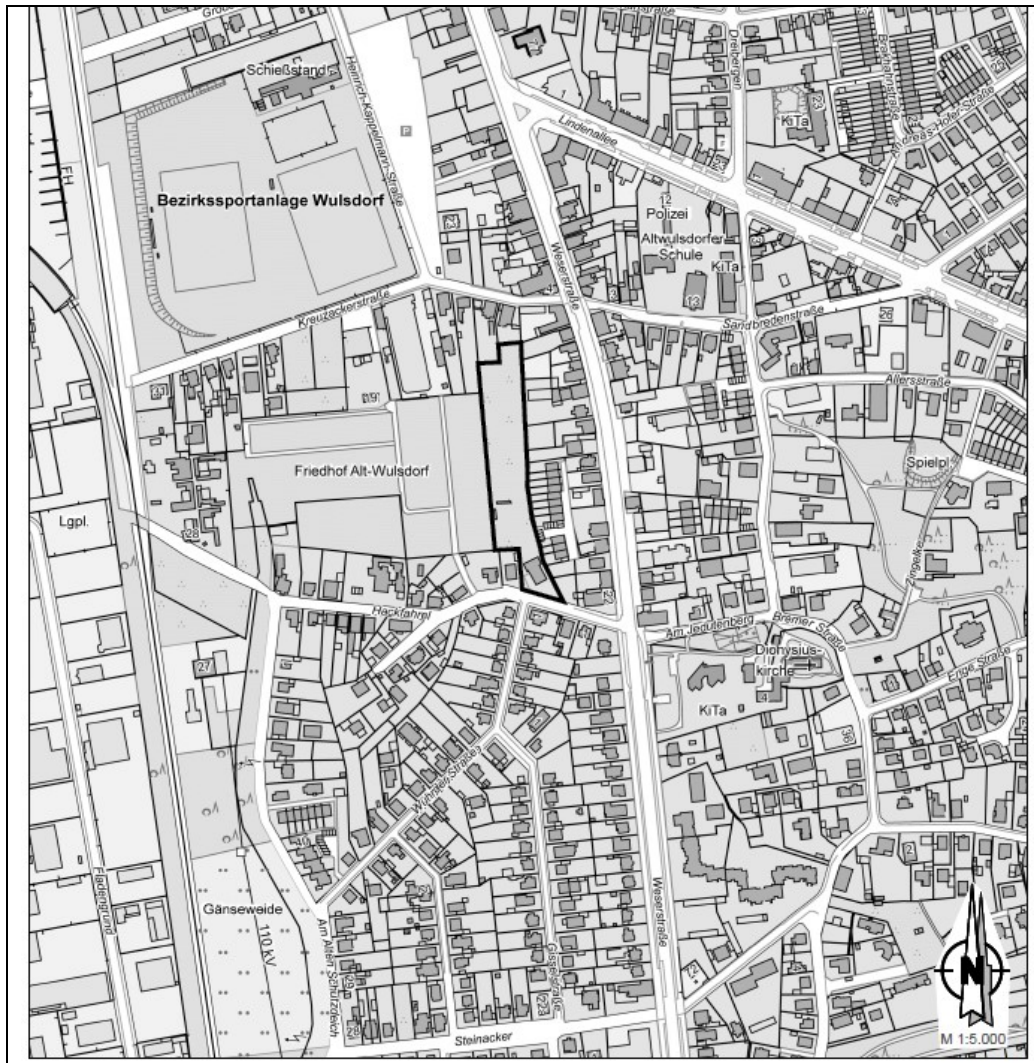




Begründung zum **Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“** mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Stand: **Satzungsentwurf, Januar 2022**

Aufgestellt:



SEESTADT
BREMERHAVEN

Magistrat der Stadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt
Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven

Bearbeitet:

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Grundlagen | 3 |
| 1.1 | Planaufstellung | 3 |
| 1.2 | Geltungsbereich..... | 3 |
| 1.3 | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 1.4 | Anlass / Zielsetzung der Planung | 4 |
| 1.5 | Planverfahren..... | 4 |
| 1.6 | Bestandsaufnahme..... | 5 |
| 1.7 | Größe des Planbereiches / Flächenbilanz | 5 |
| 2. | Planinhalte | 6 |
| 2.1 | Abgrenzung des Geltungsbereiches..... | 6 |
| 2.2 | Städtebauliches Konzept..... | 6 |
| 2.3 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.4 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.5 | Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Nebenanlagen | 9 |
| 2.6 | Baugrenzen und Bauweise | 9 |
| 2.7 | Verkehrsflächen | 9 |
| 2.8 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 10 |
| 2.9 | Grünflächen | 10 |
| 2.10 | Erhalt von Einzelbäumen..... | 10 |
| 2.11 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..... | 11 |
| 2.12 | Maßnahmen zum Klimaschutz..... | 11 |
| 2.13 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) | 11 |
| 2.14 | Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk | 12 |
| 3. | Städtebauliche Belange..... | 13 |
| 3.1 | Erschließung / Verkehr | 13 |
| 3.2 | Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 3.3 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege..... | 14 |
| 3.4 | Denkmalpflege..... | 18 |
| 3.5 | Immissionsschutz | 19 |
| 3.6 | Wasserschutzgebiet..... | 20 |
| 4. | Sonstige Hinweise (Kosten) | 20 |

Anlage: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 491 „Hackfahrel“ der Stadt Bremerhaven, technologie entwicklungen & dienstleistungen, Bremerhaven, 08. September 2021

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Auf Grund § 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 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 491 „Hackfahrel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Geltungsbereich

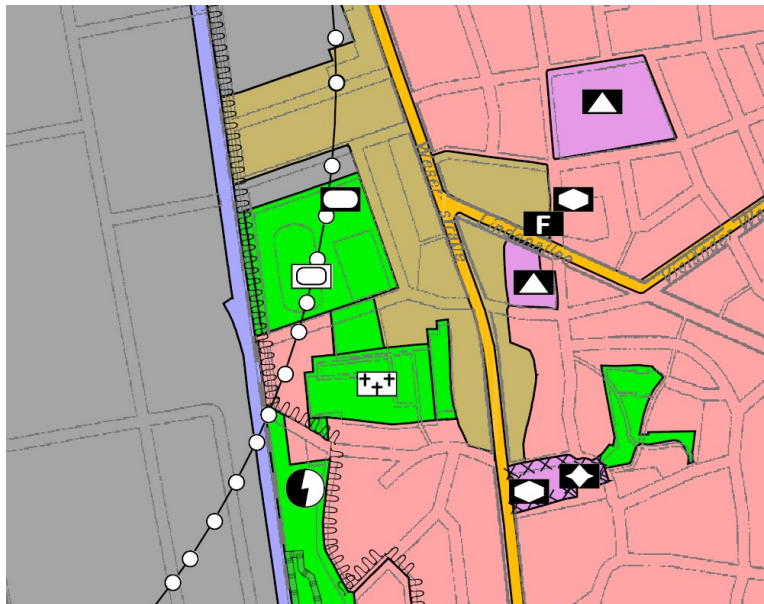
Das ca. 0,69 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Wulsdorf, direkt nördlich der Straße Hackfahrel und ca. 60 m westlich der örtlichen Hauptverkehrsstraße Weserstraße. Es umfasst das Flurstück 41/5 der Flur 45, Gemarkung Wulsdorf. Im Norden, Osten und Süden schießt das Plangebiet an die vorhandene vorwiegend wohnbaulich und zum Teil gewerblich genutzte Bebauung an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Friedhof Alt Wulsdorf begrenzt.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2006 stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes sowie die westlich angrenzenden Bereiche als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Der südliche Teil des Plangebietes, entlang der Straße Hackfahrel, ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt und die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche weisen eine Darstellung als gemischte Bauflächen auf.



Die vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weicht im nördlichen Teil des Plangebietes von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Die Inhalte des Bebauungsplanes, welcher die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes beinhaltet, in dem die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern planungsrecht-

lich ermöglicht werden soll, sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle des Stadtgebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die vorliegende Planung steht demnach nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven.

Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 491 wird ein Teilbereich des seit dem 27. April 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes S193 ersetzt. Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung war der überwiegende Teil des Plangebietes bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Friedhof“ festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Gebäude in offener Bauweise (o) mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Zudem gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ), von 0,6.

Im Anschluss an das Plangebiet gelten insbesondere folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI) im östlichen und nördlichen Anschluss. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 bestimmt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf II begrenzt. Zudem ist eine besondere Bauweise (b) festgesetzt, die wie folgt definiert ist: *„geschlossene Bauweise, Grenzabstände sind zugelassen, wenn sie den Mindestanforderungen des § 7 der BremLBO entsprechen.“*
- Westlich des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Friedhof“ festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S193 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ außer Kraft (vgl. hierzu, Pkt. 2.14 Verfahrensschlussvermerk).

1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung

Aufgrund der seit Jahren rückläufigen Anzahl der Erdbestattungen und der Zunahme von alternativen Bestattungsformen (Friedwald, anonyme Urnengräberfelder, Seebestattungen) wird die ursprünglich für eine östliche Erweiterung des Friedhofes Alt-Wulsdorf vorgesehene Fläche (Friedhofserweiterungsfläche) nicht mehr benötigt und kann somit einer anderen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der bereits östlich und südlich bzw. südwestlich angrenzenden Wohnbebauung sowie des im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes fügt sich eine wohnbauliche Nutzung aus städtebaulicher Sicht in die Umgebung ein.

Städtebauliches Ziel ist es daher, durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für kleinere Mehrfamilienhäuser, gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen werden, welche sich in die umgebenden baulichen Strukturen einfügt. Dazu ist es auch erforderlich, einen Teil des Bebauungsplanes Nr. S193 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ zu ersetzen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept stellen der geplante Kinderspielplatz sowie ein halböffentlicher kleiner Quartiersplatz besondere Freiraumqualitäten dar. Außerdem soll die Elektromobilität einen besonderen Stellenwert erhalten.

1.5 Planverfahren

Entsprechend der auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen abzielenden Planung wird der Bebauungsplan Nr. 491 „Hackfahrel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die im Plangebiet zulässige überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter der gemäß § 13a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m².

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Ferner wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bzw. dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.6 Bestandsaufnahme

Das rd. 0,69 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Wulsdorf, nördlich der Straße Hackfahrel. Es umfasst das Flurstück 41/5 der Flur 45, Gemarkung Wulsdorf, und wurde bisher im südlichen Teil wohnbaulich und im übrigen Bereich als Garten genutzt. Im Plangebiet befinden sich Bäume, die den Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung des Landes Bremen unterliegen. Das Gelände des Plangebietes liegt im Norden etwa 2,7 m und im Süden etwa 1,4 m tiefer als das westlich angrenzende Gelände des Friedhofes.

Das Plangebiet kann über die Straße Hackfahrel erschlossen werden und ist über die östlich gelegene Weserstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Stadtteilzentrum Wulsdorf mit seinen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich etwa 300 m nördlich des Plangebietes.

Im südlichen Teil des Plangebietes stand ein baufälliges ehemaliges landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude, das bereits seit einiger Zeit nicht mehr genutzt wurde und zwischenzeitlich abgerissen worden ist. Entlang der Straße Hackfahrel schließt sich eine locker strukturierte Bebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern an. An dessen westlichem Ende haben sich kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt. Daran schließen sich westlich der Bahntrasse weitere umfangreiche Gewerbeflächen (Fischereihafen) an.

Entlang der Weserstraße ist eine Mischnutzung mit ein- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern vorhanden, die entweder freistehend oder aneinandergesetzt sind. Teilweise ist eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern in zweiter Reihe vorhanden, deren Gartenflächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

1.7 Größe des Planbereiches / Flächenbilanz

| Flächen | Flächengröße in m ² | Relative Flächen- größe in % |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 4.070 | 59,0 |
| Private Grünflächen (Quartiersplatz) | 464 | 6,7 |
| Private Grünflächen (Kinderspielfeld) | 430 | 6,2 |
| Private Straßenverkehrsflächen | 1.360 | 19,6 |

| | | |
|--------------------------|--------------|------------|
| Fußweg | 35 | 0,6 |
| Flächen für Nebenanlagen | 14 | 0,1 |
| Flächen zum Anpflanzen | 556 | 8,0 |
| Insgesamt | 6.929 | 100 |

2. Planinhalte

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird im Süden von der Straße Hackfahrel begrenzt und schließt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an. Die westliche Grenze befindet sich am Rand des Friedhofes Alt-Wulsdorf (Flurstück 41/6 der Flur 45, Gemarkung Wulsdorf).

2.2 Städtebauliches Konzept

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, soll das Plangebiet auf seiner östlichen Seite über eine private Stichstraße erschlossen werden, die durch eine geschnittene Baum-Strauchhecke gegenüber der benachbarten Wohnbebauung abgegrenzt wird. Es sind insgesamt vier zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen, die mit einem größeren Abstand zueinander errichtet werden sollen. Zwischen den Gebäuden werden die erforderlichen Stellplätze angeordnet.

Im Süden des Plangebietes ist die Anlage eines kleinen, attraktiv gestalteten Platzes als Entree in das Wohngebiet vorgesehen. Der dort stockende ortsbildprägende Einzelbaum soll erhalten und in die Gestaltung integriert werden. Zudem ist in diesem Bereich die Anlage einer Ladesäule für E-PKW und E-Bikes geplant.

Ein Befahren der privaten Stichstraße mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen, so dass die Müllgefäße an den Abholtagen auf einem dafür vorgesehenen Platz, der nahe der Straße Hackfahrel liegt, abgestellt werden. Für die Feuerwehr sollen vor den Gebäuden ausreichend bemessene Aufstellflächen angelegt werden. Eine Wendemöglichkeit für PKW besteht am Ende der Stichstraße unter Einbeziehung eines Teils der Fahrgasse zu den Stellplätzen. Hier ist auch eine fußläufige Verbindung zum Friedhofsgelände vorgesehen, um den zukünftigen Bewohnern einen attraktiven und kürzeren Fußweg zum Stadtteilzentrum Wulsdorf bzw. in Richtung Norden zu ermöglichen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant, so dass zusammen mit dem kleinen Platz an der Straße Hackfahrel insgesamt zwei Treffpunkte für die zukünftigen Bewohner vorhanden sein werden.

Der ortsbildprägende Baumbestand an der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen erhalten werden.

Die Schallthematik und die Lärmimmissionen wurden mittels einer entsprechenden gutachterlichen Untersuchung untersucht (technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, Stand: 08.09.2021). Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.



Bebauungskonzept (Ulrich Zaag, Dipl. Ing. Architekt, Hagen i. Bremischen; Stand: 03.09.2021)

2.3 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll das Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zugeführt werden.

Bedingt durch das städtebauliche Ziel, das Gebiet zukünftig vorrangig wohnbaulich zu nutzen, werden bestimmte, gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Derartige Nutzungen würden sich entweder aufgrund des Flächenbedarfs oder des initiierten Verkehrs städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Es stehen zudem für die vorgenannten Nutzungen Flächen an anderer Stelle im Stadtteil zur Verfügung.

Im Sinne einer siedlungsangepassten Mehrfamilienhausbebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 6 begrenzt.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Da eine optimierte Ausnutzung der Baugrundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden soll, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und damit die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO ausgeschöpft.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird nicht begrenzt und ist daher um bis zu 50 % zulässig. Damit stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, um die für eine angemessene Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke erforderliche Anzahl an Nebenanlagen (z. B. gepflasterte Flächen für Mülltonnen oder Fahrradabstellmöglichkeiten) zu realisieren.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und ist mit 0,8 festgesetzt. Dadurch wird eine uneingeschränkte Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl bei der Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse / Erdgeschossfußbodenhöhe / Firsthöhe

Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen wird so festgesetzt, dass sich die zukünftigen Baukörper verträglich in die Umgebung eingliedern.

Daher wird die maximale Firsthöhe differenziert bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) festgesetzt. Die tatsächliche Bauhöhe entspricht etwa 11,25 m. Aus technischen Gründen ist eine geringfügige Überschreitungen der maximalen Firsthöhe durch Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m sind zulässig.

Zur Verhinderung überhöhter Grundstücksaufschüttungen darf der fertige Fußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlagen eine Höhe von 30 cm über der Fläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes im Endausbau nicht überschreiten.

Abzweigend von der Wendemöglichkeit ist eine fußläufige Verbindung zum Friedhof vorgesehen, um die Vernetzung für Fußgänger mit dem Siedlungsumfeld, und hier insbesondere dem Stadtteilzentrum Wulsdorf, zu verbessern.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um Sicherzustellen, dass die Privatstraße und der Fußweg auch für Dritte zugänglich sind, ist für die vorgenannten Flächen überlagernd festgesetzt, dass diese mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belasten sind. Im Einzelnen ist der Fußweg mit einem Gehrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

Der Bereich der Privatstraße ist mit folgenden Rechten zu belasten:

- Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger und zu Gunsten von Rettungsfahrzeugen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für unterirdische Leitungen und deren Unterhaltung zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern.

Die genannten Nutzungsrechte sind ergänzend zu der Festsetzung im Bebauungsplan grundbuchlich abzusichern.

2.9 Grünflächen

Der Kinderspielplatz im Norden des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt, um den Kindern aus dem Plangebiet freie Bewegungsmöglichkeiten zu geben.

Zudem stehen mit den Anlagen des TSV Wulsdorf v. 1861 e. V. nördlich der Kreuzackerstraße und damit in fußläufiger Entfernung umfangreiche Freizeit-, Sport- und Bewegungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Stadtteilzentrums Wulsdorf etwa 100 m nördlich des Baugebietes „Hackfahrel“ an der Kreuzackerstraße zeitnah ein öffentlicher Spielplatz entstehen soll. Insofern sind weitere Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder im Umfeld des Plangebietes vorhanden oder sollen zeitnah realisiert werden.

Der kleine „Quartiersplatz“ im Süden des Plangebietes soll als attraktives Eingangstor in das neue Wohngebiet gestaltet werden. So ist die Anlage einer Ladesäule für PKW und Fahrräder im Bereich der Stellplatz- / Carportfläche vorgesehen, um den Veränderungen im Mobilitätsverhalten Rechnung zu tragen. Die Gestaltung des Platzes soll eine hohe Aufenthaltsqualität vermitteln, so dass ein kleiner Treffpunkt für alte und neue Bewohner geschaffen wird. Der vorhandene Einzelbaum innerhalb der Fläche wird erhalten und soll in die Gestaltung einbezogen werden.

2.10 Erhalt von Einzelbäumen

Im Zuge der vorliegenden Planung fand im Mai 2019 eine Ortsbegehung unter anderem mit zwei Vertretern des Umweltamtes Bremerhaven und einem zertifizierten Baumkontrolleur statt. Während dieser Begehung wurde festgestellt, dass entlang der westlichen Plangebietsgrenze in Richtung des Friedhofs erhaltenswerte Bäume vorhanden sind. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt und bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Dementsprechend wurde der Abstand der Baugrenze zu den geschützten Bäumen im Süden des Plangebietes auf insgesamt 10 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem ist der Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume als Vegetationsfläche herzustellen, um Beschädigungen des Wurzelbereiches zu vermeiden. Für den festgesetzten Fußweg wurde eine Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass in die-

sem Bereich eine wasserdurchlässige Befestigung zulässig ist. Diese kleinflächige Überdeckung der Baumwurzeln eines Baumes ist in diesem Einzelfall vertretbar.

Aufgrund seines straßennahen Standortes und seines Alters weist der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum im Bereich des kleinen Quartierplatzes eine besondere Bedeutung für das Ortsbild auf. Daher ist hier der Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m als Vegetationsfläche herzustellen.

Der arttypische Habitus der jeweiligen Baumart ist zu erhalten und das das Einkürzen des Leittriebes ist nicht gestattet. Sofern, z. B. aus Gründen einer fehlenden Standsicherheit, Einzelbäume abgängig sind, sind diese vom Grundstückseigentümer nachzupflanzen. Dabei ist entweder die gleiche Baumart oder eine standortgerechte Art in der Qualität „Hochstamm“ zu verwenden, so dass unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen das Ortsbild gewahrt bleibt.

2.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der östlichen Seite der privaten Erschließungsstraße ist durchgehend eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die spätestens in der auf die Innutzungnahme der Planstraße folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Die Baum-Strauchhecke ist dauerhaft zu erhalten und vom Grundstückseigentümer bei Bedarf nachzupflanzen, so dass eine dauerhafte Eingrünung sichergestellt wird.

Bezüglich der Wuchshöhe ist aus städtebaulicher Sicht ein Kompromiss zwischen der abschirmenden Wirkung einer derartigen Eingrünung und einer möglichen Verschattung angrenzender Grundstücksflächen zu finden. Daher wird eine Wuchshöhe für Sträucher von 2,0 m als guter Kompromiss zwischen den beiden genannten Aspekten erachtet.

2.12 Maßnahmen zum Klimaschutz

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die Gebäude in einer Weise errichtet werden, dass sie für die Aus- und Nachrüstung mit Anlagen für den Einsatz erneuerbarer Energien geeignet sind.

2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

Fassadengestaltung

In der örtlichen Bauvorschrift wird geregelt, dass für die Fassaden der Hauptgebäude ausschließlich Klinker, Putz und/oder Holz verwendet werden dürfen. Die Fassaden der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet sind zu mindestens 50 % aus hellem Klinker zu errichten. Damit orientiert sich die örtliche Bauvorschrift eher an historischen Elementen, die bei älteren Gebäuden im westlichen Abschnitt der Straße Hackfahrel noch vereinzelt anzutreffen sind.

Im Sinne einer möglichst homogenen Bebauungsstruktur sollen sich Nebengebäude und Carports an den Hauptgebäuden orientieren. Sie sind daher in Farbe und Material dem Haupthaus anzupassen oder aus Holz zu errichten.

Dachgestaltung

Für die Hauptbaukörper wird eine rahmengebende Dachneigung festgesetzt, die zwischen 20 und 30° liegt. Zudem enthält die örtliche Bauvorschrift Vorgaben zur Dachfarbe, die sich ebenfalls an historischen Farben orientiert. Ausgenommen von den Vorgaben zur Dachgestaltung sind Solaranlagen.

Zur Regenrückhaltung, ökologischen und klimafreundlichen Gebietsentwicklung sind alle Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie alle Carports mit einer Dachneigung < 12° zu begrünen.

Grundstückseinfriedungen

Die einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedung entlang der privaten Erschließungsstraße sowie zu privaten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen trägt zu einem qualitätvollen Erscheinungsbild des Wohngebietes bei. Daher sind straßenseitige Grundstückseinfriedungen sowie Einfriedungen zu den privaten Grünflächen nur mit standortheimischen Laubgehölzhecken (Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster) zulässig. Da von den Straßenverkehrsflächen eine Sichtbeziehung gewährleistet werden muss, wird die Höhe der Hecken in diesen Bereichen auf 1,2 m begrenzt. Entlang der privaten Grünflächen ist eine Höhe von 2,0 m zulässig.

Gestaltung der Grundstücksflächen

Die straßenseitigen Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen anzulegen. Es können Rasen- oder Beetflächen angelegt werden, eine flächige Pflasterung oder Gestaltung als Schotterfläche ist in diesem Sinne nicht zulässig.

Bußgeldtatbestand

Zur Belangung von Ordnungswidrigkeiten wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 darauf hingewiesen, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1 bis 4) zuwiderhandelt. Gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO können die Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

2.14 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.

Innerhalb des Planbereichs befinden sich keine bekannten archäologischen Denkmale. Insofern wird der Hinweis zu möglichen Bodendenkmalen vorsorglich in die Planung aufgenommen, d. h. sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angeschnitten werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gilt die Meldepflicht und die unverzügliche Anzeige an den Landesarchäologen.

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 3** beinhaltet Aussagen zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden (vgl. Teil A, Pkt. 3.2 Ver- und Entsorgung – Kriegseinwirkungen / Kampfmittel).

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 4** weist auf die im Plangebiet geltende Baumschutzsatzung des Landes Bremen sowie die einschlägigen Regeln der Technik zum Baumschutz hin.

Im nachrichtlichen **Hinweis Nr. 5** wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wulsdorf sowie auf die Beachtung der Schutzgebietsverordnung hingewiesen.

Der nachrichtliche **Hinweis Nr. 6** weist auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz hin.

Aufgrund der Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 193 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ ist mit dem **Verfahrensschlussvermerk** die nach Inkrafttreten des anstehenden Bebauungsplanes eintretende Rechtsunwirksamkeit der

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 491 im vorliegenden Planbereich ausgewiesen.

3. Städtebauliche Belange

3.1 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet wird von der Weserstraße (örtliche Hauptverkehrsstraße) aus über die Straße Hackfahrel erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die private Planstraße.

Anbindungen an den Öffentlichen Personennahverkehr bestehen durch die Buslinien 502, 504, 505, 506 sowie durch die Nachtlinie NL. Die Bushaltestelle „Am Jedutenberg“ befindet sich in ca. 60 m Entfernung zum Plangebiet an der Weserstraße und bietet eine sehr gute Verbindung in das gesamte Stadtgebiet.

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 / Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung sowie die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgen über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

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.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sicherzustellen.

Die 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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind der Ablauf und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich beim zuständigen Ressort in Bremen anzuzeigen und frühzeitig mit der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

Kriegseinwirkungen / Kampfmittel

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht immer auszuschließen, dass Kampfmittel-Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - ZTD 14 – Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421 / 362 – 122 32 oder 362 – 122 81 zu benachrichtigen bzw. außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

3.3 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die städtische Abwägung einzustellen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Bremen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (IFL 2006).

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht die Handlungsanleitung eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-V) vor. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild erfolgt eine 2-stufige Werteskala, hier wird jeweils zwischen einer besonderen und einer allgemeinen Bedeutung unterschieden.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Mensch, Fläche, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotop zur besseren Vergleichbarkeit in einer 2-stufigen Werteskala (besondere oder allgemeine Bedeutung) bewertet.

Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S139 „Friedhof Alt-Wulsdorf / Bohnenbreden“ gegeben wäre.

Der Bebauungsplan Nr. S139 setzt im Plangebiet überwiegend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Friedhof“ fest, womit das Plangebiet in erster Linie als Friedhofsgelände mit dazugehörigen Strukturen wie Grabstellen, Wegen, Gehölzen und Rasenflächen, zu betrachten ist. Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. S139 hingegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so dass hier Wohngrundstücke mit Privatgärten anzunehmen sind.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. S139 eine Bedeutung als Erholungs- sowie Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Erholung aufgrund parkähnlicher Strukturen mit Beeten, Gehölzbeständen und Rasenflächen ist im Bereich des vorhandenen Friedhofes gegeben, der öffentlich zugänglich ist und Raum für eine ruhige Freizeitnutzung sowie daneben auch eine kulturelle Identität bietet. Die Erholungsfunktion in den zu dem Allgemeinen Wohngebiet gehörenden Gärten ist allerdings als eingeschränkt einzustufen, da dieser Bereich des Plangebietes nicht öffentlich zugänglich ist und nur von den Eigentümern oder Mietern in Anspruch genommen werden kann. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Menschen derzeit eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird das Plangebiet zukünftig in seiner Bedeutung als Wohnstätte gestärkt. Daneben bleibt auch die Erholungsfunktion im Plangebiet weiterhin durch die Festsetzung privater Grünflächen (Quartiersplatz, Kinderspielplatz) bestehen. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes in Form der vornehmlich an der westlichen Plangebietsgrenze stockenden Einzelbäume sowie dem ortsbildprägenden Einzelbaum an der Straße Hackfahrel vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt sind. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Mensch erhalten. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Planstand um einen als *Grünfläche* „öffentlicher Friedhof“ sowie als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt etwa 6.929 m². Sowohl im Bereich der Grünfläche „öffentlicher

Friedhof“ als auch im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Vorbelastung für das Schutzgut **Fläche** durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme gegeben. Damit besitzt das Schutzgut Fläche hier aktuell eine allgemeine Bedeutung, die durch die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin bestehen bleiben wird. Erhebliche Umweltauswirkungen des Schutzgutes Fläche sind somit mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt** wird dem südlichen Bereich des Plangebietes mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem dazugehörigen Biotoptyp *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE) ein sehr geringer Wert (Wertstufe 1) zugeordnet. Die überwiegend im Plangebiet festgesetzte Grünfläche „öffentlicher Friedhof“ mit dem Biotoptyp *Friedhof* (PF) kommt dagegen ein geringer Wert (Wertstufe 2) zu. Insgesamt kommt dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere daher eine geringe Wertigkeit (Wertstufe 2) und hinsichtlich der biologischen Vielfalt eine allgemeine Bedeutung zu.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden keine kompensationspflichtigen Biotoptypen (ab Wertstufe 3) überplant. Es ergeben sich somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Gleichwohl sind zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Nachtfalter-Populationen im Plangebiet insektenfreundliche Lampen wie z.B. Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung sowie die Reduktion von Beleuchtungsstärke / Leuchtdichte (Halbnachtschaltung) und die Optimierung der Leuchten hinsichtlich Dichtigkeit, Abstrahlrichtung und Lichtpunkthöhe vorzusehen.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** ist im Bereich des Plangebietes aufgrund der zulässigen Wohnbebauung sowie der angrenzenden Straße Hackfahrel bereits anthropogen überprägt. Ortsbildprägende Strukturen sind im nördlichen bis zentralen Bereich des Plangebietes mit der festgesetzten Grünfläche „öffentlicher Friedhof“ vorhanden, die eine parkähnliche Struktur aufweist. Dem Schutzgut ist daher eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 491 wird die Errichtung von weiteren Wohngebäuden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird hierbei sichergestellt, dass sich neue Gebäude in das Bild der umgebenden Siedlungsbereiche einfügen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes der näheren Umgebung sind daher nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung privater Grünflächen, einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und dem Erhalt von Einzelbäumen ist weiterhin eine geeignete Ein- und Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet. Ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich aus, dass zur Förderung einer naturnahen und möglichst artenreichen Gartengestaltung die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen sind. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, Kies- und Schotterbeete sind hierbei nicht zulässig. Um sicherzustellen, dass sich auch die zukünftige Bebauung in das Ortsbild einfügt, wird für das gesamte Plangebiet darüber hinaus eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan integriert, die Regelungen hinsichtlich zu wählender Farben und Materialien bei der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude enthält sowie Bestimmungen zu Grundstückseinfriedungen, Dachbegrünungen für Nebenanlagen und Carports trifft.

Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild weiterhin eine allgemeine Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Dem Schutzgut **Wasser** (hier Teilaspekt: Grundwasser) ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der *Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wulsdorf* sowie innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteiles Wulsdorf eine allgemeine Bedeutung bis besondere Bedeutung beizumessen.

Künftig wird zugelassen, dass im Plangebiet mehr Oberfläche versiegelt werden darf, so dass in diesen Bereichen kein Niederschlagswasser mehr in den Grundwasserleiter infiltrieren kann. Da die eher sandigen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches zulassen, soll das Oberflächenwasser vor Ort bewirtschaftet werden. Sowohl auf den unversiegelten Gartenflächen, der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der privaten Grünflächen und im Bereich der zu erhaltenden Bäume wird das Niederschlagswasser nach wie vor infiltrieren können. Positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich außerdem durch den Verweis auf § 8 Abs. 1 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO), wonach auf den nicht bebauten Grundstücksflächen (Freiflächen) für eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit zu sorgen ist und Befestigungen somit die Wasserdurchlässigkeit nicht wesentlich mindern dürfen. Dieser Ansatz entspricht auch der im Jahr 2018 von den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven entwickelte „Klimaanpassungsstrategie Bremen Bremerhaven“ vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Bremen und dem Umweltschutzamt Bremerhaven. Nach dieser Strategie soll einer Anpassung an den Klimawandel auch über eine wassersensible Stadtentwicklung nachgekommen werden. Unter anderem soll durch die Nutzung von Freiflächen als temporäre Rückhalteräume eine möglichst naturnahe Regenwasserbewirtschaftung erfolgen, um so den Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere Starkregenereignissen, zu begegnen.

Des Weiteren wird in der Verordnung zum Wasserschutzgebiet Wulsdorf unter § 2, Abs. 3, Nr. 11 benannt, dass in der Schutzzone III A eine Neuanlage von Wohn-, Wochenendhaus und Gewerbegebieten beschränkt zulässig (bz) ist. Laut § 4 Abs. 2 der Verordnung dürfen beschränkt zulässige Handlungen nur mit Erlaubnis des Magistrats der Stadt Bremerhaven (Wasserbehörde) vorgenommen werden. Auf konkreter Planungsebene wird daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Investor eine Genehmigung bei der Wasserbehörde der Stadt Bremerhaven beantragt. Negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet mit der Schutzzone III A sind hierbei nicht zu erwarten, da bereits in der Umgebung vom Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) vorhanden sind, die sich ebenfalls in der Schutzzone III A befinden.

Dem *Schutzgut Wasser* (Teilaspekt: Grundwasser) kommt somit auch weiterhin eine allgemeine bis besondere Bedeutung zu. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Dem Schutzgut **Klima / Luft** ist derzeit im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zuzuweisen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bremerhaven und weist laut der Stadtklimaanalyse Bremerhaven (2019) aufgrund seiner Grünfläche eine hohe bioklimatische Bedeutung auf, so dass für einen gewissen Luftaustausch und somit für eine Ausgleichsfunktion gesorgt wird. Durch die bereits versiegelten Flächen sowie die südlich angrenzende Straße Hackfahrel bestehen allerdings auch Vorbelastungen in Form von Emissionen. Zukünftig wird das Plangebiet vorwiegend von Wohnbebauung sowie Hausgärten geprägt sein. Wenngleich sich der Versiegelungsgrad erhöhen wird, wird sich der Luftaustausch insgesamt kaum verändern. Positiv anzumerken ist zudem, dass eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, private Grünflächen als auch eine Dachbegrünung von Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird, die einen positiven Effekt auf das Kleinklima bewirken. Die im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume tragen außerdem zum Luftaustausch bei und sorgen für eine ausgleichende Wirkung. Zudem sorgen auch die Grünstrukturen inklusive der vorhandenen Großbäume auf dem westlich angrenzenden Friedhof für einen Temperatúrausgleich sowie für eine Sauerstoffproduktion, was sich ebenfalls positiv auf das Plangebiet auswirkt. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung auch dem Klimaschutz Rechnung getragen, indem für die zukünftigen Gebäude bauliche Vorkehrungen vorgeschrieben werden, um so den Einsatz von erneuerbaren Energien (insbesondere für zu erzeugende Solarenergie) zu fördern. Innerhalb der privaten Grünfläche wird des Weiteren auch eine Ladestation für Elektroautos und Elektrofahrräder eingerichtet. Auch durch den großzügig bemessenen Ab-

stand zwischen den Gebäuden verbleibt weiterhin ausreichend Raum zum Luftaustausch zum benachbarten Friedhof. Somit wird dem *Schutzgut Klima / Luft* weiterhin eine allgemeine Bedeutung zugeordnet, womit keine erheblichen Beeinträchtigungen einhergehen.

Für das Schutzgut **Boden** ist gemäß den Aussagen des Landschaftsprogrammes, Teil Stadtgebiet Bremerhaven (Vorentwurf, Stand 2020) keine Aussage zu den Bodenverhältnissen im Plangebiet getroffen worden. Daher wurde auf die Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK 50) zurückgegriffen, wonach im Plangebiet der Bodentyp „*Pseudogley-Podsol*“ anzutreffen ist. Hierbei handelt sich nicht um einen seltenen Boden sowie weder um einen naturnahen Boden, noch um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder einer kulturhistorischen Bedeutung. Durch die derzeit bestehende Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Friedhof“ aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. S139 und der damit zulässigen Versiegelung ist der Boden in diesen Bereichen bereits überprägt und besitzt demnach eine allgemeine Bedeutung. Lediglich den bisher nicht versiegelbaren Flächen kann eine allgemeine bis besondere Bedeutung beigemessen werden.

Entsprechend der zukünftigen Nutzung wird den versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden eine allgemeine Bedeutung und den unversiegelten Flächen weiterhin eine allgemeine bis besondere Bedeutung zugeordnet.

Im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung befinden sich keine **Schutzgebiete**. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das *Landschaftsschutzgebiet Rohrniederung* in einer Entfernung von knapp 1.200 m südöstlich zum Plangebiet. Aufgrund der vorhandenen Entfernung bleibt das Plangebiet bezüglich Schutzgebiete somit ohne Belang. Einige der vorhandenen Bäume im Plangebiet sind zudem gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Bremen geschützt. Da die Regelungen der Baumschutzsatzung jedoch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin im Plangebiet gelten, können erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkannt werden.

Während des Beteiligungsverfahrens teilte die Landesarchäologie Bremen in seiner Stellungnahme mit, dass in Bezug auf das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** im Plangebiet zwei wichtige archäologische Bodenfundstellen vorhanden seien. Hierbei handelt sich zum einen um den nördlichen Fundplatz 10/Wulsdorf, von dem einige Einzelfunde aus der Jungsteinzeit stammen. Zum anderen gibt es den südlichen Fundplatz 15. Hier kamen bei Gartenbauarbeiten Tongefäßreste aus der späten römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit (etwa 3. bis 5. Jahrhundert n. Chr.) zutage und ein Fragment eines römischen Glasbechers aus dem frühen 4. Jahrhundert sowie das Bruchstück einer Bronzefibel. Laut Aussage der Landesarchäologie Bremen sind hier wahrscheinlich noch Reste eines frühgeschichtlichen Gräberfeldes vorhanden. Von daher erhält das Plangebiet diesbezüglich eine allgemeine bis besondere Bedeutung. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird daher ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen, wonach bei Erdarbeiten auch die Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich ist, um so mögliche archäologische Funde zu sichern. Weitere Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Schutzgut **Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern** ist ohne Belang, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Infolge der vorliegenden Planung ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter.

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des **Besonderen Artenschutzes**. Bedingt durch die bestehenden Gehölzstrukturen sind Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume zu beachten. Hierzu erfolgte bezogen auf

den derzeitigen Ist-Zustand eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch den bestehenden Siedlungsbereich im Plangebiet selbst und in der Umgebung widerspiegelt.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen im Friedhofs- und Siedlungsbereich ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen diese im Vorfeld auf mögliche Höhlen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

3.4 Denkmalpflege

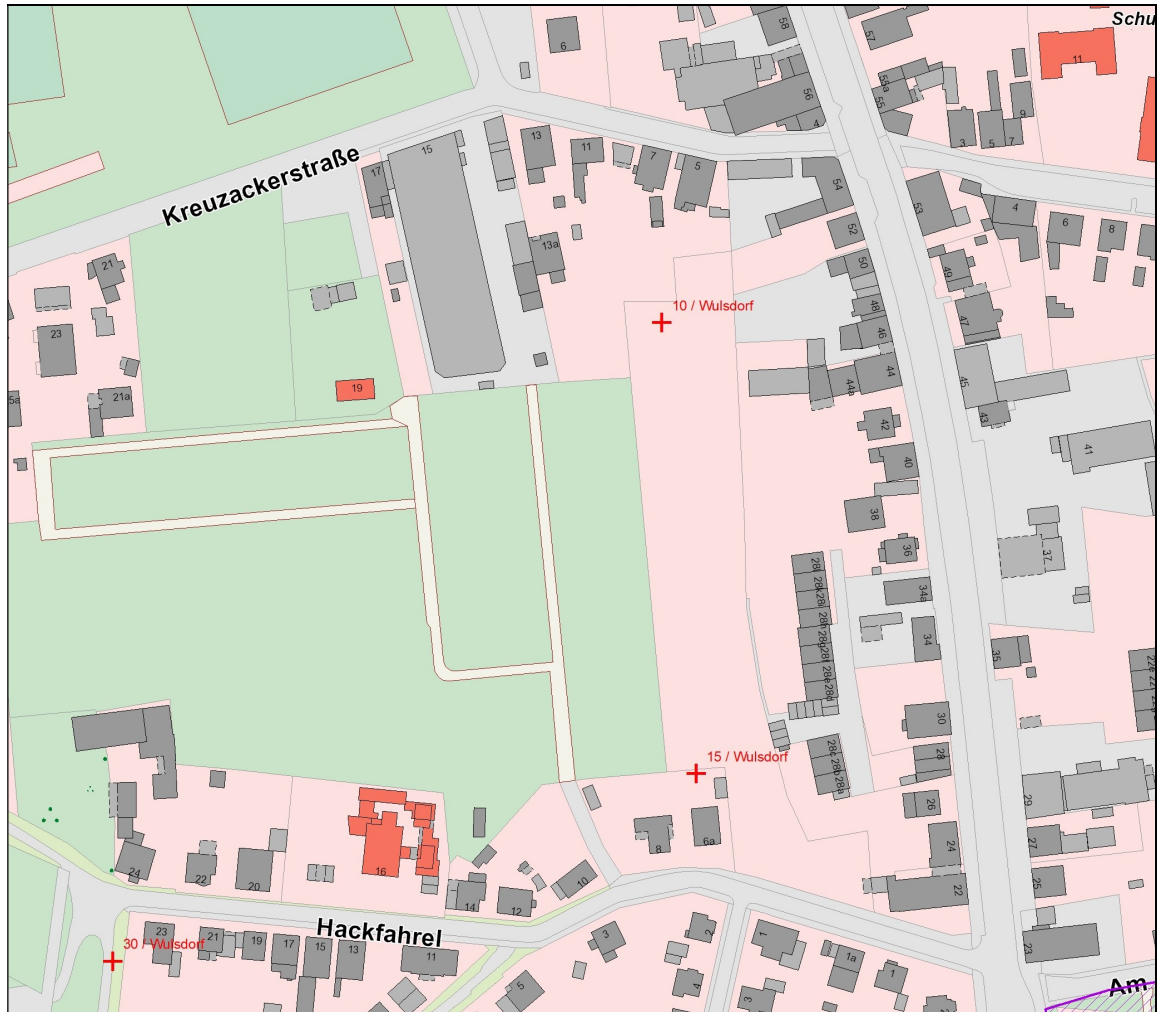
Im Plangebiet sind zwei wichtige archäologische Bodenfundstellen vorhanden (siehe nachfolgende Abbildung). Es handelt sich zum einen dabei um den nördlichen Fundplatz 10/Wulsdorf. Von hier stammen einige Einzelfunde aus der Jungsteinzeit.

Daneben gibt es den südlichen Fundplatz 15. Hier kamen bei Gartenbauarbeiten Tongefäßreste aus der späten römischen Kaiserzeit und der Völkerwanderungszeit (etwa 3. bis 5. Jahrhundert n. Chr.) zutage und ein Fragment eines römischen Glasbeckers aus dem frühen 4. Jahrhundert, sowie das Bruchstück einer Bronzefibel. Sehr wahrscheinlich sind hier noch Reste eines frühgeschichtlichen Gräberfeldes vorhanden.

Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten sollte in dem kompletten Bereich mittels archäologischer Suchgräben das Gelände untersucht werden. Sollten dabei archäologische Bodenbefunde auftreten, wären diese Gräben flächig zu erweitern und die auftauchenden Befunde angemessen zu untersuchen und zu dokumentieren. Nach Abschluss dieser Arbeiten können dann ungestört die eigentlichen Erdarbeiten für die Errichtung der Gebäude stattfinden.

Diese archäologischen Sondage- und Grabungsarbeiten sind in Abstimmung mit der Landesarchäologie von einer privaten Grabungsfirma auszuführen. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher/Bauherren zu tragen.



Karte archäologische Fundstellen

3.5 Immissionsschutz

Bezüglich der Immissionssituation des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 491 „Hackfahrel“ der Stadt Bremerhaven, technologie entwicklungen & dienstleistungen, Bremerhaven, 08. September 2021), vgl. Anlage, in der der Schall durch den Straßenverkehr auf der östlich des Plangebietes gelegenen Weserstraße, die Emissionen des westlich gelegenen Fischereihafengeländes sowie der nordwestlich gelegenen Bezirkssportanlage Wulsdorf und der vorhandenen kleineren Gewerbebetriebe ermittelt und bewertet wurden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Bezug auf Verkehrslärm und Sportlärm deutlich unterschritten werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms führt die Untersuchung aus: „[...] , dass insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 [...] weitestgehend erreicht bzw. knapp überschritten werden. Die Einzelpunktberechnungen zeigen, dass in der Analogie zum Beurteilungsschema der TA Lärm [...] 0,5 m vor den westlichen Gebäudefassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [...] eingehalten werden können. Im Hinblick auf die Grundrissgestaltung würden sich demnach keine zusätzlichen Erfordernisse ergeben. Mögliche wohnungsnahen Freibereiche, die in Richtung Westen ausgerichtet werden sollen, würden innerhalb der Tageszeit mit Immissionspegeln im Bereich von 55 bis 58 dB(A) zu rechnen haben. An den übrigen Gebäudefassa-

den sind Immissionspegel kleiner 55 dB(A) zu erwarten Durch die unmittelbar benachbarten kleineren Gewerbeeinheiten sind bei einem Ansatz von mischgebiets-typischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln am exponiertesten Immissionsort [...] Beurteilungspegel vorherrschend, die die Orientierungswerte tags wie nachts um 12 dB unterschreiten. An den übrigen Immissionsorten werden die Orientierungswerte in einer Spanne von 13 bis 24 dB unterschritten.“

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden, sind keine negativen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen. Der bestehende Abwägungsspielraum wird in diesem Fall genutzt und auf Festsetzungen zum Immissionsschutz bezüglich der wohnungsnahen Freibereiche (Terrassen, Balkone) verzichtet.

3.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wulsdorf. Entsprechend § 2, Abs. 3, Nr. 11 der Schutzgebietsverordnung ist innerhalb der Schutzzone IIIA die Neuanlage von Wohn-, Wochenendhaus- und Gewerbegebieten beschränkt zulässig (bz). Laut § 4 Abs. 2 der Verordnung dürfen beschränkt zulässige Handlungen nur mit Erlaubnis des Magistrats der Stadt Bremerhaven (Wasserbehörde) vorgenommen werden. Auf konkreter Planungsebene wird daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Investor eine Genehmigung bei der Wasserbehörde der Stadt Bremerhaven beantragt. Negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten, da bereits in der Umgebung vom Plangebiet Wohngebiete vorhanden sind, die sich ebenfalls in der Schutzzone III A befinden.

4 Sonstige Hinweise (Kosten)

Sämtliche Kosten zur Erschließung und Herrichtung des Grundstückes für eine wohnbauliche Nachnutzung einschließlich eines Quartiers- und Spielplatzes trägt der Investor.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Aufgestellt:
Bremerhaven, 10.01.2022
Stadtplanungsamt

Im Auftrag
gez. Kountchev

(Kountchev)
Amtsleiterin

Bearbeitet:
Bremen, 10.01.2022

instara

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