mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie als Bereich mit einem hohen Regenwasserversickerungspotenzial aus. Um diese Potenziale zu nutzen, sind insbesondere für Freiflächen im Geschosswohnungsbau Pflege- und Gestaltungskonzepte zu entwickeln.

Durch das Neubauvorhaben „Wohnen in Vielfalt“ und die damit verbundene Neuordnung des Geländes sowie die weitgehende Entsiegelung des Geländes werden Flächen geschaffen, die auch zur Versickerung genutzt werden können. Des Weiteren soll ein Entwässerungskonzept in Form von Rigolenkästen unterhalb der Erschließungsflächen sowie einem Minimum an versiegelten Flächen das anfallende Regenwasser sammeln, zurückhalten und zeitverzögert abgeben.

Einzelheiten zum Entwässerungskonzept sind unter dem Kapitel C Nummer 6 „Klimaschutz und Entwässerungskonzept“ beschrieben.

Immissionen

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

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, insbesondere Schienen- und Gewerbelärm, ein. Die Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation für das Wohnbauvorhaben erfolgte auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens (T&H Ingenieure GmbH, „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Seewenjestraße in Bremen“; Bremen, 22. August 2018). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Einwirkungen des Schienen- und Gewerbelärms auf die geplanten Gebäude ermittelt. Mit den Ergebnissen aus beiden Geräuschquellen wurden jeweils für den Schienen- sowie den Gewerbelärm Beurteilungspegel für Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude berechnet. Die Beurteilungspegel wurden weiterführend unter dem Kapitel C Nummer 5 „Lärm“ beschrieben.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1
- TA Lärm (Technische Anleitung Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998; GMBL. 1998 Seite 503 ff; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998)
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Folgende Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete sind zu beachten:

- DIN 18005: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)
- TA Lärm tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6 Uhr bis 22 Uhr, die Nachtwerte von 22 Uhr bis 6 Uhr.)

Eine weitere Schwelle bei der Abwägung eines Ermessensspielraumes können die Grenzwerte der 16. BImSchV darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind für Allgemeine Wohngebiete folgende Immissionsgrenzwerte zu beachten:

- 16. BImSchV: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6 Uhr bis 22 Uhr, die Nachtwerte von 22 Uhr bis 6 Uhr.)

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen ist die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 1. März 2016.

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 140 zu erwartenden Immissionen und die getroffenen Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Gewerbelärm

Die Berechnungen aus der schalltechnischen Voruntersuchung ergaben für das Plangebiet zum Teil Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes um 1 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete gemäß dem Spitzenpegelkriterium von 85 dB(A) nach TA Lärm. Verursacht werden diese Geräuschimmissionen durch den östlich angrenzenden Verbrauchermarkt sowie die Be- und Entladungen des Anlieferungsverkehrs.

Aufgrund der Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes um 1 dB(A) an den zum Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes angrenzenden Fassaden der geplanten Gebäude sind Maßnahmen zur Schallreduzierung notwendig. Hierzu soll der Anlieferungsbereich des Verbrauchermarktes in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin, der WaBeQ und dem Betreiber des Verbrauchermarktes zum Beispiel mit einer circa 4 m hohen Einhausung versehen werden. Die Einhausung würde eine Länge von circa 20 m aufweisen und dadurch den Anlieferungsbereich in Richtung Westen abdecken. Die Einhausung müsste in Richtung Südwesten offen sein, so dass ein Lkw rückwärts in die Einhausung fahren kann. Zur Reduzierung von Reflexionen ist mindestens die Decke der Einhausung mit einem absorbierenden Material zu belegen. Aufgrund der Notwendigkeit dieser oder ähnlich wirksamer Maßnahmen wurde die Einhausung des Anlieferungsbereichs den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zugrundegelegt. Die Einhausung oder eine ähnlich wirksame Maßnahme wird vertraglich zwischen der Vorhabenträgerin und dem Betreiber des Verbrauchermarktes abgesichert. Die rechtzeitige Umsetzung der Schallschutzmaßnahme wird im Durchführungsvertrag als Voraussetzung für eine Nutzungsaufnahme des Vorhabens vereinbart. Aufgrund dieser Sicherstellung der vorgenannten Schallschutzmaßnahme einer Einhausung oder ähnlicher Maßnahmen ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben, dass mit einer Einhausung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an allen Fassaden der Gebäude im geplanten Wohngebiet unterschritten beziehungsweise eingehalten werden können. Die höchsten Beurteilungspegel betragen tags 54 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den südöstlichen Fassaden der nordöstlichen Gebäude. Die höchsten kurzzeitigen Geräuschspitzen/Maximalpegel betragen tags an den südöstlichen Fassaden dieser Gebäude durch das Absetzen von Containern nordwestlich der geplanten Einhausung des Verbrauchermarktes 83 dB(A). Der zulässige Maximalpegel von 85 dB(A) tags wird nicht überschritten. Nachts werden keine kurzzeitigen Geräuschspitzen/Maximalpegel durch den Betrieb des Verbrauchermarktes verursacht.

Unter Berücksichtigung der betrachteten Schallquellen sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten. Mit einer Einhausung des Anlieferungsbereiches oder ähnlich wirksamer Maßnahmen können die Immissionsschutzrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Näheres zu den vorgenannten Schallschutzmaßnahmen einer Einhausung oder ähnlich wirksamer Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Schienenlärm

Im Rahmen des oben genannten Gutachtens wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den 400 m entfernten Schienenverkehr, innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die Ergebnisse wurden nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie nach der 16. BImSchV beurteilt.

In Bezug auf den Schienenverkehrslärm ergaben die Berechnungen, dass es durch den Schienenverkehr an den geplanten Wohnbebauungen nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. In der nachfolgenden Grafik sind die nächtlichen Außenlärmswerte durch Schienenlärmimmissionen für das gesamte Vorhabengebiet dargestellt.

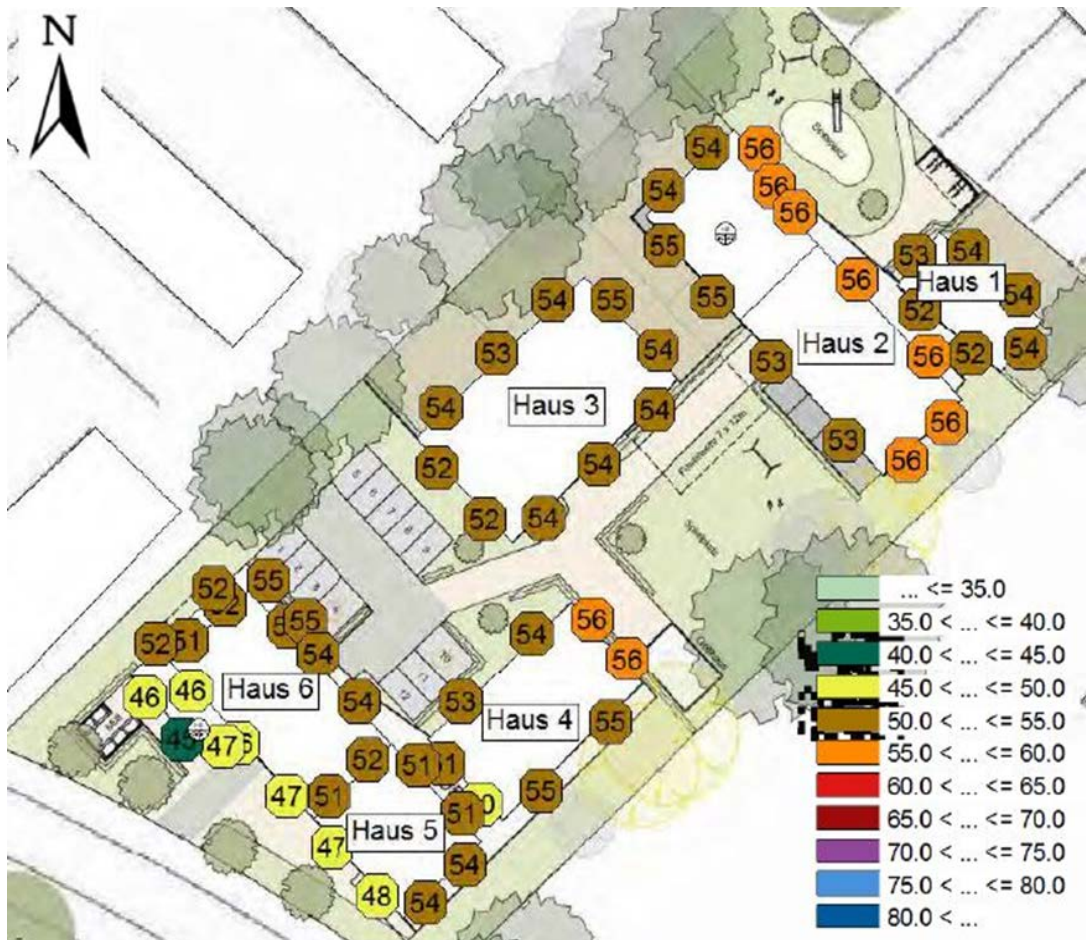


Abbildung: Gebäudelärmkarten Schienenlärm, Beurteilungspegel nachts
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes in der Seewenjestraße in Bremen Projekt, T&H Ingenieure, Bremen)

Wie aus der Grafik erkennbar, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete nachts um 11 dB(A) beziehungsweise um 7 dB(A) überschritten. Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung werden die Überschreitungen der Orientierungs- beziehungsweise Grenzwerte für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. So haben die Gutachter ermittelt, dass die Vorhabenplanung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu keinen unverträglichen Wohnverhältnissen führt.

Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz dienen der Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen, so dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Die passiven Schallschutzmaßnahmen wurden unter dem Kapitel C Nummer 5 „Lärm“ beschrieben.

Altlasten

Im Geltungsbereich wurde ab 1967 im vorderen Gebietsteil eine Tankstelle und nach 1972 auf dem hinteren Teil des Geländes sukzessive ein Garagenhof errichtet.

Die Tankstelle wurde im Jahr 2011 zurückgebaut. Das ehemalige Tankstellengelände liegt zurzeit brach. Der Garagenhof ist noch vorhanden. Im

Zuge des Rückbaus wurden im Untergrund Verunreinigungen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) mit Konzentrationen bis zu 32 000 mg/kg TS und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) mit Konzentrationen bis zu 54 mg/kg TS festgestellt. Die Bodensanierung wurde in Begleitung eines Sachverständigen, der bestätigt, dass die im Rahmen der durchgeführten Bodenerkundung als kontaminiert ausgewiesenen Bodenbereiche als saniert bewertet werden können, durchgeführt. Die Nachuntersuchung des Grundwassers am 7. September 2011 an der GWM 2 im Grundwasserabstrom zeigt keine nachweisbare Belastung.

In einer Voruntersuchung zur Baugrunderkundung („Geotechnische Erkundungen und Gründungsempfehlung, Ergebnisbericht“; Diplom-Geologe BDG Jochen Holst; Osterholz-Scharmbeck) wurden im gesamten Plangebietsbereich Bodenproben entnommen. Hierbei war in einer gewonnenen Mischprobe eine Arsen- und Bleibelastung von 75 mg/kg beziehungsweise 906 mg/kg vorgefunden worden. Die Mischprobe war aus den erbohrten Auffüllungsschichten der Bohrungen KRB 4 bis KRB 6 erstellt worden.

Um weitergehende Aussagen über die im Geltungsbereich des VEP 140 im Auffüllungsmaterial gegebenenfalls vorliegenden Schadstoffbelastungen machen zu können, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum VEP 140 eine weitere gutachterliche Untersuchung durchgeführt („Orientierende Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“; ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Diplom-Ingenieur Jörn Pesel; Bremen). Im Rahmen dieser orientierenden Untersuchungen wurden zusätzliche zwölf Bohrungen auf dem Grundstück abgeteuft. Es zeigte sich, dass im Bereich des Garagenhofes unterhalb der Pflasterung oberflächennahe schwarze Sande in Schichtstärken bis zu 0,40 m vorliegen, die deutlich erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen. In diesen schwarzen Sanden liegen Arsengehalte bis zu 140 mg/kg, Bleigehalte bis zu 3 900 mg/kg, Chromgehalte bis zu 230 mg/kg und Nickelgehalte bis zu 280 mg/kg vor. In der Bohrung Se B11 wurde in entsprechender Tiefenlage der schwarzen Sande eine ebenfalls auffällige, hier jedoch rostfarbige Sandlage (mit Beimengungen an Metallteilen und Schlacke) vorgefunden, die ebenfalls mit 60 mg/kg Arsen und 780 mg/kg Blei erhöhte Schwermetallgehalte aufwies. Das Gutachten empfiehlt, diese bereits optisch sehr gut zu erkennenden Sandschichten im Rahmen der Baufeldfreimachung auszubauen, zu separieren und zu entsorgen. Hierbei sollte dringend darauf geachtet werden, dass die kontaminierten Sande möglichst nicht mit den unbelasteten Sanden vermengt werden.

Die übrigen aus der Auffüllung im Bereich des Garagenhofes entnommenen Mischproben wiesen lediglich Schadstoffgehalte auf, die unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen lagen. Bei der geplanten Umnutzung zur Wohnbaufläche können diese Materialien auf der Fläche verbleiben.

Die in der Einzelprobe im Bereich des Garagenhofes entnommene Einzelprobe 8B (Entnahmetiefe 0,06 bis 0,40) mit einem BaP-Gehalt von 0,7 mg/kg (> Prüfwert Kinderspielfläche) würde beim Ausbau und der Separierung der schwarzen Sande (inklusive der rostfarbenen Sande) ebenfalls ausgebaut und entsorgt werden.

Im östlichen Randstreifen wurden in zwei Proben aus den Bohrungen Se B4 und SeB5 mit 370 beziehungsweise 230 mg/kg Bleibelastungen oberhalb des Prüfwertes der BBodSchV für Kinderspielflächen vorgefunden. Da im östlichen Bereich möglicherweise Spielplätze angelegt werden sollen, wird vorsorglich empfohlen, den aufgefüllten Boden in diesem Bereich bis in 1,00 m Tiefe auszubauen und zu verwerten sowie unbelastete Böden wieder einzubauen.

Außerdem wurde im Bereich der ehemaligen und sanierten Tankstelle in der Bohrung Se B2 in 2,00 m bis 2,70 m Tiefe eine BTEX-Belastung von 1 182 mg/kg und 1 200 mg/kg MKW vorgefunden. Im unter dieser Probe

anstehenden Auelehm in 2,70 m bis 3,00 m Tiefe waren lediglich 55 mg/kg MKW und 17 mg/kg BTEX vorhanden. Es ist durchaus möglich, dass nach Sanierungen von Tankstellengeländen Restmengen der tankstellenbürtigen Belastungen meist kleinräumig verbleiben. Da für die Gründung der zukünftigen Gebäude im Bereich der ehemaligen Tankstelle vermutlich die vorhandenen Weichschichten ab circa 2,50 m unter GOK ausgekoffert und gegen tragfähige Bodenarten ausgetauscht werden, wird empfohlen, dabei angetroffene offensichtlich mit tankstellenbürtigen Schadstoffen belastete Böden auszubauen, zu separieren und zu entsorgen beziehungsweise einer biologischen Behandlung zuzuführen.

Die oben beschriebenen Empfehlungen zum Ausbau der kontaminierten schwarzen Sande, der Auffüllung im östlichen Randstreifen und der mit tankstellentypischen Schadstoffen belasteten Böden im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist dabei gutachterlich zu überwachen und zu begleiten.

Die für eine Wohnnutzung erforderliche Bodensanierung sowie die entsprechende gutachterliche Begleitung und Dokumentation der Sanierungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag vereinbart und damit gesichert worden.

Boden

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt etwa zwischen 3,5 mNN bis 5,5 mNN. Im Plangebiet liegen möglicherweise Auffüllungen unbekannter Mächtigkeiten vor, die in der Regel aus Sanden bestehen. Als jüngste geologische Schicht stehen zunächst Fein- bis Mittelsande der Bremer Düne in Mächtigkeiten zwischen 1 m und 3 m an. Unter der Basis der Dünensande lagern Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 1,5 m bis 2 m, örtlich können über 2 m erreicht werden und es können Torflagen enthalten sein. Wegen dieser Weichschichtenlage muss der Untergrund als „stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden; die Tragfähigkeit ist „sehr gering“ bis „gering“. Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab –15 mNN (= tiefer als 18 m unter GOF) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2015) ergaben Grundwasserstände um 1 mNN; Höchststände sind bei 1,5 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

Fazit

Der Umweltzustand im Plangebiet wird sich bei Durchführung der Planung gegenüber der Nicht-Durchführung (Beibehaltung des Status-Quo) geringfügig verändern. Mit dem Rückbau des bestehenden Garagenhofes sowie der Entsiegelung von Flächen ist damit zu rechnen, dass sich bei einer Durchführung der Planung positive Effekte auf die Bodenfunktionen sowie die mikroklimatischen Verhältnisse einstellen.

Sonstige Umweltbelange, mit Ausnahme der dargestellten Belange des Immissionsschutzes, werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben im Plangebiet auf eige-

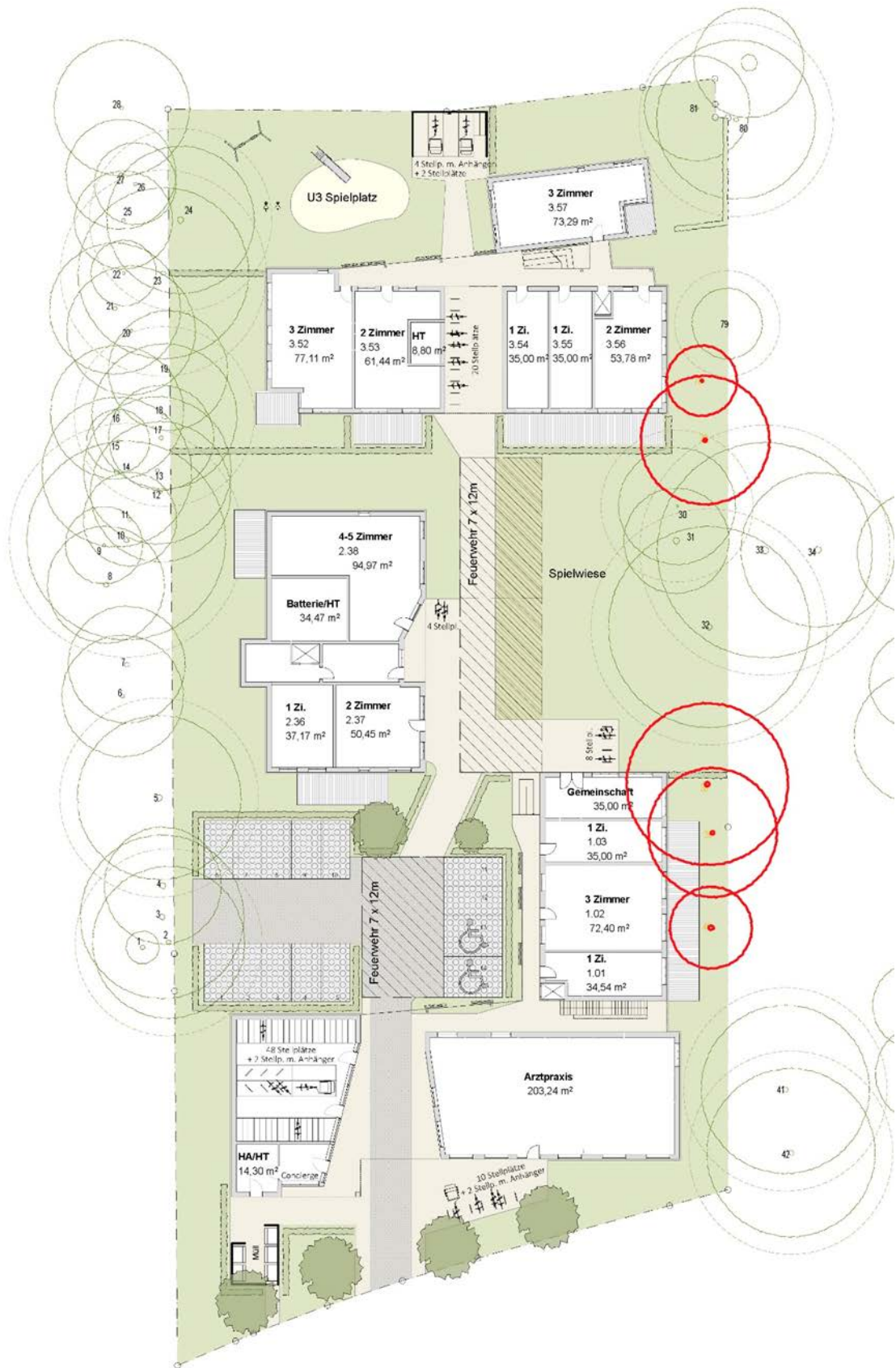
ne Kosten zu verwirklichen. Auch die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

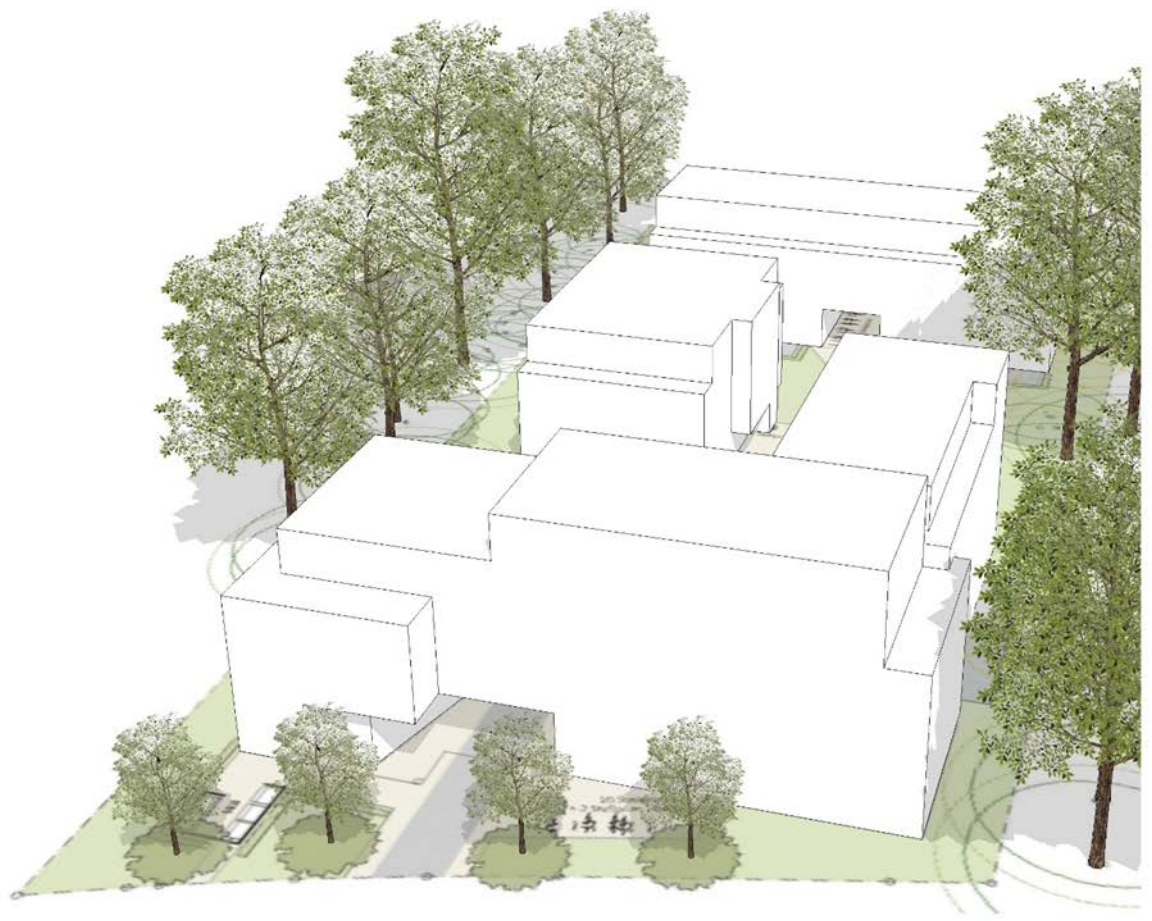
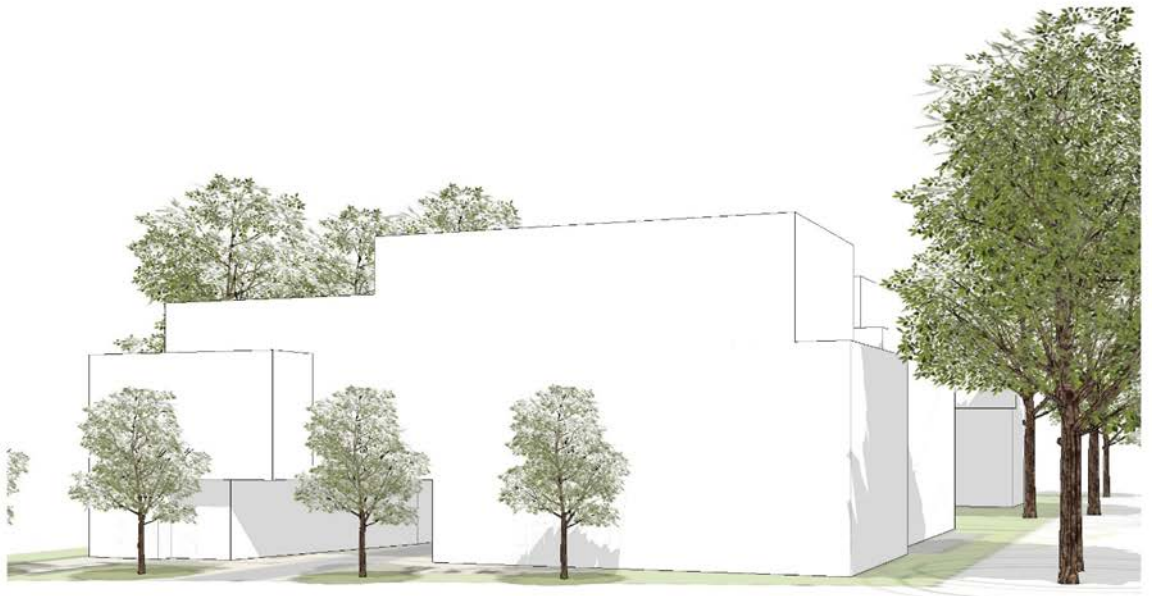
Als Wohngebäude sowie als Arbeitsort kommt das Vorhaben für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen infrage. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage 1: Lageplan, ohne Maßstab



Die in roter Farbe dargestellten Bäume werden durch das Neubauvorhaben in der Seewenestraße überplant.

Anlage 2: Baumassenperspektiven



Anlage 3: Baumliste Seewenjestraße 77 bis 97

Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung
1	Laubbaum	1,19	1,4	
2	Laubbaum	1,30	6,5	
3	Laubbaum	1,54	7,0	
4	Laubbaum	1,61	5,0	
5	Laubbaum	1,50+1,69	7,0	2-stämmig
6	Eiche	1,01	5,2	
7	Buche	1,25	5,0	
8	Eiche	1,32	5,0	
9	Eiche	0,84	3,3	
10	Eiche	1,26	8,5	
11	Eiche	1,00	4,0	
12	Laubbaum	0,80	6,0	
13	Laubbaum	1,03	6,3	
14	Eiche	1,23	6,4	
15	Eiche	0,71	2,7	
16	Eiche	1,14	5,7	
17	Laubbaum	1,11	4,5	
18	Laubbaum	1,38	6,2	
19	Laubbaum	0,88	5,1	
20	Buche	0,73	5,5	
21	Buche	1,12	5,6	
22	Buche	0,78	2,8	
23	Eiche	1,23	7,3	
24	Laubbaum	1,55+1,70	6,3	2-stämmig
25	Eiche	0,93	4,2	
26	Buche	0,91	3,5	
27	Buche	1,04	4,7	
28	Buche	0,97	5,8	
29	Laubbaum	0,93	5,5	
30	Laubbaum	0,59	5,0	
31	Laubbaum	0,70	4,5	
32	Laubbaum	1,67	8,6	
33	Eiche	1,99	9,2	
34	Eiche	1,79	6,6	
35	Eiche	1,35	5,3	
36	Eiche	1,07	4,2	
37	Eiche	1,25	5,6	
38	Nadelbaum	1,14	6,9	
39	Nadelbaum	0,95	5,5	
40	Nadelbaum	1,25	3,5	
41	Eiche	1,37	7,2	
42	Eiche	1,38	7,2	
43	Laubbaum	0,67	3,7	
44	Laubbaum	0,75	4,3	
45	Laubbaum	0,32	2,0	
46	Eiche	1,42	5,7	
47	Eiche	1,04	5,4	
48	Obstbaum	0,27	2,8	4-stämmig
49	Buche	0,66 + 0,76	3,9	2-stämmig
50	Laubbaum	0,46	2,9	
51	Eiche	0,74	2,1	
52	Eiche	0,72	2,1	
53	Eiche	0,78	3,1	
54	Buche	0,80	3,9	
55	Eiche	0,92	4,5	

Nr.	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung
56	Buche	0,61	2,8	
57	Eiche	0,77	4,0	
58	Eiche	0,63	3,0	
59	Buche	0,62	3,4	
60	Eiche	0,98	4,5	
61	Eiche	1,06	6,0	
62	Laubbaum	1,03	4,5	
63	Laubbaum	1,02	4,7	
64	Eiche	1,80	7,2	
65	Laubbaum	0,73	3,4	
66	Eiche	1,25	3,3	
67	Laubbaum	0,78	3,5	
68	Laubbaum	1,27	6,0	
69	Laubbaum	1,43	6,5	
70	Laubbaum	1,33	7,8	
71	Laubbaum	1,20	5,5	
72	Birke	1,48	4,2	
73	Laubbaum	2,34	8,1	
74	Laubbaum	2,58	7,1	
75	Nadelbaum	0,45	2,6	
76	Laubbaum	0,55	2,9	
77	Laubbaum	0,44	3,2	
78	Laubbaum	0,30 + 0,57	3,0	4-stämmig
79	Laubbaum	0,45 + 0,65	3,0	3-stämmig
80	Laubbaum	1,26 + 0,90	6,8	2-stämmig
81	Laubbaum	0,72	4,5	
82	Pappel	circa 4,4	4,7	n. zgl. Stammumfang nur geschätzt

Die in Fettdruck dargestellten Bäume werden durch das Neubauvorhaben in der Seewenjestraße überplant.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 140
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von Wohngebäuden, an der Seewenjestraße, zwischen der Weichselstraße, der Bromberger Straße und der Lissaer Straße in Bremen-Gröpelling

(Bearbeitungsstand: 25.03.2019)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet



MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

OK 16,5 m
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUGRENZEN

Baugrenze



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für:

Stellplatzanlagen

Abfall

Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

Durchfahrt

LH 4,0 m
Maximale lichte Durchfahrtshöhe in Metern



Maßstab 1:500

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