

Vorlage Nr. StVV - V 37/2022		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2022		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 9

Bebauungsplan Nr. 355 "Güterbahnhof Lehe" - 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 Gebäuderiegel der urbanen Gebiete sind aufgrund der Immissionssituation im Plangebiet erforderlich. Ergänzend mit den Gebäudelängen entstehen massive Baukörper, die eine hohe Schutzwirkung auf die vorgelagerten, westlich liegenden Wohnbereiche ausüben.

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

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 Gebäuderiegeln und mit zwingend III-Vollgeschossen zu bebauen. Dies impliziert eine deutliche Riegelbebauung zum Schutz der Wohnbebauung auf den bahnabgewandten Wohnbereichen vor den Bahnimmissionen. Zugleich erfahren die bahnzugewandten 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.

Ergänzend verbleiben durchquerende Erschließungsanlagen (Straßen) und begleitend grüngestalterische 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 ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Für den Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ sind nachfolgend aufgeführte Gutachten erstellt bzw. für das Verfahren herangezogen worden:

1. Schalltechnische Untersuchung
2. Geotechnische Bodenuntersuchungen
3. Ergänzung zum Bericht Geotechnische Bodenuntersuchungen
4. Abschätzung der Erschütterungseinwirkungen

5. Faunistisches Gutachten – Potenzialabschätzung – Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse
6. Faunistisches Gutachten – Ergänzende Untersuchungen Reptilien

Diese Gutachten sind als Anlagen 4 bis 9 dieser Vorlage beigelegt.

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 beigelegten Anlage 2 zu entnehmen.

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Abwägung entsprechend der Anlage 2 zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 355 „Güterbahnhof Lehe“ zu fassen.

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 Klimaschutzziele in besonderem Maße Rechnung getragen. Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor. Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung und sportliche Belange sind nicht betroffen. Die Stadtteilkonferenz wurde im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung der Planung entsprechend informiert und beteiligt.

E Beteiligung / Abstimmung

Dem Bau- und Umweltausschuss wurde am 02.06.2022 im nicht-öffentlichen Teil unter TOP Nr. 5 mitgeteilt, dass der Satzungsbeschluss ausnahmsweise ohne Fachausschussbeschluss direkt in der Stadtverordnetenversammlung behandelt wird. Der Magistrat hat sich mit einer gleichlautenden Vorlage befasst.

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.

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

Die Stadtverordnetenversammlung fasst nachstehende Beschlüsse:

- 1) 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 werden entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 2) beschlossen.

- 2) Der Bebauungsplan 355 „Güterbahnhof Lehe“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Melf Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Planzeichnung mit Planzeichenerklärung; Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 2: Abwägung Brhv-BP-355 TOEB

Anlage 3: Begründung zum PP-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