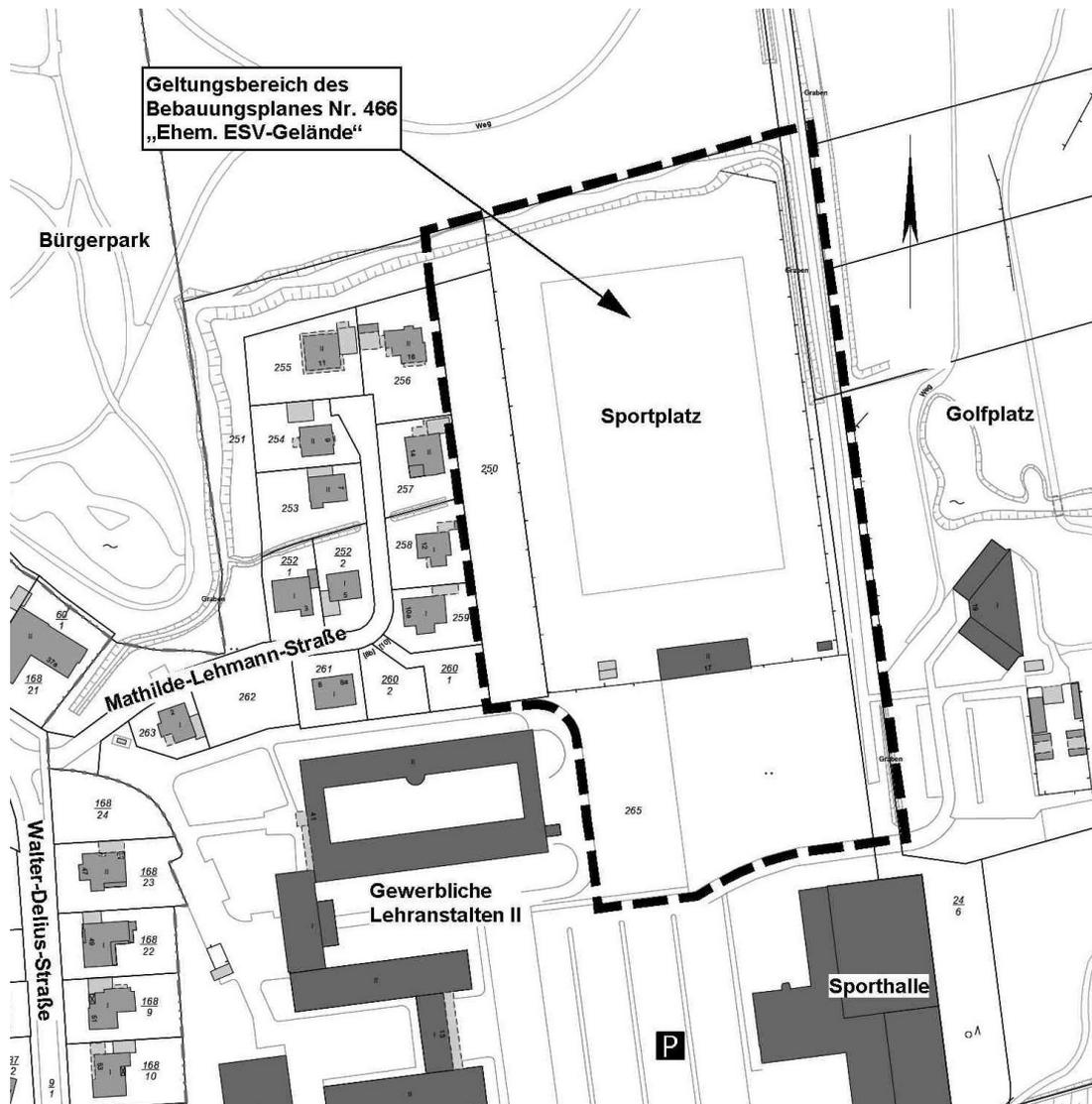




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Verfahrensstand: Satzungsentwurf, Dezember 2017

Aufgestellt:
Seestadt Bremerhaven
Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. J. Ludwigs

Magistrat der Stadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt
Fährstraße 20
27568 Bremerhaven

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Grundlagen (Bestand und Planung)	3
1. Grundlagen	3
1.1 Planaufstellung	3
1.2 Beschreibung und Lage des Plangebietes	3
1.3 Planungsrechtliche Situation	4
1.4 Bestandsaufnahme	6
1.5 Planungsanlass / Planungsziele.....	6
1.6 Flächenbilanz	7
2. Planinhalte	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
2.3 Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Nebenanlagen.....	10
2.5 Baugrenzen und Bauweise	10
2.6 Verkehrsflächen	11
2.9 Hauptfistrichtung / Stellung baulicher Anlagen	12
2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)	12
2.11 Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk	13
3. Städtebauliche Belange.....	14
3.1 Erschließung / Verkehr	14
3.2 Ver- und Entsorgung.....	14
3.3 Archäologische Denkmalpflege	15
3.4 Immissionsschutz.....	15
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
4.1 Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen.....	16
5. Kosten	17
Teil B: Zusammenfassende Abwägung	17
1. Darstellung des Verfahrens.....	17
2. Abwägungsrelevante Informationen	17
3. Bewertung der Belange und Abwägung	17
4. Sonstige Hinweise (Kosten)	17
5. Ergebnis der Beteiligungsverfahren	18

Teil A: Grundlagen (Bestand und Planung)

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. §§ 83 und 85 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Seestadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 28.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Beschreibung und Lage des Plangebietes

Das rd. 3,05 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Geestemünde, Ortsteil Bürgerpark (214), in direkter nördlicher Verlängerung der Georg-Büchner-Straße, am Rande des Bürgerparks. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 250 und Nr. 265 (tlw.) der Flur 44, Gemarkung Geestendorf. Es beinhaltet das Gelände des ehemaligen ESV-Sportplatzes sowie den westlich angrenzenden Lärmschutzwall.

Im Norden wird das Areal durch das Naherholungsgebiet „Bürgerpark“ mit seinem grenzseitigen Graben, im Süden durch Sporthalle und Schulparkplatz, im Westen durch das Schulgebäude des „Schulzentrums Carl von Ossietzky; Berufliche Schule für Dienstleistung, Gewerbe und Gestaltung“ sowie nordwestlich durch die Wohnbebauung an der Mathilde-Lehmann-Straße begrenzt. Östlich befindet sich der Golfplatz Bremerhaven.

Das Plangebiet ist durch die verlängerte Georg-Büchner-Straße voll erschlossen und mit dem übrigen Stadtgebiet verkehrsgünstig verbunden. Im Nordosten wird es durch den verlängerten Fuß- und Radweg „In den Nedderwiesen“ angebunden.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 226 „Sportanlagen Bürgerpark“, der am 17.12.1988 in Kraft getreten ist. Sämtliche Flächen sind in diesem Plan als „Öffentliche Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Weiden und Wiesen“ und „Sportanlage“ ausgewiesen. Auf der Sportanlagenfläche ist darüber hinaus die Errichtung von zweckgebundenen baulichen Anlagen (wie bestehendes Vereinshaus und Rasenspielfeld) zulässig. Zur wohnbaulichen Nachnutzung des Areals bedarf es daher einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes (vgl. Punkt 2).

Der Lärmschutzwall liegt am östlichen Rande des Bebauungsplan Nr. 417 „Walter-Delius-Straße“, der am 10.02.2009 in Kraft getreten und als „Öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall“ festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich wird in südwestlichen Eckbereich zurückgenommen und damit die bestehende Feuerwehrezufahrt entsprechend gesichert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich.

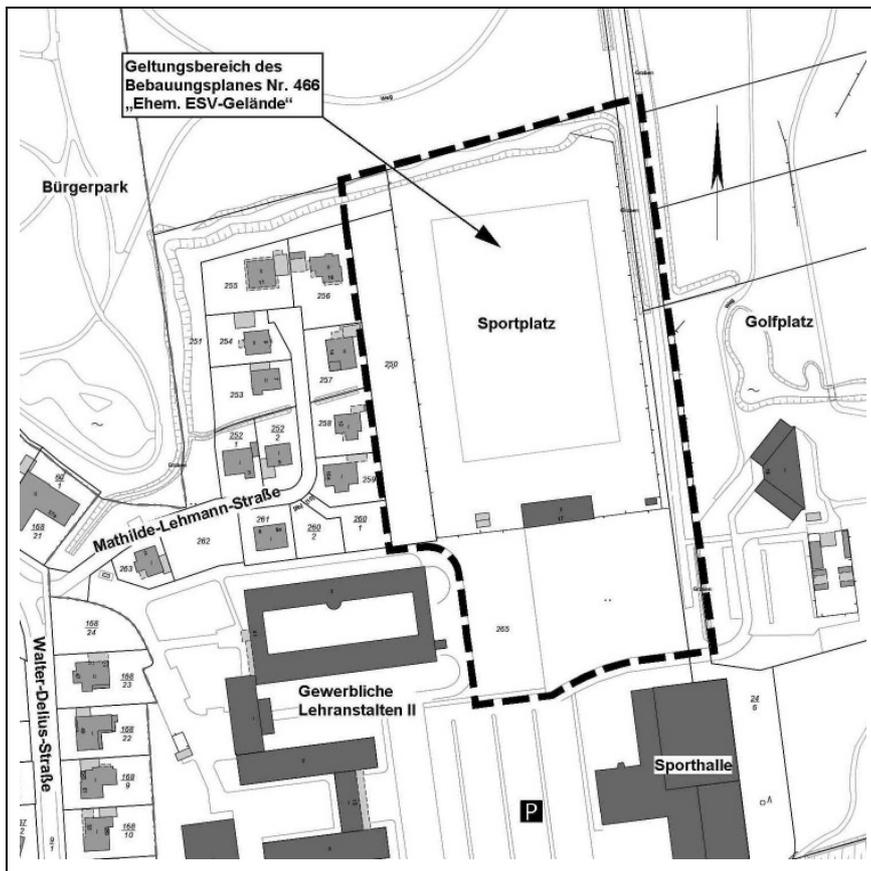


Abb. 1: Geltungsbereich

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2006 stellt das Plangebiet als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Flächen für Gemeinbedarf“ mit „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Schule“ dar. Das Schulzentrum wird erhalten bleiben. Auf einem untergeordneten Teil der Flächen für den Gemeinbedarf wird die Sportplatznutzung aufgehoben. Das Gelände wird nicht mehr benötigt und kann daher einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Planung dar und ist nicht parzellenscharf. Der FNP soll im Rahmen einer Änderung oder der Berichtigung angepasst werden. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist damit begründet. Die vorliegende Planung steht demnach nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Bebauungsplan

Im vorliegenden Plangebiet bestehen bislang rechtskräftige Bebauungspläne (vgl. nachfolgende Abb.).

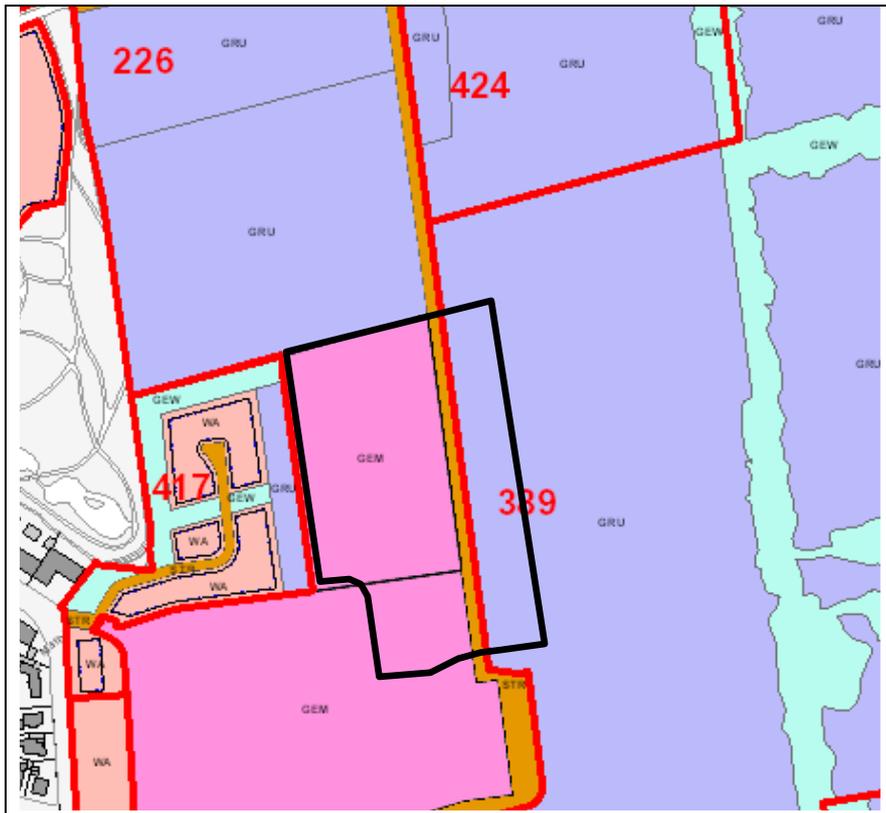


Abb. 3. Ausschnitt rechtskräftige Bebauungspläne (rot); Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ (schwarz), Hrsg.: Magistrat der Stadt Bremerhaven, Vermessungs- und Katasteramt)

Im Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 417 „Walter-Delius-Straße“ an das Plangebiet und gibt Hinweise für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Der Bebauungsplan Nr. 417 (rechtskräftig seit dem 10.02.2009) setzt „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ 0,3 und I- bzw. II-geschossigen offenen Bebauung fest.

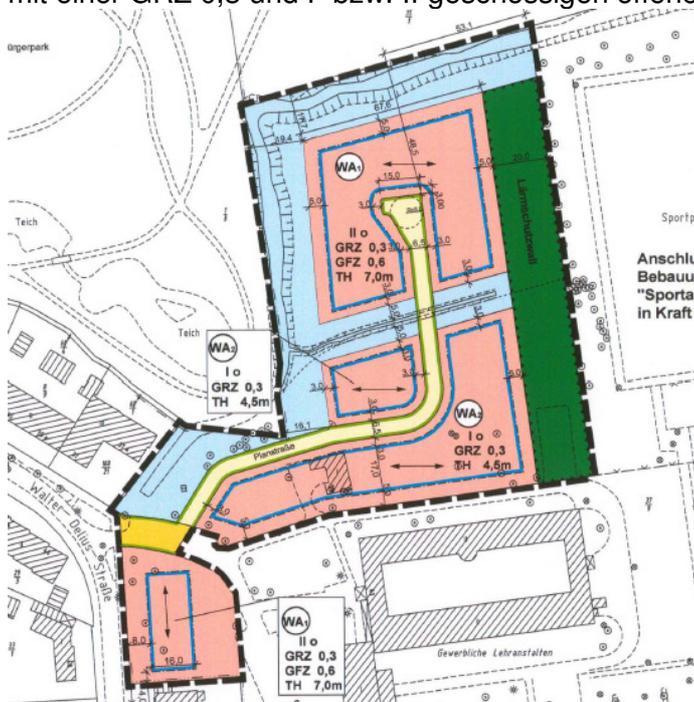


Abb. 4. Ausschnitt rechtskräftige Bebauungspläne (rot); Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 417 „Walter-Delius-Straße“ (schwarz), Hrsg.: Magistrat der Stadt Bremerhaven, Vermessungs- und Katasteramt)
Der Bebauungsplan Nr. 226 (Rechtskraft am 17.12.1998) setzt neben „Flächen für Gemeinbedarf: Sportanlage“ auch „Öffentliche Grünflächen“, namentlich „Parkanlage, Weiden & Wiesen, Sportanlage“ und insbesondere den Marktfluth als Gewässer II. Ordnung fest.

1.4 Bestandsaufnahme

Erschlossen wird das Plangebiet von Süden über die Georg-Büchner-Straße. In Ost-West-Richtung verläuft eine Anbindung an den Langsamverkehr der Fuß- und Radwegeverbindung „In den Nedderwiesen“.

Der Rasensportplatz ist von Bäumen und Sträuchern umgeben. Diverse Bäume unterliegen der Bremischen Baumschutzverordnung und sollen gesichert und erhalten bleiben.

Das ehemalige Vereinsheim soll als Kindertagesstätte umgenutzt werden, das bestehende Trafohäuschen ist zu sichern und bleibt in Funktion.

Im westlichen Bereich begrenzt ein Wall den Geltungsbereich, der seinerzeit die hieran angrenzende Wohnbebauung der Mathilde-Lehmann-Straße vom Lärm der Sportplatznutzung abgeschirmt hat. Der Wall wird erhalten und privatisiert.

1.5 Planungsanlass / Planungsziele

Aufgrund der seit Jahren rückläufigen Mitgliederzahlen haben 2015 die Sportvereine Eisenbahner Sportverein (ESV) und die Freie Turnerschaft Geestemünde (FTG) fusioniert und ihre Vereinstätigkeit auf den Standort der Sportplätze am Adolf-Hoff-Weg und Johann-Wichels-Weg konzentriert. Damit wird das Vereinsgelände des ESV, das aus einem Rasensportplatz und zugehörigem Sportlerheim besteht, ab Herbst 2016 für sportliche Aktivitäten nicht mehr benötigt und steht insofern für potentielle Folgenutzungen zur Verfügung.

Mit seiner landschaftlichen reizvollen Position direkt südlich des Bürgerparks und in Siedlungsrandlage ist der Planbereich für eine wohnbauliche Nachnutzung prädestiniert.

Städtebauliches Ziel ist es daher, durch die Erweiterung des Wohngebietes im Bereich nördlich der Georg-Büchner-Straße, der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Einfamilienhäuser, gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers hergestellt werden, das verschiedenen Ziel- und Altersgruppen ein attraktives und abwechslungsreiches Wohnangebot bietet.

Folgende besondere städtebauliche Ziele (vgl. § 1 Abs. 9 BauNV0) liegen der Planung zugrunde:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung (Allgemeines Wohngebiet),
- Erhaltung und Sicherung vom Bestandsgebäude,
- Schutz des ortsbildprägenden Baumbestandes sowie
- Schaffung von Grün- und öffentlichen Freiflächen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die o. g. Zielsetzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Planverfahren

Da die im Plangebiet zulässige überbaubare Grundfläche mit ca. 4.900 m² deutlich unter der gemäß § 13 a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m² liegt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Es sind keine Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten. Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 durchgeführt, um der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, die Planung zu erörtern und sich zu äußern.

1.6 Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße*
1.	Baugebiete	
	Allgemeine Wohngebiete	WA 1 9.954 m ²
		WA 2 3.010 m ²
		WA 3 1.540 m ²
		WA 4 1.479 m ²
	davon: Pflanzgebot in WA 1, WA 3, Fläche Gemeinbedarf	./. 1.047 m ²
	Flächen für Gemeinbedarf: Soziale Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen	2.220 m ²
2.	Straßenverkehrsflächen	
	Planstraße	2.496 m ²
	Geh- und Radwege	1.120 m ²
3.	Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung:	2.168 m ²
	- Öffentlicher Kinderspielplatz	940 m ²
4.	Private Grünflächen	
	- Abstandsgrün (Wall)	2.900 m ²
5.	Wasserfläche	
	- Öffentliche Wasserflächen (Vorfluter)	1.524 m ²
6.	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Pumpwerk	57 m ²
	Trafostation	61 m ²
	Gesamt	rd. 30.500 m² rd. 3,05 ha

* gerundete Werte

2. Planinhalte

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet soll nach den Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses (Beschluss vom 19.04.2016) entwickelt werden. Die Planung sieht mehrheitlich eine I-geschossige Einzelhausbebauung, primär das klassische Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, auf ca. 450 – 890 m² großen Grundstücken vor.

Die als Anliegerstraße konzipierte Erschließung ist als verkehrsberuhigte Ringstraße ausgebildet. Der am Rande des Plangebiets im Norden verlaufende offene Entwässerungsgraben bleibt erhalten und vermittelt als Übergang zwischen neuem Siedlungsrand und dem Naherholungsgebiet „Bürgerpark“. Ein privater Regenwasserkanal (Eigentum: Seestadt Immobilien) verläuft am westlichen Rand des Lärmschutzwalls. Die Druckrohrleitung ist leitungsrechtlich zur Bewässerung der Bürgerparkteiche zu sichern und quert den Geltungsbereich in West-Ost-Richtung.

Die Ringstraße verläuft durchgängig verkehrsberuhigt mit einer Breite von 6,0 bis 8,0 m. Der Lärmschutzwall bleibt erhalten und wird den angrenzenden privaten Flurstücken zugeschlagen. Die Grünfläche mit Spielfläche vermittelt als Übergang zwischen Einfamilien- und Geschosswohnungsbau, bietet Aufenthaltsqualität und lädt zum Spielen und Verweilen ein. Gärtnerisch gestaltete Vorgärten prägen das neue Wohngebiet.

Der am Rande des Plangebiets im Norden verlaufende offene Entwässerungsgraben bleibt erhalten und vermittelt als Übergang zwischen neuem Siedlungsrand und dem Naherholungsgebiet „Bürgerpark“.

Im Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebietes für Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss, im südlichen Bereich sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit II- bzw. III-Geschossen festgesetzt werden. Das bestehende Sportlerheim des ESV soll als Kindertagesstätte (Kita) umgebaut und genutzt werden. Ein öffentlicher Kinderspielplatz sowie umgebende Parkflächen komplettieren das Nutzungsangebot. Der prägende Gehölzbestand (Einzelbäume bzw. Baumgruppe) soll, soweit möglich, gesichert werden. Auch die bestehende Trafostation wird gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zwei Planungsvorschläge vorgestellt. Das Hauptaugenmerk in Variante 1 wird beibehalten: der Lärmschutzwall soll erhalten werden. Die Abtragung des Lärmschutzwalls (Variante 2) wird nicht weiterverfolgt nachdem sich diverse Bürger gegen den Abtrag des Walles geäußert hatten (vgl. Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen).



Abb. 5: Planungsvorschlag Variante 1, o. M.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung werden die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA 1-WA 4) festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie dem Charakter des Siedlungsgebietes widersprechen. Zudem würden sie zusätzliche, z.T. gebietsfremde Verkehre befördern und in dem auf kleinflächige Grundstücksgrößen ausgerichteten Siedlungsgebiet deplatziert sein. Ergänzend hierzu werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ausgeschlossen, um eine geschützte Wohnnutzung sicherzustellen.

In Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet sollen im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit siedlungstypischem Charakter entstehen. Aus diesem Grund sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

Der den Eingang zum neuen Siedlungsgebiet markierende südliche Planungsbereich beidseitig der Planstraße soll für zwei- und dreigeschossige Wohngebäude geöffnet werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Trauf- (TH) und die Firsthöhe (FH).

Trauf- / Firsthöhe / Zahl der Vollgeschosse / Geländeneiveau

Das angrenzende, bestehende Wohngebiet in der Mathilde-Lehmann-Straße ist durch eine mehrheitlich eingeschossige Bebauung gekennzeichnet. Dementsprechend ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Mit der Begrenzung der Firsthöhen wird der gewünschten städtebaulichen Anpassung an das Volumen der benachbarten bestehenden Wohngebiete Rechnung getragen. Das geplante Wohngebiet soll eine dem Bestandsgebiet angepasste Traufhöhe erhalten. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Dächer der Hauptbaukörper innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 8,50 m begrenzt. Als FH gilt der jeweils oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) der Hauptdächer baulicher Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf 4,5 m begrenzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der Außenwandfläche des angrenzenden Mauerwerkes mit der Dachhaut. Diese getroffene Traufhöhenfestsetzung soll sicherstellen, dass im Straßenraum eine mit dem Bestandsgebiet korrespondierende eingeschossige Bebauung in Erscheinung tritt.

Im südlich abgesetzten Abschnitt markiert die Festsetzung eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m im WA 3 und II-III-geschossiger Bebauung mit einer Firsthöhe von 11,0 bzw. 14,0 m im WA 4. Zugleich korrespondiert diese im Eingangsbereich vorgesehene II- bis III-geschossige Bebauung mit der im Süden vorhandenen Schulnutzung der *Gewerblichen Lehranstalten II / III* sowie dem *Schulzentrum Carl von Ossietzky* in der Georg-Büchner-Straße. Im Ergebnis soll der neue Kreuzungspunkt Georg-Büchner-/Planstraße baulich betont werden.

Als Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

Zusätzlich gilt zur Erhaltung des Geländeneiveaus und zum Ausschluss stark differierender Höhenunterschiede benachbarter Grundstücke die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4. Danach sind die geplanten Gartenbereiche der natürlichen Geländeneigung, d.h. dem jetzigen Niveau der gewachsenen Geländeoberfläche, anzupassen. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen im Übergang zu benachbarten Grundstücken dürfen maximal um 0,2 m differieren.

Geländehöhe

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen ca. 2,0 m und 2,5 mNN (Digitales Höhenmodell Katasteramt Bremerhaven). Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen im Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen wurden, lässt sich aus den im Katasteramt vorliegenden Daten nur punktuell aus den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen ermitteln. Demnach sind (möglicherweise) Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung aufgebracht worden.

Grundfläche (GR)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gilt eine Grundflächenzahl von 0,3. Diese Festsetzung ergibt sich im Hinblick auf die geplante, aufgelockerte Einzelhausbebauung. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Diese Festsetzung ergibt sich im Hinblick auf die geplante Mehrfamilienhausbebauung.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche (GF) ist gleich dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche multipliziert mit der als Höchstmaß bzw. der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die GF in WA 1 und WA 2 wird auf 0,3 festgesetzt, im WA 3 auf 0,8 und WA 4 auf 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

Zur Verhinderung überhöhter Grundstücksaufschüttungen darf der fertige Fußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlagen eine Höhe von 0,3 m über der Fläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes im Endausbau nicht überschreiten.

2.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze / Baulinie und ihrer senkrechten Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass straßenseitig zusammenhängende, begrünte Vorgartenbereiche das Straßenbild prägen.

Je Baugrundstück kann ein Garten- oder Gerätehaus außerhalb der überbaubaren Fläche mit einer maximalen Größe von 10 m² unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass es vom öffentlichen Straßenraum bzw. den öffentlichen Geh- und Radwegen nicht einsehbar, d.h. hinreichend eingegrünt, ist. So werden nachträgliche Verfahren mit Befreiungen ausgeschlossen, zumal der Bedarf nach Garten- oder Gerätehäuschen erfahrungsgemäß vorhanden ist.

2.5 Baugrenzen und Bauweise

Die Grundstücke die am äußeren und inneren-nördlichen Rand der Ringschließung liegen werden als Baufeld fortgesetzt und mittels Baulinie fixiert. Dieses Gestaltungsmotiv wird gewählt, um eine durchgehende Gebäudekante und straßennahe Bebauung auszubilden und erstreckt sich durch das gesamte Einfamilienhausgebiet um eine durchgehende Gebäudekante und straßennahe Bebauung auszubilden. Es ist Voraussetzung für eine weitgehend lineare straßenseitige Anordnung der Gebäude.

Mit dieser Regelung bleiben die rückwärtigen Gartenflächen unbebaut: der begrünte Siedlungsabschluss ist die Folge. Dieses Eingrünen wird durch die Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern im Osten sowie den Wall im Westen gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) sind überwiegend in einem Abstand von 3,0 bis 5,0 m zur straßen- und 4,0 bis 8,0 m rückseitigen Grundstücksgrenze angeordnet und bieten in der Regel eine mögliche Bautiefe von 10,0 m bis 18,0 m. Die Tiefe der Baufelder bietet gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle Gebäudezuschnitte und unterschiedliche Gebäudegrößen. Im rückwärtigen Bereich entsteht auf diese Weise im WA 1 ein zusammenhängender Gartenbereich der Einzelhausgrundstücke.

Entsprechend der geplanten kleinteiligen Bebauungsstruktur und begrenzten Grundstücksflächen gilt im Plangebiet die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser in WA 1 und der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser in WA 2.

2.6 Verkehrsflächen

Die Planstraße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – und insofern multifunktional als Verkehrsraum, Spiel- und Aufenthaltsfläche ausgebildet werden. Die Planstraße wird mit einer Breite von 8,0 m angelegt und verjüngt sich in der Ringschließung auf Breite von 6,0 m. Allenfalls mögliche Parkplätze im Straßenbereich werden markiert. Die Planstraße ist auf die Belange eines 3-achsigen Müllfahrzeuges Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (Rettungsfahrzeuge) und kleinere LKW ausgerichtet und entsprechend dimensioniert und konzipiert. Der zukünftige Ausbau der Fahrbahnen der Planstraße erfolgt niveaugleich. Hierbei ist die Lage der herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Hausanschlussleitungen zu berücksichtigen.

Der am nordöstlichen Plangebietsrand sowie im südöstlichen Plangebiet ausgewiesene Geh- und Radweg schafft eine direkte Wegeverbindung entlang des öffentlichen Wassergrabens zum bestehenden Fuß- und Radweg „In den Nedderwiesen“.

Weitere Ausführungen zur Erschließung / Verkehr sind in Teil A, unter dem Pkt. 3.1 beinhaltet.

2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Entsprechend der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet ausgeschlossen.

Im nördlichen Bereich verlaufen Wasserflächen der Bürgerparks bleiben von der Planung unberührt. Die Druckrohrleitung zur Bewässerung der Bürgerparkteiche quert den Geltungsbereich in West-Ost-Richtung. Zur Vermeidung einer Einschränkung der künftigen privaten Grundstücksnutzung und besseren Zugänglichkeit soll der Verlauf dieser Druckrohrleitung geändert und diese an den Rand in die öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen (parallel des privat verlaufenden Regenwasserkanals (SI) und des Vorfluters in umgekehrter U-Form) verlegt werden. Die Kosten hierfür hat der Vorhabensträger zu tragen.

Die am Böschungsfuß innerhalb der privaten Grünfläche verlaufende Regenwasserleitung wird als unterirdische Leitung – Regenwasser – in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und mittels einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für unterirdische Leitungen zugunsten der Stadt Bremerhaven mit einer Breite von 2,0 m zeichnerisch und textlich fixiert. Die Rechte sind zusätzlich zur Ausweisung im Bebauungsplan als beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich zu sichern. Der städtebauliche Vertrag sichert die Verlegung, Kostenfolge, etc. Weiter konzeptionelle Festlegungen zur Entwässerung erfolgen im Laufe der weiteren Planung.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. Plangenehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Hinweis Nr. 5).

Die **Oberflächenentwässerung** soll nach derzeitigem Planungsstand und wie gemeinsam erörtert über einen neu in der Straße herzustellenden Regenwasserkanal erfolgen. Dieser soll am östlichen Ende des geplanten Fuß- und Radweges im nordöstlichen Plangebiet in einen Vorflutgraben münden.

Für die **Schmutzwasserentsorgung** ist vorgesehen, einen Schmutzwasserkanal in der Straße neu herzustellen und ein Pumpwerk mit Druckrohrleitung zum nächsten Anschlussschacht zu errichten. Die benötigte Fläche für das Schmutzwasserpumpwerk ist aus betrieblichen Gründen direkt an der Planstraße vorzusehen.

Im südwestlichen Plangebiet verläuft eine private Regenwasserleitung von Seestadt Immobilien. Diese Leitung ist leitungsrechtlich zu und auf Kosten des Vorhabenträgers in Richtung Westen auf das städtische Grundstück zu verlegen. Für die Verlegung ist für diese private Grundstücksentwässerungsanlage im Namen des Eigentümers und auf Kosten des Vorhabenträgers ein Entwässerungsbauantrag bei den EBB einzureichen.

Im südöstlichen Plangebiet verläuft (vermutlich) eine private Schmutzwasserdruckleitung des Golfclubs. Diese ist im Verlauf zu orten und bei Bedarf auf Kosten des Vorhabenträgers in den öffentlichen Bereich zu verlegen. Für diese Änderung einer privaten Grundstücksentwässerungsanlage ist im Namen des Eigentümers und auf Kosten des Vorhabenträgers ein Entwässerungsbauantrag bei den EBB einzureichen.

Im südlichen Plangebiet verläuft eine **private Schmutzwasserleitung** des ehemaligen ESV-Sportheims (zukünftig Kita). Diese ist ordnungsgemäß stillzulegen. Die Grundstücksentwässerungsanlage der zukünftigen Kita ist an die neuen, in der Erschließungsstraße zu verlegenden, öffentlichen Kanäle anzuschließen. Für die Änderung dieser Grundstücksentwässerungsanlage ist rechtzeitig vom Eigentümer (ggf. unter Beteiligung des Vorhabenträgers) ein Entwässerungsbauantrag bei den EBB einzureichen.

2.9 Hauptfirstrichtung / Stellung baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung einer straßenbegleitenden traufständigen Bebauung ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Im WA 2 wird zur Sicherstellung einer straßenbegleitenden trauf- und firstständigen Bebauung die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Diese Festsetzung dient dem Ziel einem gestalterisch hochwertigen Baugebiet adäquat Rechnung zu tragen. Abweichungen von bis zu max. 5° bei den Satteldächern sind zulässig.

2.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in roten oder blaubunten sowie hellen (weißen, hellgrauen, hellbeigen, hellgelben) bzw. abgetönten irdenen Putzfassaden zulässig. Das benachbarte Bestandsgebiet wird von diesen hellen Putzfassaden dominiert.

Aufgrund der z. T. von den Straßen aus bestehenden Einsehbarkeit der Hofflächen sollen sich im Sinne einer möglichst homogenen Bebauungsstruktur Nebengebäude und Garagen an den Hauptgebäuden orientieren. Sie sind daher in Farbe und Material dem Haupthaus anzupassen oder aus Holz zu errichten.

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Es sind nur Dachbeläge mit Dachziegeln der roten Farbtonreihe zulässig.

Im Plangebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper in WA 3 und WA 4 nur als Pult- bzw. Flachdach mit einer Mindestdachneigung von 5° bzw. mit einer Maximaldachneigung $\leq 20^\circ$

zulässig. Die Dacheindeckung ist mit matten roten, rotbraunen, braunen oder anthrazit-schwarzen Dachpfannen, Dachziegeln oder Schiefer vorzunehmen.

Dachaufbauten (Gauben), Zwerchgiebel, Vorbauten oder Erker sind bis zu maximal 1/3 der Trauflänge mit der Absicht, eine gestalterische Beliebigkeit zuungunsten eines anzustrebenden gestalterischen Zusammenhangs entstehen zu lassen, zulässig.

Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteilen bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Garagen sind Solar-, Photovoltaikanlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) sowie technisch bedingte Aufbauten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht spiegelnd und nicht glänzend statthaft.

Grundstückseinfriedungen und Heckenpflanzungen

Das Plangebiet grenzt an einem hochwertigen Landschaftsraum mit einer hohen Bedeutung für Flora und Fauna sowie einer hohen Bedeutung für die stadtnahe Erholungsnutzung. Aus diesem Grund ist eine landschaftstypische Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken mit standortheimischen Laubgehölzhecken (Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Liguster und Eibe), Höhe 100-150 cm, 2x verpflanzt, zu pflanzen.

Entlang der Straßenverkehrsflächen darf die Höhe der Hecken (Schnitthecken gemäß Artenliste) 1,20 m nicht überschreiten.

Artenliste

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Liguster	(Ligustrum spec.)
Eibe	(Taxus baccata)

Bußgeldtatbestand

Zur Belangung von Ordnungswidrigkeiten wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1-6 darauf hingewiesen, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1-6) zuwiderhandelt. Gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO können die Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

2.11 Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 1** benennt die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990).

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 2** beinhaltet Aussagen zum Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden.

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 3** weist auf die im Plangebiet geltenden Schutz vom Bäumen und Sträuchern hin.

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 4** thematisiert das im Plangebiet geltende Stellplatzortsgesetz.

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 5** trifft Aussagen auf die Oberflächenentwässerung.

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 6** beinhaltet das Vorhandensein möglicher Kampfmittel.

Zur Untersuchung des Plangebietes auf Altlasten in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt ist der nachrichtliche **Hinweis Nr. 7** in die Planung aufgenommen.

Aufgrund der Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 417 „Walter-Delius-Straße“ ist mit dem **Verfahrensschlussvermerk** die nach Inkrafttreten des anstehenden Bebauungsplanes eintretende Rechtsunwirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 417 im vorliegenden Planbereich ausgewiesen.

3. Städtebauliche Belange

3.1 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet wird über die Georg-Büchner-Straße erschlossen. Zwei Fuß- und Radwege in West-Ost-Richtung verbinden das Plangebiet mit dem Fuß- und Radweg „In den Niederwiesen“, der in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die Erschließung ist gesichert.

Anbindungen an den **Öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) besteht durch die Buslinien 507, 508 sowie der Nachtlinie ML an der Bushaltestelle „Schulzentrum C. v. Ossietzky“, die sich in ca. 625 m Entfernung zum Plangebiet befindet. Der ÖPNV bietet viertel- bis halbstündlich Anbindungen zum Hauptbahnhof (gesamten Stadtgebiet), Klinikum Bremerhaven, nach Leherheide und ins Umland (Bramel, Spaden).

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Kanal in der Georg-Büchner-Straße (Anschlusszwang). Die Kanäle werden so dimensioniert, dass sie das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser geordnet abführen können. Sie werden an den Regenwasserkanal der Planstraße sowie der Geh- und Radwege angeschlossen und weiterführend in den südlich verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) und im Einvernehmen mit dem zuständigen Stadtbrandmeister sichergestellt.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die zukünftigen Standorte der oberirdischen Verteilerschränke, der ggf. erforderlichen Gasregler und Netzstationen, sind hinsichtlich ihrer Positionierung und gestalterischen Integration in den Straßenraum mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich in den Straßen und Plätzen Telekommunikationsanlagen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten. Die Leitungsträger bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Kampfmittel

Im Planbereich ist laut der Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Baugrund / Altlasten

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen ca. 2,0 m und 2,5 mNN (Digitales Höhenmodell Katasteramt Bremerhaven). Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen im Gebiet des BPL 466 vorgenommen wurden, lässt sich aus den bei uns vorliegenden Daten nur punktuell aus den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen ermitteln. Demnach sind (möglicherweise) Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung aufgebracht worden.

Danach stehen als jüngste geologische Schicht (unter etwaigen anthropogenen Auffüllungen) etwa 1,5 m bis 2 m mächtige holozäne Weichschichten an, die aus Ton, Schluff, Feinsand, und im unteren Bereich aus Torfen bestehen. Darunter folgen saalezeitliche Geschiebelehmen. Eine vergleichbare Zusammensetzung führte in der Baugrundkarte Bremen (1980/81) für Bremen-Nord zu der Aussage, dass eine hohe Setzungsempfindlichkeit vorliegt, die Bodenaustausch oder Tiefgründungen notwendig machen können.

Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Geschiebelehmen stehen Fein- und Mittelsande der Elster-Kaltzeit an. Diese Sande bilden den oberen Grundwasserleiter, sie beginnen bei ca. -20,0 mNN.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2016) ergaben **freie** Grundwasserstände um 0,5 mNN. Höchststände des Grundwassers sind bei 1,0 mNN zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den genannten Geschiebelehmen an. Zusätzlich wird in den oberflächennahen Auffüllungen und Weichschichten durch einsickerndes Niederschlagswasser möglicherweise Staunässe auftreten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 – 7; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Angaben aus Grundwasser- und Geotechnische Planungskarte Bremerhaven, Karte B, Grundwasser, GDfB 2003).

Hinweis 1: Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und –kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich. Für den Fall würden wir eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Hinweis 2: Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aus den beschriebenen hydrogeologischen Gründen nicht möglich.

Der Planbereich ist in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt auf Altlasten zu untersuchen, vgl. Hinweis Nr.7, Kap. 2.11.

3.3 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.

3.4 Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt an bestehendes Wohngebiet, im Norden an den Bürgerpark, westlich an den Golfplatz an. Innerhalb der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewerbegebiete. Im Planbereich sind keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtung und Anlage ist je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum gemäß u. g. Artenliste und Mindestpflanzqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Beim Erhalt vorhandener Bäume können diese zur Anrechnung gebracht werden. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – Februar) vom Grundstückseigentümer fachgerecht umzusetzen (bauplanungsrechtliche Festsetzung 4.1.1).

Am östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche – Zweckbestimmung: Spielplatz – sind drei mittelgroße, standortgerechte Laubbäume in Abstimmung mit dem Gartenbauamt unter Berücksichtigung des oben genannten Zeitraumes, der Pflanzqualität und der genannten Art anzupflanzen.

Mittelgroße Bäume, Stammumfang 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides „Cleveland“)
Spitzahorn	(Acer platanoides „Ohmsted“)
Stadt-Linde	(Tilia cordata „Greenspire“)
Purpur-Erle	(Alnus x Spaethi)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Pyramidenhainbuche	(Carpinus betulus „Fastigiata“)
Baum-Hasel	(Corylus columa)
Gingkobaum	(Gingko biloba)
Gingkobaum, Säulenform	(Gingko biloba „Fastigiata Blagon“)
Tupelobaum	(Nyssa sylvatica)
Zerr-Eiche	(Quercus zerris)
Sumpf-Eiche	(Quercus palustris)
Pyramiden-Eiche	(Quercus robur „Fastigiata“)
Scheinakazie	(Robinia pseudoacacia)
Zürgelbaum	(Celtis Australis)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Obstbäume, Stammumfang min. 10 cm, 3 x verpflanzt

Hochstamm-Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Zwetschge, Pflaume

Bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftsgestaltung – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS – LP 4) zu beachten.

Die bestehende, bis anhin öffentliche Grünfläche am westlichen Rande in Form des Lärmschutzwalles wird als solche gesichert (Zweckbestimmung: Abstandsgrün) und als privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Abstandsgrün) festgesetzt. Besagte Grünfläche wurde seinerzeit als Lärmschutzwall ausgebildet, die Ursache für diese Ausbildung und Aufschüttung (Sportplatznutzung) ist mit dieser vorliegenden Planung überholt.

Ein Teil der bestehenden Bäume sind zum Erhalt festgesetzt und unterliegen der Bremischen Baumschutzverordnung. Betreffend der geltenden Baumschutzverordnung wird auf Hinweis 3 verwiesen.

Als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme sind Beleuchtungsanlagen so zu planen und zu erstellen, dass durch den Einsatz von insektenfreundlichen Lichtquellen und Beleuchtungskörpern dämmerungs- und nachtaktive Tiere nicht in ihrem Fortbestand beeinträchtigt, gefährdet oder getötet werden (§ 39 Bundesnaturschutzgesetz vom 01. März 2010).

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die am östlichen Plangebietsrand festgesetzte "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern" sind durch geeignete Pflegemaßnahmen fachgerecht zu erhalten und dürfen nicht entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden. Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit mindestens einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Herstellung und Beginn der Unterhaltung haben in der Vegetationsperiode mit Baubeginn der Gebäude zu erfolgen (Festsetzung 4.2).

Die "Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" muss nicht in der Vegetationsperiode des Baubeginns, sondern spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode (Oktober – Februar) hergestellt werden.

4.3 Pflege von Gehölzen

Die Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen, dem arttypischen Habitus entsprechend, zu entwickeln und dauerhaft zu er- und unterhalten. Abgängige oder geschädigte Bäume sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Kosten

Sämtliche anfallende Planungs-, Bau- und sonstige durch die Planung ausgelösten Kosten trägt der Vorhabenträger.

Teil B: Zusammenfassende Abwägung

1. Darstellung des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung. Der Bebauungsplan Nr. 466 „Ehemaliger ESV-Sportplatz“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Abwägungsrelevante Informationen

Die für die Planung erforderliche Eingriffsregelung ist nicht erforderlich (s. o.).

3. Bewertung der Belange und Abwägung

Die Bewertung der Belange und deren Abwägungen sind erfolgt.

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

Die Erschließungs- und Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der Grundstückskaufverträge.

Zur Übernahme der Erschließungs- und Kosten für die Kompensationsmaßnahmen schließt die Stadt mit dem Erschließungsträger einen entsprechenden (städtebaulichen) Vertrag.

5. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

Aufgrund der vorangegangenen Abwägungen mit einer sachgerechten Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange ist die Umsetzung der Planung als unkritisch zu werten.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremerhaven, 20.12.2017
Im Auftrag
Dipl.-Ing. Carolin Kountchev
Amtsleiterin