

Vorlage Nr. II 21/2022 -1		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 9

Bebauungsplan Nr. 355 "Am Leher Güterbahnhof" Satzungsbeschluss

A Problem

Planungsanlass / -ziel

Die Stadt Bremerhaven beabsichtigt in Bremerhaven Lehe, östlich der Straße Am Leher Güterbahnhof, auf der Brache des ehemaligen Bahn-Geländes bedarfsgerecht Wohnbebauung in Kombination mit nicht störendem Gewerbe zu errichten.

Der überwiegende Teil des 2.6 ha großen Planbereiches 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, und das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg endete. Die Fläche obliegt seitdem der Planungshoheit der Seestadt Bremerhaven.

Durch die Übertragung des Grundstücks ist eine Brachfläche entstanden, die sich aufgrund ihrer Nähe zum verdichteten Siedlungsgebiet Lehes, den umgebenden Strukturen und der Nähe zum Bahnhof Lehe grundsätzlich für in Teilen gewerbenahe, aber insbesondere auch für Wohnnutzungen eignet. Hierfür liegen der Stadt Bremerhaven konkrete Realisierungsabsichten eines Investors vor, sodass mit einer zügigen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU). Hiermit soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für kleinere Mehrfamilien- und Reihenhäuser, ggf. in Verbindung mit einer sozialen Einrichtung (z.B. Kita bzw. Krippe), sowie für nicht störendes Gewerbe Rechnung getragen werden.

Festsetzungen

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

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 bahnbegleitenden Wohnbereichen. Zugleich erfahren die bahnbegleitenden Flächen durch differenzierte Festsetzungen einen Regelungsinhalt zum Immissionsschutz.

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 und
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 8,0 m,

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.

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. Insoweit wurden die Ziele der Stadtklimaanalyse berücksichtigt.

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

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und der daraus resultierenden Lärmemissionen sind im Plangebiet diverse Schallschutzmaßnahmen festgesetzt mit der Intention, für die künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern eine gute Wohnqualität zu schaffen.

Planverfahren

Gemäß der auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen abzielenden Planung (Maßnahme der Innenentwicklung) wurde der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 19. Januar 2021 zur Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens Nr. 355 "Güterbahnhof Lehe" ergänzend zum Aufstellungsbeschluss vom 29.02.2000 im beschleunigten Verfahren hat der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ in der Zeit vom 28. März 2022 bis einschließlich 29. April 2022 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

B Lösung

Zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form redaktioneller Ergänzungen bzw. Korrekturen in den vorliegenden Satzungsentwurf übernommen.

Die Beschlussvorschläge nach § 4 Abs.2 BauGB zu den einzelnen Stellungnahmen sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Abwägung entsprechend der Anlage 2 und fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

- Die Bau- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Mit der Wiedernutzbarmachung innenstädtischer Brachflächen für eine bauliche Nachnutzung wird den Klimaschutzzielen in besonderem Maße Rechnung getragen.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden in der Planung adäquat berücksichtigt.
- Sportliche Belange sind nicht betroffen.
- Die Stadtteilkonferenz wurde im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung entsprechend informiert und beteiligt.

E Beteiligung / Abstimmung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung ist im Zuge des Verfahrens adäquat erfolgt.

Die Stadtteilkonferenz, der BUND und der NABU wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung ebenfalls beteiligt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 dem Bebauungsplanentwurf 355 „Leher Güterbahnhof“ zugestimmt.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Der Satzungsbeschluss wird nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen öffentlich bekannt gemacht.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

1. Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 2) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Neuhoff
Bürgermeister

- Anlage 1: Planzeichnung mit Planzeichenerklärung; Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 2: Abwägung Brhv-BP-355 TOEB
- Anlage 3: Begründung zum BP-355-Endfassung
- Anlage 4: Gutachten Schalltechnische Untersuchung BP 355
- Anlage 5: Gutachten Geotechnische Bodenuntersuchungen für Bplan 355, Geologisches Büro Schmidt
- Anlage 6: Gutachten Ergänzung zum Bericht "Geotechnische Bodenuntersuchungen BP 355 vom 10.12.2020
- Anlage 7: Gutachten Abschätzung der Erschütterungseinwirkungen BP 355 "Güterbahnhof Lehe" TWED 18.11.2021
- Anlage 8: FAUNISTISCHES GUTACHTEN, BHP 355 - Potentialabschätzung - Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse - 19.05.2021, NWP
- Anlage 9: Gutachten FAUNISTISCHES GUTACHTEN, BP 355 Ergänzende Untersuchungen Reptilien