

Mitteilung des Senats vom 6. September 2011

Bebauungsplan 2411 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße und Halsmühlener Straße östlich Heiligenbergstraße (Osterholzer Heerstraße Haus-Nr. 201, 201 A und 203)

(Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2411 (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 25. August 2011 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2411 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße und Halsmühlener Straße östlich Heiligenbergstraße (Osterholzer Heerstraße Haus-Nr. 201, 201 A und 203) (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

Bebauungsplan 2411 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße und Halsmühlener Straße östlich Heiligenbergstraße (Osterholzer Heerstraße Haus-Nr. 201, 201 A und 203)

(Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2411 (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. April 2010 beschlossen, den Bebauungsplan 2411 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15. April 2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2411 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2411 ist am 19. Mai 2010 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2411 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Osterholz bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB/Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 4. März 2011 bis 4. April 2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. Zur gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

6.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planänderung und redaktionellen Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

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

7.1. Planänderung (Überarbeitung)

Nach der öffentlichen Auslegung ist in dem Planentwurf die textliche Festsetzung Nr. 3 hinsichtlich der nicht zulässigen Gewerbebetriebe im Mischgebiet überarbeitet worden: Speditionsbetriebe sind aus der Zusammenstellung der ausgeschlossenen Nutzungen entfernt worden; sie gelten als störende Gewerbebetriebe und sind nur im Gewerbegebiet zulässig. Im Misch-

gebiet sind hingegen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Weil Speditionsbetriebe in der Regel nicht in diese Kategorie fallen, sind sie im Mischgebiet ohnehin unzulässig. Eines besonderen Ausschlusses bedarf es dazu nicht.

Die vorgenannte Planänderung ist in dem Bebauungsplanentwurf 2411 (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Planänderung (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) zuzustimmen.

7.2. Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderung und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet. Neben redaktionellen Ergänzungen, die der Klarstellung dienen, ist die Begründung insbesondere unter den Gliederungspunkten

- B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes hinsichtlich der Planungsziele konkretisiert worden,
- C) 1. Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben präzisiert worden, und
- E) 1. Finanzielle Auswirkungen um Angaben zum Grunderwerb sowie zum Ausbau der Nebenanlagen ergänzt worden.

Die Ergänzungen/Änderungen sind in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2411 (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) eingeflossen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der ergänzten bzw. geänderten Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2411 (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung haben lediglich redaktionellen Charakter und wirken sich weder auf die Öffentlichkeit noch auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus.

Die Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Planänderung sowie die redaktionellen Ergänzungen/Änderungen der Begründung wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Osterholz hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit Schreiben vom 2. Dezember 2010 folgende Stellungnahme mitgeteilt:

„... der oben genannte Planentwurf wurde in der Sitzung des Fachausschusses Bau, Verkehr, Umwelt und Stadtteilentwicklung des Stadtteilbeirates Osterholz am 30. November 2010 nochmals beraten. Die Fachausschussmitglieder äußerten gegen den Planentwurf keine Bedenken und stimmen diesem zu.“

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2411 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße und Halsmühlener Straße

östlich Heiligenbergstraße (Osterholzer Heerstraße Haus-Nr. 201, 201 A und 203) (Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2411 für ein Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße und Halsmühlener Straße östlich Heiligenbergstraße (Osterholzer Heerstraße Haus-Nr. 201, 201 A und 203)

(Bearbeitungsstand: 21. Juni 2011)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 11.400 m² große Plangebiet liegt auf der Südseite der Osterholzer Heerstraße, kurz vor dem Knotenpunkt zur Otto-Brenner-Allee/Hans-Bredow-Straße. Bei den Gebäuden Osterholzer Heerstraße 201 und 201 A handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Osterholzer Heerstraße 201 A befindet sich eine kleine Garagenzeile, die über die Halsmühlener Straße angefahren wird. Zwischen den Grundstücken Osterholzer Heerstraße 201 A und 203 befindet sich ein nicht bebautes Grundstück, das als Abstell- und Parkplatz für Lkw-Fahrzeuge genutzt wird. Auf dem Grundstück Osterholzer Heerstraße 203 befindet sich eine Autowaschanlage.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich westlich zwei Wohnzeilen im Geschosswohnungsbau. Über die südlich des Plangebiets liegende Halsmühlener Straße wird ein großes Einfamilienreihenhausgebiet aus den achtziger Jahren erschlossen. Östlich grenzt das Plangebiet an einen öffentlichen Grünzug mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegverbindung parallel zu einer Lärmschutzwand, die das Gewerbegebiet umgibt.

Östlich des Grünzuges befindet sich an der Osterholzer Heerstraße ein Kfz-Reparaturbetrieb sowie die Nutzfahrzeugniederlassung eines Automobilherstellers.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 606, rechtsverbindlich seit dem 18. Oktober 1965, setzt für den Planbereich allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot zur Osterholzer Heerstraße fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Nach dem durch die Bremische Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche – als solches ist das Baugrundstück anzusehen – sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und in ihrer Betriebsgröße auf den Nahbereich als Einzugsgebiet orientiert sind, sodass sie keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens in

einem fußläufigem 600-m-Radius eine Quote von 35 % der sortiments-spezifischen Kaufkraft (Nahrung- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 600-m-Radius mit dem 600-m-Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches besteht.

Der fußläufige Einzugsbereich von möglichen Vorhaben im Plangebiet überschneidet sich allerdings deutlich (14,7 %) mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums an der St.-Gotthard-Straße. Damit wäre ein Vorhaben nicht konform mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

Ein zusätzlicher Lebensmittel-Discounter (VK 800 m²) an diesem Standort würde mit einem auf bis zu 4,8 Mio. € prognostizierten Jahresumsatz über die 35%-Quote hinaus theoretisch bis zu zwei Drittel der im Nahbereich vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraft abschöpfen. Dabei muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass die im unmittelbaren Nahbereich des beantragten Vorhabens vorhandene Kaufkraft bereits jetzt vollständig abgeschöpft wird durch die benachbarten Lebensmittel-Discounter (westlich Lidl, nordöstlich Aldi Koblenzer Straße, das südlich gelegene SB-Warenhaus im Weserpark sowie weitere Angebote im Stadtteilzentrum). Die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes im Plangebiet würde demnach nicht die Gebietsversorgung verbessern, sondern vielmehr zu einem standortbezogenen Verdrängungswettbewerb führen, der insbesondere die Entwicklungsfähigkeit des auszubauenden Stadtteilzentrums gravierend beeinträchtigen würde. Deshalb beschränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Vor dem Hintergrund mehrerer Anfragen für Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Osterholzer Heerstraße ist ein Ausschluss von Einzelhandels-einrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs sowie nahversorgungsrelevante Sortimente in diesem Plangebiet erforderlich.

Hierfür ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Plan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Ausweisung von Mischgebiet (MI) weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

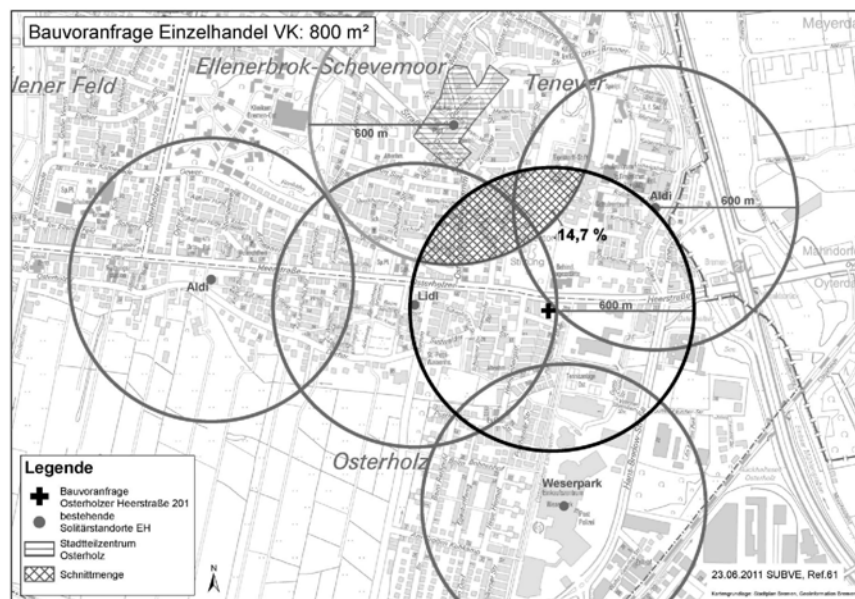
C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Für die Flächen an der Osterholzer Heerstraße wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung lässt Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Übereinstimmung mit der hier gewünschten städtebaulichen Entwicklung zu. Um die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen zu steuern, werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden, sowie die nach der „Bremer Sortimentsliste“ nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Blumen, Zooartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel, Reformwaren, Schreib- und Papierwaren sowie Zeitungen und Zeitschriften) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen, um den Standort des Stadtteilzentrums an der St.-Gotthard-Straße nicht zu schwächen. Nur wenn die genannten Betriebe mit ihrer Verkaufsfläche unter 200 m² bleiben, sind sie ausnahmsweise zulässig. Damit sollen Warenangebote für den täglichen Bedarf in fußläufiger Nähe zur Wohnbebauung in begrenztem Rahmen zugelassen werden können (z. B. Bäcker, Kiosk, Gemüseladen). In dieser Größenordnung ist davon auszugehen, dass hiervon keine negativen Wirkungen auf das Nahversorgungszentrum „Schweizer Viertel“ an der St.-Gotthard-Straße ausgehen.

Das Stadtteilzentrum an der St. Gotthard-Straße ist seit 2001/2002 Gegenstand kommunalpolitischer und stadtplanerischer Diskussionen. Der Bereich soll entsprechend der Beschlusslage der politischen Gremien gestärkt und zu einem leistungsfähigen Stadtteilzentrum entwickelt werden. Seitdem werden wiederholt Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums erwogen und diskutiert.



Im Stadtteilzentrum ist zu beobachten, wie der Strukturwandel im Einzelhandel zu einem Bedeutungsverlust integrierter Zentrenstandorte und zu einer Stärkung verkehrsgünstig gelegener Angebote in Randlage oder außerhalb des Siedlungszusammenhangs führen kann. Die insgesamt ca. 100 000 m² Verkaufsflächen im Einzelhandel verteilen sich daher räumlich sehr inhomogen im Stadtteil. Gut 5 % der Einzelhandelsfläche (5 800 m²) des Stadtteils befindet sich im Bereich des „Schweizer Viertels“ im Stadtteilzentrum Osterholz. Als begrenzende Rahmenbedingung für die Entwicklung des Zentrums ist zum einen der trotz seiner Randlage im Stadtteil dominierende Weserpark zu nennen. Andererseits haben auch die an der Osterholzer Heerstraße in eher unverbundenen Solitäranlagen entstandenen Fachmärkte und die in den letzten Jahren dort angesiedelten beiden Lebensmittel-Discounter (Aldi 2004; Lidl 2006) für eine Begrenzung des Entwicklungspotenzials im Stadtteilzentrum gesorgt. Die Genehmigungen wurden erteilt, weil es für eine Ablehnung keine Rechtsgrundlage gab. Erst das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, das die Bremische Bürgerschaft am 17. November 2009 als städtebauliche Entwicklungsplanung nach Baugesetzbuch beschlossen hat, ermöglicht die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen aus städtebaulichen Gründen.

Gutachterlich wurde 2004 die Entwicklung des Einzelhandels in Osterholz untersucht (Junker & Kruse, Dortmund). Im Ergebnis wurde seinerzeit festgestellt, dass weitere Handelseinrichtungen an der Osterholzer Heerstraße, die für die Nahversorgung relevante Sortimente enthalten, die unbefriedigende Ausbildung wohnortnaher Versorgungszentren in Osterholz weiter schwächen würden.

Die heute in diesem Teil von Osterholz unverhältnismäßig hohe Dichte von Discountern und das umfangreiche Angebot am Standort Weserpark bieten ein breites Angebotsspektrum im Stadtteil, sodass keine Angebotsdefizite zu erkennen sind.

Des Weiteren werden die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet sonst allgemein zulässigen Nutzungen Autowaschanlagen und Recyclingbetriebe (textliche Festsetzung Nr. 3) ausgeschlossen. Erfahrungsgemäß prägen diese das Wohnumfeld negativ. Autowaschanlagen und Tankstellen gehen einher mit Tätigkeiten und Nutzungen im Freien. Die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche (Staubsauger, Motoren) und Gerüche (Benzin) sind in direkter Nachbarschaft zum reinen Wohnen nicht vertretbar; sie

führen zu Nachbarschafts- und Immissionskonflikten, die vermieden werden sollen.

Lagerplätze sind nach der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet nur als untergeordnete Nebenanlagen von allgemein zulässigen Betrieben zulässig. Als selbstständige Lagerplätze sind sie grundsätzlich nur in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Recyclingbetriebe sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen, weil deren Betrieb in der Regel zu Störungen mit den angrenzenden Nutzungen führt. Auch Vergnügungsstätten, die ebenfalls ausgeschlossen werden, würden das benachbarte Wohnen im reinen Wohngebiet und allgemeinen Wohngebiet (Immissionen, Verkehre) stören.

Der Ausschluss von autoaffinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben (textliche Festsetzung Nr. 4) begründet sich aus der konkreten örtlichen Lage an der Osterholzer Heerstraße. In den letzten Jahren ist es entlang der Osterholzer Heerstraße vermehrt zu Ansiedlungen von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben gekommen, die das städtebauliche Bild in dieser Häufung negativ beeinträchtigen. Die Osterholzer Heerstraße ist in dem Abschnitt zwischen Ehlersdamm und dem Grünzug an der Rückseite des Weserparks noch heute überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich an der Straße Wohngebäude. Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet liegen Geschosswohnungsbauten. Diese sollen in ihrem Bestand geschützt werden. Weitere Wohnnutzungen sind auch in Ergänzung der bestehenden Wohnstrukturen zukunftsfähig. Dem stünde die Zulässigkeit von autoaffinen Nutzungen entgegen.

Diese autoaffinen Nutzungen sind im östlich angrenzenden Bebauungsplan 2340 ausdrücklich zulässig, sollen aber auch auf diese Standorte begrenzt bleiben. Eine weitere Ausdehnung dieser Gewerbebetriebe in Richtung der vorhandenen Wohngebiete an der Halsmühlener Straße und Heiligenbergstraße soll planungsrechtlich unterbunden werden.

Im Plangebiet befindet sich an der Osterholzer Heerstraße 203 (Flurstück 160/240) eine Autowaschanlage. Zukünftig sollen auch auf dieser Fläche keine autoaffinen Dienstleistungen und Gewerbebetriebe zulässig sein. Die gegenwärtige Nutzung soll im Rahmen des Bestandsschutzes gestattet werden. Einzelheiten zur Ausgestaltung des Bestandsschutzes sind in der textlichen Festsetzung Nr. 5 geregelt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die rückwärtig zur Halsmühlener Straße gelegenen Grundstücksflächen wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der in der Nachbarschaft vorherrschenden Wohnnutzung und fügt sich in die angrenzende Umgebung mit Reihenhäusern ein.

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels) sind ebenso wie Tankstellen mit einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen durch Gäste bzw. Kunden verbunden. Diese Verkehre können nicht störungsfrei über die mit Tempo 30 beschilderte Halsmühlener Straße abgewickelt werden. Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, weil sich die bereits in der Nachbarschaft zum Wohnen etablierte gewerbliche Nutzung nicht weiter verfestigen soll. Das Wohngebiet soll vor einer weiteren Ausdehnung in das Gebiet hinein geschützt werden. Nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im nördlich angrenzenden Mischgebiet zulässig.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO wären im allgemeinen Wohngebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dieser Größenordnung würde den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen entgegenstehen. In Hinblick darauf wird deshalb die Zulässigkeit von Läden auf eine Verkaufsfläche von 200 m² (Nachbarschaftsläden) begrenzt. Damit sollen im allgemeinen Wohngebiet fußläufige, wohnortnahe Angebote an Läden

möglich sein. Für gewerbliche Nutzungen stehen im benachbarten Gewerbegebiet Bremer Kreuz genügend Flächen zur Verfügung.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den außerhalb des Plangebietes vorhandenen städtebaulichen Gebäude- und Grundstücksstrukturen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet 0,5. Damit bleibt sie geringfügig unter dem in § 17 der BauNVO rechtlich zulässigen Höchstmaß. Diese Dichte ist in der konkreten örtlichen Lage angemessen und ausreichend. Sie entspricht der umgebenden Dichte.

Im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht die Grundflächenzahl 0,4 eine bauliche Dichte für den Bau weiterer Wohngebäude, die sich in die umgebende Struktur und nachbarschaftliche Bebauung einfügen.

Für die Osterholzer Heerstraße wird eine Mindest- und Höchstgrenze der Geschossigkeit festgesetzt. Mit der Festsetzung einer mindestens eingeschossigen Bebauung soll gesichert werden, dass entlang der Osterholzer Heerstraße eine straßenbegleitende Bebauung mit Gebäuden entsteht. Das städtebauliche Bild entlang der Haupteinfahrtstraße in die Stadt soll nicht durch Lagerplätze und unbebaute Flächen geprägt sein. Die maximal zulässige Dreigeschossigkeit entspricht in der Höhe den neueren Bebauungen an der Osterholzer Heerstraße.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Höhenbegrenzung entspricht der benachbarten zweigeschossigen Reihenhausbauung an der Halsmühlener Straße.

Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein städtebaulich geschlossener Gebäuderand mit Vorgärten entsteht. Sie gliedern das Plangebiet, damit ausreichend große Abstände zur vorhandenen Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes verbleiben.

Die Bauzonen berücksichtigen außerdem vorhandenen wertvollen Baumbestand, der erhalten und in seinem Fortbestand geschützt werden soll.

An der westlichen Grenze befindet sich neben einem öffentlichen Weg ein Grünstreifen mit Baumbestand. Dieses Grundstück wird zum Schutz des Baumbestandes als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Parallel zur Osterholzer Heerstraße wird südlich angrenzend ein ca. 3 m bis 4 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Osterholzer Heerstraße mit den noch nicht vorhandenen Nebenanlagen (Fuß- und Radweg) ausbauen zu können.

5. Sonstige Festsetzungen

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht befestigt, sondern begrünt werden, werden hier bauliche Anlagen ausgeschlossen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sind hier deshalb nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8).

D) Umweltbelange

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20 000 m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Prüfung dieses Bebauungsplans hat ergeben, dass die zukünftig zulässige Grundfläche ca. 4 300 m² ergibt und damit weit unter dem Schwellenwert von 20 000 m² liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB liegen vor. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Zur Prüfung der Umweltbelange zu „e) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden“ wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- Bericht zu der orientierenden Untersuchung im Bereich des B-Planes 2411 in Bremen-Osterholz (Osterholzer Heerstraße 203), Ingenieurgeologisches Büro underground,
- historische Recherche im Bereich des Bebauungsplanes 2411 in Bremen-Osterholz, Ingenieurgeologisches Büro underground.

1. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele

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

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind zur Osterholzer Heerstraße überwiegend bebaut. Nicht bebaut, aber befestigt ist das Flurstück 160/281.

Zwischen dem westlich angrenzenden Geschosswohnungsbau außerhalb des Plangebietes und dem Wohngrundstück Osterholzer Heerstraße 201 hat sich ein Grünstreifen aus Bäumen und einer Eibenhecke entwickelt. Dieser trennt die Grundstücke mit den verschiedenen Nutzungszwecken optisch und räumlich. Wegen ihrer Bedeutung für das Baugebiet sind diese im Plan als „Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen“ festgesetzt.

Im Mischgebiet befindet sich zwischen den beiden Wohngebäuden 201 und 201 A eine Rotbuche. Die Flächen, auf denen sich dieser Baum befindet, sind inklusive deren Kronendurchmesser als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Drei weitere schützenswerte Bäume (eine Amerikanische Eiche, ein Ahorn und eine Blutbuche) sowie eine Eibenhecke befinden sich im allgemeinen Wohngebiet an der südlichen, zur Halsmühlener Straße gelegenen Grundstücksgrenze zwischen den beiden Wohngebäuden. Sie werden als „Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen“ festgesetzt.

Die Flächen im Plangebiet sind nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan 606) bereits Bauland. Zusätzliche Versiegelungen von Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2411 nicht zugelassen. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB ist dafür nicht erforderlich.

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Grundsätze und Ziele

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

Das Gebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Osterholzer Heerstraße.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tags	nachts*)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)

*) Der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind dem Verkehrslärm der Osterholzer Heerstraße ausgesetzt. Durch die Festsetzungen sind auch Wohnnutzungen im Plangebiet möglich. Die Zulässigkeit von Wohnen im Plangebiet erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich bei den beiden vorhandenen Gebäuden um bereits bestehende Gebäude handelt, die bewohnt sind. Die Wohnnutzung im Plangebiet genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Deshalb wurde im Rahmen der Abwägung in Kauf genommen, dass auch weiterhin auf diesen Grundstücken gewohnt werden kann. Es handelt sich um ein Gebiet der Innenentwicklung im nachbarschaftlichen Kontext.

Um dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnnutzung in Gebäuden nicht den hohen Immissionsbelastungen der Straße ausgesetzt ist, sieht die textliche Festsetzung Nr. 9 vor, durch besondere bauliche Vorkehrungen sicherzustellen, dass bestimmte Mittelungspegel innen nicht überschritten werden.

Bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohngebäuden sind Lärmschutzmaßnahmen (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 9 regelt die Verpflichtung des Bauherrn zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

c) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestand, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet besteht bereits durch den geltenden Bebauungsplan 606 Planungsrecht für eine Bebauung. Durch das neue Planungsrecht wer-

den keine nachteiligen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes verursacht.

d) Auswirkungen auf das Wasser durch anfallendes Abwasser

Auswirkung auf Grund- und Oberflächenwasser durch die Entstehung von Niederschlags- und Schmutzwasser.

Grundsätze und Ziele

Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist zu vermeiden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Wassers zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das gesamte Plangebiet ist überwiegend bereits versiegelt. Neu errichtete Gebäude werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

e) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden

Ziele und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind der Boden und Altlasten zu sanieren. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Die Anforderungen richten sich nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Gemäß Bremischem Naturschutzgesetz ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan so festgesetzt, dass im Ergebnis keine höhere bauliche Verdichtung und keine zusätzliche Bodenversiegelung als nach dem geltenden Bebauungsplan 606 möglich ist.

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historischen Recherchen durchgeführt (Historische Recherche im Bereich des Bebauungsplanes 2411 in Bremen-Osterholz, Ingenieurgeologisches Büro underground).

Bei einem konkreten Verdacht auf Verunreinigungen im Boden und Untergrund wurden auf den frei zugänglichen Flächen auch technische Untersuchungen durchgeführt (Bericht zu der orientierenden Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 2411 in Bremen-Osterholz [Osterholzer Heerstraße 203], Ingenieurgeologisches Büro underground).

Auf dem Grundstück Osterholzer Heerstraße 203 wurden die im Rahmen der historischen Recherche ermittelten Verdachtsbereiche durch zwei Rammkernsondierungen untersucht. Dabei wurden keine Schadstoffgehalte nachgewiesen, die oberhalb der jeweiligen Prüfwerte der BodSchV liegen. Ebenso ergab die Überprüfung der für das Grundwasser relevanten Schadstoffe keine Auffälligkeiten.

Bodenbeschaffenheit

Geowissenschaftliche Informationen

Der Geologische Dienst Bremen hat Folgendes mitgeteilt:

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 4,5 m bis 5 m NN. Inwieweit Abgrabungen und Aufhöhungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

Unter einer humosen Schicht („Mutterboden“) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen, möglich.

Diese Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Der Grundwasserleiter endet bei ca. - 15 m NN (ab ca. 20 m unter Gelände). In dieser Höhe werden feinsandig-schluffige Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2000) ergaben freie Grundwasserstände um 3 m NN (1,5 m bis 2 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 4,5 m NN (0,5 m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen. Aufgrund der zeitweise relativ hohen Grundwasserstände kommt eine Regenwasserversickerung nur in Zeiten niedriger Grundwasserstände in Frage. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmittel nicht auszuschließen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

f) Auswirkungen auf die Archäologie

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Parallel zur Osterholzer Heerstraße ist südlich angrenzend ein ca. 3 m bis 4 m breiter Grundstücksstreifen, der sich in Privatbesitz befindet, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit Realisierung des Bebauungsplans 2411 wird der Ankauf dieser ca. 290 m² großen Grundstücksflächen erforderlich. Bereits der heute rechtsverbindliche Bebauungsplan 606 setzt diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen fest.

Auf diesen Flächen sollen die heute nicht vorhandenen südlichen Nebenanlagen (Fuß- und Radweg) der Osterholzer Heerstraße hergestellt werden. Der Stadtgemeinde Bremen entstehen für den Grunderwerb Kosten in Höhe

von ca. 20 000 €. Die Herstellungskosten für die Nebenanlagen belaufen sich auf ca. 100 000 €. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen wegen der Kampfmittelbeseitigung Kosten entstehen könnten.

Die 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

Das Plangebiet stellt einen für Frauen und Männer nutzbaren Lebensraum dar. Die ausgewiesenen Bauflächen richten sich gleichermaßen an Männer und Frauen.

für ein Gebiet in Bremen - Osterholz
zwischen Osterholzer Heerstraße und
Halsmühler Straße östlich Heiligenbergstraße
(Osterholzer Heerstraße Haus-Nr. 201, 201 A
und 203)

(Bearbeitungsstand: 21.06.2011)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

GRZ Grundflächenzahl

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

o offene Bauweise

----- Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

○ Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

