

# Anlage 1

Abwägungstechnische Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung  
vom 17.01.2022 bis einschließlich 28.01.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

zur

**481 Bebauungsplan**  
**„Wilhelm-Leuschner-Straße“**

Nr.	BürgerIn mit Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse und Bewertung der Zusammenhänge	Abwägungs- und Beschluss-Vorschlag der Verwaltung	Zuordnung (Fplan/ Bplan)
01	<p>BürgerIn 01, Erikaweg , 27578 Bremerhaven, E-Mail vom 23.01.2022</p>	<p>ich beziehe mich auf o.g. städtebauliches Konzept und möchte Ihnen hierzu als Anwohner unsere Bedenken und Hinweise schildern.</p> <p>Wir sind in diesem Gebiet seit 1985 Anwohner und haben uns stets, bis auf einige Ausnahmen, in guter Nachbarschaft mit den Gewerbetreibenden befunden.</p> <p>Als wir nun am 17.01.2022 das städtebauliche Konzept eingesehen haben, waren wir nicht sonderlich glücklich.</p> <p>Grundsätzlich sind wir an einer Auflockerung des sehr zugebauten Gebietes interessiert. Die Bebauung gem. des Konzepts sieht jedoch sehr dicht aus.</p> <p>- Gem. Bebauungsplan 200 vom 03.03.1980 ist in diesem Gebiet eine 2 geschossige Bauweise, GRZ 0,8 und GFZ 1,4 erlaubt. Seitdem wir hier wohnen sind an unserem Grundstück zwei ein geschossige Flachdachbungalows. Laut des Konzepts soll unser Einfamilienhaus das letzte verbleibende EFH sein. Wir können nicht verstehen warum genau an unserem Grundstück das augenscheinlich größte Gebäude mit insgesamt 4 Stockwerken entstehen soll. Wir sind uns bewusst, dass Staffelgeschosse keine Vollgeschosse sind. Am Ende des Tages stehen wir im Garten aber vor einer riesigen Wand</p>	<p>Die Anregungen und Bedenken zeigen eine Vielzahl an Punkten auf, die in Verbindung zum städtebaulichen Konzept stehen. Das städtebauliche Konzept wiederum stellt die konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan (Bplan) Nr. 481 („Wilhelm-Leuschner-Straße“) dar, der sich im Aufstellungsprozess befindet. In dessen Rahmen fand ebenfalls vom 17.01.2022 bis einschließlich zum 28.01.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, so dass die links aufgeführten Anregungen und Bedenken auch in dem Aufstellungsverfahren des Bplans in die dort stützfindende Abwägung eingestellt werden.</p> <p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das hier betreffende Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Eine zukünftige gewerbliche Nutzung, die beispielsweise in Bplänen durch die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten konkretisiert umgesetzt werden könnte, wird aus städtebaulichen Gründen nicht mehr angestrebt. Aufgrund dessen ist für die städtebauliche Neuordnung und der nunmehr angestrebten Entwicklung eines durchmischten Quartiers eine Änderung des FNPs notwendig (hier durch Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>BPlan  (städtebauliches Konzept)</p>

Nr.	BürgerIn mit Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse und Bewertung der Zusammenhänge	Abwägungs- und Beschluss-Vorschlag der Verwaltung	Zuordnung (Fplan/ Bplan)
		<p>und unser Garten ist quasi für uns nicht mehr nutzbar. Unsere Privatsphäre wird hier plötzlich massiv beschnitten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In dem Konzept ist vorgesehen, dass die Vergnügungsstätte mit Schanklizenz bestehen bleiben soll. Durch die Bauart des Gebäudes ist das Dach so gut wie nicht schallgeschützt. Dem Ordnungsamt liegen hierzu bereits diverse Hinweise von uns vor, da die Lärmbelästigung am Wochenende immens ist. Wie dann zukünftig in direkter Nachbarschaft Wohnraum und wie wir hörten ein Altenpflegeheim entstehen soll, ist uns rätselhaft.</li> <li>- Die Umgestaltung des gesamten Gebiets wird massive bauliche Veränderungen, Abrisse und Neubauten beinhalten. Wie ist dies, in Anbetracht unserer direkten Wohnlage, vorgesehen in puncto Lärmbelästigung, Abstellen der Baumaschinen etc.?</li> <li>- Wir fragen uns, wo die hier anzusiedelnden Menschen parken sollen. Es gibt hier schon heute Parkplatzprobleme, vor allem wenn riesige Hochzeiten in dem angesprochenen Saal statt finden.</li> <li>- Was passiert mit der Garagenreihe? Die Garagen stehen direkt auf der Grundstücksgrenze bzw. teilweise sogar auf unserem Grundstück.</li> </ul>	<p>Bei dem BPlan handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Durch ihn soll ein schrittweiser Wandel des Gebietes von einem Gewerbegebiet zu einem urbanen Mischgebiet angestoßen werden. Damit verbunden sind auch Verbesserungen der Wohnsituation hinsichtlich Immissionsschutz sowie durch Begrünung und Entsiegelung auch hinsichtlich Klima und Umwelt für die Anwohner:innen bei gleichzeitiger Ermöglichung von der innerstädtischen Lage entsprechenden Ausnutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücksflächen.</p> <p>Auch auf dem Grundstück von Bürgerin 01 werden voraussichtlich weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, während auf dem Nachbargrundstück dann voraussichtlich drei Vollgeschosse zulässig sein werden. Diese Staffelung erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht unverträglich, auch deshalb, weil durch die Stellung der Gebäude ausreichend Abstände gesichert sind und eine neue Verschattung auch angesichts der Himmelsrichtung nicht stattfinden wird.</p> <p>Im Zuge der schrittweisen Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die Immissionssituation im Plangebiet verbessern. Denn jetzt handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Grenzwerten für Immissionen. Ein schalltechnisches Gutachten wird erarbeitet, um die Immissionsbelange für das</p>		

Nr.	BürgerIn mit Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse und Bewertung der Zusammenhänge	Abwägungs- und Beschluss-Vorschlag der Verwaltung	Zuordnung (Fplan/ Bplan)
		Vielen Dank und freundliche Grüße,	<p>neue Gebiet entsprechend berücksichtigen zu können.</p> <p>Für die neue Bebauung sind im städtebaulichen Konzept Stellplätze auf den Grundstücksflächen vorgesehen.</p>		