



**Begründung zum Bebauungsplan 452
KTierheim am Vieländer Weg`**

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 315
KWeißenstein-Ost`

Seestadt Bremerhaven

(Stand: Oktober 2015)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 3 |
| 2. | GELTUNGSBEREICH..... | 3 |
| 3. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 3 |
| 3.1 | Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 3.2 | Verbindliche Bauleitplanung..... | 4 |
| 4. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 6 |
| 5. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE..... | 6 |
| 6. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 6.3 | Bauweise | 9 |
| 6.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 6.5 | Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Erhalt eines Einzelbaumes | 10 |
| 6.6 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzung von Einzelbäumen | 10 |
| 6.7 | Interne Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen für die Landwirtschaft | 11 |
| 6.8 | Externe Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen für die Landwirtschaft | 11 |
| 6.9 | Private Grünflächen | 12 |
| 6.10 | Schutzflächen | 12 |
| 6.11 | Straßenverkehrsflächen / Ausschluss von Grundstücksein- und -ausfahrten..... | 12 |
| 6.12 | Fläche für Versorgungsanlagen..... | 12 |
| 6.13 | Flächenübersicht..... | 13 |
| 7. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE | 13 |
| 7.1 | Natur und Landschaft | 13 |
| 7.2 | Verkehr | 13 |
| 7.3 | Wirtschaft..... | 14 |
| 7.4 | Immissionsschutz | 14 |
| 7.5 | Forstwirtschaft..... | 16 |
| 7.6 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 7.7 | Altlasten / Kampfmittel | 17 |
| 7.8 | Denkmalpflege | 17 |
| 7.9 | Wasserwirtschaft..... | 17 |
| 8. | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME | 17 |
| 9. | HINWEISE..... | 18 |
| 10. | VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK..... | 18 |
| 11. | KOSTEN..... | 18 |
| | ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | |

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452 'Tierheim am Vieländer Weg' beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 1,64 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich der Straßen Im Weddel und Miggardweg am Vieländer Weg, im Stadtteil Wulsdorf, Ortsteil Grünhöfe, der Seestadt Bremerhaven.

Es beinhaltet das nordwestlich der Straße Vieländer Weg gelegene Flurstück 36/5 sowie die Teilflächen der Flurstücke 13 und 5/1 südöstlich vom Vieländer Weg, die landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Außerdem umfasst der Geltungsbereich das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 5/2 sowie Abschnitte der Straßenflurstücke Vieländer Weg und Weg 83. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: Hrsg.: Magistrat der Stadt Bremerhaven, Vermessungs- und Katasteramt)

3. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven 2006 ist der nordwestliche Teil des Plangebietes als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird dazu ausgeführt, dass es sich bei derartigen Flächen um zusammenhängende Grünzüge, Flächen zum Ausgleich, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald, Immissionsschutzgrün und Verkehrsgrün handelt.

Die südöstlich des als Hauptverkehrsstraßenfläche dargestellten Vieländer Wegs gelegenen Bereiche des Plangebietes weisen eine Darstellung als Flächen für Wald auf. Daran schließt sich südlich des Geltungsbereiches eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' an. Es handelt sich dabei um eine dort verortete Umspannstation.

Die südwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen für Wald weisen eine Überlagerung mit der nachrichtlichen Übernahme 'Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung' auf (siehe nachfolgende Abbildung).

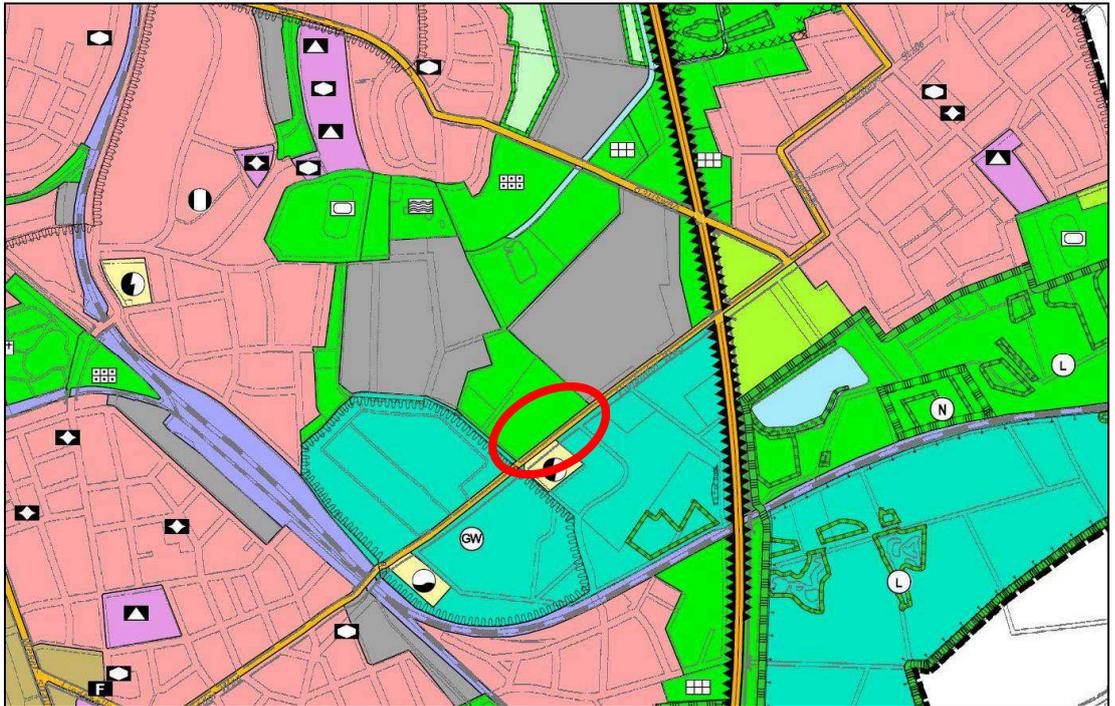


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2006 (Lage des Plangebietes gekennzeichnet)

Wie bereits erläutert, sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven vom Juni 2006 im Bereich des Plangebietes eine Grünfläche (nördlich Vieländer Weg) und Flächen für Wald (südlich Vieländer Weg) vor. Der Flächennutzungsplan stellt jedoch nur die Grundzüge der Planung dar und ist nicht parzellenscharf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst jedoch jeweils nur einen untergeordneten Teil dieser Flächen, so dass eine Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht erforderlich ist, sondern der Flächennutzungsplan im Rahmen eines späteren Fortschreibungsverfahrens redaktionell angepasst wird. Die vorliegende Planung steht demnach nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

3.2

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich nordwestlich der Straße Vieländer Weg liegt bereits der Bebauungsplan Nr. 315 'Weißenstein-Ost' für ein Gebiet zwischen Vieländer Weg, Im Weddel, Weißenstein, Freibad 'Grünhöfe', Marschbrookweg, Karlsweg und der Bundesautobahn vom 18.07.1995 vor.

Dieser setzt für den nordwestlichen Teil des durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage mit naturnahem Ausbau und Wasserflächen fest (siehe nachfolgende Abbildung). Die angrenzenden Bereiche sind entweder ebenfalls als Grünfläche festgesetzt oder als Industriegebiet (GI). Innerhalb des Industriegebietes ist eine besondere Bauweise (b) festgesetzt, die folgendes beinhaltet: 'geschlossene Bauweise, Grenzabstände sind zugelassen, wenn sie den Mindestanforderungen gemäß § 7 Brem LBO entsprechen. Die Bestimmungen über die Ab-

standsflächen gem. § 8 BremLBO sind nicht anzuwenden. Die bauliche Dichte innerhalb des Industriegebietes wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt.

Bedingt durch den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Industriegebietes bereits angesiedelten Betrieb, der eine Genehmigung zur Bearbeitung pyrotechnischer Produkte besaß, wurden auf der Grundlage der Betriebsgenehmigung Schutzabstände zu Wohnbereichen und Verkehrswegen im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem enthält der Bebauungsplan eine Kennzeichnung der vorhandenen Hochspannungsfreileitungen sowie deren Schutzabstände.

Das Straßenflurstück des Vieländer Wegs ist als Straßenverkehrsfläche mit vorh. bzw. gepl. Ausbau und Straßenbegleitgrün festgesetzt.

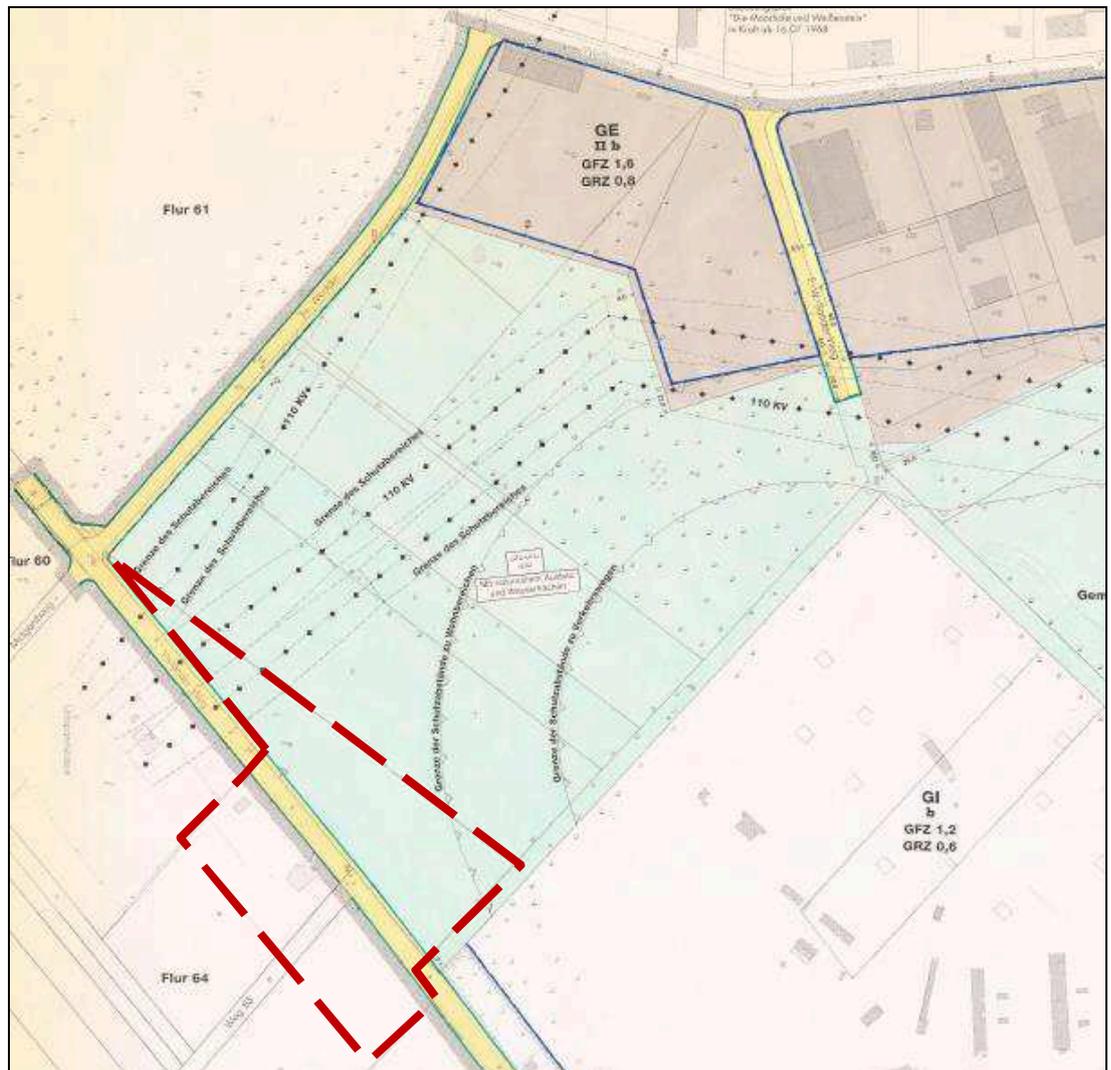


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 315 kWeißenstein-Ost (der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist gestrichelt durch eine rote gestrichelte Linie gekennzeichnet)

Die Wohnbebauung Vieländer Weg 116 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist planungsrechtlich als Wohngebäude im Außenbereich zu beurteilen und genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Vieländer Weg ist eine gut ausgebaute Straße, die die Stadtteile Wulsdorf und Surheide verbindet und mit einem beidseitigen Fuß- und Radweg ausgestattet ist. Insofern besteht eine verkehrsgünstige Anbindung des Plangebietes an das übrige Stadtgebiet sowie die A 27. Der Weg 83 ist dagegen nur im Einmündungsbereich zum Vieländer Weg befestigt, im Übrigen jedoch eher als teilbefestigter Feldweg anzusehen. Durch die beiden vorgenannten Straßen wird das Plangebiet in drei Bereiche geteilt. Es handelt sich dabei um die landwirtschaftlich genutzten Flächen nordwestlich des Vieländer Weges sowie nordöstlich des Weg 83 und einen wohnbaulich genutzten Bereich.

Die städtebauliche Situation innerhalb des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der nordwestlich des Vieländer Weges sowie der nördlich des Weg 83 gelegenen Flächen geprägt, die beide durch angrenzenden Gehölzflächen räumlich eingefasst werden. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Industriegebiet ist aufgrund der vorhandenen Gehölzbestände visuell nicht wahrnehmbar.

Die südlich des Weg 83 und südöstlich der Straße Vieländer Weg gelegenen Flächen werden durch das innerhalb des Plangebietes vorhandene wohnbaulich genutzte Gebäude sowie die direkt angrenzende Umspannstation geprägt. Die Umspannstation ist als technisches Bauwerk aufgrund der von dort ausgehenden Stromfreileitungen deutlich wahrnehmbar. Das angrenzende Wohnhaus tritt dagegen visuell deutlich zurück. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbautes Bauernhaus mit Reetdach. Ursprüngliche Elemente, wie z. B. die Reeteindeckung, eine Ziegelfassade und typische Fensterformate sind zwar noch vorhanden, es ist jedoch auch eine deutliche Überprägung durch neuzeitliche Elemente erkennbar, wie z. B. Umbau der ehemaligen KGroot Dör` auf der zur Straße ausgerichteten Giebelseite und Eindeckung einer Teilfläche des Daches im Bereich des Schornstein mit Betondachsteinen. Das Grundstück ist gegenwärtig mit einem mobilen Bauzaun eingezäunt.

Innerhalb der Freiflächen des Wohnhauses sind mehrere Großbäume vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Bergahorn, eine Silberpappel, eine Eiche, zwei Rosskastanien, zwei Lärchen sowie zwei Kiefern. Zudem befinden sich neben den gärtnerisch gestalteten Bereichen auch zwei Lagerfläche für Baumaterialien.

5. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der 1922 gegründete Tierschutzverein Bremerhaven e. V. betreibt das derzeit an der Wurster Straße gelegene Tierheim in Bremerhaven. Die dort vorhandenen Gebäude sind jedoch in einem sehr schlechten baulichen Zustand und aufgrund veralteter Ausstattung sowie verwinkelter Räumlichkeiten für die heutigen Ansprüche an eine derartige Einrichtung nicht mehr geeignet. Mangelnde Flächenkapazitäten und jahrzehntelanger Modernisierungs- bzw. Sanierungsstau der sukzessive bebauten Grundstücksflächen haben dazu geführt, dass die an ein modernes Tierheim gestellten Anforderungen auf dem bestehenden Areal in keiner Weise umgesetzt werden können. Ein neuer Standort ist daher unabdingbar. Mit seiner Lage am Vieländer Weg ist der gewählte Standort verkehrsgünstig gelegen und dementsprechend für Tierheimbesucher und -personal aus allen Stadtteilen gut erreichbar. Seine mit ca. 500 m deutliche Distanz zu den Geestemünder und Wulsdorfer Siedlungsbereichen favorisiert ihn für die geplante Tierheimnutzung.

Neben der Errichtung eines modernen Tierheimes soll unter Einbeziehung der südöstlich der Straße Vieländer Weg gelegenen Flächen (landwirtschaftlich genutzter Bereich und wohnbaulich genutztes Grundstück) auch die Etablierung tierbezogener Dienstleistungen und gewerblicher Nutzungen, die das Angebot an diesem Standort ergänzen, ermöglicht werden. Zudem soll die Möglichkeit zur Einrichtung einer Tierarztpraxis sowie von Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen geschaffen werden.

Für den Bereich nordwestlich der Straße Vieländer Weg liegt bereits ein konkretes Nutzungskonzept für den Neubau eines Tierheimes durch den Tierschutzverein Bremerhaven e. V. vor (siehe auch nachfolgende Abbildung).



Abb. 4: Bebauungskonzept für den Bereich des Tierheimes (Quelle: KFS, Bremerhaven)

Um die Realisierung der baulichen Maßnahmen für den neuen Tierheimstandort planerisch vorzubereiten und die zulässigen Nutzungen genau zu definieren, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB festzusetzen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Versiegelung sollen auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß begrenzt werden. Zudem sind der Schutzabstand für Wohnnutzungen zu dem angrenzenden Industriebetrieb sowie die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Hochspannungsleitungen zu berücksichtigen. Außerdem ist zur Eingliederung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft eine randseitige Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Das Gelände auf der nordwestlichen Seite des Vieländer Wegs weist eine Höhendifferenz von ca. 1,0 m zur vorgelagerten Straße auf. Daher ist es im Zuge einer zukünftigen Bebauung erforderlich, das Gelände aufzuhöhen und in den Randbereichen teilweise mit Winkelstützen zu stabilisieren.

Bedingt durch den Umstand, dass für das Tierheim sowie tierbezogene Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen Erweiterungsflächen vorgesehen werden sollen, um auch den mittel- und langfristigen Bedarf abzudecken, wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber der Vorentwurfsfassung räumlich erweitert und auf die straßennahen Bereiche südöstlich des Vieländer Wegs ausgedehnt.

Das im südlichen Teil des Plangebietes vorhandene Gebäude wird zurzeit wohnbaulich genutzt. Es ist planungsrechtlich als Wohngebäude im Außenbereich zu beurteilen und genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz. Da es sich nicht um eine privilegierte Nutzung nach § 35 BauGB handelt, bestehen aktuell keine Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort. Für die vorhandenen Nebenanlagen (Garage, Gartenhaus) liegt nur eine Duldung vor. Durch die Integration des Bereiches in den vorliegenden Bebauungsplan werden zusätzliche Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten etabliert, die über den reinen Bestandsschutz hinausgehen. Der Tierschutzverein strebt den Erwerb Grundstückes an, um hier ergänzende Nutzungen wie z. B. einen Tierarzt ansiedeln zu können. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig aufgegeben wird.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt, die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf ein Tierheim, für das bereits konkrete Planungen vorliegen, sowie tierbezogene Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zu beschränken, wurde für die beiden Sondergebiete SO1 und SO2 ein detaillierter Nutzungskatalog erarbeitet, der erstens das Konzept für das Tierheim berücksichtigt und zweitens ergänzende Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen beinhaltet.

Folgende Nutzungen sind demnach innerhalb der Sondergebietes SO1 zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Haltung und Pflege von Tieren (Tierheim, Tierpension etc.),
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für veterinärmedizinische, tierpsychologische und tiergestützte therapeutische Zwecke,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Schulungen zum Thema Tier und Tierhaltung sowie für die Öffentlichkeits-, Jugend- und Vereinsarbeit des Tierheimes,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen rund ums Tier` (Heimtierservice, Tierpflege und -betreuung, Hundefriseur, Tiertaxi, Organisation von Tierbestatungen etc.),
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Tierärzte,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Einzelhandelsbetriebe des Heimtierbedarfs (Tierfutter und Tierzubehör) mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m²,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Hundetraining, Hundeschule,
- Stellplätze sowie
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Hauptnutzung dienen.

Die gleichen Nutzungen sind auch innerhalb des SO2 zulässig. Ausgenommen sind lediglich Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Tierärzte.

Diese Gliederung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, um einerseits in dem Bereich, in dem das Tierheim realisiert werden soll, Wohnungen für Aufsichtspersonal integrieren zu können. Weitere Wohnnutzungen sollen zur Vermeidung von Einschränkungen im Bereich des Tierheimes an diesem Standort jedoch nicht etabliert werden, so dass ein Ausschluss innerhalb des Sondergebietes SO2 erfolgt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie die Anzahl der zulässigen Geschosse bestimmt. Entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf und die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Da im vorliegenden Planungsfall bereits ein Nutzungskonzept für den nordwestlichen Teil des Plangebietes vorliegt, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an diesem. Dementsprechend wird im SO1 eine **Grundflächenzahl** von 0,5 festgesetzt. Hinzu kommen Überschreitungen um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanla-

gen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Das Maß der Überschreitung für diese Anlagen wird somit bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75 gestattet (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Hierzu ist keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, da sich die zulässige Überschreitung durch die Bestimmungen der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) ergibt.

Innerhalb des SO2 orientiert sich die Grundflächenzahl an dem bereits bebauten Grundstück und wird dementsprechend mit 0,3 festgesetzt. Auch in diesem Bereich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die vorgenannten baulichen Anlagen um bis zu 50 %, d. h. bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 zulässig, um die für eine angemessene Nutzung erforderlichen untergeordneten baulichen Anlagen realisieren zu können.

Bezüglich der **Anzahl der zulässigen Geschosse** wird innerhalb des Plangebietes zwischen dem SO1 und SO2 dahingehend differenziert, dass innerhalb des SO1 eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll, um im Bereich des geplanten Tierheimstandortes im obersten Geschoss die erforderlichen Sozial- und Verwaltungsräume sowie die zugelassenen Betriebsleiterwohnungen unterzubringen zu können. Innerhalb des SO2 wird dagegen, am vorhandenen baulichen Bestand orientiert, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der südöstliche Teil des Plangebietes eher kleinteiliger strukturiert ist, und zudem sichergestellt, dass sich zukünftige Gebäude in den Bestand einfügen.

Bedingt durch den Umstand, dass innerhalb des SO2 bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, das Gebiet jedoch nicht zu stark verdichtet werden soll, wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt und zudem im Bebauungsplan geregelt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

6.3 Bauweise

Bezüglich der Bauweise erfolgt eine räumliche Gliederung des Plangebietes dahingehend, dass innerhalb des nordwestlich der Straße Vieländer Weg gelegenen SO1 unter Berücksichtigung des Gebäudekonzeptes für das geplante Tierheim eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Es gelten die Abstandsvorschriften der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO). Hiervon ausgenommen ist ein Abschnitt an der nordwestlichen Grenze des SO1, an dem die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze verläuft. Bedingt durch den Grundstückszuschnitt sowie aufgrund der Erfordernisse für das geplante Tierheim ist in diesem Bereich, entsprechend der Konzeption, die Errichtung von Außenzwingern vorgesehen. Auch wenn auf dieser Teilfläche gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf der Grundstücksgrenze gebaut werden darf, ist dennoch die erforderliche Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück durch die Eintragung einer Baulast sicherzustellen.

Im eher kleinteilig strukturierten Bereich des SO2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der BremLBO als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind. Bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen kann die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von maximal 50,0 m jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden, so dass die tatsächlich realisierbare Gebäudelänge bei etwa 38,0 m liegt. Eine Differenzierung hinsichtlich der Haustypen wird in diesem Planungsfall für entbehrlich gehalten, da davon auszugehen ist, dass sich die Gebäudestruktur im Wesentlichen aus dem genau definierten Nutzungszweck ableitet.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das SO1 wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die sich im Wesentlichen am Nutzungskonzept orientiert und den gesamten geplanten Gebäudebestand des Tierheimes umfasst. Dazu ist es erforderlich, in einigen Bereichen des

SO1 von dem gewählten Abstand von 5,0 m zu den seitlichen Grenzen abzuweichen. Dies betrifft den bereits in Kap. 6.3 erwähnten Abschnitt an der nordwestlichen Grenze sowie einen weiteren Bereich, der unmittelbar an die private Grünfläche angrenzt. Zudem ist es erforderlich an einem 20,0 m langen Abschnitt der Straße Vieländer Weg den Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze auf 3,0 m zu reduzieren.

Im äußersten Norden des SO1 ist ein Schutzabstand zu Wohnbereichen` einzuhalten. Dieser wird bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Innerhalb des SO2 wird für die beiden durch den Weg 83 getrennten Bereiche jeweils eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf der nördlich des Weg 83 gelegenen Fläche werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5,0 m zum Straßenflurstück und mit einem Abstand von 3,0 m zu den übrigen festgesetzt. Damit wird ein angemessener Abstand zukünftiger Hauptgebäude zu den vorgenannten Flächen eingehalten.

Im südlich des Weg 83 gelegenen Teil des SO2 beschränken sich die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Kernbereich des bereits bebauten Grundstückes, um ein Heranrücken an die im Süden an das Plangebiet angrenzende Umspannstation zu vermeiden.

Im Übrigen dürfen Nebengebäude und Nebenanlagen sowie weitere, der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen und Einrichtungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet bzw. angelegt werden.

6.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern / Erhalt eines Einzelbaumes

An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich parallel zu dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg eine Strauchhecke, die im Wesentlichen aus Brombeersträuchern und einigen strauchartigen Stieleichen zusammensetzt. Um dieses typische Landschaftselement dauerhaft zu erhalten und durch ergänzende Gehölzpflanzungen noch aufzuwerten, wird im Bebauungsplan eine 5,0 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Hecke zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Durch eine ergänzende textliche Festsetzung wird geregelt, dass zusätzlich zu dem vorhandenen Gehölzbestand 3 Stieleichen anzupflanzen sind. Die Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus im SO1 durchzuführen.

Auf dem bereits bebauten Grundstück innerhalb des SO2 sind mehrere Einzelgehölze vorhanden. Dabei handelt es sich um einen Bergahorn, eine Silberpappel, eine Eiche, zwei Rosskastanien, zwei Lärchen sowie zwei Kiefern. Der Bergahorn, die beiden Eichen und die Rosskastanie sind gem. der Baumschutzsatzung des Landes Bremen geschützt. Bedingt durch das städtebauliche Ziel auf dem Grundstück zusätzlichen Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Daher wird lediglich die Eiche zum Erhalt festgesetzt, die einen ausreichenden Abstand zu dem vorhandenen Hauptgebäude aufweist.

6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzung von Einzelbäumen

Zur randlichen Eingrünung des Plangebietes und zur Eingliederung zukünftiger Baumaßnahmen in die freie Landschaft ist im SO1 innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Entwicklung einer Strauchhecke festgesetzt. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Innutzungnahme des Hochbaus folgenden Pflanzperiode durchzuführen, so dass sichergestellt ist, dass die Bepflanzung zeitlich gekoppelt an die Baumaßnahmen durchgeführt wird.

Hinsichtlich der Einzelbaumanpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen parallel zur Fahrbahn der Straße Vieländer Weg trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzung hinsichtlich der drei Sondergebietsflächen. Die Anzahl der durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzenden Bäume orientiert sich dabei an der straßenseitigen Länge des Grundstückes unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Eiche. Mit der Anpflan-

zung von Bäumen entlang der Straße Vieländer Weg werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und der zukünftig bebaute Bereich aufgewertet. Auf eine genaue Verortung der Baumstandorte wird jedoch verzichtet, um die Grundstücksnutzung nicht zu sehr einzuschränken. Lediglich der Abstand zum Straßenflurstück ist einheitlich mit 2,5 m festgelegt, um ein homogenes Erscheinungsbild sicherzustellen und Schäden durch Baumwurzeln an der Oberflächenbefestigung des Fußweges oder unterirdischen Leitungen vorzubeugen.

Die Baumpflanzungen können als Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzverordnung für erforderliche Fällungen innerhalb des Plangebietes zur Anrechnung gebracht werden

6.7 Interne Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen für die Landwirtschaft

Die durch die vorliegende Bauleitplanung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft sollen teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

Die Kompensationsmaßnahme mit der Bezeichnung A wird den Eingriffen im SO2 auf der nördlichen Seite des Weg 83 zugeordnet und ist erst zu dem Zeitpunkt durchzuführen, wenn ein Hochbauvorhaben realisiert wird. Vorgesehen ist die Entwicklung eines extensiven Grünlandes. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, ist zur Minderung des Nährstoffangebotes, auf eine Düngung der landwirtschaftlich genutzten Fläche dauerhaft zu verzichten. Es sind maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden darf. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren.

Die gleichen Maßnahmen sind auf der Kompensationsfläche mit der Bezeichnung B durchzuführen, wenn ein Hochbauvorhaben im SO1 realisiert wird. Da die angrenzende, außerhalb des Plangebietes gelegene Fläche (externe Kompensationsfläche D) ebenfalls für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen wird, können die Flächen gemeinsam bewirtschaftet werden. Daher kann hier alternativ zu einer Mahd auch die Beweidung mit bis zu 2 GVE/ha erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind bauliche Anlagen, die direkt an der nordwestlichen Grenze des SO1 an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, auf der Seite, die der freien Landschaft zugewandt ist, mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.8 Externe Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Flächen für die Landwirtschaft

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan zugeordnet und auf direkt an den Geltungsbereich angrenzenden bzw. in unmittelbarer Nähe gelegenen Flächen durchzuführen.

Es handelt sich dabei um die nordwestlich des Plangebietes gelegene Kompensationsfläche C auf dem ca. 7.222 m² großen Flurstück 34/2, Flur 63, in der Gemarkung Wulsdorf. Die Fläche ist unter Berücksichtigung des an den Rändern vorhandenen Gehölzbestandes als knageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte` zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die Kompensationsfläche D umfasst eine ca. 4.542 m² große Teilfläche des Flurstückes 5/1, Flur 64, Gemarkung Wulsdorf. Diese Fläche ist ebenfalls als knageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte` zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Der im südlichen Teil des Flurstückes vorhanden Laubwald ist dabei zu erhalten.

Das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele durch ein dauerhaftes Monitoring über 15 Jahre zu belegen.

6.9 Private Grünflächen

Bedingt durch die Geometrie des Flurstückes sowie die Hochspannungsleitungen, die den südwestlichen Teil des Plangebietes queren, wird dieser als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundeauslauf' festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies betrifft z. B. Zäune, Parcours für Hundesport, Sitzbänke etc..

Der am nordwestlichen Rand des SO1 gelegene Gehölzbestand wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hecke' überlagert von einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und durch die ergänzende Pflanzung von 3 Stieleichen aufzuwerten (siehe auch Kap. 6.5).

6.10 Schutzflächen

Für den vorliegenden Planbereich gilt nordwestlich des Vieländer Weges bislang der seit 18.07.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 315 'Weißenstein-Ost'. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens wurde für die zwischen Vieländer Weg und Karlsweg befindliche Firma Comet GmbH - Pyrotechnik - Apparatebau - Schutzabstände zu Verkehrswegen und Wohnbereichen definiert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Maßgebend für das anstehende Plangebiet war der nahegelegenste Emissionsort (Bunker) - Explosivstofflager 17 -. Demzufolge liegt der nördliche Eckbereich des Plangebietes innerhalb des 'Schutzabstandes zu Wohnzwecken'. Der hierfür ermittelte Abstand zum Emissionsort beträgt 185,6 m (gemäß Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes Bremerhaven vom 27.04.1992). Die Festlegung dieser Schutzabstände ist auf Veranlassung des Gewerbeaufsichtsamtes Bremerhaven und im Einvernehmen mit der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) erfolgt.

Die auf dem Gelände ansässigen Firmen sind an die bestehenden Festsetzungen gebunden. Nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt im November 2013 haben diese Regelungen nach wie vor Bestand.

Die 1992 / 1993 ermittelten und als Grundlage der Betriebsgenehmigungen definierten Schutzabstände werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

6.11 Straßenverkehrsflächen / Ausschluss von Grundstücksein- und -ausfahrten

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen werden in den vorliegenden Bebauungsplan unverändert übernommen. Aufgrund des geringen Ausbauzustandes des Weg 83 werden Grundstückszufahrten vom Weg 83 zum SO2 ausgeschlossen.

6.12 Fläche für Versorgungsanlagen

Für die erforderliche Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets ist die Verlegung eines neuen Kanals im Bereich des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Weg erforderlich, um einen Anschluss an den Kanal in der Straße Weißenstein zu ermöglichen. Dazu muss innerhalb des Plangebietes eine Schmutzwasserpumpstation errichtet werden. Die dafür erforderliche Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Schmutzwasserpumpstation' im Bebauungsplan festgesetzt.

6.13

Flächenübersicht

| | |
|---|---|
| Sondergebiet SO1 KTierheim` davon: Flächen zum Anpflanzen ü . | ca. 5.995 m ² ca. 444 m ² |
| Sondergebiete SO2 KTierheim` | ca. 4.120 m ² |
| Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Hecke mit der Überlagerung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 288 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 2.030 m ² |
| Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Buchstabe A | ca. 1.046 m ² |
| Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Buchstabe B | ca. 945 m ² |
| Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Hundeauslauf | ca. 1.937 m ² |
| Versorgungsfläche (Schmutzwasserpumpstation) | ca. 25 m ² |
| Gesamtfläche | ca. 16.386m² |

7. **PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**7.1 **Natur und Landschaft**

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden.

Im Ergebnis kommt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die vorliegende Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tier, Boden und Landschaft ermöglicht werden.

Mit Durchführung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

Im Übrigen gilt im Plangebiet die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009.

7.2 **Verkehr**

Das Plangebiet ist durch den Vieländer Weg sowie die südwestlich angrenzende Straße Im Weddel mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden und weist aufgrund der geringen Entfernung zur BAB 27 eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz auf.

7.3 Wirtschaft

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von tierbezogenen Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen geschaffen. Damit können sich entsprechende Anbieter innerhalb des Plangebietes etablieren und das Angebot des Tierheimes ergänzen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung sind daher positive Auswirkungen mit der Planung verbunden.

7.4 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Fachbüro technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation erstellt. Im Rahmen der Schalluntersuchung vom 07.09.2015 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Ausweisung eines Sondergebietes KTierheim` ermittelt und bewertet. Dabei wurden für das Sondergebiet SO1 KTierheim` die geplanten Anlagen des Tierheimes berücksichtigt (siehe nachfolgende Abbildung).

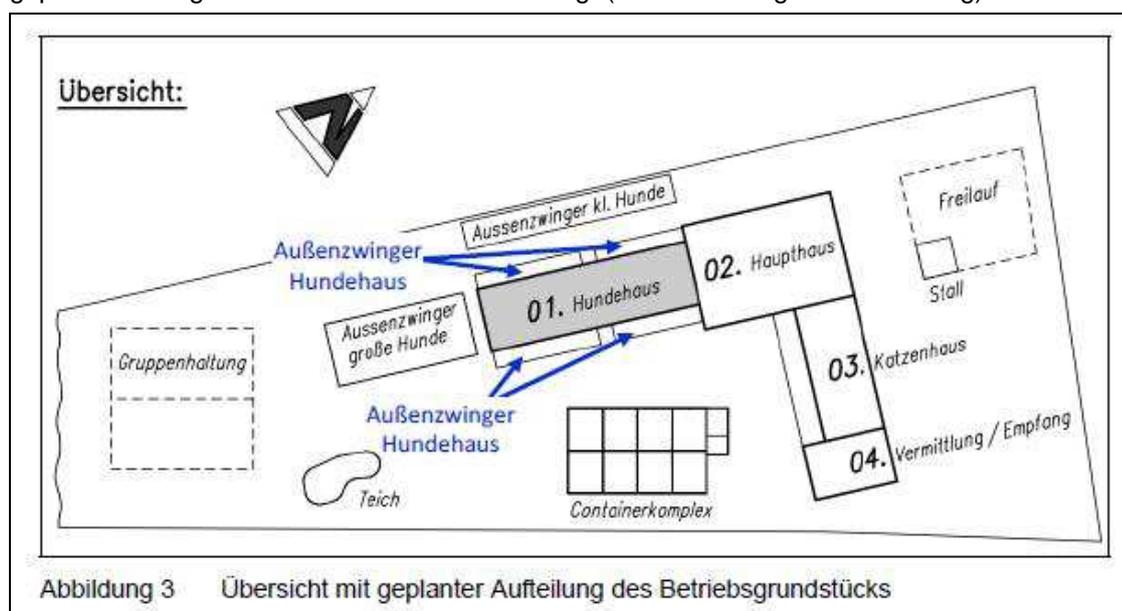


Abb. 5: Übersicht aus der schalltechnischen Untersuchung (Seite 4)

Für das auf der südöstlichen Seite des Vieländer Wegs gelegene Wohngebäude wurde der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes für die Bewertung herangezogen. Der Orientierungswert gem. DIN 18005 und der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt jeweils 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Unter Berücksichtigung der Schallquellen im Freien, der Schallabstrahlung der geplanten Gebäude des Tierheimes sowie der zu erwartenden Kfz-Bewegungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der relevante Orientierungswert bzw. der Immissionsgrenzwert im Bereich des im SO2 vorhandenen Wohngebäudes tags (Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr) um 6 dB bzw. 11 dB unterschritten wird. Zur nächtlichen Schallbelastung sagt die schalltechnische Untersuchung aus: `Schalltechnische Vorberechnungen haben ergeben, dass bei einem Aufenthalt von Hunden im Freien nachts Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden können.` Daher wurde im Gutachten für die Berechnungen zur Schallbelastung

nachts angenommen, dass sich keine Hunde im Freien aufhalten. Unter dieser Prämisse werden im Bereich des Wohngebäudes auch die relevanten Richtwerte nachts eingehalten.

Der Tierschutzverein Bremerhaven e.V. hat während der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung jedoch darauf hingewiesen, dass die nächtliche Nutzung der Außenzwinger aufgrund von Tierschutzaufgaben zwingende Voraussetzung für den Tierheimbetrieb ist.

Um den Nutzungskonflikt aufzulösen strebt der Tierschutzverein den Erwerb des gegenwärtig wohnbaulich genutzten Grundstückes an. Der Eigentümer ist verkaufsbereit und arbeitet zurzeit mit dem Tierschutzverein ein notarielles Kaufangebot mit Vorkaufsrecht aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnnutzung in diesem Bereich kurz- bis mittelfristig aufgegeben wird.

Damit sich auf der südöstlichen Seite des Vieländer Wegs keine neue schutzbedürftige Wohnnutzung etabliert, werden Wohnnutzungen für diesen Bereich zukünftig ausgeschlossen.

Um eine Nachtnutzung der Außenzwinger für die Übergangszeit zu ermöglichen, wurden durch das Ingenieurbüro GERLACH auf Grundlage der Schallimmissionsprognose der Technologieentwicklung & dienstleistung GmbH organisatorische und bauliche Maßnahmen auf dem Gelände des geplanten Tierheimes geprüft. Die geprüften Maßnahmen haben Auswirkungen auf die Eingangsparameter, die der Schallermittlung zu Grunde lagen und sollen die Schallbelastung im Bereich des bereits mit einer Schallschutzverglasung ausgestatteten Wohnhauses nachts auf ein zumutbares Maß reduzieren.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Vorrangige Nutzung der Hundezwinger auf der nordwestlichen Seite des Plangebietes, die unkritisch hinsichtlich der zulässigen Lärmbelastung für die Wohnbebauung sind. Nur bei hohen Belegungszahlen werden die südlichen Zwinger genutzt, hier erfolgt in diesem Fall eine Auswahl ruhiger Hunde durch die Heimleitung.
- Anbringung von Schalldämmplatten im Inneren des Hundezwingers, so dass die Schallintensität in der Umgebung gemindert wird,
- Verlängerung der geplanten Containerreihe entlang des Vieländer Wegs um vier Container mit Funktion einer Lärmschutzbebauung.

Nach einer Aufgabe der vorhandenen Wohnnutzung sind nachts keine Einschränkungen bezüglich der betrieblichen Abläufe im Bereich des geplanten Tierheimes mehr erforderlich.

Bis zu diesem Zeitpunkt, d.h. bis zum Erwerb des gegenwärtig wohnbaulich genutzten Grundstückes Vieländer Weg 116, wird eine zeitlich befristete Überschreitung der nächtlichen Lärmimmissionen für vertretbar gehalten. Dies begründet sich damit, dass der Tierschutzverein Bremerhaven e.V. ersatzweise für die Stadt Bremerhaven die öffentliche Aufgabe - Aufnahme und Betreuung von im Stadtgebiet ausgesetzten bzw. aufgefundenen Tieren - wahrnimmt und daher einen gesamtgesellschaftlich wichtigen Beitrag zum Gemeinwohl leistet.

Schutzabstände gemäß Sprengstoffverordnung

In Bezug auf die nördlich des Plangebietes gelegenen Industriebetriebe wurde von Seiten der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen empfohlen, auf Grundlage des Leitfadens KAS 18 einen hinreichenden Schutzabstand zwischen dem Betriebsbereich eines der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegenden Betriebes innerhalb des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 315 KWeißenstein-Ost` und der auf Grundlage der vorliegenden Planung künftig heranrückenden (schutzwürdigen) Bebauung zu ermitteln. Hier sei insbesondere der Standard-Dennoch-Störfall KBrand` zu berücksichtigen.

Bei dem Leitfaden KAS-18 handelt es sich um KEmpfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen

der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG. Der Leitfaden dient als Arbeitshilfe. Er schließt andere Herangehensweisen an das Thema nicht aus (KAS-18, Seite 2). Die Stadt Bremerhaven hat sich im vorliegenden Planungsfall für die Möglichkeit einer anderen Herangehensweise entschieden.

Für den vorliegenden Planbereich gilt nordwestlich des Vieländer Weges bislang der seit 18.07.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 315 Weißenstein-Ost. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens wurde für die zwischen Vieländer Weg und Karlsweg befindliche Firma Comet GmbH - Pyrotechnik - Apparatebau gemäß der 2. Verordnung zum Sprengstoffgesetz Schutzabstände zu Verkehrswegen und Wohnbereichen definiert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurden die im Betriebsbereich getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von Bränden und Explosionen berücksichtigt.

Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 452 Tierheim am Vieländer Weg ist der nahegelegenste Emissionsort (Bunker) - Explosivstofflager 17. Demzufolge liegt der nördliche Eckbereich des Plangebietes innerhalb des Schutzabstandes zu Wohnzwecken. Der hierfür ermittelte Abstand zum Emissionsort beträgt 185,6 m (gemäß Schreiben des Gewerbeaufsichtsamtes Bremerhaven vom 27.04.1992). Die Festlegung dieses Schutzabstandes ist auf Veranlassung des Gewerbeaufsichtsamtes Bremerhaven und im Einvernehmen mit der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) erfolgt.

Die auf dem Gelände heute ansässigen Firmen sind an die bestehenden Festsetzungen gebunden. Nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamtsamt im November 2013 haben diese Regelungen nach wie vor Bestand. Die 1992 / 1993 ermittelten und als Grundlage der Betriebsgenehmigungen definierten Schutzabstände für Wohnnutzungen wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Bezügliche der auf das Sondergebiet potenziell einwirkenden Immissionen durch pyrotechnische Versuche auf dem angrenzenden Betriebsgelände erklärte der Tierschutzverein Bremerhaven e. V. mit Schreiben vom 17.02.2014, dass dem Vorstand die Beeinträchtigungen aus dem Betrieb der benachbarten Firmen vollumfänglich bekannt sind und keine Konflikte zum Tierheimbetrieb bestehen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden insgesamt angemessen berücksichtigt.

7.5 Forstwirtschaft

Die Belange des Waldes sind insofern von der vorliegenden Bauleitplanung berührt, als dass im Nordosten Waldflächen an den Geltungsbereich angrenzen.

Zu den Belangen des Waldes enthält der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Bremerhaven 2006 folgende Aussagen:

Bei einem geringen Schutzpotenzial des Waldes (reduzierte Waldfunktionen) und geringerer Beanspruchung des Waldrandes (geringere zu erwartende Emissionen, Gewerbeflächen mit kleineren Baukörpern, wenig emittierende Lageflächen u. ä.) darf das Abstandsmaß zwischen Baugrenze und Waldrand 50 m nicht unterschreiten. Bei Wohnbauflächen (einschließlich Nebenanlagen ist ein Mindestmaß von 20 m grundsätzlich einzuplanen. (FNP Bremerhaven 2006, Erläuterungsbericht S. 97)

Bedingt durch die detailliert im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen sowie die kleinteilige Gliederung im SO₂, ist es im vorliegenden Fall vertretbar, die Baugrenze in einem Abstand von 20,0 m zum angrenzenden Wald festzusetzen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die bestehenden zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft teilte im Rahmen des Verfahrens mit, dass auch die bisher noch nicht bebauten Flächen des Plangebietes an den vorhandenen Regenwasserkanal im Bereich des Vieländer Weges angeschlossen werden können.

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der Straße Weißenstein. Dazu ist es jedoch erforderlich, eine Schmutzwasserdruckrohrleitung zu verlegen. Die Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft empfiehlt, die Leitung innerhalb der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Wegeparzelle zu verlegen. Dabei ist der vorhandene Baumbestand im Randbereich des Wegeflurstückes möglichst zu erhalten. Eine Fläche für die erforderliche Pumpstation wird im Bebauungsplan vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes ist im Bereich des Vieländer Wegs, etwa auf Höhe des Wohnhauses ein Löschwasserhydrant vorhanden. Die Löschwasserversorgung kann somit sichergestellt werden.

7.7 Altlasten / Kampfmittel

Der Bereich des Plangebietes wird im Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes mit dem Vorkommen von Abwurfkampfmitteln zu rechnen ist. Daher ist vor Beginn von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen eine kampfmitteltechnische Sondierung zwingend erforderlich. Eine Liste geeigneter Firmen kann von der Polizei Bremen, Abteilung Kampfmittelräumdienst, auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

7.8 Denkmalpflege

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet archäologische Bodenfunde vorhanden sind. Im Jahr 1951 wurden beim Sandabbau ca. 150 m südöstlich des Plangebietes Reste von mehreren jungbronzezeitlichen Urnen gefunden, die von einem Gräberfeld aus dieser Zeitstufe stammen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Reste dieses Gräberfeldes im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden sein könnten. Damit möglicherweise vorhandene archäologische Artefakte nicht im Zuge von Erdarbeiten unmerklich zerstört werden, ist es erforderlich, dass die Landesarchäologie bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, beteiligt wird. Den Mitarbeitern der Landesarchäologie muss bei sämtlichen Erdarbeiten die Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten und zur Untersuchung und Dokumentation möglicherweise auftauchender Funde gegeben werden.

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde zudem folgender Hinweis aufgenommen:
 Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

7.9 Wasserwirtschaft

Entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Buchstaben A verläuft ein Graben. Um die Unterhaltung dieses Grabens, auch mit Maschinen, zu ermöglichen ist ein 5,0 m breiter Räumsteifen freizuhalten. Bei Unterhaltungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Grabenaushub nicht auf der Kompensationsfläche gelagert wird.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nachrichtliche Übernahmen beziehen sich auf Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

Wasserschutzgebiet Wulsdorf

Entsprechend der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wulsdorf der Stadtwerke Bremerhaven AG vom 15.04.1975 liegt das Planungsgebiet in der Schutzzone III A.

9. HINWEISE**Baunutzungsverordnung**

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.09.1990 (BGBl. S. 132) zur Anwendung

Archäologische Denkmalpflege

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

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Vorkommen von Kampfmitteln zu rechnen. Daher ist vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit Polizei Bremen -Kampfmittelräumdienst- eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009.

10. VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 452 Tierheim am Vieländer Weg` treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 315 Weißenstein-Ost` vom 18.07.1995 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 452 außer Kraft.

11. KOSTEN

Die Träger wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gebeten, die Kosten zu nennen, die von ihrer Seite mit der Realisierung des Vorhabens entstehen könnten.

Die externen Kompensationsmaßnahmen für das Tierheimgrundstück (SO1) werden auf städtischen Flächen durchgeführt. Die Stadt muss mit dem Vorhabensträger vertragliche Regelungen treffen, die die Finanzierung und die Durchführung der Maßnahmen sicherstellen. Folgende Kosten sind für die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen, die Pflege für 30 Jahre, Flächenmanagement und Monitoring anzusetzen:

Interne Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände des Tierheimes (SO1): Gehölzstreifen, Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung

Einmalige Herstellungskosten: **10.950,- Euro**

Pflegekosten für 30 Jahre: **5.700,- Euro**

Externe Kompensationsflächen für das Tierheim (SO1): Kostenfreie Bereitstellung der städtischen Flurstücke 34/2; Flur 65 und 5/1, Flur 64

Einmalige Herstellungskosten (Artenanreicherung durch Heugrasansaat): **4.975,- Euro**

Pflegekosten für 30 Jahre: **0,- Euro** unter der Voraussetzung, dass entweder eine Verpachtung durch die Stadt / Stäwog für einen verringerten Pachtzins (wegen Nutzungsbeschränkungen) oder alternativ die Pflege in Eigenregie durch Tierschutzverein erfolgt. Für eine Pflege durch ein Landschaftspflegeunternehmen würden zusätzliche Kosten in Höhe von 45.708 Euro für den Zeitraum von 30 Jahren anfallen.

Das Monitoring (Biotoptypen und Brutvögel), 5x in 15 Jahren verursacht Kosten von ca. **15.000,- Euro**.

Für das Flächenmanagement können in Abhängigkeit vom tatsächlichen Aufwand für den Zeitraum von 15 Jahren bis zu **22.500,- Euro** anfallen.

In der Summe ergibt sich ein Kostenbedarf von rund 59.000 Euro.

Für die Bebauung des Sondergebietes SO2 fallen weitere Kompensationsmaßnahmen an, die durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen sind.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung. Die gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in allen nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanungen erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist im Form des Umweltberichtes im Teil B der Begründung dargelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 452 KTierheim am Vieländer Weg` beschlossen mit Ziel, den Neubau des Tierheims am Vieländer Weg planungsrechtlich abzusichern. Der Beschluss wurde am 31.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 09.02.2015 bis einschließlich 22.02.2015 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und damit der interessierten Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und der Zwecke der Planung zu informieren, die Planung zu erörtern und sich zu äußern. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Vom 09.02.2015 bis einschließlich 25.02.2015 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des am 13.02.2015 terminierten Scopingtermins wurde der Umfang der Umweltprüfung diskutiert und festgelegt. Demzufolge wurde die im November 2014 erfolgte Biotoptypenkartierung im Frühjahr dieses Jahres aktualisiert und um eine Brutvogelkartierung ergänzt.

Zu den Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form von Ergänzungen bzw. Korrekturen in das vorliegende Bebauungskonzept als Grundlage des Entwurfs übernommen.

Bewertung der Belange und Abwägung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

- Aufgrund der Nachbarschaft zu den Firmen Drew Marine Signal & Safety Germany GmbH sowie Drew Defense GmbH (Störfallbetriebe mit Pyrotechnik, Gefahrstofflager etc.) sind die aus den Betriebsgenehmigungen resultierenden Schutzabstände einzuhalten. Dementsprechend wird die geplante Gebäudeanlage des Tierheims nach Südwesten außerhalb des Schutzabstandes zu Wohnzwecken verschoben.
- Mit Schreiben vom 17.02.2014 hat der Tierschutzverein Bremerhaven e. V. erklärt, dass dem Vorstand die Beeinträchtigungen aus dem Betrieb der benachbarten Firmen vollumfänglich bekannt sind und keine Konflikte zum Tierheimbetrieb bestehen.
- Im Hinblick auf die von dem Tierheim ausgehenden Emissionen wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Zusammenhang wird auch die bestehende Wohnnutzung Vieländer Weg 116 betrachtet.
- Zur Berücksichtigung einer mittel- und langfristigen Erweiterung des Tierheimes wird der Geltungsbereich nach Süden um rd. 6.600 m² Grundstücksfläche erweitert. Damit wird die vom Tierschutzverein angegebene Mindestgrundstücksgröße von rd. 1,5 ha planungsrechtlich gesichert. Dies ermöglicht, die aus den geltenden Richtlinien resultierenden Anforderungen nach einer räumlichen Trennung verschiedener Bereiche des Tierheimes aus Gründen der Hygiene und Seuchenprophylaxe sowie der unterschiedlichen Tierarten sach- und bedarfsgerecht umzusetzen. Des Weiteren sollen Räumlichkeiten und Flächen für Öffentlichkeits-, Jugend- und Vereinsarbeit vorgesehen werden.
- Die Entsorgungsbetriebe Bremerhaven wiesen darauf hin, dass das Plangebiet direkt an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann, die nächste Anschlussmöglichkeit an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal jedoch erst im Bereich der Straße

Weißenstein besteht. Eine Schmutzwasserentsorgung kann über eine neue Druckrohrleitung im Bereich der Wegeparzelle nördlich des Plangebietes sichergestellt werden. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

- Die Landesarchäologie teilt mit, dass im näheren Umfeld des Plangebietes ein bronzezeitliches Gräberfeld bekannt ist und das Vorkommen von Resten des Gräberfeldes im Plangebiet nicht auszuschließen sind. Entsprechend der Anregung wurde ein Hinweis in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen, dass bei Erdarbeiten eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich ist.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.04.2015 dem vorgelegten Bebauungskonzept als Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 452 `Tierheim am Vieländer Weg` und der Gebietserweiterung zugestimmt. Er hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 07.09.2015 bis 07.10.2015 im Stadtplanungsamt stattgefunden. Es wurden keine Anregungen und Hinweise von Bürgern vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.09.2015 mit Frist bis zum 12.10.2015.

Zu den Stellungnahmen wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form von redaktionellen Ergänzungen bzw. Korrekturen in den vorliegenden Satzungsentwurf übernommen.

Bewertung der Belange und Abwägung (4 Abs. 2 BauGB)

- Das Kataster- und Vermessungsamt gibt Hinweise zur Darstellung der Vermaßung in der Planzeichnung, die entsprechend eingearbeitet werden konnten.
- Das Gartenbauamt regt an, für die Gehölzpflanzungen größere Mindestqualitäten festzusetzen, damit sich diese in der Anwachsphase besser behaupten können. Der Anregung wird in Abstimmung mit dem Umweltgutachter teilweise gefolgt.
- Das Amt für Straßen- und Brückenbau gibt zu bedenken, dass der Weg 83 ausgebaut werden müsste, wenn eine Erschließung über diesen erfolgen sollte. Um planungsrechtlich zu verdeutlichen, dass keine Zufahrten über den Weg 83 erfolgen sollen, wird die Planzeichnung um ein Ein- und Ausfahrtsverbot ergänzt.
- Das Umweltschutzamt weist darauf hin, dass die Naturschutzmaßnahmen in Planzeichnung und Begründung genauer beschrieben werden sollten und dass zudem die anfallenden Kosten benannt werden sollen. Den Anregungen kann weitgehend gefolgt werden. Nicht gefolgt wird der Forderung nach einer ökologischen Baubegleitung, da diese an diesem Standort für nicht notwendig erachtet wird.
- Das Gesundheitsamt und das Gewerbeaufsichtsamt weisen darauf hin, dass auf Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose zum Schutz der Wohnbebauung am Vieländer Weg 116 die Nachnutzung der Außenzwinger für Hunde ausgeschlossen werden sollte. Für den Tierschutzverein ist die Nachnutzung der Zwinger aufgrund tierschutzrechtlicher Vorgaben zwingend. Um diesen Konflikt sachlich lösen zu können, wurde ein weiterer Gutachter mit der Beurteilung der Situation beauftragt. Im Ergebnis wurden organisatorische und bauliche Maßnahmen festgelegt und in die Begründung aufgenommen, die die Lärmbelastung deutlich verringern können. Da aber auch mit diesen Maßnahmen die angestrebten Richtwerte nicht vollständig eingehalten werden können, strebt der Tierschutzverein den Erwerb des Wohngebäudes an. Um den Kon-

flikt zu lösen soll mittelfristig soll die Wohnnutzung an diesem Standort aufgegeben werden. Die textlichen Festsetzung werden dahingehend geändert, dass auch zukünftig keine Wohnnutzung z.B. durch Betriebsinhaber möglich ist.

- Das Gewerbeaufsichtsamt weist zudem darauf hin, dass der Schutzabstand gemäß Leitfaden KAS-18 ermittelt werden soll. Diesem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Schutzabstände im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 315 Weißenstein-Ost gemäß der 2. Verordnung zum Sprengstoffgesetz ermittelt wurden. In den vorliegenden Bebauungsplan wurden die definierten Schutzabstände übernommen.
- Die Entsorgungsbetriebe Bremerhaven weisen darauf hin, dass für die Entsorgung des Schmutzwassers eine neue Druckrohrleitung erforderlich ist. Für den Bau eines Pumpwerks ist eine entsprechende Fläche auf öffentlichem Grund vorzuhalten. Die Planzeichnung wurde um eine Kflächen für Versorgungsanlagen` mit der Zweckbestimmung KSchmutzwasserpumpwerk`ergänzt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Seestadt Bremerhaven ausgearbeitet.

Bremerhaven, den 16.10.2015

Im Auftrag

gez. Friedrich
(Dipl.-Ing. Norbert Friedrich)

Bearbeitet: Bremen, den 15.10.2015

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Verfahrenshinweis:

1. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.09.2015 mit Frist bis zum 12.10.2015
2. Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.09.2015 bis 07.10.2015 öffentlich ausgelegen.