

SEESTADT BREMERHAVEN



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Verfahrensstand: 2. Entwurf, 30. Mai 2022

Aufgestellt:



Dipl.-Ing. Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Magistrat der Stadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt
Fährstraße 20
27568 Bremerhaven

Bearbeitet:



NWP NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung
und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	2
1 Grundlagen	4
1.1 Planaufstellung/ Planungsanlass	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung und Lage des Plangebiets	5
1.3 Planungsrechtliche Situation	5
1.4 Bestandsaufnahme	6
1.5 Planverfahren	7
1.6 Flächenbilanz	8
2 Planinhalte und Begründung	8
2.1 Städtebauliches Konzept	8
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 9, 17 BauNVO)	11
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)	12
2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
2.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	14
2.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
2.7 Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	16
2.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	21
2.10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	22
2.11 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)	22
2.12 Baugrund	23
2.13 Kampfmittel	23
2.14 Wasser, Grundwasser	23
2.15 Naturschutz und Landschaftspflege	24
2.16 Belange des Waldes / Waldumwandlung nach Waldgesetz	32
3 Örtliche Bauvorschriften	32
4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	34
5 Verfahrensablauf und Abwägung	36
5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	36
5.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	36
6 Durchführung und Kosten	36

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ der Stadt Bremerhaven, ted, Bremerhaven, 19. Mai 2022
- Abschätzung der Erschütterungseinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ der Stadt Bremerhaven, Projekt Nr. 20210130, Bremerhaven TED 18.11.2021
- Ergänzung zum Bericht “Geotechnische Bodenuntersuchungen für die Umnutzung vom Gelände des ehem. Güterbahnhofs Lehe in Bremerhaven“ vom 10.12.2020

-
- Geotechnische Bodenuntersuchungen für die Umnutzung vom Gelände des ehem. Güterbahnhofs Lehe in Bremerhaven, Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor, 10.12.2020
 - FAUNISTISCHES GUTACHTEN, Am Leher Güterbahnhof, Stadt Bremerhaven– Potenzialabschätzung – Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse -, 19.05.2021, NWP
 - FAUNISTISCHES GUTACHTEN, Am Leher Güterbahnhof, Stadt Bremerhaven– Ergänzende Untersuchungen Reptilien –, 12.08.2021, NWP

1 Grundlagen

1.1 Planaufstellung/ Planungsanlass

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Seestadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 29.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ beschlossen.

Folgende weitere Beschlüsse hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2021 gefasst:

- Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ zu und beschließt, dass ergänzend zum Aufstellungsbeschluss vom 29.02.2000 der Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt wird (vgl. hierzu Pkt. 1.6 der Planbegründung).
- Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Planungskonzept als Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ zu und beschließt die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB“ im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB.

Der überwiegende Teil des ca. 2,3 ha großen Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit für den Betrieb eines Güterbahnhofes von der Deutschen Bahn AG genutzt (ehemaliger Güterbahnhof Bremerhaven-Lehe). Mit dem Bescheid vom 13.11.2011 wurde die Fläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt, mit der auch das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg endet. Damit fiel diese Fläche wieder vollständig in die Planungshoheit der Seestadt Bremerhaven zurück.

Es besteht seitens der Stadt Bremerhaven in Zusammenarbeit mit einem Investor das Interesse, die bahnbegleitenden Brachflächen in Lehe einer urbanen Nachnutzung in Form verdichteter Wohnstrukturen, nicht störendem Gewerbe und ggf. weiterer ergänzender Nutzungen zuzuführen.

Gemäß GEWOS Studie 2012 besteht in Bremerhaven Bedarf an qualitativen Wohnungen im Ein- und Mehrfamilienhausbereich und einer Aufwertung bestehender Quartiere, dem mit diesem Vorhaben Rechnung getragen wird.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ ist daher die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Altersgruppen in Kombination mit nicht störendem Gewerbe und ergänzenden z.B. sozialen Einrichtungen in Form einer Kita o.ä.. Maßgeblich ist der Schutz der Neunutzung vor dem Schienenlärm zur Absicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Durch die Aufgabe der Bahnnutzung ist eine Brachfläche entstanden, die sich aufgrund ihrer Nähe zum Innenstadtbereich und der umgebenden Strukturen grundsätzlich für in Teilen gewerbenahe, und unter gewissen Voraussetzungen (Schallschutzmaßnahmen) auch für Wohnnutzungen eignet. Hierfür liegen der Stadt Bremerhaven konkrete Realisierungsabsichten eines Investors vor, sodass mit einer zügigen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann.

Ursprünglich war seitens der Stadt Bremerhaven die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbebestandes geplant. Hier haben sich jedoch in der Bedarfsanalyse keine entsprechenden Vermarktungschancen für den Gesamtbereich herauskristallisiert. Daher soll der Planbereich

weitgehend als urbanes Gebiet entwickelt werden, indem auch bei veränderten Rahmenbedingungen ein gewerblicher Anteil ohne weitere Planänderung möglich wäre. Die aktuelle Planung legt ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung von verdichteten Wohnstrukturen

Hierfür liegt der Stadt Bremerhaven ein aktuelles städtebauliches Konzept für die Realisierung von kleinräumigen Flächen für Gewerbeeinheiten, Geschosswohnungsbau sowie für Reihenhäuser vor, so dass mit einer zügigen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Beschreibung und Lage des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 355 befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Lehe, der selbst 7 Ortsteile aufweist. Der zentrale Bereich des Stadtteils befindet sich an der Grenze der Ortsteile Goethestraße und Klushof an der Hafestraße, am Ernst-Reuter-Platz. Der Planbereich liegt im Ortsteil Klushof, rd. 350 m östlich der Stresemannstraße.

Der Bahnhof Lehe liegt in nördlicher Richtung zum Plangebiet. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen wie auch der Friedhof Lehe I und II Klushof, die Bremerhavener Tafel und das Bürgerhaus Lehe. Die nächstgelegene Grundschule, die Neue Grundschule Lehe sowie die Oberschule befinden sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.000 m Luftlinie. An Einkaufsläden stehen Discounter sowie Vollsortimenter im Ortsteil zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Nr. 355 liegt zwischen den Bahnanlagen im Osten und der Straße „Am Leher Güterbahnhof“ im Westen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs entsprechen den Umringsgrenzen des Flurstückes 529/7 mit der Ausnahme, dass südlich des Flurstückes 507/1 die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Südgrenze des Flurstücks 507/1 und anschließend entlang einer Nutzungsartengrenze auf dem Flurstück 504/6 (Straße Am Leher Güterbahnhof) verläuft.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 355 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage und das direkte Umfeld des Planbereichs kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung entnommen werden.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von gewerblicher Nutzung; im Süden schließen weitere wohnbauliche Nutzungen im Geschosswohnungsbau an.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven aus dem Jahr 2006 stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbau- bzw. Gewerbliche Bauflächen dar und legt somit bereits die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht in Richtung Wohnen und Gewerbe dar. Mit der vorliegenden Planung soll der Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke Bremen – Bremerhaven Rechnung getragen und Wohnen in Kombination mit nicht störendem Gewerbe sowie ergänzenden Nutzungen vorgesehen werden. Mit Ausnahme des direkt an der Straße Am Leher Güterbahnhof gelegenen Bereichs soll daher der Großteil des Plangebietes als Urbanes Gebiet festgesetzt werden mit der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle Wohnen mehr in Richtung einer optionalen Mischung mit sozialen, kulturellen und auch gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu entwickeln.

Demzufolge kann der Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB weitestgehend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist im Zuge der Planberichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderte städtebauliche Zielsetzung anzupassen. Die nachstehende Abbildung zeigt eine Gegenüberstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit der Darstellung der Planberichtigung.

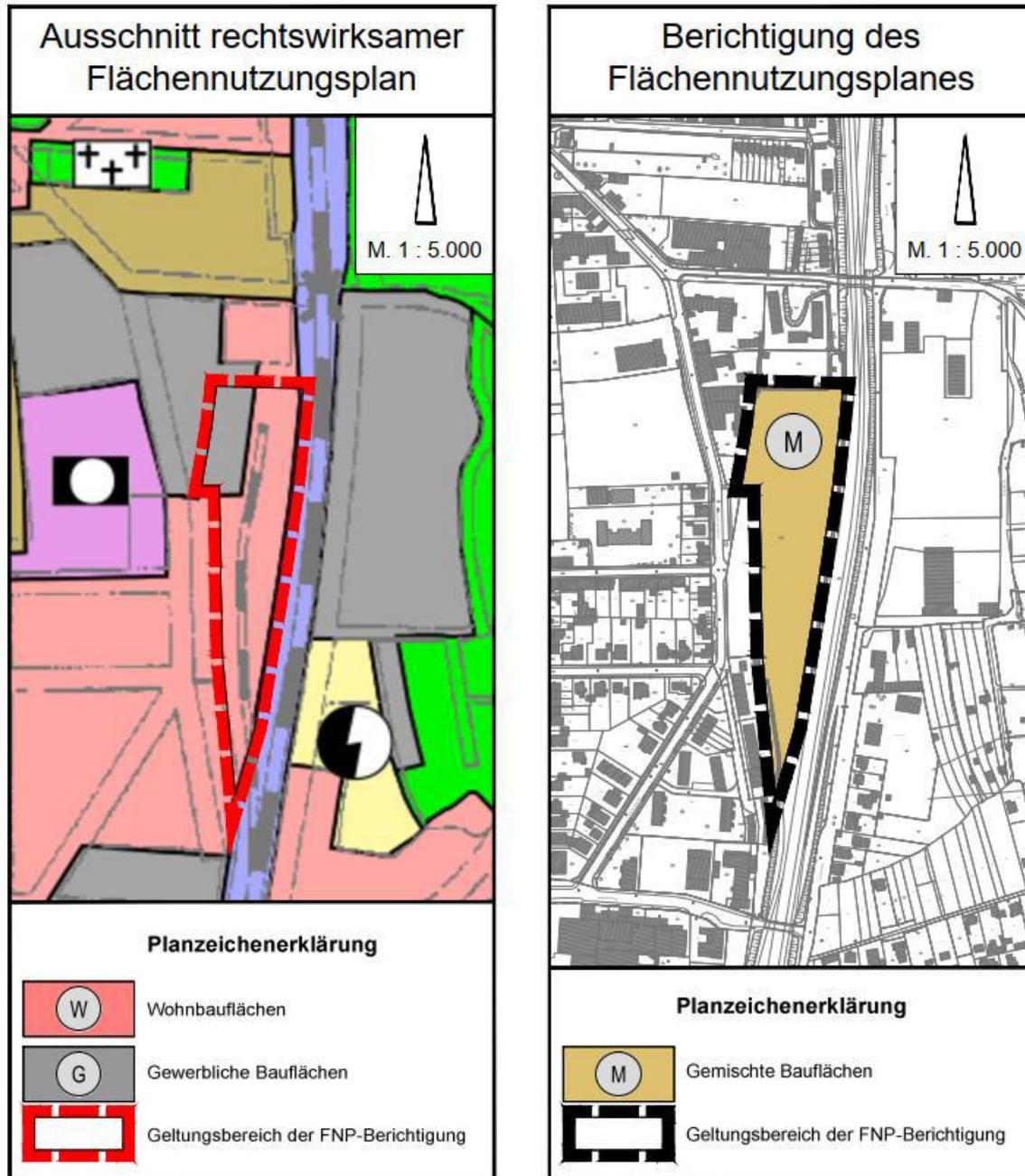


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 mit Verortung des Plangebiets und Planberichtigung aus dem Jahr 2022.

Ursprünglicher Bebauungsplan 355 „Güterbahnhof Lehe“

Das Plangebiet wurde bereits in den Jahren bis 2000 planungsrechtlich bearbeitet, mit der Zielsetzung der Entwicklung von eingeschränkten Gewerbegebieten und Allgemeinen Wohngebieten. Diese Bearbeitung wurde nicht zum Abschluss gebracht, so dass für das Plangebiet derzeit kein Bebauungsplan gemäß BauGB besteht.

1.4 Bestandsaufnahme

Das Areal zeichnet sich durch eine langgestreckte Form mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 330 m und einer durchschnittlichen West-Ost-Ausdehnung von ca. 90 m aus. Die Umgebung des Plangebiet wird im Westen und Süden schwerpunktmäßig von Wohnnutzung geprägt; nördlich und nordwestlich finden sich Gewerbebetriebe.

Die Liegenschaft wurde seit 1912 von der Bahn als Güterbahnhof genutzt. Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten befanden sich auf der Liegenschaft noch Reste des ehem. Güterschuppens, der seinerzeit nur bis auf die EG-Ebene zurückgebaut wurde. Die ehem. Gleise, Bahnschwellen und der Bahnschotter sind bereits zurückgebaut. Die ehemaligen Verkehrswege sind bereichsweise noch vorhanden.

Der knapp 2,3 ha große Geltungsbereich stellt sich in der Realnutzung als brachliegende Bahnfläche dar. Das brachliegende Gelände ist zu drei Seiten von Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern) bzw. im Norden von gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen (u.a. Pflegedienst, GTÜ Prüfstelle Bremerhaven, Natursteinhandel) umgeben. Der Planbereich, der in östlicher Richtung an die Gleise der Deutschen Bahn AG grenzt, ist neben offenen, teilweise asphaltierten Bereichen und offenen Grasfluren auch von verschiedenen ausgeprägten Gehölzstrukturen bewachsen. Die Gehölze setzen sich weitgehend aus standortgerechten und heimischen Arten zusammen, vereinzelt findet man auch fremde, d.h. eingewanderte Arten. Es handelt sich überwiegend um den sukzessionsbedingten Aufwuchs von Birken und Weiden, zur Straße „Am Leher Güterbahnhof“ ist ein Robinienbestand ausgeprägt.

Der Einzelbaumbestand zeichnet sich durch wenige Altbäume und in der Mehrheit durch junge Bäume, gemischt mit schwachstämmigen Bäumen jungen Alters aus.

Ein Teil des Geländes ist mit Verbundsteinen und Asphalt versiegelt, alte Rampen und erhöhte Verladeflächen sind teilweise noch vorhanden, auch ein Kellerraum ist durch teilweise eingestürzte Decken einsehbar. Darüber hinaus bestehen noch Mauerkanten, Schotterverwallungen der ehemaligen Gleisanlagen und Schotterwege. Das Grundstück wird stark von Spaziergängern mit Hunden und Anwohnern genutzt.

Der Geltungsbereich ist über die Straße „Am Leher Güterbahnhof“ erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über zwei neue Straßenanbindungen in das Gebiet hinein.

1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine städtebauliche Planung der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von seit längerem brachliegenden Standorten mit dem Ziel weiteren Wohnraum in einem zentralen Bereich des Stadtgebietes zu entwickeln. Die ungenutzten Flächen des eh. Leher Güterbahnhofs erfüllen die Kriterien für die Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Demzufolge kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Eingriffe, die in Natur und Landschaft zu erwarten sind, gelten als erfolgt, sodass zwar die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln, aber Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Größe der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Geltungsbereiches liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Durch diesen Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der auf Grundlage einer städtebaulichen Neuordnung in Form eines verdichteten neuen Stadtquartiers unter Berücksichtigung der Lage an der Bahn Festsetzungen zu Straßenverkehrs- und Grünflächen, Urbanen Gebieten sowie Allgemeinen Wohngebieten trifft.

Es ist gewährleistet, dass es sich weder um ein Vorhaben handelt, das unter die Prüfpflicht der Anlage 1 als "UVP-pflichtiges Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt, noch um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Vierter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung übergenehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) handelt, die eine UVP-Pflicht nach sich zieht bzw. um einen Störfallbetrieb nach Zwölfter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) handelt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Waldbestandes wird auf Pkt. 2.16 Belange des Waldes / Waldumwandlung nach Waldgesetz verwiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Dieser wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

1.6 Flächenbilanz

Art der Fläche	Flächengröße in m ²
Geltungsbereich	22.755 m²
llgemeines Wohngebiet	3.910 m ²
rbanes Wohngebiet	11.752 m ²
ffentliche Verkehrsfläche	1.880 m ²
erkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)	2.427 m ²
erkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (F&R)	737 m ²
rünfläche, - davon KSP/Quartiersplatz öffentlich - - 1.202 m ²	1.202 m ²
rünfläche, - davon Lärmschutzanlage privat - davon Anpflanzfläche 715 m ² 132 m ²	847 m ²

2 Planinhalte und Begründung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das Areal weist eine langgestreckte Form mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 330 m und einer durchschnittlichen West-Ost-Ausdehnung von ca. 90 m aus. Die Umgebung des Plangebiet wird im Westen und Süden schwerpunktmäßig von der Wohnnutzung geprägt; nördlich und nordwestlich bestehen Flächen mit Gewerbebetrieben. Das neue städtebauliche Konzept ergänzt die Bestandsstruktur und begünstigt so den Standort für die Entwicklung eines Wohn- und eines gemischten Baugebietes, die planungsrechtlich auf der Grundlage eines Urbanen Gebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes realisiert werden.

Aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm, respektive Bahnlärm, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Diese wurden im Detail durch gutachterliche Untersuchungen verifiziert.

Aus diesem Grund wird die geplante Bebauung einen riegelartigen Charakter gegenüber den Bahnflächen aufweisen, der die bestehenden Immissionsbelastungen abmildert. Die erforderlichen weiteren Schutzmaßnahmen für Wohnungen in Form von Grundrissgestaltung, passivem und aktivem Schallschutz (Lärmschutzwand) wurden, auch für Außenwohnbereiche, im Bauungsplanverfahren auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebietes ist im Westen über zwei Zufahrten von der Straße Am Leher Güterbahnhof gesichert. Während die südliche Anbindung die bestehende Zufahrt zum Gelände nutzt und den südlichen Teil des Plangebietes erschließt, dient die nördliche Zufahrt der dort zu entwickelnden Bauflächen.

Sichergestellt wurde ebenfalls die Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstücks 528/1, das einem anderen Grundstückseigentümer zuzuordnen ist. Damit wird verhindert, dass ein „gefangenes“ Grundstück erzeugt wird. Dieses wird im Bebauungsplan durch eine öffentliche (Verkehrs-)Fläche sichergestellt. An den Endpunkten der beiden Erschließungsstiche sowohl im Norden als auch im Süden entstehen im Zusammenhang mit den erforderlichen Wendemöglichkeiten im größeren Umfang Stellplatzanlagen, die begrünt werden.

Um den Stellplatzbedarf insgesamt zu decken, wird unmittelbar entlang der Bahnflächen ein Band von Stellplatzanlagen, gegliedert durch Begrünungs- und Pflanzflächen, angeordnet. Ergänzend dazu wird auch eine begrünte Schallschutzwand errichtet werden, die eine Abschirmung dieser Flächen zu den Bahnanlagen hin erzeugt. Durch die Lage der Stellplätze entlang der Bahn sind die Bauflächen westlich des geplanten Geschosswohnungsbaus besser für Freianlagen mit einer höheren Aufenthaltsqualität zu nutzen. Ohnehin wird die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume sowie der Balkone bzw. Loggien (Schallschutz) nach Westen, d.h. zur lärmabgewandten Seite, das Freianlagenkonzept begünstigen.

Befördert wird diese Planung durch die Anlage eines zentralen Quartierplatzes, der sowohl als Spielplatz als auch als Treffpunkt für alle Bewohner*Innen gestaltet wird. Mit diesem Nachbarschaftsplatz soll das Miteinander im Quartier gefördert werden und ein attraktiver und zentral gelegener Grünbereich mit Abschirmung zur Bahn entstehen.

Es wird festgesetzt, den nördlichen bzw. nordwestlichen und entlang des Bahndamms verlaufenden Gebietsteil als Urbanes Gebiet auszuweisen, um somit planungsrechtlich einen Übergangsbereich zwischen den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und den südwestlich liegenden Wohngebieten zu schaffen.

Urbane Gebiete schaffen eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege und dienen in der Anwendung vorrangig der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Städte. Zugleich verringert sich hierdurch eine Neuinanspruchnahme von bislang unbeplanten Flächen. Zugleich ermöglicht das Instrument des „Urbanen Gebietes“ als Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht eine Inanspruchnahme von lärmtechnisch belasteten Bereichen in stark verdichteten Gebieten ohne das grundsätzlich hohe Schutzniveau von Wohnnutzungen zu verlassen.

Das Schallschutzgutachten hat Bereiche ermittelt, die unter bestimmten Bedingungen der Realisierung auch als Allgemeine Wohngebiete entwickelt werden können. Das betrifft die beiden geplanten Reihenhausbereiche (Hausgruppen) im Westen des Plangebietes. Daran anschließend befinden sich westlich an das Plangebiet angrenzend Strukturen mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern.

Entlang der Straße „Am Leher Güterbahnhof“ entstehen durch die Anpassung an die Nachbarschaft Wohnformen in verdichteter Form. Hier ist maximal eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Mit der größeren Entfernung des geplanten Geschosswohnungsbaus zu dem Bestandswohnen mit einer zwingend dreigeschossigen Bebauung wird auch die Wirkung der Baumasse auf die bestehenden Anlieger an der Straße „Am Leher Güterbahnhof“ deutlich reduziert und zugleich eine riegelartige und somit lärmindernde Bauweise gewählt. Es ist damit neben der Einhaltung

erforderlicher Bauabstände auch sichergestellt, dass keine erdrückenden Wirkungen auf Bestandsnutzungen zu erwarten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind Betrachtungen zu folgenden wesentlichen Belangen:

- Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes vor Verkehrslärm
- Erfassung, Bewertung und Konzept zum Umgang mit möglichen Boden- und Grundwasserbelastungen
- Sicherstellung der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung der Baugebiete
- Untersuchungen zum Artenschutz – artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Stellplätze und Verkehrsabwicklung



Abbildung 2: Gestaltungskonzept mit Stellplatzplan, NWP März 2022

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 9, 17 BauNVO)

Gemäß der formulierten Zielsetzung werden neben Allgemeinen Wohngebieten auch Urbane Gebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, (textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Mit dem Ausschluss dieser potenziell störenden Nutzungen soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Wohnnutzung entlang der Straße Am Leher Güterbahnhof Vorrang eingeräumt werden, zumal rückwärtig im Bereich zur Bahn, d.h. im Urbanen Gebiet, eine Nutzungsmischung vorgesehen und erwünscht ist. Zudem erfordern einige dieser Nutzungen einen hohen Flächenbedarf, der durch diese Planung nicht erfüllt werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Vorgabe von 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO angesiedelt und ermöglicht unter dieser Maßgabe eine optimale Ausnutzung der Fläche und zugleich die Option von grüngestalterischen Freiflächen in Gebäudenähe.

Eine wohnbauliche Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) oberhalb des zweiten (II) Vollgeschosses ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.2). In den Allgemeinen Wohngebieten sollen hinsichtlich der Nutzungen und Höhenentwicklungen nachbarschaftsverträgliche Bauten entstehen. Daher ist die Firsthöhe auf maximal 8,0 m begrenzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Die weiteren Flächen werden als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ergänzend werden in den Urbanen Gebieten (MU1 – MU4) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Auch diese beiden Nutzungen sind erwartungsgemäß nicht kompatibel mit einer überwiegenden Wohnnutzung (textliche Festsetzung Nr. 1.3).

Die städtebaulichen Dichtewerte der Urbanen Gebiete orientieren sich ebenfalls an der Obergrenze des § 17 BauNVO und ermöglichen somit eine sehr gute Ausnutzung dieses siedlungsintegrierten Bereiches.

Um den gewerblichen Anteil der Gebiete zu steuern und zu konzentrieren, wird im Urbanen Gebiet MU1 gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO bestimmt, dass die Vollgeschosse nicht für Wohnzwecke verwendet werden dürfen. Wohnnutzungen sind hier ausschließlich im Dachgeschoss zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die realisierbare Geschossfläche in den Vollgeschossen (ohne Dachgeschosse) in den MU-Gebieten 1-4 beträgt insgesamt ca. 17.000 m²; die im MU1-Gebiet ca. 5.500 m². Damit ist sichergestellt, dass in der Gesamtbetrachtung ca. 32 % der Geschossflächen für Nicht-Wohnnutzungen bereitgestellt wird.

„Urbane Gebiete“ werden als alternatives Bindeglied zwischen Mischgebieten und Kerngebieten verstanden:

- Keine gleichwertige/gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich. Daher weniger Probleme im Hinblick auf §15 Abs. 1 S. 1 BauNVO (Zurückstellung von Baugesuchen).

- Nutzungskatalog kommt den real existierenden Bedürfnissen der Praxis entgegen.
- Erwünschte Funktionsmischung wird erleichtert, aber nicht erzwungen. Daher eignen sich Urbane Gebiete für die Entwicklung von Innenstadtbereichen bzw. Bestandsgebieten, in denen bereits die Vorbelastung durch Gewerbe und Wohnen aufeinandertreffen.
- Mögliche Feindifferenzierung in §6 a Abs. 4 BauNVO erlaubt es, den Erhalt oder die Förderung von Wohnnutzungen zu sichern und ist daher zum Erhalt der Nutzungsvielfalt gut geeignet.
- Der Richtwert der TA-Lärm für MU-Gebiete liegt mit 63 dB(A) tags deutlich über den Werten für MI-Gebieten und ermöglicht gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit Wohnnutzungen einen größeren Spielraum. Der Nachtwert von 45 dB(A) ist identisch.

Für die Urbanen Gebiete ist ein Nutzungsmix zwischen Wohnen und Nichtwohnen zulässig. Dazu gehören z.B. Geschäfts- und Büronutzungen, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Gastronomie, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke.

Die Geschossigkeiten im Plangebiet werden gestaffelt festgesetzt: Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) erhalten maximal II-Vollgeschosse, die verschiedene Bauformen ermöglichen. Die östlich und nördlich angrenzenden Urbanen Gebiete (MU) sind mit langen Gebäuden und mit zwingend III-Vollgeschossen zu bebauen. Dies impliziert eine deutliche Riegelbebauung zum Schutz der Wohnbebauung auf den bahnabgewandten Wohnbereichen. Zugleich erfahren die bahnzugewandten Flächen durch differenzierte Festsetzungen einen Regelungsinhalt zum Immissionsschutz, sh. Pkt. 2.8.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) der Dächer der Hauptbaukörper in den urbanen Gebieten und der Allgemeinen Wohngebiete beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 14,5 m sh. textliche Festsetzung Nr. 2 und
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 8,0 m, sh. textliche Festsetzung Nr. 2.

Als Firsthöhe gilt dabei jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe um maximal 1,0 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der in der Planstraße gekennzeichnete und definierte Höhenbezugspunkt von 7,0 m NHN.

Die Gebäude der Urbanen gebiete ist aufgrund der Immissionssituation im Plangebiet erforderlich. Ergänzend mit den Gebäudelängen entstehen massive Gebäudekörper, die eine hohe Schutzwirkung auf die vorgelagerten, westlich liegenden Wohnbereiche erwirken.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird für die Urbanen Gebiete (MU) eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von > 50 m erfordert. Somit sind längere Gebäudekörper zu errichten, die im Nahbereich zur Bahntrasse eine erforderliche Lärmschutzwirkung erzeugen. Die Nachweise dazu sind der Schalltechnischen Untersuchung (TED) in der Anlage zu entnehmen.

Für die Urbanen Gebiete (MU) gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Mindestgebäudelängen errichtet werden müssen. Die folgenden Mindestlängen dürfen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht unterschritten werden:

MU 1 = 65,0 m, MU 2 = 48,0 m, MU 3 = 55,0 m, MU 4 = 67,0 m (textliche Festsetzung Nr. 3).

Ergänzend werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO an den Kopfseiten der Urbanen Gebiete MU2, MU3 und MU4 Baulinien definiert, auf denen die Gebäudekörper ihren Endpunkt haben müssen.

In Verbindung mit der Mindestlänge des jeweiligen Gebäuderiegels ist ein bedarfsgerechter und baulich massiver Lärmschutz realisierbar.

Der Stellplatznachweis für die baulichen Nutzungen erfolgt im bauordnungsrechtlichen Verfahren, da erst hier der konkrete Bedarf auf Grund des Umfangs und des Nutzungsmix erkennbar wird. In der Planzeichnung sind die einzelnen Stellplatzflächen den jeweiligen Baugebieten zugeordnet worden, um eine gleichmäßige Verteilung und im Umkehrschluss kurze Wege für die jeweiligen Nutzer zu erreichen.

In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind ergänzend auch in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Stellplätze zulässig. Öffentliche Parkplätze sollen einseitig innerhalb der Planstraße in Längsrichtung in Verbindung mit einer Baumreihe (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.7) vorgesehen werden.

Diese Regelung ordnet die Flächen für den ruhenden Verkehr und hält zudem den halböffentlichen Raum zwischen Straßenfläche und Baukörper von baulichen Anlagen frei.

Tiefgaragen im Untergeschoss als auch die Nutzung von Kellergeschossen für Stellplatzzwecke sind ebenfalls in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer höheren Anzahl von Wohnungen muss auf die zuvor dargestellten Möglichkeiten zurückgegriffen werden.

Basis für Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist 0,8 pro Wohneinheit. Die genaue Anzahl der Wohnungen und damit der Stellplatzbedarf wird daher erst im Zuge der bauordnungsrechtlichen Verfahren ermittelt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass gemäß Bremerhavener Stellplatzortsgesetz (vgl. Hinweis Nr. 6 und textliche Festsetzung Nr. 6.8) **je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger standortheimischer Laubbaum** zu pflanzen ist. Nicht davon betroffen sind Stellplätze in Unter- bzw. Kellergeschossen.

Die Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 können auf den jeweiligen Bauflächen mit angeordnet werden. Stellplätze für die Urbanen Baugebiete MU1 - MU4 sind jeweils dem einzelnen naheliegenden Gebiet zugeordnet.

Weiterhin sollen im öffentlichen Straßenverkehrsraum zwei öffentliche Parkplatzbereiche für die Allgemeinheit und für Besucher zur Verfügung stehen. Der Anteil an öffentlichen Stellplätzen bzw. Besucherstellplätzen je geplanter Wohneinheit ist nicht im Detail geregelt. Die hierzu erforderliche Erschließungsplanung ist mit dem Amt für Straßen und Brückenbau abzustimmen. Hierzu ist vor der Baugenehmigung ein separater städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen Eigentümer / Investor und dem Amt für Straßen- und Brückenbau zu schließen.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Leher Güterbahnhof über zwei separate Anschlusspunkte der Planstraße – in Verlängerung der Surfelfeldstraße bzw. gegenüber dem Grundstück Am Leher Güterbahnhof 18 - angebunden. Die Planstraße ist als Ringsystem ausgebildet und führt in den rückwärtigen Grundstücksbereich und von dort aus in Form verkehrsberuhigter Bereiche in den Süden und Norden des Gebietes. Die Haupteerschließung (Planstraße) ist mit einer Straßenbreite von 8,50 m so dimensioniert, dass sie als Einbahnstraße fungiert, flächensparend ausgebildet ist, einen einseitigen Gehweg sowie eine Baumreihe mit integriertem Parkstreifen aufnimmt. Die Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche mit 6,50 m Breite festgesetzt. Für die Planstraße soll im Rahmen der Umsetzung eine Tempo-30 Zone eingerichtet werden.

In der zentralen Grünfläche ist ein Gehweg von Nord nach Süden zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Ergänzend werden die Bauflächen durchgängig über begleitende Fuß- und Radwege erschlossen mit der Intention kurzer Wege im Quartier und attraktiver Wegeverbindungen an das bestehende Siedlungsgebiet. Insofern ist eine öffentliche Wegeverbindung (Geh- und Radweg zur südwestlichen Blockbebauung, ausgehend von der Straße „Am Leher Bahnhof“ auf Höhe der Danziger Straße in der Planzeichnung festgesetzt.

Die fußläufige Anbindung zum Bahnhof Lehe ist mit 10 Minuten sehr gut und mit mehreren Regionallinien besteht eine gute Anbindung ans Umland bzw. nach Bremen. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) besteht ergänzend aus der Buslinie 508 Richtung Klinikum Bremerhaven und Leherheide. Die nächstgelegene Haltstelle ist der Bahnhof Lehe in nördlicher Richtung.

2.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Zuge der Ausführungsplanung werden die erforderlichen Trassen für die Versorgungsanlagen innerhalb der Verkehrsflächen angeordnet.

Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist über die Anbindung an die bestehenden Systeme möglich.

Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit den bestehenden Telekommunikationsleitungen ist möglich.

Der Hinweis Nr. 4 verweist allgemein auf den Umgang mit Bestandsleitungen im weiteren Verfahren.

Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächenentwässerung der Baugebiete und der Verkehrsanlagen erfolgt durch Kanäle in den Planstraßen von Norden nach Süden und mündet in eine geplante Rückhalteeinrichtung unterhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche. Daher ist die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Spiel- und Quartiersplatz zusätzlich als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken umgrenzt. Ausgehend von diesen unterirdischen Speicherbecken wird das Oberflächenwasser zu einem Übergabepunkt des Mischwasserkanals in der Straße Am Leher Güterbahnhof geleitet. Im Bestand besteht eine Mischwassersentwässerung mit einer zentralen Einleitungsstelle an der Surfelfeldstraße. Die Einleitkapazität ist begrenzt; der Kanal stößt aktuell an hydraulische Grenzen, da im Einleitbereich das Schmutz- und Oberflächenwasser zusammen eingeleitet wird.

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes wird ebenfalls über Kanäle in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Das detaillierte Entwässerungskonzept wird von der BEG im Zuge der Ausführungsplanung erstellt.

Grundwasser / Boden

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 wurden die betroffenen Belange grundlegend abgearbeitet und in die Unterlagen eingestellt. Spezielle Festsetzungen zum Schutz des Bodens sowie des Grundwassers werden nicht erforderlich. Die getroffenen grünordnerische Regelungen dienen zudem auch dem Schutz des Bodens.

2.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zentralen Bereich des Plangebietes liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Quartiersplatz“, die der allgemeinen Nutzung zur Verfügung steht und zur Deckung des Spielplatzbedarfes erforderlich ist. Erreichbar ist diese Fläche über Fuß- und Radwege. Somit können auch kleinere Kinder diese Fläche gefahrlos innerhalb der Wohngebiete erreichen. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert und bedarfsgerecht und soll auch als Quartiersplatz fungieren. Innerhalb der Fläche sind mindestens 10 Laubbäume der Pflanzliste 2 im Gruppen und Einzelstellung zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Die Anlage eines Fußweges ist zulässig und in die Freiraumgestaltung zu integrieren (textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Innerhalb der am östlichen Plangebietsrand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist gemäß schalltechnischem Gutachten eine Immissionsschutzanlage als Wand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu errichten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.3 und Nr. 6.3).

Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 als Sträucher (60-100 cm), zu pflanzen in Gruppen, versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m; Abgänge sind zu ersetzen. Die als zu erhaltene festgesetzte Eiche wird in der Anpflanzfläche erhalten.

Die innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als zweireihige freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Darüber hinaus ist die innerhalb des Urbanen Gebietes MU2 festgesetzte Fläche als flächige Anpflanzung umzusetzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste 1 als Sträucher (60-100 cm), zu pflanzen in Gruppen, versetzt, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m; Abgänge sind zu ersetzen. Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind in die Anpflanzung einzubinden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind auf Grundstücken mit > 500 m² Grundstücksfläche je ein (1) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft entsprechend ihres Habitus artgemäß zu entwickeln.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die als Ringerschließung im Plangebiet dient, sind einseitig und straßenbegleitend Bäume vorzusehen. Die Auswahl ist gemäß der Pflanzliste 3 zu wählen, sh. textliche Festsetzung 6.7. Diese Anpflanzung ist an den Straßenendausbau anzupassen, eine genaue Festsetzung der Standorte kann daher auf dieser Planungsebene nicht erfolgen.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und der Stellplatzflächen in den Urbanen Gebieten MU1 – MU4 sind pro angefangenem 6. Pkw-Stellplatz je ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 und 3 fachgerecht zu pflanzen, artgemäß zu entwickeln und zu pflegen. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ (8 m² x 1,5 m) mit Baums substrat herzustellen. Um jeden Baum ist ein mindestens 12,5 m² großes Pflanzbeet anzulegen und von jeder Befestigung mit Ausnahme von luft- und wasserdurchlässigen Abdeckungen freizuhalten und baulich gegen ein Be- und Überfahren zu sichern. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen, sh. textliche Festsetzung Nr. 6.8.

Diese Regelungen dienen der Sicherstellung einer notwendigen Begrünung des gesamten Baugebietes sowohl aus landschaftsökologischen als auch aus Stadtbildgründen.

Die Regelungen des Bremerhavener Stellplatzortsgesetzes sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beachten.

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind inkl. ihrer Wurzelbereiche artgerecht zu erhalten. Diese Flächen sind dauerhaft von jeglichen bodenverändernden Maßnahmen wie z.B.

Auftrag, Erdabtrag, Verdichtung, Ablagerung von Gegenständen und Schadstoffeintrag zu schützen. Bei Verlust der Gehölze ist eine standortgerechte Art nachzupflanzen.

Pflanzliste 1: Strauchhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna; Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum –</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Pflanzliste 2: Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schw. Mehlbeere
<i>Ulmus „Rebona“</i>	Rebona Ulme

Pflanzliste 3: Straßenbäume/ straßenbegleitende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus x spaethii</i>	Erle Spaethii
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Eberesche/ Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Ulmus „Rebona“</i>	Rebona Ulme

2.7 Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aktive Nutzung erneuerbarer Energie

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die es ermöglichen, im Zuge der Baumaßnahme oder zu einem späteren Zeitpunkt Komponenten für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Energienutzung, vorzusehen (z. B. Berücksichti-

gung zusätzlicher Lasten in der statistischen Berechnung, Verlegung von Leitungen oder Leerrohren usw.).

Innergebietliche Gestaltungselemente

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes galt es eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines ehemals intensiv genutzten Bereiches zu ermöglichen.

Die neuen Siedlungsstrukturen werden mit Grünflächen ergänzt, lineare Gehölzstrukturen und Einzelbäume verbessern die kleinklimatische Situation. Die Anordnung der Gebäuderiegel ermöglichen einen effektiven Lärmschutz zum Schutz des Menschen.

Ferner wurde bei der Riegelbebauung im Osten darauf geachtet, dass durch dessen Unterbrechung Schneisen für den Kaltluftstrom verbleiben. Hier wurde eine sorgfältige Abwägung zwischen Kaltluftzufuhr und Schallschutzanforderungen getroffen.

Ergänzend verbleiben durch querende Erschließungsanlagen Straßen und begleitend grügestalterische Elemente (Anpflanzungen, Einzelbäume, Grünfläche) noch Strukturen, die für eine kleinräumige Verbesserung des Klimas sorgen.

Es ist zu erwarten, dass der Kaltluftaustausch nur geringfügig unterbrochen wird, sondern lediglich anders gelenkt wird.

Einen Ausgleich der bioklimatischen Funktion können auch die erforderlichen Waldausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet von Bremerhaven langfristig erzielen.

2.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ der Stadt Bremerhaven wurde die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet und der Umgebung begutachtet.¹ Anhand des städtebaulichen Konzeptes wurde unter dem Lärmaspekt des Schienenverkehrs und des Gewerbelärms eine Bebaubarkeit untersucht.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine herausfordernden Immissionssituation. Zur Bewältigung der Situation ist ein umfangreiches Schallschutzkonzept entwickelt worden, dass vor allem die gesunden Lebensverhältnisse innerhalb der Wohnungen sichern kann. In den Außenbereichen ist in großen Flächenbereichen trotz allem noch mit Einschränkungen zu rechnen. Diese Beschränkungen, z.B. in der Nutzbarkeit der Außenräume kann jedoch durch eine gute Wohnsituation abgewogen werden. Die Lage der Wohnungen ist sehr günstig und gekennzeichnet durch eine gute Anbindung an u.a. den ÖPNV. Mit Formulierung von Schallschutzmaßnahmen und der Anordnung der Baufelder werden innerhalb des Gebietes für eine Wohnnutzung verträgliche Immissionswerte erreicht. Durch bedingende Festsetzungen werden die Rahmenbedingungen für jedes Baufeld gleichermaßen ermöglicht.

Der Stadt Bremerhaven sieht das Ziel der Nachverdichtung und Inanspruchnahme innerstädtischer Brachflächen hier erfüllt und nimmt zum Schutz des unbelasteten Außenbereiches auch erhebliche Immissionsschutzfestsetzungen zum Schutz des Menschen in die Planung auf.

Wesentliche Geräuschimmissionen sind durch die Verkehre auf der unmittelbar angrenzende Bahnstrecke Bremen - Bremerhaven sowie vornehmlich durch die benachbarten Gewerbegebiete zu erwarten. Bei ungehinderter Schallausbreitung können tags wie nachts Beurteilungspegel zwischen 60 und 75 dB(A) vorherrschen. Insofern wird deutlich, dass aus akustischer Sicht eine Bebauung nur mit Vorgaben zur Gebietskategorie / Art der baulichen Nutzung, Gebäudestellung, -länge und -höhe sowie der Anordnung der schutzwürdigen Räume innerhalb der Gebäude realisierbar sein wird.

Im Ergebnis werden mit einem durchdachten Baukonzept mit einer zeitlich gestaffelten Riegelbebauung und einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) die notwendigen

¹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ der Stadt Bremerhaven, ted, Bremerhaven, 19. Mai 2022

Rahmenbedingungen geschaffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet ermöglichen.

Durch massive Riegelbebauungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze lassen sich in der weiteren Ausdehnung in Richtung Westen ruhigere Bereiche schaffen, in denen die Wohnbebauung an der Straße Am Leher Güterbahnhof nicht mehr so stark den Geräuschimmissionen durch die Bahn ausgesetzt sein wird. Ebenso kommt die Eigenabschirmung der Riegelbebauungen zum Tragen, die auf der bahnabgewandten Gebäudeseite dann signifikant niedrigere Fassadenpegel erwarten lässt, als auf der bahnzugewandten Gebäudeseite. Insofern kann hier mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet darauf reagiert werden.

Gleichwohl sind auf den bahnzugewandten Gebäudeseiten immer noch sehr hohe Fassadenpegel zu erwarten. Die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, wie sie unter Nr. 3.16 der DIN 4109-1 /N1/, definiert sind, muss daher an den bahnzugewandten Gebäudeseiten unterbleiben. An den bahnabgewandten Gebäudeseiten der Riegelbebauungen innerhalb des urbanen Gebietes könnten bei dem vorliegenden Baukonzept Fassadenpegel von 46 bis 60 dB(A) innerhalb der Tageszeit realisiert werden.

Hierzu sind demzufolge umfangreiche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bereich des Immissionsschutzes erforderlich, die im Weiteren dargelegt werden.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA2 erst dann begonnen werden darf, wenn das Urbane Gebiet MU4 gemäß den Festsetzungen dieses Baukonzeptes vollständig hochbaulich realisiert worden ist, sh. Festsetzung Nr. 5.1.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 erst dann begonnen werden darf, wenn die Urbanen Gebiete MU3 und MU4 gemäß den Festsetzungen dieses Baukonzeptes vollständig hochbaulich realisiert worden sind, sh. Festsetzung Nr. 5.2. Diese Festsetzungen dienen der Sicherstellung des Schallschutzes der im westlichen Plangebiet vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete.

Erschütterungen

Im Zuge der Planung wurden zudem die zu erwartenden Belastungen des Plangebietes durch die bahnseitigen Erschütterungen betrachtet. ²

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Erneuerung der Eisenbahnüberführung Cherbourger Straße (km 198,885, Strecke 1740 Wunstorf-Bremerhaven) wurde mit der Dokumentenbezeichnung 15-22534-T.TVI 32(1)-T1-V2 am 27.01.2017 durch die Fachabteilung Akustik und Erschütterungen der DB Systemtechnik GmbH München eine Untersuchung zu betriebsbedingten Erschütterungsimmissionen erstellt und veröffentlicht.

Die Beurteilung der Erschütterungsimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, also die Beurteilung der Lästigkeit von Erschütterungseinwirkungen bei Aufenthalt von Menschen in Gebäuden, erfolgte anhand der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“.

In der DIN 4150-2 werden Anhaltswerte für die Beurteilungsgrößen KBF_{max} (maximal bewertete Schwingstärke) und KBFT_r (Beurteilungs-Schwingstärke) in Abhängigkeit der Gebietseinstufung sowie der Tages- und Nachtzeit zusammengestellt. Bei einer Unterschreitung dieser Anhaltswerte kann davon ausgegangen werden, dass eine erhebliche Belästigung von Menschen in Gebäuden vermieden wird.

Die Ergebnisse der Erschütterungsuntersuchungen konnten für das aktuelle Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Wesentlich ist in diesem Fall die Fragestellung, ob durch die zu

² Abschätzung der Erschütterungseinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ der Stadt Bremerhaven, Projekt Nr. 20210130, Bremerhaven TED 18.11.2021

erwartenden Abstände von schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs zu den Gleiskörpern bereits so hohe Erschütterungsimmissionen zu erwarten sind, auf Grundlage derer erhebliche Belästigungen für Menschen Gebäuden zu befürchten wären. Dies würde dann bereits im Bauleitplanverfahren das Erfordernis für umfangreiche erschütterungstechnische Messungen auslösen sowie ggf. als Festsetzung zur Abwehr im B-Plan selbst münden.

Die auf Grundlage von Messungen durchgeführten Prognoseberechnungen für den so genannten Planfall (komplette Fertigstellung der Eisenbahnüberführung) an vier ausgewählten Liegenschaften im Bestand zeigen, dass die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 eingehalten werden. Die ausgewählten Liegenschaften befinden sich zwischen 12 m und 35 m von der Bahnstrecke entfernt. Erhebliche Belästigungen durch Erschütterungsimmissionen wurden für den zu erwartenden Betrieb nach kompletter Erneuerung der Eisenbahnüberführung nicht festgestellt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Erschütterungsprognose ein Korridor auf der Grundlage der Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes berechnet. Innerhalb dieses Korridors sind Überschreitungen der Anhaltswerte für Wohngebiete rechnerisch nicht auszuschließen. Der Korridor hat eine Ausdehnung von ca. 22 m jeweils in Richtung Osten und Westen, gemessen von einem Punkt in der Mitte zwischen den beiden Gleisen.

Übertragen auf das Plangebiet des B-Plans Nr. 355 bedeutet dies, dass bei einer rein geometrischen Bewertung, der Korridor in weiten Teilen zwischen der Mitte der beiden Gleise und der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes verlaufen würde. Bei der Berechnung des Korridors wurde die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes angenommen. Übertragen auf das Plangebiet wäre jedoch von einer mischgebietstypischen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Der Korridor wäre demnach an dieser Stelle aufgrund der niedrigeren Schutzbedürftigkeit in seiner Ausdehnung etwas schmaler.

Somit kann im Rahmen der Vorausbeurteilung festgestellt werden, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb des Plangebiets des B-Plans Nr. 355 im Sinne einer Angebotsplanung möglich ist, ohne dass Menschen bei Aufenthalt in diesen Gebäuden erheblichen Belästigungen durch Erschütterungsimmissionen ausgesetzt werden. Detailliertere erschütterungstechnische Untersuchungen sind dann im Zuge eines konkreten Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Lärmschutzwand

Überschlägige Berechnungen einer Schallschutzwand entlang der östlichen Plangebietsgrenze haben gezeigt, dass die Nutzung der bodennahen Freibereiche innerhalb des Plangebiets durch die Errichtung einer Schallschutzwand profitieren können. Es wurde eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante auf einer Länge von 250 m, ausgehend von der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Süden, in Ansatz gebracht. Bereits durch die Wahl einer vergleichsweisen „einfachen“ Schallschutzwand können im Inneren des Plangebiets, insbesondere im zentralen Bereich des Quartiersplatzes, bodennah große Flächen geschaffen werden, in denen die kumulierten Geräuschimmissionen aus Schiene und Gewerbe Schalldruckpegel zwischen 50 und 55 dB(A) erreichen. Daher wird eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der Freiräume in den Bebauungsplan aufgenommen:

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine durchgehende, geschlossene, fugenlose Lärmschutzanlage zu errichten und einer Mindesthöhe von 2,50 m über anstehendem Boden zu errichten, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.3.

Bei der Errichtung der Lärmschutzwand ist der Sockel mit Kleintier-durchlässen auszustatten.

Baugebiete:

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA2 erst dann begonnen werden darf, wenn das Urbane Gebiet MU4 gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vollständig hochbaulich realisiert worden ist, sh. textliche Festsetzung 5.1.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 erst dann begonnen werden darf, wenn die Urbanen Gebiete MU3 und MU4 gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vollständig hochbaulich realisiert worden sind, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.2.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann in Kenntnis der konkreten Bauantragsunterlagen von den Festsetzungen Nr. 5.5 – 5.13 begründet abgewichen werden. Sollten durch alternative Bauformen und/oder Bauausführungen anderweitig geeignete Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können (z.B. Einrichtung mit den sog. „Hamburger Fenstern“), kann von den genannten Festsetzungen abgewichen werden. Maßgeblich ist der Nachweis des Schallschutzes auf der Genehmigungsebene. Der Nachweis ist nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Ausgabe August 1987) im Baugenehmigungsverfahren zu führen, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.4.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 ist zu gewährleisten, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber ein Innenpegel von maximal 35 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu realisieren, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.5.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 ist zu gewährleisten, dass nachts bei Außenpegeln von > 45 und ≤ 50 dB(A) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen (Schlafräume und Kinderzimmer) ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster z.B. mit schallabsorbierender Ausbildung der Fensterlaibung) nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln > 50 und ≤ 60 dB(A) nachts muss gewährleistet werden, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder technisch kontrollierte Wohnraumlüftung der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln > 60 dB(A) nachts ist die Anordnung von Schlafräumen und Kinderzimmern auch auf der bahnabgewandten Fassadenseite nicht möglich, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.6.

Riegelbebauung (Urbane Gebiete MU1 – MU4):

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 – MU4 ist zu gewährleisten, dass in Kommunikations- und Arbeitsräumen tagsüber ein Innenpegel von maximal 40 dB(A) nicht überschritten wird. Dies ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie etwas Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zu realisieren, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.7.

Entlang der bahnzugewandten Fassadenseiten der Riegelbebauung ist die Anordnung von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 nicht zulässig, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.8.

An der westlichen (der bahnabgewandten) Fassadenseite der Riegelbebauung sind in der Tageszeit Beurteilungspegel durch Schienengeräuschmissionen (≤ 60 dB(A)) zu erwarten, die es zulassen, wohnungsnaher Freibereiche, wie Balkone oder Terrassen anzuordnen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen wie Brüstungen, schallabsorbierende Auskleidungen oder Zwischenwände (z.B. aus Glas) sind heranzuziehen, um den Beurteilungspegel an den wohnungsnahen Freibereichen darüber hinaus zu senken, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.9.

Der Lärmschutz für das zulässige Staffelgeschoss (oberstes Wohngeschoss) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.10.

Hausgruppen (Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2)

Bei einer abschnittswisen Entwicklung der Hausgruppen (Reihenhausbebauung) unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 dürfen an der Nordseite der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Ausnahme hiervon: Wenn vor Baubeginn des Allgemeinen Wohngebietes

WA1 die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 und vor Baubeginn des Allgemeinen Wohngebietes WA2 das Urbane Gebiet MU3 hochbaulich vollständig realisiert wurde, ist der Schutz der jeweiligen Stirnseite gegeben, sh. textliche Festsetzung Nr. 5.11.

Wohnungsnaher Freiräume wie Terrassen und/oder Balkone sind entlang der westlichen Seite der Hausgruppen (bahnabgewandte Seite) anzuordnen, sh. textliche Festsetzung 5.12.

Gewerbelärm

Das Gutachten hat ergeben, dass hinsichtlich des Gewerbelärms im überwiegenden Teil des Plangebiets nicht mit Immissionsschutzkonflikten zu rechnen ist. Eine Realisierung von Wohnungen ist aus akustischer Sicht ohnehin nur möglich, wenn im Bebauungsplan Festsetzungen im Hinblick auf Gebäudestellungen und Anordnung der schutzbedürftigen Räume erlassen werden. Diese Festsetzungen sind getroffen worden, so dass auch im Hinblick auf den bestehenden Gewerbelärm nicht mit einer Konfliktsituation zu rechnen ist.

Insbesondere an den bahnungsgewandten Gebäudeseiten der Riegelbebauungen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht ausgeschlossen. Da aber in einem konkreten Genehmigungsverfahren nach TA Lärm ebenso explizit auf schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 abzustellen wäre, ergibt sich kein Konflikt, da hier gemäß Festsetzung, schutzbedürftige Räume nicht zulässig sind. Die bahnungsgewandten Gebäudeseiten würden in einem Genehmigungsverfahren demnach gar nicht betrachtet werden. An den bahnungsgewandten Gebäudeseiten der Riegelbebauungen können die Orientierungswerte eingehalten werden. Ebenso an den möglichen nachgelagerten Bauungen.

Eine abschließende Prüfung erfolgt gemäß TA Lärm im Genehmigungsverfahren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann in Kenntnis der konkreten Bauantragsunterlagen von den Festsetzungen begründet abgewichen werden.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur landschaftsgerechten Begrünung des neuen Stadtquartiers, zur Aufrechterhaltung des Biotopverbundes und zur Gestaltung, Einbindung sowie Abschirmung des Gebietes werden diverse Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

So ist am östlichen Plangebietsrand zur Überleitung zum Bahngelände bzw. rückseitig der Lärmschutzwand eine freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen und dauerhaft artgerecht zu entwickeln. Zur Entwicklung eines vielfältigen und dichten, artreichen Bestandes sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m einreihig standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die im Norden und Nordwesten zur angrenzenden Bebauung überleitende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Mindestbreite von 3 m zweireihig in einem Reihenabstand von 1 m, versetzt, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern nachfolgender Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen und dauerhaft artgerecht zu entwickeln. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind in die Pflanzung zu integrieren.

Die Pflanzlisten als Auswahllisten sind unter Kap. 2.6 oder im Kap. 2.15 aufgeführt.

Auch sind innerhalb der Planstraße standortgerechte Laubbäume verschiedener Arten in Reihen zu pflanzen, dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Bei Abgang ist eine standortgerechte Art entsprechender Größe nachzupflanzen. Für Bäume ist eine Mindestqualität als Hochstamm, 20-25 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu verwenden, sh. textliche Festsetzung Nr. 6.7

Es sind Arten der Pflanzliste 3 (s. Kap. 2.6 oder 2.15) zu pflanzen. Für jeden Baum muss zur Gewährleistung eines dauerhaften Wuchses und Entfaltungsmöglichkeit eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m² vorgesehen werden. Diese ist mit blütenbetonten und insektenfreundlichen Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Der durchwurzelbare Erdbereich ist mit mind. 15 m³ pro Baum anzulegen.

Bei den Pflanzungen ist den Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) einschl. Herstellung der Pflanzgrube zu folgen.

Darüber hinaus ist innerhalb des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche als Quartierplatz mit Spielplatz anzulegen und zu gestalten, sh. textliche Festsetzung Nr. 6.1

Dieses Bepflanzungsgebot soll eine Durchgrünung und attraktive Gestaltung des Plangebietes auch bei der vorgesehenen planungsrechtlichen Umsetzung der Bauflächen und Straßenverkehrsflächen gewährleisten und dient gleichzeitig der Teilkompensation für die zu erwartende Versiegelung der Grundstücksflächen gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB).

Ebenfalls zur Minimierung des Eingriffs sollen hochbauliche Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze an geeigneter Stelle mit Klimm- und Kletterpflanzen begrünt werden. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist den innerhalb der öffentlichen Parkanlagen gelegenen Regenrückhaltung zuzuführen, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird.

2.10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Erhaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dienen zum einen der innergebietlichen Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und zum anderen dem Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes.

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und artgerecht zu entwickeln, sh. textliche Festsetzung Nr. 6.9.

2.11 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlasten

Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen des Standortes aus dem Jahr 1999 wurden auf der Liegenschaft sieben Altlastenverdachtsflächen (ALVF) ausgemacht, die mit Hilfe von Analysen an Bodenproben aus Bohrsondierungen auf nutzungsspezifische Schadstoffe untersucht wurden.

Im Rahmen der aktuell durchgeführten Untersuchungen konnten an den bisher untersuchten Bodenmischproben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf der Liegenschaft gewonnen werden. Im Rahmen der Laboranalysen von Bodenmischproben aus dem Westteil der Liegenschaft konnten, an den restlichen Proben vom 07.12.2020, analog zu den bereits vorliegenden Ergebnissen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Boden- und Grundwasserverunreinigungen auf der Liegenschaft gewonnen werden. Bei einem Vergleich der Analyseergebnisse mit den Prüfwerten in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch, werden die Prüfwerte für Kinderspielflächen unterschritten.³

Aufgrund des stichprobenartigen Charakters kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass bei den Erdarbeiten für die Erschließung und die Wohnbebauung kleinräumige Verunreinigungen zu Tage treten können, die dann fachgerecht zu behandeln sind. Daher sind entsprechend dem Hinweis Nr. 2.1 unter der Voraussetzung, dass bei den geplanten Erdarbeiten entsprechende Funde gemacht werden, die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und die Behörden zu informieren.

Nach den Ausführungen liegen keine Boden- und Grundwasserbelastungen vor. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist die Liegenschaft für die geplante Umnutzung vom Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geeignet.

3 Ergänzung zum Bericht "Geotechnische Bodenuntersuchungen für die Umnutzung vom Gelände des ehem. Güterbahnhofs Lehe in Bremerhaven" vom 10.12.2020

2.12 Baugrund

Zur orientierenden Erkundung des Untergrundes hinsichtlich der geplanten Umnutzung einer gewerblichen Fläche zu einem Wohngebiet, wurde der Baugrund mittels geotechnischer Untersuchung begutachtet.⁴ Im Ergebnis sind zur Ermittlung der Tragfähigkeit und ggf. vorhandener Altlasten im Bereich der geplanten Baumaßnahmen 33 Kleinrammbohrungen mit Aufschlusstiefen von max. 6,0 m unter derzeitiger Geländeoberkante (GOK) durchgeführt worden. Von den vorhandenen Auffüllungen wurden Bodenmischproben für Analysen auf die Parameter der LAGA-Boden entnommen. Nach Auswertung der Analyseergebnisse entsprechen die beprobten Auffüllungen den LAGA Zuordnungsklassen Z0, Z0* und Z1.

Der bautechnisch relevante Untergrund besteht, unterhalb der flächendeckend vorhandenen Auffüllungen aus sandigen, humosen Böden, die bereichsweise von Geschiebelehm, und zur Tiefe hin von Sand unterlagert werden.

Der oberflächennah anstehende Geschiebelehm gilt als Grundwassernichtleiter. Einen zusammenhängenden Grundwasserleiter stellen die Feinsande unterhalb vom Geschiebelehm dar. In den vorhandenen sandigen Auffüllungen oberhalb des Geschiebelehms kann sich Oberflächenwasser sammeln, welches sich dann auf dem Geschiebelehm staut und mit dem natürlichen Gefälle seitlich abläuft. Der Bemessungswasserstand für die Fläche wird auf 3,5 m unter der heutigen GOK gelegt.

Nicht unterkellerte Gebäude können nach DIN 18533-1, Abschnitt 8.5.1 gegen Bodenfeuchte abgedichtet werden.

2.13 Kampfmittel

Sollten bei den 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 12232 oder 362 12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichen des Kampfmittelräumdienstes unter vor- genannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

2.14 Wasser, Grundwasser

Das Grundwasser wurde bei etwa 5,2 m u. GOK in den Feinsanden angetroffen, die als flächendeckender Grundwasserleiter eingestuft werden. Der Bemessungswasserstand wird bei 3,5 m unter der aktuellen GOK erwartet. Für nicht unterkellerte Gebäude ist eine Abdichtung nach DIN 18533-1, Abschnitt 8.5.1 vorzusehen.

Die vorhandenen Auffüllungen sind nicht zum Abtrag von Gebäudelasten geeignet. Der gewachsene Geschiebelehm und die darunter abgelagerten Sande sind für Flachgründungen geeignet. Überschlägig ist ein Bemessungswert des Sohlwiderstandes von $\sigma_{R,d} 250 \text{ kN/m}^2$ zulässig.

⁵

Der Grundsatz der Versickerung von Oberflächenwasser ist im Wasserhaushaltsgesetz geregelt. Innerhalb der Freiflächen und gärtnerisch genutzten Flächen ist eine Versickerung des anfallenden, sauberen Oberflächenwassers vorrangig anzustreben. Die Entwässerung erfolgt gemäß den Vorgaben eines Oberflächenentwässerungskonzeptes. Im Baugenehmigungsverfahren wird der konkrete Nachweis geführt.

⁴ Geotechnische Bodenuntersuchungen für die Umnutzung vom Gelände des ehem. Güterbahnhofs Lehe in Bremerhaven, Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor, 10.12.2020

⁵ Geotechnische Bodenuntersuchungen für die Umnutzung vom Gelände des ehem. Güterbahnhofs Lehe in Bremerhaven, Geologisches Büro Schmidt, Hemmoor, 10.12.2020

2.15 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, insbesondere die

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete,
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird im Folgenden der derzeitige Umweltzustand anhand jeweils angegebener Quellen sowie erfolgter Kartierungen zu Biotopstrukturen und einer faunistischen Potenzialanalyse beschrieben.

In der aktuellen Ausprägung des Geländes sind folgende Strukturen und Nutzungen auf Grundlage des Kartierschlüssels⁶ im Juni 2021 erfasst und abgegrenzt worden (s.a. nachfolgende Abbildung).

Das aus der Nutzung genommene Grundstück des ehemaligen Leher Güterbahnhofs weist neben einer offenen, halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) parallel der Gleisanlage der DB einen sukzessionsbedingten Gehölzaufwuchs auf, der sowohl von dichtem Brombeergestrüpp (BRR) als auch von sonstigem naturnahem Sukzessionsgebüsch geprägt wird (überwiegend Birken und Weiden). Insbesondere die offenen Bereiche mit den vorhandenen Versteckmöglichkeiten weisen ein hohes Potenzial als Lebensraum für Zaun- und ggf. Waldeidechsen und Blindschleichen auf. Im Rahmen einer daraufhin gezielten Begehung der Flächen ist jedoch keine Besiedlung des Plangebietes durch besonders geschützte Reptilien festgestellt worden, (s. Gutachten im Anhang).

Darüber hinaus sind im Westen und Süden ältere Bestände ausgebildet, die als Ahorn-Robinien-Pionierwald (WPE) bzw. Birkenpionierwald (WPB) abgegrenzt werden. Die Sukzessionsgebüsche und Waldbereiche sind als Wälder gemäß Waldgesetz einzustufen und daher im Hinblick auf die Belange des Waldes und insbesondere bezüglich der vorhabenbedingten Waldumwandlung gesondert zu betrachten (s. Kap. 2.16).

Randlich stehen einzelne Laubbäume / Einzelbäume des Siedlungsraumes (HBE: Stieleichen, Bergahorn, Linden) neben einzelnen Nadelbäumen. Einzelne markante Laubbäume im Norden werden innerhalb der privaten Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. Die im Westen ausgeprägten Linden stehen im Straßenraum und sind daher von der Planung nicht betroffen.

6 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop- sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie (Stand September 2020)

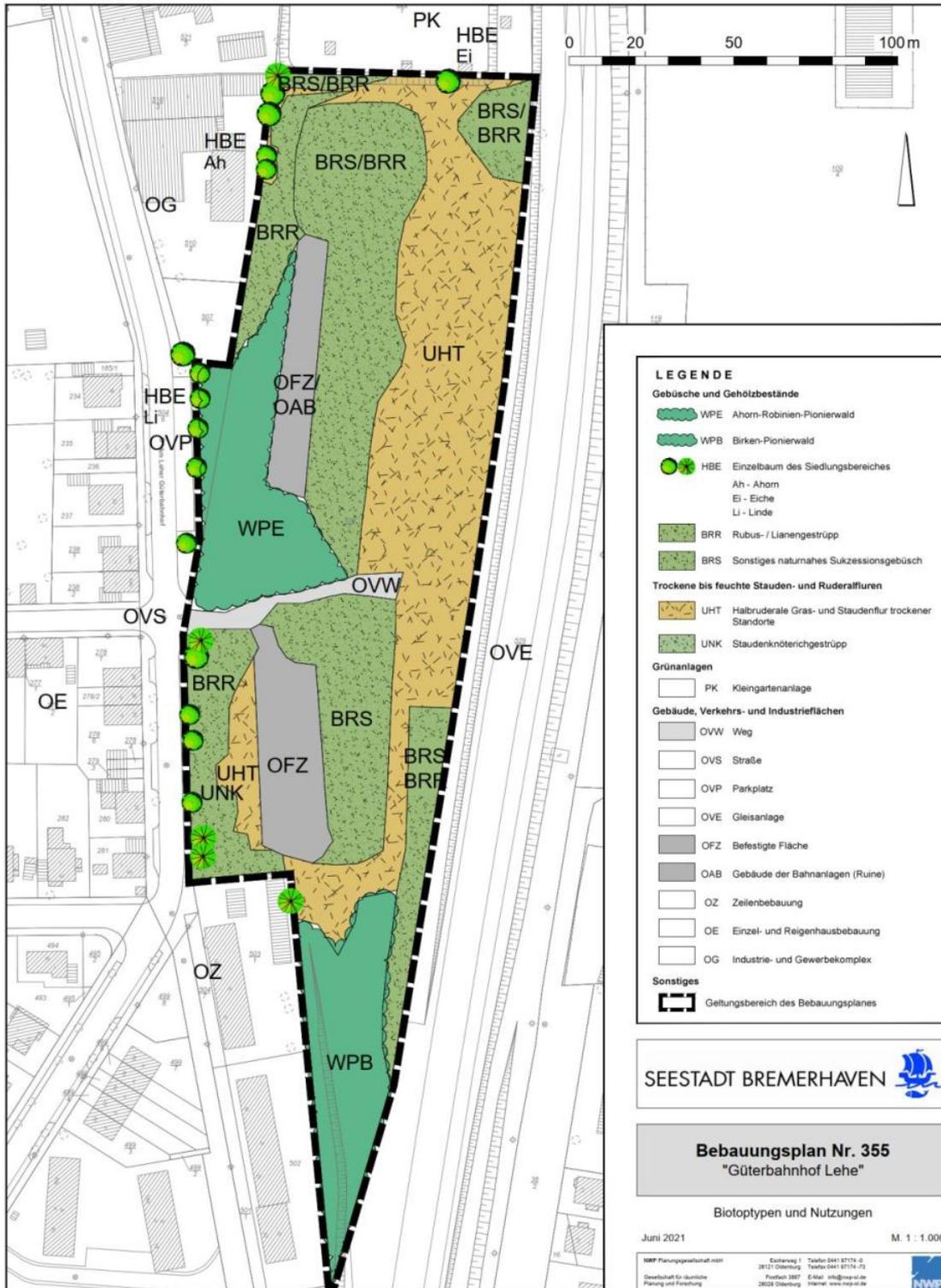


Abbildung 3: Biotypen und Nutzungen, NWP, Juni 2021

In Bezug auf Brutvögel ergab eine Begehung der Flächen ein gemäß der innerstädtischen Lage und Ausstattung des Untersuchungsgebietes zu erwartendes Artenspektrum aus typischen Brutvögeln halboffener Gartengrundstücke und des Siedlungsraums. Die festgestellten Brutplätze von Haussperlingen und Staren liegen nicht auf dem betroffenen Grundstück, die Vorkommen sind daher durch die geplanten Baumaßnahmen nicht gefährdet. Darüber hinaus handelt es sich bei den ansässigen Arten um ökologisch wenig anspruchsvolle Gehölzbrüter wie Amsel, Kohlmeise, Zaunkönig und Zilpzalp. Funktion als Quartier, Brutplatz und Nahrungsflächen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf Vögel begründen sich in der Überbauung der betroffenen Fläche und dem entsprechenden Verlust der Biotopstrukturen mit der festgestellten Funktion als Brutplatz und Nahrungsflächen. Nach derzeitigem Stand führt die Planung nicht zum Verlust von Brutrevieren gefährdeter Arten (vgl. faunistisches Gutachten), insgesamt wird das Potenzial für bestandsgefährdete Arten als gering eingeschätzt. Für die bislang nachgewiesenen Vogelarten wird davon ausgegangen, dass aufgrund ihrer geringen ökologischen Ansprüche im Falle einer Bebauung ein etwaiges Ausweichen in die Umgebung ohne zusätzliche Maßnahmen möglich ist. Gartengrundstücke mit ähnlicher Funktion für Brutvögel, die auch zu Nahrungssuche geeignet sind, befinden sich im nahen Umfeld. Die Funktion als Nahrungshabitat für Vögel geht im Falle der geplanten Bebauung teilweise verloren. Diese Funktion ist jedoch artenschutzrechtlich nicht relevant.

Darüber hinaus sind noch neben den Schotterauflagen der ehemaligen Gleisanlagen auch noch versiegelte Bereiche der Bahnnutzung (OFZ, OVW) und Ruinen der ehemaligen Gebäudeanlagen (OFZ/OAB) vorhanden. Insbesondere letztere weisen auch noch einzelne Kellerräume auf, die in Bezug auf mögliche Vorkommen und Quartierspotenziale von gebäudebewohnenden Fledermäusen (z.B. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus), mindestens als Sommerquartier, möglicherweise auch als Winterquartier, gezielt begangen und untersucht wurden. Aufgrund der Zugigkeit und vergleichsweise weniger Versteckmöglichkeiten wird dem Quartier allerdings nur ein geringes Potential zugewiesen. Durch die bestehende Abdeckung mit Netzen geht diese Funktion bereits teilweise verloren. Darüber hinaus ist es wahrscheinlich, dass die Flächen als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Insgesamt kann jedoch eine Besiedlung der Kellerräume nicht ausgeschlossen werden, da nicht alle Einflug-öffnungen durch Netze abgedeckt und nicht alle Nischen einsehbar sind. Vor Abriss der Gebäude muß daher eine abendliche Ausflugkontrolle erfolgen, danach können die Öffnungen erneut abgedichtet werden, um auszuschließen, dass sich bei Abriss übertagende Fledermäuse in den Kellerräumen aufhalten.

Gegenüber der ehemaligen Nutzung der Fläche als Güterbahnhof erhöht sich der Anteil an überbauten Flächen. Jedoch handelt es sich im Ursprungszustand bereits um einen weitgehend überprägten Standort, ein natürlich anstehender Boden liegt nicht vor. Es handelt sich an diesem Geeststandort gemäß Bodengutachten *„unterhalb der flächendeckend vorhandenen Auffüllungen um sandige, humose Böden, die bereichsweise von Geschiebelehm, und zur Tiefe hin von Sand unterlagert werden. Das Grundwasser wurde bei etwa 5,2 m u. GOK in den Feinsanden angetroffen, die als flächendeckender Grundwasserleiter eingestuft werden. Der Bemessungswasserstand wird bei 3,5 m unter der aktuellen GOK erwartet. Für nicht unterkellerte Gebäude ist eine Abdichtung nach DIN 18533-1, Abschnitt 8.5.1 vorzusehen. Die vorhandenen Auffüllungen sind nicht zum Abtrag von Gebäudelasten geeignet. Der gewachsene Geschiebelehm und die darunter abgelagerten Sande sind für Flachgründungen geeignet. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden keine Hinweise auf vorhandene Bodenverunreinigungen oder Altlasten erlangt. Beim Vergleich der Analysenwerte aus den durchgeführten LAGA-Untersuchungen mit den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete werden diese deutlich unterschritten. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist die Liegenschaft für die geplante Umnutzung vom Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet geeignet.“*

(aus: Geotechnische Bodenuntersuchungen für die Umnutzung vom Gelände des ehem. Güterbahnhofs Lehe in Bremerhaven, GEOLOGISCHES BÜRO SCHMIDT, 10.12.2020)

Mit der Umsetzung der Planung sind versiegelungsbedingte Auswirkungen auf Biotopstrukturen, Fläche, Boden und Grundwasser zu erwarten. Jedoch gelten bei Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 in Zusammenhang mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Davon unberührt bleiben Beeinträchtigungen des Waldes gemäß Waldgesetz (s. Kap. 2.16) und ggf. darüber hinaus betroffene Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen.

Auch sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten (s. Kap. 2.15).

Gleichwohl das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, gilt es auf die bestehenden Potentiale für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes hinzuweisen und es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Gestaltung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen umzusetzen.

So werden die markanten Einzelbäume im Norden / Nordwesten als zu erhalten festgesetzt und in die randlich vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB integriert. Es ist beabsichtigt einen im Nordwesten, Norden und Osten umlaufenden Gehölzsaum als freiwachsende Laubgehölzhecke im Randbereich des Plangebietes zu entwickeln.

Darüber hinaus sind zur internen Gliederung und Gestaltung des Quartiers standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zum Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Bei Abgang ist eine standortgerechte Art entsprechender Größe als Ersatz anzupflanzen. Auch sind Gehölzpflanzungen auf dem Quartierplatz mit Spielplatz umzusetzen. Es sind Arten unterstehender Pflanzlisten zu verwenden.

Für die Baumpflanzungen innerhalb der Planstraße sind ebenfalls standortgerechte Laubbäume unterschiedlicher Arten zu pflanzen. Je Baum muss eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m² vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mind. 15 m³ pro Baum anzulegen. Diese ist mit blütenbetonten und insektenfreundlichen Stauden zu bepflanzen, die Pflanzung ist dauerhaft artgemäß zu entwickeln.

Pflanzliste 1: Strauchhecke

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna; Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum –</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Pflanzliste 2: Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schw. Mehlbeere
<i>Ulmus „Rebona“</i>	Rebona Ulme

Pflanzliste 3: Straßenbäume/ straßenbegleitende Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus x spaethii</i>	Erle Spaethii
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Eberesche/ Mehlbeere 'Magnifica'
<i>Ulmus „Rebona“</i>	Rebona Ulme

Auf einer Fläche im Westen steht im Bestand an der Straße „Am Leher Güterbahnhof“ Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), die als problematische, unerwünschte "Plagepflanze" zu bewerten ist. Die Bekämpfung des Japanischen Staudenknöterichs ist aufgrund seiner Rhizombildung schwierig. Diese Pflanze gehört zu der weltweiten Liste der invasiven Neobiota und muss auf alle Fälle tiefgründig entfernt werden.

Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete schließen mit dem FFH-Gebiet Weser bei Bremerhaven (DE 2417-370) erst in einer Entfernung von rd. 3 km an, das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet Luneplate (DE 2417-401) ist noch weiter entfernt.

Aufgrund der dichten Besiedlung in Bremerhaven und der Einbindung des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang sowie der Entfernungen sind mit der Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die entfernt liegenden Schutzobjekte und Schutzgebiete abzuleiten.

Sonstige Schutzgebiete und geschützte Objekte des Naturschutzrechts

Schutzgebiete, geschützte Objekte von Natur und Landschaft oder gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgebildet. An der Geeste sind in einer Entfernung von rd. 500 m die nächstgelegenen Biotope gemäß § 30 BNatSchG außerhalb von Naturschutzgebieten zu finden. Für die im Osten gelegene nördliche Geesteniederung in einer Entfernung von etwa 600 m ist die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes aufgrund der Schutzbedürftigkeit geplant.⁷

Darstellung von Landschaftsplänen

Das Landschaftsprogramm Bremen, Vorentwurf Stand Juli 2020, Blatt Bremerhaven, trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte A: Arten und Biotope: Biotope/Biotopkomplex allgemeiner Bedeutung;

Karte B: Boden: keine Hinweise auf besondere Ausprägungen oder Belastungen des Bodens;

Karte C: Grundwasser: Bereich hoher Regenwasserversickerung;

Karte D: Klima/Luft: Den Grün- und Freiflächen kommt eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zu, während die randlichen Siedlungsflächen eine günstige bioklimatische Situation aufweisen.

Karte E: Landschaftserleben: Zuordnung zu sonstigen Darstellungen (Bahntrasse, -anlagen);

Karte F: Grünversorgung: Siedlungsbereiche im Einzugsbereich zu vorhandenen Zugängen in die Landschaft; Siedlungsbereiche mit unterdurchschnittlicher Grünversorgung

Im Ziel- und Maßnahmenkonzept unterliegt das Plangebiet einem Bereich allgemeiner Bedeutung, an Maßnahmen wird der Siedlungsbereich mit besonderen Freiraumfunktionen (Ortsbild, Biotopvernetzung, Stadtklima) bewertet.

⁷ Landschaftsprogramm Bremen, Bremerhaven, Vorentwurf: Schutzgebietskonzept

Im Biotopverbundkonzept werden für das Plangebiet zur regionalen und innerstädtischen Biotopvernetzung randlich zur Bahntrasse lineare Vernetzungselemente (z.B. Deiche, Gehölzstreifen, Fließgewässer) empfohlen.



Abbildung 4: Luftbild (Quelle: Bing, 2021)

Das Landschaftsprogramm (Entwurf) ist ein Fachplan des Naturschutzes, der die Ziele von Natur und Landschaft unter fachplanerischen Gesichtspunkten ableitet. Die Abwägung mit den städtebaulichen Zielen und mit den sonstigen relevanten Belangen erfolgt auf Landesebene im Raumordnungsprogramm, auf kommunaler Ebene im Flächennutzungsplan und für Teile des Stadtgebietes im Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnbau- bzw. Gewerbliche Bauflächen dar und legt somit bereits die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht in Richtung Wohnen und Gewerbe dar.

Die Berücksichtigung der Ziele im Bebauungsplangebiet ist wie folgt einzustufen:

- Die Freiraumfunktion kann in dem Siedlungsbereich mit Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bremerhaven nicht in der derzeitigen Form erhalten bleiben, dennoch werden Freiraumfunktionen durch innergebietliche Maßnahmen zur Durchgrünung und auf Grünflächen sowie zur randlichen Eingrünung berücksichtigt.

Diese dienen auch der Grünversorgung sowie dem Biotopverbund und erlangen auch eine Bedeutung als Elemente der bioklimatischen Funktion innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Eine standortgerechte Gehölzauswahl, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und die festgelegten Baumqualitäten tragen wesentlich zur Grünversorgung und zur Biotop- und Lebensraumfunktion bei.

Gleiches gilt für die das hohe Regenwasserversickerungspotenzial gemäß LAPRO, so dass bei Umsetzung der Planung auf den unversiegelten Grundstücksflächen wie auch innerhalb der Grün- und Pflanzflächen eine Versickerung möglich ist.

Ein vollständiger Erhalt der o.g. Funktionen steht der Umsetzung der Planung entgegen. Die Stadt Bremerhaven sieht vor - abgeleitet aus der Flächennutzungsplandarstellung - an dem Standort des ehemaligen Leher Bahnhofs eine Wohnentwicklung bzw. ein Urbanes Gebiet zu realisieren. Diesbezüglich steht eine verdichtete Bauweise im Vordergrund, um eine adäquate Innenentwicklung städtischer Flächen zu erreichen. Ergänzend werden dennoch durch Grünflächen und ergänzende Baumpflanzung festgesetzt, um ein Mindestmaß an Grünstrukturen zu erhalten.

Ein außergebietlicher Funktionsausgleich bringt auch langfristig die für die Waldumwandlung erforderliche Waldausgleichsmaßnahme im Stadtgebiet von Bremerhaven.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen auf der Umsetzungsebene. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁸. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Zur Beurteilung der Situation im Plangebiet ist im Mai 2021 ein faunistisches Gutachten als Potentialabschätzung zu Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen erstellt worden, in dem das Gelände auch begangen und gezielt nach Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kontrolliert wurde. Ergänzend ist das Gelände im August zweimal speziell im Hinblick auf Reptilien abgesprochen und Versteckmöglichkeiten sind gezielt begutachtet worden. Auch sind bei der ersten Begehung im August künstliche Versteckmöglichkeiten ausgelegt worden.

Die im Weiteren aufgezeigten Ergebnisse beruhen auf den bisherigen Untersuchungen.

Im Rahmen einer einmaligen Revierkartierung (Südbeck et al. 2005) wurden im Plangebiet 19 **Vogelarten** erfasst (Erfassung nachterritorialem oder brutbezogenem Verhalten), davon 13 als Brutvögel, sechs weitere Vogelarten nutzten das Gebiet als Nahrungsrevier. Als Nahrungsgäste wurden mit Haussperling und Star zwei Brutvogelarten nachgewiesen, die gemäß der aktuellen Roten Liste Niedersachsens (Krüger & Nipkow 2015) mindestens auf der Vorwarnliste eingestuft sind. Während der Star nur einmalig das PG überflog, lagen die Brutplätze von Haussperlingen in angrenzenden Gebäuden im Norden bzw. Südosten. Für den Haussperling werden ca. 15 Brutpaare in den besiedelten Gebäuden angenommen.

Aufgrund des kleinräumigen Mosaiks aus freiliegendem Schotter und besonnten, versiegelten Flächen, trockenen sandigen Rasenflächen, Böschungen und dichtem Unterwuchs bietet das Plangebiet ein hohes Potenzial als Lebensraum für **Zaun- und ggf. Waldeidechsen** sowie für **Blindschleichen**.

Bei den ergänzenden Untersuchungen wurden keine Eidechsen im Gebiet vorgefunden. Unter den ausgelegten und auch bei Kontrolle der natürlich vorkommenden Verstecke wurden keine Blindschleichen oder Schlangen angetroffen. Im Rahmen dieser ersten sondierenden Erfassungen konnte somit keine Besiedlung des Plangebietes durch besonders geschützte Reptilien

⁸ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

festgestellt werden. Die Untersuchungen zu den Reptilienvorkommen werden in Abstimmung mit der UNB der Stadt Bremerhaven im Frühjahr 2022 weitergeführt. So konnte an einem Termin im Mai 2022 eine Ringelnatter (*Natrix natrix*) festgestellt werden. Diese Art unterliegt als besonders geschützte Art dem generellen Vermeidungsgrundsatz, so dass vor Umsetzung der Planung das Vorkommen nochmals geprüft und ggf. eine Umsiedlung durchgeführt werden muss. Die Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen. Die Kartierungen werden weiter bis zum Sommer 2022 fortgeführt.

Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand sind die Sockel mit Kleintierdurchlässen auszustatten um einen Austausch von Tieren, z.B. von Reptilien oder Kleinsäugetern zu ermöglichen.

Die Bäume der Fläche weisen keine für **Fledermäuse** geeigneten Höhlen oder Spalten als Quartiere auf. Bei der Begehung der Kellerräume wurden keine Spuren einer Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt, jedoch bestehen Einflugmöglichkeiten durch Fensteröffnungen.

Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Grundsätzlich sind **Tötungen und Gefährdungen** von artenschutzrechtlich relevanten Arten, hier von allen europäischen Brutvögeln, Zauneidechsen und Fledermausarten, zu vermeiden. So sind zur Vermeidung des Tötungsverbot von Individuen und Zerstörung besetzter Nester bzw. von Quartieren zeitliche Vorgaben einzuhalten und besondere Maßnahmen zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind daher Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten in den Wintermonaten vom 01. 10 bis 29.02 durchzuführen. Vor Gebäudeabriss bzw. Abriss der Kellerräume sind diese vor Abriss der Gebäude erneut zu kontrollieren (abendliche Ausflugkontrolle) und abschließendes Verschließen der Öffnungen, um ein Einfliegen zwischenzeitlich zu verhindern.

Auch sollte das Gelände vor der Baufeldräumung ein weiteres Mal in Bezug auf Reptilien- und Schlangenbesatz kontrolliert werden, auch wenn bisher keine Vorkommen festgestellt wurden. Insbesondere die ausgelegten Bleche und sonstigen natürlichen Versteckmöglichkeiten sind dabei gezielt zu kontrollieren.

Eine **erhebliche Störung** liegt gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Störungen einer zumindest in Sommermonaten anzutreffenden Fledermauspopulation und der ubiquitären, siedlungstoleranten Brutvögel, die den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigen, werden aufgrund des Gebietscharakters (kein Nachweis dauerhafter Fledermausquartiere, keine Baumhöhlen und Horste) insgesamt nicht erwartet. Es handelt es sich um einen durch bauliche Anlagen und menschliche Aktivitäten vorbelasteten Raum.

Dauerhaft genutzte **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen betroffenen Tierarten auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können.

Für frei im Gebiet bzw. innerhalb der Gehölze brütende Arten sind im Umfeld, insbesondere mit den Gartenstrukturen und begleitenden Gehölzbeständen im näheren als auch im weiteren Umfeld vergleichbare Strukturen vorhanden, so dass von einem Fortbestand der Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen ist. Gleiches gilt für die Nahrungssuche.

In Bezug auf Reptilien wird die Kontrolle der ausgelegten Bleche fortgeführt, im Falle einer bisher nicht festgestellten Besiedlung sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzlebensräume und Umsiedlungsmaßnahmen zu prüfen.

Artenschutzrechtliches Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen bei der Gehölzfällung und Baufeldfreimachung sowie eine gezielte

Kontrolle der Kellerräume vor Abriss und anschließendem Verschließen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Gleiches gilt für Reptilien, deren Vorkommen im Weiteren und insbesondere vor der Umsetzung des Bebauungsplanes zu kontrollieren sind, um ein Vorkommen bzw. eine Neubesiedlung des Raumes erfassen zu können und um dann ggf. erforderliche Maßnahmen (Umsiedlung, Ausgleich) ergreifen zu können.

2.16 Belange des Waldes / Waldumwandlung nach Waldgesetz

Durch die Aufgabe der Nutzung des Geländes als Güterbahnhof haben sich Gehölzbestände entwickelt, die inzwischen als Wald im Sinne des Waldgesetzes⁹ einzustufen sind.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/ Unteren Waldbehörde umfassen diese die im Rahmen der Biotopkartierung erfassten Bestände des Ahorn-Robinien-Pionierwaldes, den Birken-Pionierwald, sowie die sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüsche. Dominanzbestände von Brombeeren und reine Brombeerbestände werden nicht zu den Wäldern im Sinne des Gesetzes eingestuft.

Mit der Umsetzung der Planung als Urbane Gebiete bzw. Allgemeines Wohngebiete werden die Waldbestände überprägt.

Daher ist mit dem Bebauungsplan Nr. 355 von einer Waldumwandlung im Sinne des BremWaldG auszugehen. Eine Waldumwandlung bedarf einer Ersatzaufforstung, wobei der Umfang der Ersatzaufforstungen abhängig ist von dem Wert des Waldes entsprechend der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion.

Diese wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde entsprechend des Sukzessionsstandes mit dem Alter und der Gehölzzusammensetzung sowie der untergeordneten Nutzfunktion und nicht öffentlichen Zugänglichkeit im Verhältnis von 1:1 festgelegt. D.h. für die Waldumwandlung wird eine gleich große Fläche erforderlich.

Es ist auch eine Ersatzzahlung für den Waldausgleich über die zuständige Waldbehörde in Bremerhaven möglich.

Entsprechend der o.g. Waldbereiche, zu denen neben den Pionierwäldern auch die Waldsukzessionsstadien gezählt werden, umfasst die Waldumwandlung eine Fläche von rd. 9.300 m², entsprechend dieser Flächengröße wird auch eine Waldumwandlung erforderlich.

Grundsätzlich sind für Ersatzflächen bisher nicht als Wald genutzte Flächen anzustreben und werden bevorzugt. Jedoch ist die Flächenverfügbarkeit für geeignete Flächen im Stadtgebiet wie auch im nahen Umfeld gering, so dass in Abstimmung mit den zuständigen Behörden des Magistrats der Seestadt Bremerhaven ein Ersatz durch eine Geldleistung vereinbart wurde.

Auch wurde bereits ein Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 BremWaldG – Waldgesetz des Landes Bremen gestellt, in dem auch aufgezeigt wird, dass zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Waldumwandlung ein finanzieller Ausgleich mit angeboten wurde.

3 Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 86 Abs. 1 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) i.d.F. vom 04.09.2018 die folgenden örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

Sofern nicht anders definiert, gelten die Örtlichen Bauvorschriften für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

1. Dachgestaltung

⁹ Waldgesetz für das Land Bremen (Bremisches Waldgesetz - BremWaldG) vom 31. Mai 2005 (Brem.GBl. 2005, S. 207), zuletzt § 18 geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 25. Mai 2010 (Brem.GBl. S. 349)"

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Pult-, Walm-, bzw. Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 20 % zulässig. Es sind nur Dachbeläge mit Dachziegeln oder Schiefereindeckungen in schwarz oder anthrazit bzw. Titanzinkeindeckungen zulässig (örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung Nr. 1.1).

In den Urbanen Gebieten MU1 - MU4 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Flachdach mit einer maximalen Neigung bis 12° zulässig. Es sind nur Dachbeläge mit Dachziegeln oder Schiefereindeckungen in schwarz oder anthrazit bzw. Titanzinkeindeckungen zulässig.

Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäudeteile, Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Garagen und Nebenanlagen sind Solar, Photovoltaikanlagen, Wintergärten sowie untergeordnete Gebäudeteile z.B. Vordächer und technisch bedingte Aufbauten.

2. Staffelgeschoss

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 ist nur ein (1) Staffelgeschoss als oberstes Geschoss zulässig.

3. Fassadengestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie in den Urbanen Gebieten MU1 - MU4 sind als Außenmaterial der Hauptbaukörper Klinker, Putz und Holz zulässig. Die Fassaden der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Urbanen Gebieten MU1 bis MU4 müssen zu mindestens 70 % aus Klinkermauerwerk bestehen. Fensterflächen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Als Fassadenmaterial sind nur Verblend- und Klinkermauerwerk in hellen Tönen, sowie Putzfassaden in hellen abgetönten Farben (weiß, hellgrau, beige, gelb) zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen sind in Farbe und Material dem Haupthaus anzupassen oder aus Holz zu errichten.

4. Einfriedungen/Vorgärten

Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Bereichen sind nur als Laubgehölzhecken aus standortgerechten und heimischen Arten zulässig.

Flechtzäune sowie Zäune, die einen wandartigen Charakter aufweisen, sind im gesamten Geltungsbereich in allen Höhen unzulässig.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der Erschließungswege, gemäß § 86 Abs.1 Nr. 5 BremLBO.

Die Gartenflächen sind gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 BremLBO gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/ Grünflächen anzulegen (Pflanzenbedeckung von z.B. mind. 75%). Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der erforderlichen Erschließungsflächen sowie Bedeckungen mit einem Kunststoffvlies unter Rindenmulch sind unzulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Bekleben, Beschriften und Bemalen von Fensterflächen ist eine Werbeanlage im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschrift.

Für die an den Außenwänden angebrachten Werbeanlagen sind ausschließlich unbeleuchtete oder hinterleuchtete Einzelbuchstaben zu verwenden. Werbeanlagen mit wechselnden und sich bewegendem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben – auch Leuchtfarben (RAL 840 HR, 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

Werbeanlagen in Form von senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben sowie tafel- und kastenförmige Werbeanlagen sowie beleuchtete Kästen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur waagrecht und parallel zur Gebäudefront angebracht werden und eine Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen sind bis maximal 4,00 m Höhe ab Erdgeschossfußboden bzw. maximal bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig. Fenster und Türöffnung oberhalb des Erdgeschosses dürfen nicht durch Werbeanlagen verdeckt bzw. zu Werbezwecken genutzt werden

Als Ausnahme von den vorgenannten Angaben dieser örtlichen Bauvorschriften sind unbeleuchtete Firmenlogo's mit einer Größe von maximal 1 m² an der Gebäudefront des ersten Geschosses zulässig, sofern die Leistung oder/und Dienstleistung im Gebäude erbracht wird.

6. Bußgeldtatbestand

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 Brem LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1-5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 83 Abs. 3 Brem LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenschutz

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesarchäologen rechtzeitig bekannt zu geben. Dem Landesarchäologen ist eine lückenlose und ungehinderte Beobachtung sämtlicher Erdarbeiten zu ermöglichen (Hinweis Nr. 1).

Altlastenverdachtsflächen / Entsorgung / Kampfmittel

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die zuständige Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei den 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 12232 oder 362 12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen.

Leitungstrassen Versorgungsunternehmen / Neubau

Bei geplanten Ausbaumaßnahmen unterliegen die Unternehmen einer Erkundungs- sowie einer Prüfungspflicht über die vorhandenen Leitungen. Die aktuelle Auskunft ist bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen einzuholen. Eine rechtzeitige Terminabsprache vor Baubeginn und ggfls. eine gemeinsame Trassenbegehung ist erforderlich. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Beteiligten abzustimmen.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des

Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist der Bau bzw. die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen. Im Hinblick auf Fledermäuse ist dieser Zeitraum auf die Kellerreste ganzjährig anzuwenden, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen vorhanden sind. Sollte eine Fällung von Bäumen vor Mitte November erfolgen, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger). Eine Durchführung dieser Kontrolle im Sommer ist nicht zielführend, da hierdurch keine Kenntnisse über die Quartiernutzung im Herbst erlangt werden können.

Vor der Baufeldräumung ist das Gelände ein weiteres Mal in Bezug auf Reptilien- und Schlangenbesatz zu kontrollieren. Bei Vorkommen relevanter Arten sind Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

DIN-Normen /Technische Regelwerke

Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten DIN-Normen und Technischen Regelwerke sind im Stadtplanungsamt Bremerhaven, Technisches Rathaus, Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

Bremerhavener Stellplatzortsgesetz (6.12.2012)

Im Plangebiet gilt das Ortsgesetz der Stadt Bremerhaven über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze, das Bremerhavener Stellplatzortsgesetz vom 06.12.2012

Baumschutzverordnung / Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS LP4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 03.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 9 des Gesetzes vom 27.05.2014 (BremGBl. S. 263), zu beachten.

Geschützt sind demzufolge:

- Laubbäume einschließlich Schalenobst grundsätzlich mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm,
- Obstbäume, die keiner erwerbsgärtnerischen Nutzung unterliegen, sowie Bäume der Gehölzarten Ilex (Stechpalme), Taxus (Eibe) und Crataegus (Weiß- oder Rotdorn) mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm,
- Bäume der Gehölzart Salix (Weide) mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm sowie als Kopfweiden ausgebildete Bäume der Gehölzart Salix (Weide) mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm,
- Nadelbäume, außer Taxus (Eibe), mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm.

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird eine Prüfung auf der Grundlage der Bremischen Baumschutzverordnung vorgenommen und ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Zu erhaltende Bäume innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches sind bauzeitlich gemäß DIN 18920 und RAS LP4 zu schützen.

5 Verfahrensablauf und Abwägung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurden Beteiligungsverfahren in Form der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten wurden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

5.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

5.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind Stellungnahmen vom NABU und vom BUND im Rahmen der Verbandsbeteiligung vorgebracht worden. Nicht allen Anregungen konnte gefolgt werden.

Beteiligt wurden auch mehrere städtische Fachdienststellen, die auch Hinweise und Anregungen zu der Planung einbrachten. Vieles von den Vorschlägen konnte redaktionell in die Planungsunterlagen eingearbeitet werden.

Alle Stellungnahmen wurden in einer synoptischen Form zusammengetragen und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Diese sind auch Gegenstand der Planunterlagen für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und öffentlich einsehbar.

6 Durchführung und Kosten

Durch die Bebauungsplanaufstellung und die Realisierung des Baugebietes entstehen der Stadt Bremerhaven keine Kosten. Die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche werden in gleicher Weise wie die Standards für die Gestaltung und Ausstattung der Grünfläche sowie der öffentlichen Verkehrsanlagen über städtebauliche Verträge geregelt. Der städtebauliche Vertrag muss vor Rechtskraft dieser Planung abgeschlossen sein. Der Erschließungsvertrag muss vor Baugenehmigung abgeschlossen sein.



Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Planbearbeitung:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 30.05.2022

Bremerhaven, den 30.05.2022

(Amtsleiterin)