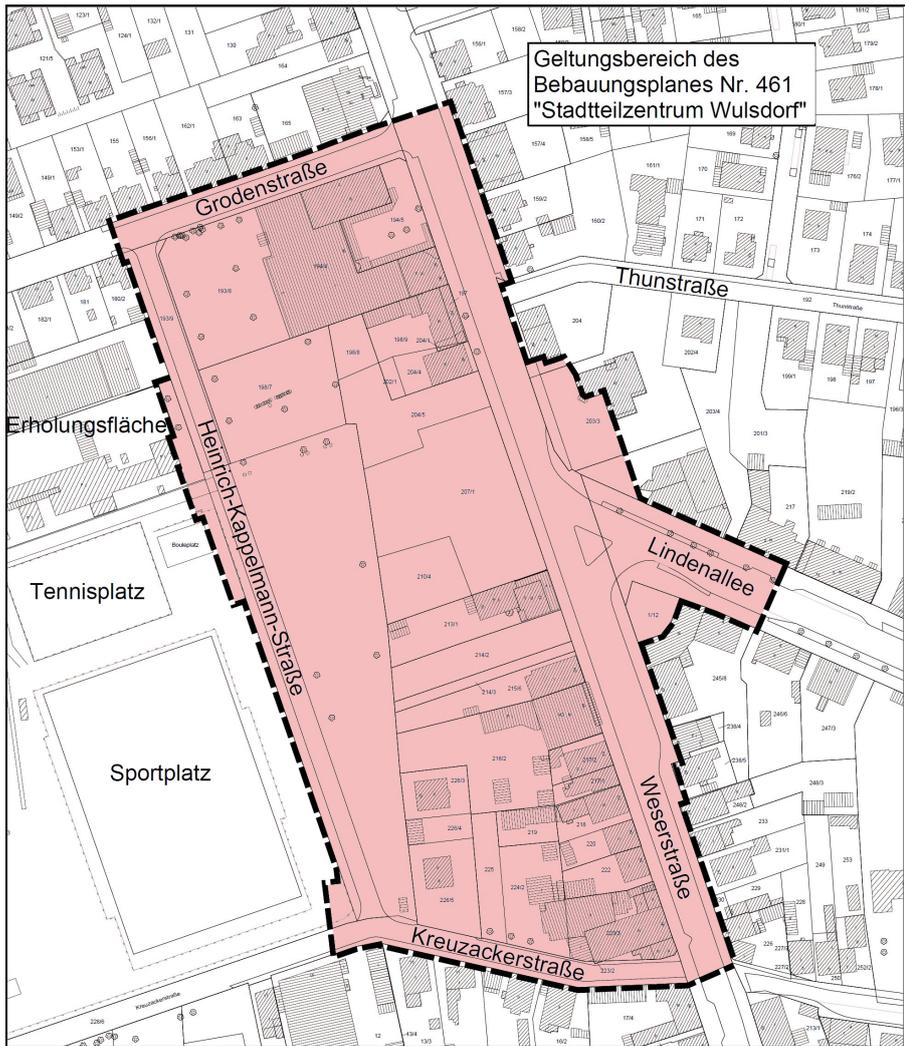


SEESTADT BREMERHAVEN

Begründung zum **Bebauungsplan Nr. 461** **„Stadtteilzentrum Wulsdorf“** mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Verfahrensstand: Satzungsentwurf, Oktober 2023



Aufgestellt und bearbeitet:
Dipl.-Ing. Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Magistrat der Stadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt
Fährstraße 20
27568 Bremerhaven

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Grundlagen (Bestand und Planung)

1		
1.	Grundlagen	3
1.1	Planaufstellung	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
1.4	Anlass / Zielsetzung der Planung	5
1.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Einzelhandelskonzept)	7
1.6	Bestandsaufnahme	8
1.7	Größe des Planbereiches / Flächenbilanz	10
2.	Planinhalte	11
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	11
2.2	Städtebauliches Konzept	11
2.3	Art der baulichen Nutzung	14
2.4	Maß der baulichen Nutzung	18
2.5	Baulinien, Baugrenzen und Bauweise	20
2.6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
	(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)	24
2.9	Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk	26
3.	Städtebauliche Belange	27
3.1	Infrastruktur	27
3.1.1	Erschließung / Verkehr	27
3.1.2	Ver- und Entsorgung / Baugrund	37
3.2	Naturschutz und Landschaftspflege	41
3.2.1	Gesetzliche Grundlagen	41
3.2.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	42
	Öffentliche Grünflächen	44
3.3	Belange der Wasserwirtschaft	48
3.4	Denkmalpflege	48
3.5	Immissionsschutz	49

Teil C: Zusammenfassende Abwägung

1.	Darstellung des Verfahrens	55
2.	Abwägungsrelevante Informationen	55
3.	Bewertung der Belange und Abwägung	55
4.	Sonstige Hinweise (Kosten)	64

ANLAGE 1	Schalltechnische Untersuchung, Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH; Überarbeitung März 2022
2	Verkehrsuntersuchung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, September 2016
2a	Verkehrsgutachten Stadtplanungsamt Bremerhaven, Februar 2022
3	Kostenannahme für die Beseitigung der Altdeponie Eisteich, Dr. Pirwitz Umweltberatung, Februar 2022

Teil A: Grundlagen (Bestand und Planung)

1. Grundlagen

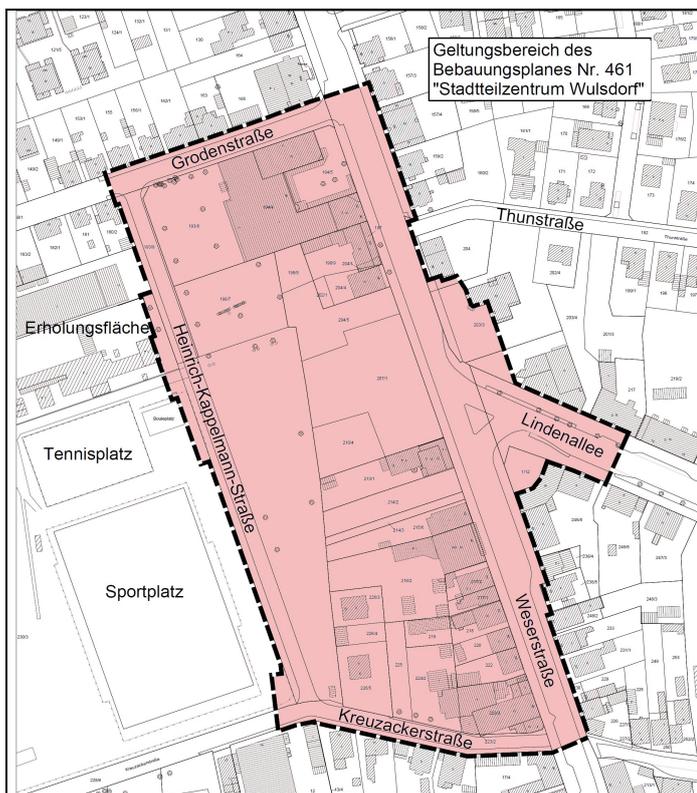
1.1 Planaufstellung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 12. Februar 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27. Juni 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Geltungsbereich

Das rd. 4,6 ha große Plangebiet umfasst das Wulsdorfer Stadtteilzentrum, das sich westlich der Kreuzung von Lindenallee und Weserstraße bis zur Heinrich-Kappelman-Strasse erstreckt und auf beide Seiten der Weserstraße bezieht. Es beinhaltet die durch kleinteiligen Einzelhandel und Gewerbe im Erdgeschoss und ergänzende Wohnnutzungen im Obergeschoss geprägte Straßenrandbebauung der Weserstraße, die durch den Abriss der Gebäude Weserstraße 70, 74 – 84 und Heinrich-Kappelman-Str. 13 entstandene Brache, die z.T. in zweiter Reihe eingestreuten Wohngebäude sowie den rückwärtig zur Heinrich-Kappelman-Strasse orientierten großflächigen Parkplatz. Des Weiteren sind die Vorplatzbereiche des westlich benachbarten Sportgeländes, Abschnitte der Weserstraße und Lindenallee einschließlich straßenseitiger Grundstücksbereiche Gegenstand der Planung.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

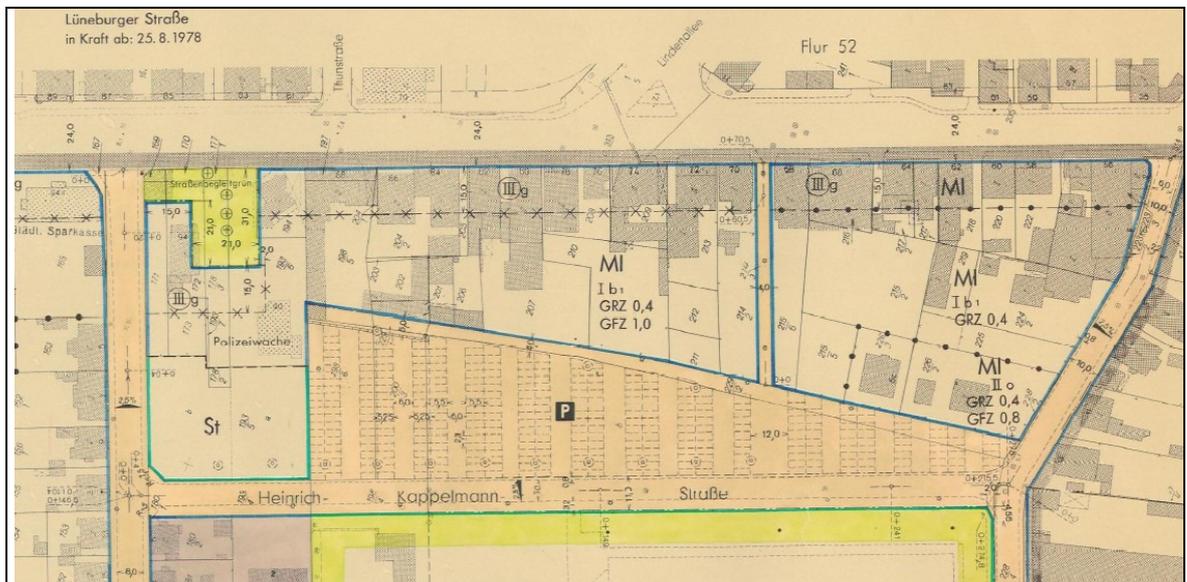
Der wirksame Flächennutzungsplan 2006 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche und die Weserstraße und Lindenallee als Hauptverkehrsstraßen dar. Dies entspricht weitgehend dem baulichen Bestand und der Erschließungssituation sowie dem Entwicklungsziel, das Stadtteilzentrum als zentralen Ort für Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe und Wohnen zu reaktivieren. Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Bebauungsplan

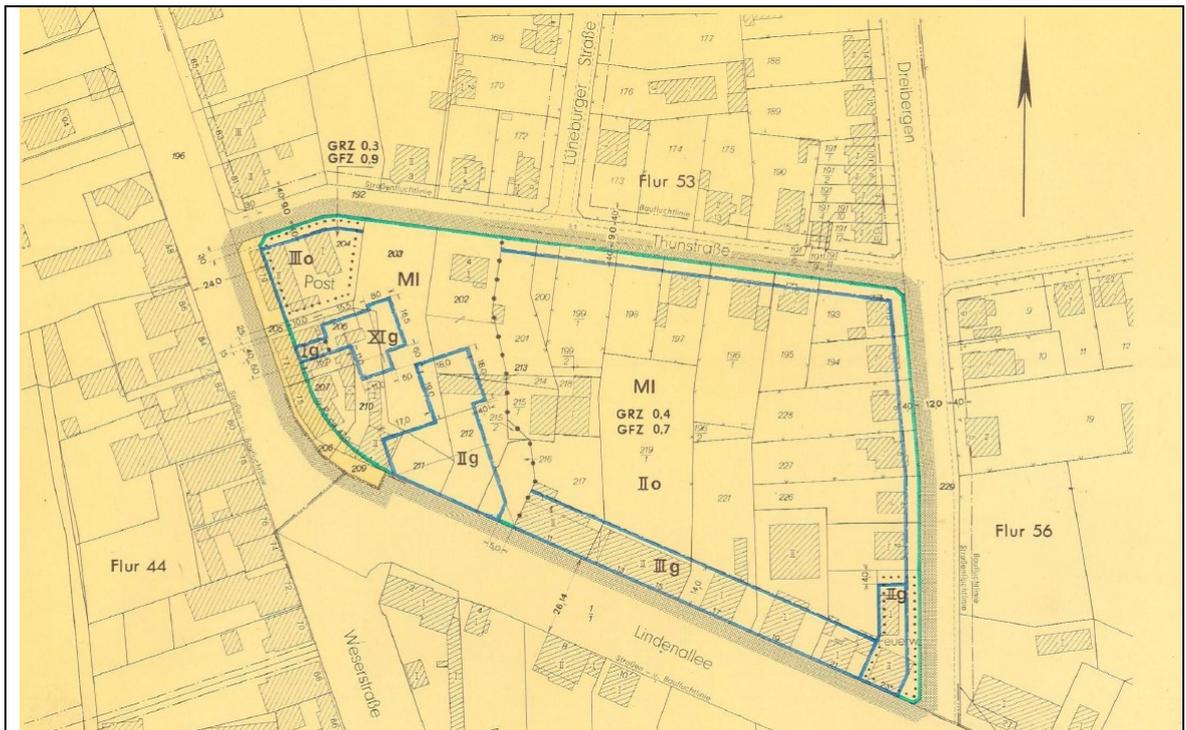
Für das vorliegende Plangebiet gelten die Bebauungspläne S 195 „Ahnthöhe“, rechtskräftig seit 04.06.1980, S 159 für das Gebiet zwischen Lindenallee, Weserstraße, Thunstraße und Dreibergen sowie für einen Teil der Sandbredenstraße“, rechtskräftig seit 03.04.1969 sowie 300 „Ortsteilzentrum Wulsdorf“, rechtskräftig seit 30.06.1990.

Der Bebauungsplan S 195 „Ahnthöhe“, der den Großteil des Plangebietes umfasst, setzt die zur Weser- und Grodenstraße ausgerichteten Grundstücke als Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit zwingend III Vollgeschossen fest. Rückwärtige und zur Kreuzackerstraße orientierte Bereiche sind ebenfalls als Mischgebiet fixiert. Die Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen I und II. Es gelten sowohl die offene als auch eine besondere Bauweise. Diese lässt im Rahmen der geschlossenen Bauweise Grenzabstände nach BremLBO zu. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt. Als Geschossflächenzahl sind 0,8 bzw. 1,0 ausgewiesen. Der Platz an der Heinrich-Kappelmann-Straße ist als öffentliche Parkfläche mit randseitigen Baumpflanzungen festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 195 „Ahnthöhe“ (Auszug) sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



Der Bebauungsplan S 159 betrifft das Karree östlich der Weserstraße, zwischen Thunstraße, Dreibergen und Lindenallee (vgl. nachfolgender Planauszug). Er setzt den straßenseitigen Bereich der Grundstücke Weserstraße 77 und 79 sowie Lindenallee 1 auf einer Tiefe von rd. 8,0 m als Straßenverkehrsfläche fest, sodass die Weserstraße eine Gesamtbreite von 24,0 m aufweist. Die anschließenden Grundstücksbereiche sind als Mischgebiet mit offener bzw. geschlossener Bauweise, I, III bzw. XI Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 ausgewiesen.



Der Bebauungsplan 300 „Ortsteilzentrum Wulsdorf“ erfasst die straßenseitigen Grundstücksbereiche entlang der Weserstraße und z.T. der Lindenallee mit der Regelung, dass im Erd- und 1. Obergeschoss Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig sind. Dabei wird diese Festsetzung als weitere Festsetzung zu den bestehenden Regelungen der in diesen Bereichen geltenden rechtskräftigen Bebauungspläne ausgewiesen.

Fazit: Zur Revitalisierung des Stadtteilzentrums als attraktiver und zentraler Versorgungsbereich mit zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetrieben und daraus resultierender Kerngebietsfestsetzung bedarf es der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12.02.2015 gefasst (vgl. Teil A der Begründung, Pkt. 1.1 Planaufstellung).

1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung

Die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Wulsdorf ist seit Jahren desolat. Auslöser waren die Mitte der 1990er Jahre einsetzende expansive Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Bohmsiel und die jahrelange Diskussion über die Nachnutzung der nahegelegenen Gewerbebrache Warrings als großflächiger Einzelhandelsstandort mit der Argumentation, es wäre die einzig wirtschaftliche Nachnutzungsoption. Dies führte unter den örtlichen Gewerbetreibenden und Hauseigentümern zur Verunsicherung mit dem Ergebnis, dass die erforderlichen Modernisierungen verschoben wurden bzw. gänzlich ausblieben. Leerstände und unsanierte Gebäude waren die Folge. Ungegliederte und auf Funktionalität ausgerichtete Verkehrsräume tragen dazu bei, dass der zentrale Bereich Wulsdorfs eine triste Atmosphäre aufweist und kaum Aufenthaltsqualität bietet.

Mit der im November 2014 auf der Stadtteilkonferenz vorgestellten und durch die einhellige Zustimmung der anwesenden Bürger empfohlenen Planungskonzeption wurde die Grundlage geschaffen, eine aufeinander abgestimmte Einzelhandelsentwicklung an bei-

den Standorten vorzusehen. Diese Position stützt das in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept, das Wulsdorf eine eklatante Unterversorgung an Nahversorgungsbetrieben (Lebensmittel, Drogerie) bescheinigt.

Mit der Revitalisierung des Stadtteilzentrums, der Aufwertung des öffentlichen Verkehrsraumes und der in Umsetzung befindlichen städtebaulichen Neuordnung des ehemals brachliegenden Warrings-Geländes soll der Umbau von Wulsdorfs Zentrum initiiert werden. Mitten im Stadtteilzentrum bzw. in räumlicher Nähe sind daher neue Einkaufsmöglichkeiten geplant bzw. z.T. bereits umgesetzt. Dies beinhaltet einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt sowie ergänzende Nutzungen südlich des Wulsdorf-Centers (vorliegender Bebauungsplan Nr. 461) und einen Verbraucher- und Fachmarkt an der Weserstraße im straßenseitigen Bereich des ehemaligen Warrings-Geländes (Bebauungsplan Nr. 462). Als integrierte und ergänzende Neubauten konzipiert bilden sie den Auftakt einer umfassenden Erneuerung und Modernisierung der Gebäude im Zentrum Wulsdorfs. Zusammen mit der Umgestaltung der zentralen Straßen und Plätze soll hier in den nächsten Jahren ein für alle Wulsdorfer:innen attraktiver Ort zum Einkaufen, Verweilen und Treffen geschaffen werden.

Auf dem Warrings-Gelände wurde diese Entwicklung im straßenseitigen Teilbereich bereits umgesetzt. Im Stadtteilzentrum steht die Umsetzung zeitnah an.

Für den Bebauungsplan Nr. 461 gelten dabei folgende Festsetzungen:

- ✘ Entsprechend seiner zentralen und integrierten Lage, seiner Bedeutung für die örtliche Versorgung und der bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsstruktur stellt das Stadtteilzentrum Wulsdorf den Hauptteil des zentralen Versorgungsbereichs Wulsdorfs dar. Zur Reaktivierung des Stadtteilzentrums als attraktiver und konkurrenzfähiger Einzelhandelsstandort soll der Bebauungsplan Nr. 461 neue und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten für groß- bzw. kleinflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende Einzelhandelsnutzungen eröffnen sowie die bestehende kleinteilige Geschäftsstruktur bedarfsgerecht befördern und komplettieren. Dabei sollen die Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und im Kontext der gesamtstädtischen Versorgungsbedarfe entwickelt werden.
- ✘ Die Neubebauung ist so konzipiert, dass die entstandene Lücke an der Weserstraße mittels verdichteter und integrierter Baustrukturen betont und in Wert gesetzt wird. Neben der Belebung der Erdgeschosszonen durch Einzelhandel ist integriertes Parken in einer Tiefgarage und auf mehreren Etagen barrierefreier Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe, Jung und Alt, kompakt und großzügig, vorgesehen. So wird gleichzeitig die Wohnfunktion im Stadtteilzentrum aufgewertet und nachhaltig gestärkt.
- ✘ Die Hauptverkehrsstraße Weserstraße stellt die wichtigste Nord-Süd-Achse im südlichen Stadtgebiet dar und übernimmt damit eine zentrale Erschließungsfunktion. Ihre bislang autogerechte und funktionale Ausprägung soll durch einen stadtverträglichen und bedarfsgerechten Umbau adäquat an die heutigen Erfordernisse in einer innerstädtischen Lage angepasst werden. Dies schließt den Kreuzungsbereich mit der Lindenallee mit ein.
- ✘ Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, einer multifunktionalen Nutzung und insbesondere zur Schaffung sicherer Fußgängerübergänge soll die großflächige Parkplatzanlage an der Heinrich-Kappelmann-Straße im Rahmen adäquater Festsetzungen neugestaltet und gegliedert werden. Dies beinhaltet detaillierte Begrünungsmaßnahmen und die gezielte Festsetzung von Grünflächen mit der Absicht, den Anteil an attraktiven Aufenthaltsflächen für alle Generationen im Stadtteilzentrum zu forcieren.

- ✘ Der bisherigen Abschottung des am westlichen Plangebietsrand befindlichen Sportgeländes soll durch eine attraktive Vorplatzgestaltung mit der Schaffung von Aufenthaltsflächen entsprochen werden. Dies schließt die Berücksichtigung erforderlicher Zugangs- / Zufahrtsbereiche mit ein. Bestehende grenzseitige Bepflanzungen sind durch adäquate Neupflanzungen möglichst standortnah zu ersetzen.
- ✘ Zur Stärkung der Nahmobilität und Vernetzung des Stadtteils mit dem westlich benachbarten Hafensareal sind die gebietsinternen Verkehrsflächen so auszubilden, dass eine spätere Verkehrsanbindung an den Fischereihafen und an die in Umsetzung befindliche Radachse FahrGrad 8 (Geh- und Radverbindung entlang der ehemaligen Westtangente) möglich ist.

1.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept (Einzelhandelskonzept)

Zur Steuerung und Stärkung der Einzelhandelsentwicklung in Bremerhaven hat die Stadt ein Einzelhandelskonzept¹ erstellt. Dieses wurde im Mai 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist als städtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Planungsgrundlage für beabsichtigte Einzelhandelsentwicklungen. Es beinhaltet vier zentrale Maßnahmen – Grundsätze der Standortsteuerung, Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, Ansiedlungssteuerung und Qualitätssteigerung -, legt die für das Stadtgebiet geltenden und parzellenscharf fixierten zentralen Versorgungsbereiche zur Erhaltung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB fest und benennt verbindlich die Bremerhavener Sortimentsliste.

Für das vorliegende Plangebiet und darüber hinaus ergeben sich folgende Regelungen:

Das Stadtteilzentrum Wulsdorf stellt gemeinsam mit der nördlich anschließenden Straßenrandbebauung der Weserstraße bis in Höhe des Warrings-Geländes den zentralen Versorgungsbereich Wulsdorfs dar. Das Einzelhandelskonzept (EHK) definiert als Zielgröße für die Revitalisierung des Stadtteilzentrums einen Verkaufsflächenzuwachs von mind. 5.000 m². Als Potentialflächen zur Realisierung dieser Größenordnung stehen mit dem Stadtteilzentrum – Bereich zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelmann-Straße – und dem Warrings-Gelände genügend Flächenpotentiale zur Verfügung. Gemäß dem EHK muss es sich bei der Aufwertung des Stadtteilzentrums um eine gezielte Entwicklung gegenüber dem Fachmarktstandort Bohmsiel handeln. Als Maßnahmen werden benannt: „Die heutigen Leitsortimente (Matratzen², Fahrräder) haben zu wenig Zugkraft und es fehlen ergänzende Sortimente. Deshalb werden Anbieter im periodischen Bedarf angesiedelt:

- Im straßenseitigen Bereich des Warrings-Geländes ein Lebensmittel- und ein Getränkemarkt
- Im Bereich des Wulsdorf-Centers ein Lebensmittelmarkt und eine Drogerie.

Durch die Belegung des Stadtteilzentrums wird eine allmähliche Reduktion der Leerstände erwartet. Darüber hinaus wären weitere Stärkungen im aperiodischen Bedarf wünschenswert.“

Zudem ist auf Folgendes hinzuweisen: Im Gegensatz zum Warrings-Gelände, das als ehemalige Gewerbebrache (Möbelmanufaktur) auf Grundlage eines Wettbewerbs als Quartier am Warrings-Park aktuell einer städtebaulichen Neuordnung und Nachnutzung zugeführt wird und insofern im straßenseitigen Bereich Entlastungsfunktion für die im Stadtteilzentrum nur z.T. verfügbaren Flächen für großflächigen Einzelhandel übernimmt, stellt der Bereich zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelmann-Straße das historisch

¹ CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2016

² Diese Einzelhandelsnutzung wurde 2018 aufgegeben. Damit ist dieses Sortiment im Stadtteilzentrum Wulsdorf aktuell nicht mehr existent.

gewachsene Stadtteilzentrum dar. Verschiedene Geschäfte, Dienstleistungen, Apotheke, Café u.a.m. sind in der Erdgeschosszone entlang der Straßenrandbebauung angesiedelt. Dabei wurde zwischenzeitlich der besonders von Leerstand gekennzeichnete Bereich Weserstraße 70 sowie 74 – 84 abgerissen mit der Intention, hier Platz für die neu geplanten Baustrukturen zu schaffen.

Komplettiert wird diese Geschäftsstraße mit der vorgenannten rd. 80,0 m langen Baulücke durch das am nördlichen Ende befindliche Wulsdorf-Center mit seiner Geschäftspassage und diversen kleinflächigen Anbietern (Bäcker, Fleischer, Textilien, Reisebüro etc.) sowie nord- und südöstliche Strukturen (Schreibwaren / Bastelbedarf, Volksbank-, Sparkassen-Filiale, Fahrräder, Friseur u.a.).

Daher gilt es, den Leerständen im Stadtteilzentrum entgegenzuwirken und entsprechend dem bereits erfolgten Abriss mit der hier geschaffenen Freifläche an dieser Stelle das Schwergewicht der Einzelhandelsansiedlung zu konzentrieren. Insofern wurden im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung „Einzelhandel“ für das Warrings-Gelände (B-Plan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warrings-Gelände“) eindeutige Regelungen für die an diesem Standort im straßenseitigen Bereich zulässige Einzelhandelsentwicklung (Sondergebiet „Einzelhandel“) getroffen:

1. Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m² und eine primär auf Nahversorgung begrenzte Einzelhandelsentwicklung,
2. Ausschluss von Drogerieartikeln als selbständiger Einzelhandelsbetrieb und
3. die Begrenzung von zentrenrelevantem Sortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche.

Ziel ist es, das Stadtteilzentrum, d.h. den Bereich zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelman-straße, als lebendiges, attraktives und konkurrenzfähiges Zentrum zu revitalisieren und hier die Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Wulsdorf zu konzentrieren.

1.6 Bestandsaufnahme

Das rd. 4,6 ha große Plangebiet umfasst das Wulsdorfer Stadtteilzentrum, das sich im Wesentlichen zwischen Heinrich-Kappelman-straße mit dem westlichen anschließenden TSV-Gelände und beidseitig der Weserstraße erstreckt. Kreuzacker- und Grodenstraße bilden dabei die süd- bzw. nördliche Grenze. Das rechteckförmige Areal ist viergeteilt.

Der nord- und südöstliche Bereich beinhalten die weitgehend geschlossene, I- bis III-geschossige Straßenrandbebauung entlang der Weserstraße. Stellenweise ausgebildete Lücken sorgen für schmale Durchgänge Richtung Heinrich-Kappelman-Platz bzw. Traufgassen zwischen den Gebäuden. Ihre heterogene Bebauungsstruktur äußert sich in einem permanenten Wechsel von Gebäudekubatur und –gestalt mit der Folge eines wenig ansprechenden Gesamteindrucks. Erkennbarer Sanierungsbedarf diverser Gebäude und vereinzelter Leerstand im Erdgeschoss unterstreichen den dringenden Handlungsbedarf.

Rückwärtig sind zahlreiche Nebengebäude angebaut. Ein Teil der Hinterliegergrundstücke ist separiert und durch I- und II-geschossige Neubebauung geprägt. Dieser vom Verkehrslärm der Weserstraße abgeschirmte Wohnbereich orientiert sich nach Westen in Richtung Parkplatz.

Das nördliche Ende der Bebauung an der Weserstraße bildet das Wulsdorf Center. Die um einen Platz gruppierte kompakte Gebäudeanlage stellt den Eingangsbereich des Stadtteilzentrums aus Richtung Wulsdorf Nord dar. Hier finden sich diverse Geschäfte, die über eine innenliegende Passage erschlossen werden. Die Ladennutzung setzt sich südlich in der Erdgeschosszone fort. Deren Obergeschosse werden vorwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Die überwiegend leerstehenden Gebäude Weserstraße 70, 74 – 84 und für die Entwicklung benötigten Flächen Heinrich-Kappelmann-Str. 13 bzw. der rückwärtige Bereich Weserstraße 86 – 88 wurden zwischenzeitlich freigeräumt, sodass sich am Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee eine großzügige Baulücke erstreckt. Dies ist der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung in Kombination mit Wohnen am Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee und nördlich folgend geschuldet.

Der westliche, zur Heinrich-Kappelmann-Straße gelegene, Platzbereich ist unbebaut. Mit Ausnahme einer sehr begrenzten, als Markt- und Sitzplatz ausgebildeten Fläche im nördlichen Abschnitt wird das gesamte, rd. 270 m lange Areal als Parkplatz genutzt. Diese stehen sowohl für Besucher der Einzelhandelsbetriebe und des Wochenmarktes als auch der westlich benachbarten Sportanlagen zur Verfügung.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Vorplatzbereiche des TSV-Wulsdorf am westlichen Plangebietsrand sind überwiegend funktional als Eingangs- bzw. Zufahrt- und Parkplatzbereich ausgebildet. Am nördlichen bzw. südlichen Ende finden sich grenzbegleitende Gehölzreihen bzw. eine Grünfläche, die durch markanten Baumbestand geprägt ist.

In den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist zusätzlich der Kreuzungsbereich Lindenallee / Weserstraße und nachfolgende Straßenraum beider Hauptverkehrsstraßen einbezogen mit dem Ziel, die Einmündung und die Straßenabschnitte entsprechend den heutigen und perspektivischen Verkehrsbedarfen stadtvträglich umzugestalten.

Gebietsinterne Gehölzstrukturen sind nur singulär vorhanden. Lediglich im Bereich der Lindenallee bzw. randseitig des TSV-Geländes an der Heinrich-Kappelmann-Straße findet sich alleeartig bzw. als Gehölzreihe ausgebildeter ortsbildprägender Baumbestand, der straßenraumbegleitend verläuft und ein wichtiges Gestaltungs- und Gliederungselement darstellt.

Fazit: Insgesamt gesehen stellt der vorliegenden Planbereich die in die Jahre gekommene Stadtteilmitte Wulsdorfs dar. Deren heterogene Straßenrandbebauung, die im Bereich der geplanten Entwicklung bereits beseitigt wurde, und das um einen Vorplatz gruppierte Wulsdorf-Center sind durch eine kleinteilige Geschäftsstruktur in der Erdgeschosszone³ geprägt, die den heutigen Anforderungen und Flächenbedarfen an einen Einzelhandelsstandort nicht mehr gerecht wird. Dies gilt in gleicher Weise für die weitgehend funktionale und autogerechte Ausgestaltung der Verkehrsräume und Plätze. Zur Revitalisierung des Stadtteilzentrums sollen daher gezielte Festsetzungen zur Neuansiedlung von Nahversorgungsbetrieben kombiniert mit Wohnen, Förderung der Erreichbarkeit (Nahmobilität), Aufwertung und Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume und Plätze im Sinne einer bedarfsgerechten Erschließungsfunktion und Erhöhung der Aufenthalts- sowie Freiraumqualität (u.a. Maßnahmen zur Begrünung, Möblierung) getroffen werden.

³ komplettiert durch Wohnen in den Obergeschossen bzw. singulär Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss

1.7 Größe des Planbereiches / Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße*
1.	Baugebiete	25.257 m ²
	Kerngebiete	14.245 m ²
	Kerngebiet MK 1.1	3.529 m ²
	- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(250 m ²)
	- davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung v. Bäumen etc.	(81 m ²)
	- davon Fläche für NA, Stellpl., Gar. u. Gemeinsh. – Zb.: Gemeinschaftsstellplätze	(1.406 m ²)
	Kerngebiet MK 1.2	696 m ²
	Kerngebiet MK 2	2.136 m ²
	- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(363 m ²)
	- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen etc.– Anpflanzen: Bäume und Sträucher	(92 m ²)
	- davon Fläche für NA, Stellpl., Gar. u. Gemeinsh. – Zb.: Gemeinschaftsstellplätze	(554 m ²)
	- davon Fläche für NA, Stellplätze, Garagen u. Gemeinsh. – Zweckb.: Tiefgarage	(1.232 m ²)
	Kerngebiet MK 3	6.254 m ²
	- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(1.067 m ²)
	- davon Fläche für NA, Stellpl., Gar. u. Gemeinsh. – Zb.: Gemeinschaftsstellplätze	(2.871 m ²)
	- davon Fläche für NA, Stellplätze, Garagen u. Gemeinsh. – Zweckb.: Tiefgarage	(2.596 m ²)
	Kerngebiet MK 4	1.630 m ²
	- davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(220 m ²)
	- davon Fläche für NA, Stellplätze, Garagen u. Gemeinsh. – Zweckb.: Tiefgarage	(1.291 m ²)
	Mischgebiete	9.729 m ²
	Mischgebiet MI 1	1.153 m ²
	Mischgebiet MI 2	4.065 m ²
	Mischgebiet MI 3	974 m ²
	Mischgebiet MI 4	3.537 m ²
2.	Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtung und Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	14 m ²
3.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	17.761 m ²
	Teil der Weserstraße, Lindenallee einschließlich Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee / Planstraße	10.713 m ²
	Grodenstraße	1.402 m ²
	Kreuzackerstraße einschließlich Wendeanlage	1.718 m ²
	Heinrich-Kappelman-Strasse	2.016 m ²
	Planstraße	1.632 m ²
	Gehweg	280 m ²
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung:	3.464 m ²
	Öffentliche Parkfläche	200 m ²
	Öffentliche Parkfläche / Platz	1.304 m ²
	Verkehrsberuhigter Bereich	389 m ²
	Fußgängerbereich / Platz	1.572 m ²
4.	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:	1.104 m ²
	Parkanlage	106 m ²
	Spielplatz	998 m ²
5.	Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Elektrizität -	16 m ²
6.	Gesamtfläche	46.319 m² ~ 4,6 ha

* gerundete Werte

2. Planinhalte

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet das Wulsdorfer Stadtteilzentrum, das aufgrund seiner desolaten und z.T. nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandels- und Gebäudestruktur zur Reaktivierung als konkurrenzfähiger Einzelhandelsstandort und attraktive Stadtteilmitte einer städtebaulichen Neuordnung bedarf. Dies bezieht die das Plangebiet umgebenden Verkehrsanlagen – Groden-, Weser-, Kreuzacker- und Heinrich-Kappelmann-Straße – mit ein. Ferner sind ein Teil der Lindenallee und die straßenseitigen Grundstücksflächen Lindenallee 1, Weserstraße 77 und 79 Planungsgegenstand mit dem Ziel, die Kreuzung von Lindenallee und Weserstraße bedarfsgerecht umzugestalten. Dies gilt gleichlautend für die Vorplatzbereiche des TSV Wulsdorf am westlichen Rand in der Absicht, eine Öffnung zum Stadtteil zu initiieren.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Reaktivierung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich bildet einen wichtigen Baustein bei der städtebaulichen Erneuerung von Wulsdorfs Mitte. Für die neuen Einzelhandelsbetriebe – Lebensmittel- und Drogeriemarkt mit insgesamt rd. 2.100 m² Verkaufsfläche – wurden der überwiegend leerstehende bzw. freigezogene Gebäudebestand Weserstraße 74 bis 84 sowie rückwärtige Baustrukturen der Weserstraße 86 – 88 abgerissen und sollen durch zwei kompakte und miteinander korrespondierende Neubauten ersetzt werden. Beide Gebäude sind so konzipiert, dass sie an die bestehenden Strukturen anschließen, deren Zonierung mit Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen in den Ober- / Dachgeschossen aufgreifen, gleichwohl im Sinne einer nachhaltigen Bebauung neue Akzente und Maßstäbe setzen. Dies betrifft sowohl die Funktion als auch die Gestaltung und städtebauliche Qualität. Die Betonung, Erkennbarkeit, Integration, Multifunktionalität und gezielte Inwert-Setzung der Stadtteilmitte sind dabei von entscheidender Bedeutung für den Erneuerungsprozess des Wulsdorfer Zentrums.

Insofern wird die Neubebauung an der Weserstraße so exponiert platziert und architektonisch in Szene gesetzt, dass eine Landmarke entsteht. Mit ihrer gegliederten und offenen Fassade, der Aufnahme der Gebäudeflucht des Nachbargebäudes Weserstraße 86 und der Abstufung im nördlichen Gebäudeteil sowie den straßenseitigen Obergeschossen wird dem Gebäudebestand adäquat Rechnung getragen. Während im Erdgeschoss mittels Kaskade eine dreiseitig umlaufende regengeschützte Promenade entsteht in Korrespondenz zum erdgeschossigen Nahversorgungsangebot (Lebensmittel-Discounter), setzen sich die Ober- und Staffelgeschosse mit ihrem hellen Klinker und großzügigen Fensterflächen markant vom Bestand ab. Die gestaffelte und VII-geschossige Eckausbildung kragt bewusst in den Straßenraum mit der Intention, schon von weitem als neue Stadtteilmitte und Nahversorgungsstandort sichtbar zu sein sowie Orientierung im geradlinigen Straßenverlauf der Weserstraße zu bieten.

Die oberen Etagen und das Staffelgeschoss sollen ca. 57 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und Ausstattung aufnehmen, barrierefrei sein und insofern für alle Altersgruppen ein Angebot bieten. Dies korrespondiert mit dem benachbarten, in 2. Reihe vorgesehenen Neubau im südlichen Anschluss an das Wulsdorf-Center. Dieser 2. von der Weserstraße zurückgesetzte Neubau beherbergt im Erdgeschoss eine weitere zeitgemäße und den Einzelhandelsstandort stärkende Nutzung, einen Drogeriemarkt. Auch hier sind in den darüber liegenden Geschossen Wohnungen (ca. 16 mit Größen bis 60 m² bzw. 90 m²) vorgesehen. Beide Gebäude werden unterirdisch über eine Tiefgarage verbunden, die die Stellplatzbedarfe der Wohnungen aufnimmt und barrierefrei zugänglich ist.



Eine weitere wichtige Akzentuierung besteht in der Verkehrsführung und Ausgestaltung der Anbindung an die Weserstraße. Diese soll nunmehr mittig platziert werden und einen Kreuzungsbereich mit der Lindenallee ausbilden, der die neue Mitte Wulsdorf symbolisiert. Mit einer quadratischen, durch Lichtstelen betonten und etwas aus der Achse in Richtung Lindenallee gerückten Knotenpunktausbildung kann einerseits ein gestalterischer Kontrapunkt gesetzt und der lange geradlinige Straßenverlauf unterbrochen, andererseits eine direkte leistungsgerechte Anbindung des Einzelhandelsstandortes erzielt werden. Über eine unmittelbar in den Knotenpunkt mündende öffentliche Straße wird eine neue Öffnung zwischen Heinrich-Kappelman-Strasse und Weserstraße geschaffen. Dies hat eine deutlich bessere Sichtbarkeit und Präsenz des Stadtteilzentrums zur Folge.

Diese neue Anbindung verläuft in Höhe der bisherigen Grundstücke Weserstraße 74 (tlw.) und H.-Kappelman-Str. 13 mit Anschluss an die Heinrich-Kappelman-Str. Auch dieses Areal wurde zwischenzeitlich freigestellt.

Mit der Freistellung des Gebäudes Weserstraße 72, dem bereits erfolgten Abriss der südlichen Bebauung Weserstraße 70 und H.-Kappelman-Str. 17 sowie der Positionierung an der neuen Anbindung richtet sich der Fokus auf diese verbleibende Straßenrandbebauung. Sie stellt ein Rudiment der in die Jahre gekommenen sanierungsbedürftigen Gebäudezeile an der Weserstraße dar. Entsprechend ihrer künftigen Präsenz und exponierten Stellung soll perspektivisch auch dieses Areal durch einen mehrgeschossigen Neubau in einer vergleichbaren hochwertigen Architektur und Formensprache wie auf der Nordseite der Planstraße weichen. Hier bietet sich neben Gastronomie bzw. Bäcker mit Café im Erdgeschoss, die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in den Obergeschossen an. Ziel ist, der ortsansässigen Bevölkerung in Wulsdorf, die in ihrem Stadtteil heimisch ist und bleiben möchte, auch im Alter attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu bieten.

Die neue abgewinkelte Verkehrsführung bietet zudem die Möglichkeit neuer und attraktiver Aufenthaltsbereiche für Außengastronomie, Sitzmöglichkeiten, Grünflächen. Insofern soll der westliche zur Heinrich-Kappelman-Str. ausgerichtete großflächige Parkplatz neugestaltet und z.T. neu geordnet werden. Er wird ein neues einheitliches Pflaster erhalten und so attraktiv gestaltet werden, dass er zum Verweilen einlädt und multifunktional genutzt werden kann – als Parkplatz, für den Wochenmarkt, als Veranstaltungs- und insbesondere Kommunikationsort -. Zudem soll er auch Kindern interessante Spiel- und Aufenthaltsorte bieten. Insofern ist im Süden des Platzbereiches ein Spielplatz ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass die bisherige Parkplatz- / Platzflächen sich nunmehr auf Bereiche süd- und nördlich konzentrieren und damit rückwärtige Grundstücksflächen von Weserstraße 72 bzw. 70, hier mit dem Gebäudebestand Heinrich-Kappelman-Str. 17, überplant werden.

Zudem ist ein Teil der bestehenden Verkehrsflächen entbehrlich. D.h. der bisherige südliche Abschnitt der Heinrich-Kappelman-Str. wird zwischen Plan- und Kreuzackerstraße lediglich als Gehweg ausgebildet und im übrigen Bereich der Spielplatzfläche zugeordnet. Das Wegenetz wird so optimiert, dass attraktive und weitestgehend dem Fußgänger und tlw. Radfahrer vorbehaltene Wege zwischen Kreuzackerstraße, neuem Einzelhandelsstandort und Wulsdorf-Center bzw. von der Weserstraße bis zum TSV-Gelände entstehen.

Ferner soll mit diesen Maßnahmen eine Verbindung zum Wulsdorf-Center geschaffen und mit dem südlichen Drogeriemarktanbau mit rd. 660 m² Verkaufsfläche eine Nutzungserweiterung und Vernetzung mit dem neuen Einzelhandelsstandort initiiert werden.

Zur Öffnung des Geländes des TSV-Wulsdorf zum Stadtteil sollen die bisher eher funktional geprägten bzw. abgeschirmten Vorplatzbereiche als attraktive Aufenthaltsflächen für Sitz- und ggf. Spielmöglichkeiten, Begrünung sowie ergänzende Angebote (barrierefreies und öffentlich zugängliches WC als Anbau an das Vereinsgebäude und ein Behinderten-Stellplatz) ausgebildet werden. Dabei soll der südliche Platzbereich mittels Laubgehölzhecke und hochwertigem Mobiliar neu gestaltet und mittels zweier Durchgänge mit dem neuen Bouleplatz verbunden werden.

Der Straßenraum der Weserstraße soll stadtverträglich umgebaut werden. Die bislang autogerechte und primär funktionale Ausprägung bildet eine deutliche Zäsur im zentralen Versorgungsbereich Wulsdorfs. Die auf beiden Seiten der Weserstraße vorhandenen Geschäfte können von querenden Fußgängern nur an wenigen Stellen und mit langen Wartezeiten erreicht werden. Dies entspricht nicht den heutigen Anforderungen an eine innerstädtische Einkaufslage. Mit der Umgestaltung der Weserstraße sollen daher attraktive Querungsmöglichkeiten, begrünte und breite Trottoirs mit viel Platz zum Verweilen, separaten Radwegen und zentral angeordneten Haltestellen geschaffen werden.

Dies gilt analog für den Einmündungsbereich der Lindenallee. Hintergrund ist, dass seit der Aufhebung des Autobahnzubringers im Zentrum Wulsdorf deutlich weniger Fahrzeuge die Lindenallee befahren. Daher soll die überdimensionierte Kreuzung so umgestaltet werden, dass künftig Fußgänger und Radfahrer bequem queren können. Der gewonnene Raum soll für attraktive Plätze genutzt werden, die zusammen mit den bereits vorhandenen Freiflächen zum Verweilen einladen. Bänke kombiniert mit Baumreihen schaffen beschattete Sitzmöglichkeiten und geben dem Stadtplatz eine Atmosphäre, die auf die Fußgänger:innen und ÖPNV-Nutzer:innen ausgerichtet ist.

Singulärer Baumbestand bzw. geplante platz- und straßenbegleitende Gehölzreihen strukturieren das Gebiet. Sie bilden ein wichtiges Gliederungselement dieses z.T. durch großflächige Versiegelungsbereiche und ungegliederte Straßenräume geprägten Areal. Ein öffentlicher Spielplatz und kleine Freianlagen ergänzen diese Grünstrukturen. Sie ermöglichen eine Vernetzung und Aufwertung im Gebiet.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete

Entsprechend der Zielsetzung dieser Planung, das Stadtteilzentrum Wulsdorf als zentralen Versorgungsbereich zu reaktivieren und damit einhergehend neue z.T. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und ergänzend Zentren relevantem, aperiodischem⁴ Sortiment in Kombination mit Wohnen, ggf. Gastronomie und Gewerbe anzusiedeln, werden die Grundstücksbereiche Weserstraße 70, 76 – 82, tlw. 72, 74 bzw. 84 sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Weserstraße 86 und 88 als Kerngebiete (MK 2 - 4) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept (vgl. Begründung, Teil A, Abb. S.) und dem für die neue Stadtteilmitte durchgeführten Gestaltungsgremium wird die Südseite der Planstraße durch eine Baumreihe flankiert und eine Promenade mit Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dies gilt weiterführend auch für den Bereich an der Weserstraße. Auf der westlichen Seite sollen perspektivisch neue begrünte Platzbereiche geschaffen werden, die die Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum befördern und zum Treffen, Spielen und Verweilen einladen. Daher sind die bisherigen Grundstücksbereiche Weserstraße 70 und 72 sowie der bestehende Geh- und Radweg nunmehr zusammengeführt und bilden als Kerngebiet MK 4 eine bauliche Einheit. Die bauliche Entwicklung an dieser Stelle kann erst umgesetzt werden, wenn die Eigentumsverhältnisse für diesen Bereich neu geordnet sind.

Für die in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 beabsichtigte Neubebauung ist dies erfolgt. Dieses Areal ist für die künftige Bebauung bereits weitest gehend freigeräumt.

Zur perspektivischen Neuausrichtung des Wulsdorf-Centers und der direkt benachbarten Gebäude werden auch diese Grundstücksbereiche – Grodenstraße 2, Weserstraße 90 / 92 und Weserstraße 94 – als MK 1.1 und MK 1.2 in die Kerngebietsfestsetzung einbezogen. Zwar ist die Bestandsbebauung bisher durch eine kleinteilige Geschäftsstruktur gekennzeichnet. Gleichwohl soll künftig die Möglichkeit geschaffen werden, diese zusammenhängenden Gebäudestrukturen für größere Nutzungseinheiten bzw. neue kerngebietstypische Nutzungen - auch in den Obergeschossen – zu öffnen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die gemäß § 7 Abs. 1 Abs. 1 BauNVO definierte Zweckbestimmung, wonach Kerngebiete „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ dienen, auf den vorliegenden Planbereich nur teilweise zutreffen. Andererseits ist

⁴ kleinflächig, d.h. bis max. 799 m² Verkaufsfläche

die Mehrzahl der für Kerngebiete allgemein zulässigen Nutzungen zur Revitalisierung des Stadtteilzentrums hier gesetzt. Dies gilt sowohl für groß- als auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen. Eine Mischgebietsfestsetzung scheidet aus, da die Planung u.a. auf großflächige Einzelhandelsbetriebe abzielt bzw. diese bei Bedarf perspektivisch ermöglichen soll. Die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ richtet den Fokus weitgehend auf die großflächige Einzelhandelsnutzung. Daher kann auch mit diesem Baugebietstyp die hier angestrebte vielfältige Nutzungsstruktur nicht adäquat abgebildet werden. Insofern ist die Kerngebietsfestsetzung für den Planbereich konsequent und sachlogisch, um mit dem zulässigen Nutzungsmix in erster Linie zur Belebung und Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich beizutragen.

Die auf den o.g. Teilbereich des Stadtteilzentrums ausgerichtete Ausweisung des Kerngebietes ist dadurch bedingt, dass dieser Teil der Grundstücke bzw. Gebäudestrukturen für eine städtebauliche Neuordnung mit großflächigem Einzelhandel zur Verfügung steht bzw. prädestiniert ist, während der übrige Bereich in seinem kleinflächigen Bestand neu belebt, zur Sanierung sowie zur Neuentwicklung angeregt werden soll.

Die Unterteilung des Kerngebietes in MK 1.1 - MK 4 ergibt sich in Abstimmung auf die anvisierte Gebäudekubatur bzw. die Potenziale des Bestandes (vgl. hierzu Pkt. 2.4 Maß der baulichen Nutzung).

- § 1 (1) Zur Sicherstellung einer auf Nahversorgung (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) ausgerichteten und für das Wulsdorfer Zentrum charakteristischen Nutzungsstruktur wie Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sind Verwaltungsgebäude (-nutzungen), Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in den Kerngebieten MK 1.1 – 4 nicht zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 1 (1)).
- § 1 (4) Dies gilt gleichlautend für die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen. Dieses Areal ist entsprechend seiner zentralen Lage, der begrenzten und teuren Fläche sowie der bestehenden Strukturen für die o.g. anvisierten Nutzungen vorgesehen. Tankstellen finden sich in räumlicher Nähe ca. 400 m südlich des Plangebietes an der Weserstraße bzw. ca. 1 km südöstlich an der B 71 in verkehrsgünstiger Position.
- § 1 (2) Entsprechend einem barrierefreien und attraktiven Zugang soll die Erdgeschosszone vorwiegend der Einzelhandelsnutzung, Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften), Geschäftsgebäuden bzw. Anlagen für kulturelle Zwecke vorbehalten bleiben. Insofern sind gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 1 (2) –Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen – in den Kerngebieten MK 1.1 - 4 nur in den Obergeschossen zulässig.
- § 1 (3) Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bremerhaven vom Mai 2016 weist eine klare Zentrenstruktur und Hierarchie aus. Demnach genießt die Innenstadt Entwicklungspriorität. Insofern ist Einzelhandel mit großflächigem zentrenrelevanten Sortiment ausschließlich in der Innenstadt zulässig mit dem Ziel, die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt gemäß ihrem überregionalen Einzugsgebiet adäquat zu erfüllen und zu befördern. Die Stadtteilzentren dagegen fungieren als zentrale Versorgungsbereiche, die vornehmlich der Nahversorgung (periodischer Bedarf) – groß- und kleinflächig – und dem zentrenrelevanten, aperiodischen Bedarf – kleinflächig – Rechnung tragen sollen. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sollen lediglich ergänzend und nur kleinflächig vorgesehen

werden. Ihr Bezugsmaßstab ist der Stadtteil und der daraus resultierende Versorgungsauftrag.

Dementsprechend ist im Kerngebiet (MK 1.1 - 4) bei Einzelhandelsbetrieben

- das zentrenrelevante Sortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche < 800 m² (kleinflächig) und
- das nicht-zentrenrelevante Sortiment nur als Randsortiment bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der Bedeutung der Innenstadt als „ober“-zentraler Versorgungsbereich und Tourismusmagnet, ihrer unverwechselbaren Bebauungsstruktur und insbesondere der Stärkung ihrer Zentren-relevanten Einzelhandelsstruktur adäquat Rechnung getragen. Dies gilt gleichlautend für den Nahversorgungsauftrag des Stadtteilzentrums Wulsdorf.

Das Einzelhandelskonzept weist folgende Sortimentszuordnung aus:

Bremerhavener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen (Floristik)
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- (Sport-) Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- (Sport-) Schuhe
- Sport- und Freizeitgroßgeräte (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport-, Campingartikel)
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätswaren)
- Bücher
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und -großgeräte)
- Lampen, Leuchten und Leuchtmittel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Musikalien, Musikinstrumente
- Fahrräder und Zubehör

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Tiernahrung, Tiere, zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Autozubehör
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen.

Mischgebiete

Der Großteil der bestehenden Gebäude wird entsprechend seinem Nutzungsbestand aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan S 195 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Zielsetzung einer gemischten Nutzungsstruktur gilt gleichermaßen für die potentielle Nachverdichtung im südlichen Bereich am Verkehrsberuhigten Bereich bzw. an der Kreuzackerstraße, festgesetzt als Mischgebiet MI 4. Daher ist auch hier ein Mischgebiet ausgewiesen.

§ 1 (5) Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig, da sie der Reaktivierung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich entgegenstehen, mit Wohnnutzungen und dem begrenzten sowie teuren Flächenpotential für Neuentwicklungen nicht vereinbar sind und der geplanten Aufwertung der öffentlichen Flächen zuwiderlaufen (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 1 (5)).

§ 1 (8) Insofern ist auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung – kerngebietstypische Vergnügungsstätten – im Plangebiet ausgeschlossen.

§ 1 (6) Aufgrund seiner rückwärtigen, von der Hauptgeschäftsstraße Weserstraße abgewandten Position sind im Mischgebiet MI 4 Einzelhandelsbetriebe unzulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 1 (6)). Ziel ist die Wiederbelebung und Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die bestehende Geschäftszone entlang der Weserstraße und des Wulsdorf-Centers, des südlichen Neubaus bzw. das neuen Einkaufszentrums (Kerngebiete) am Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee / Planstraße. Jede abseitige Einzelhandelsansiedlung würde dieser Entwicklungsabsicht zuwiderlaufen.

§ 1 (7) Zur Stärkung und Reaktivierung der Erdgeschosszone für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und andere gewerblich ausgerichtete Nutzungen sind gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 1 (7) Wohnungen („Wohngebäude“) in den Mischgebieten MI 1 - 3 nur oberhalb des Erdgeschosses, d.h. in den oberen Etagen und Dachgeschossen, zulässig. Hiervon ausgenommen ist aufgrund seiner bestehenden Nutzungsstruktur und rückwärtigen Lage das Mischgebiet MI 4.

Hinweis Die in den Mischgebieten erfolgte Untergliederung resultiert aus unterschiedlichen Festsetzungen benachbarter Bereiche zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Zahl der Vollgeschosse (vgl. hierzu die Ausführungen in Teil A der Begründung, Pkt. 2.4 Maß der baulichen Nutzung).

Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtung und Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Freiflächen bedarf es einer dem Stadtteilzentrum angemessenen Infrastruktur. Gerade zu Zeiten des Wochenmarktes fehlt es bislang an einer öffentlich zugänglichen und barrierefreien Toilette. Aufgrund dessen soll ein entsprechender Gebäudeteil an die Sportanlage mit direktem Zugang von der Heinrich-Kappelmann-Straße angebaut werden. Der in kurzer Distanz ausgewiesene öffentliche Parkplatz, ebenfalls vor dem Gebäude des TSV Wulsdorf, soll es barriereeingeschränkten Personen erleichtern am Stadtteilgeschehen teilzunehmen. Weitere behindertengerechte Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen im Nahbereich der neuen Nahversorgungsbetriebe vorgesehen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend dem baulichen Bestand und im Sinne einer ortsbildangepassten Erweiterung bzw. perspektivischen Entwicklung gilt für die **Bestandsbebauung** folgendes Maß der baulichen Nutzung:

	Misch- / Kerngebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Voll- geschosse	Firsthöhe
Weserstraße 94	MK 1.1	1,0	2,0	II	11,0 m
Grodenstraße 2 und Weserstraße 90 / 92	MK 1.2	1,0	2,0	II - III	15,5 m
Weserstraße 86 und 88	MI 1	0,5	1,5 ⁵	II - III	16,0 m
Weserstraße 58 - 68	MI 2	0,5	1,2	II - III	15,5 m
Rückwärtiger Grundstücksbe- reich Weserstraße – Flurstü- cke 215/6, 216/1 und 219	MI 2	0,5	1,2	I	8,0 m
Weserstraße 56	MI 3	0,5	1,2	II - III	16,5 m
Heinrich-Kappelman-Strasse 23, Kreuzackerstraße 6 und angrenzende Flurstücke 224/2, 225, 215/5 und 215/6 (tlw.)	MI 4	0,4	0,8	II	13,0 m

GRZ Die für die bestehenden Mischgebiete MI 1 - 3 geltende Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 ergibt sich im Hinblick auf die vorhandene bzw. geplante Bebauung im Sinne einer der straßenseitigen Position angemessenen Bebauungsdichte. Dabei ist berücksichtigt, dass die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die für das Mischgebiet MI 4 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 resultiert aus der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Lage, der daraus abgeleiteten geringeren Bebauungsdichte und planerischen Zielsetzung, den Anteil an Gartenflächen in diesem Bereich perspektivisch zu erhöhen. Damit soll zugleich dem überwiegenden Wohncharakter dieses Areals Rechnung getragen werden.

Die für das Wulsdorf-Center und angebaute Gebäude ausgewiesene Grundflächenzahl von 1,0 ist aus dem baulichen Bestand und den zugehörigen versiegelten Nebenflächen abgeleitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um das bisherige, als Eingangsbereich ausgebildete, in den 1980er Jahren realisierte Einkaufszentrum handelt. Die diesem Bereich westlich zugeordnete Stellplatzfläche weist ebenfalls eine nahezu vollständige Versiegelung auf. Insofern ist dieses Areal als Kerngebiet ausgewiesen mit der Intention, dass die impulsgebende Neubebauung am Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee / Planstraße und südlich des Wulsdorf-Centers auch an dieser exponierten Lage perspektivisch zu einer Entwicklung führt, die mit der Kerngebietsausweisung korrespondiert.

⁵ Die farbig gekennzeichneten Angaben kennzeichnen die über den Obergrenzen der BauNVO liegenden Maße der baulichen Nutzung. Für Mischgebiete gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

GFZ/ Die Weserstraße ist primär durch eine zwei- und dreigeschossige Bebauung geprägt. Die Zahl in Teilbereichen existierende lediglich eingeschossige Struktur ist zum Teil abgängig bzw. der im Bereich zwischen Weserstraße 68 – 86 2019 bereits überwiegend beseitigt worden. VG Entsprechend ihrer Bedeutung als örtliche Hauptverkehrsstraße und Stadteingangsbe- reich aus Richtung Süden soll eine dieser Funktion angemessene Bauungsstruktur an der Weserstraße ermöglicht werden. Daher korrespondieren die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse – II bis III - und zur Geschossflächenzahl (GFZ) - 1,2 – in den Misch- gebieten MI 2 und 3 bzw. von 1,5 im Mischgebiet MI 1 mit der Zielsetzung der Planung zur Reaktivierung dieses Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich. Die im Mischgebiet MI 1 über der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegende Geschoss- flächenzahl von 1,5 ist dem baulichen Bestand und seiner Nahversorgungsfunktion in die- sem Bereich geschuldet und soll dementsprechend hier beibehalten werden. Die allge- meinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Ein wie in § 17 Abs. 2 BauNVO geforderter Ausgleich ist dadurch ge- geben, dass in räumlicher Nähe öffentlich zugängliche Grünflächen (Friedhof) bzw. Grün- züge vorhanden sind, die entlang der ehemaligen Westtangente perspektivisch als Geh- und Radwegverbindung vom Fischereihafen bis zur Deichhämme entwickelt werden soll. Auch wird ein grundstücksbezogener Ausgleich dadurch sichergestellt, dass die im rück- wärtigen Bereich vorgesehenen neuen Nebenanlagen (Garagen) eine extensive Dachbe- grünung aufweisen müssen bauordnungsrechtliche Festsetzung § 1 (3)) und auf der Süd- seite ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist (zeichnerische und bauplanungs- rechtliche Festsetzung § 8 (5)).

Lediglich die rückwärtigen Bereiche weisen geringere Bauungsmöglichkeiten auf. Die für den innenliegenden Teilbereich des Mischgebietes MI 2 geltende Zahl der Vollge- schosse von I soll eine der Straßenrandbebauung ergänzende Bebauung ermöglichen entsprechend dem baulichen Bestand sowie bedingt durch ihre rückwärtige Erschlie- ßungssituation bzw. direkte Zuordnung zur Bebauung an der Weserstraße. Die für das Mischgebiet MI 4 fixierte Zahl der Vollgeschosse von II und Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich in Abstimmung auf die vorhandene Bauungsstruktur und potentielle ergän- zende Baumöglichkeiten.

Die zur Revitalisierung des Stadtteilzentrums vorgesehene **Neubebauung** im Bereich der Grundstücke Weserstraße 70 und 72, 74 – 84 bzw. direkt südlich des Wulsdorf-Centers soll eine dem Stadtteilzentrum angemessene und zeitgemäße Bauungsstruktur ermög- lichen. Hier gilt folgendes Maß der baulichen Nutzung:

	Kerngebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Voll- geschosse	Firsthöhe
Weserstraße 70 und 72	MK 4	0,8	3,0	–IV - V	18,5 m
südlicher Neubau am Wulsdorf-Center	MK 2	1,0	2,6	IV - V	18,0 m
				I	7,0 m
Weserstraße 74 – 84 nördlich der Plan- straße	MK 3	1,0	2,6	IV– - VII	24,5 m
				IV - V	18,5 m
				I	7,0 m

GRZ/ Entsprechend den begrenzten Platzverhältnissen und eines sparsamen Umgangs
GFZ/ mit Grund und Boden ist die Neubebauung in den Kerngebieten MK 2 und 3 als
Zahl kompakte Gebäudeanlage konzipiert, die der Planungsabsicht zur Ansiedlung grö-
der ßerer bzw. großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Kombination mit notwendigen
VG Stellplatz- (auch Fahrradabstellanlagen) und Aufenthaltsflächen mit entsprechen-
dem Mobilar (insbesondere Bänke) sowie Ausstattung (Laubbäume) Rechnung
tragen soll. Dementsprechend ist die Grundflächenzahl mit 1,0 fixiert.

Die Gliederung der Baukörper in verschiedene Abschnitte leitet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung ab, die straßenseitigen bzw. den Hauptwegen zugewandten Gebäudeteile mehrgeschossig, d.h. mindestens viergeschossig auszubilden, sowie im unmittelbaren Knotenpunktbereich VII-geschossig eine weithin sichtbare Eckbetonung zu erzeugen mit dem Ziel einer der Stadtteilmitte adäquaten Neubebauung als Landmarke. Dabei nimmt die Zahl der Vollgeschosse zur Bestandsbebauung hin ab bzw. ist entsprechend zurückgesetzt, sodass ein Bezug zum Bestand und ein angemessener Übergang hergestellt wird. Im Bereich des Wulsdorf-Centers setzt sie sich markant von der Bestandsbebauung ab, um auch an dieser Stelle verdichtete Strukturen zu ermöglichen. Dabei sollen auch hier in den Obergeschossen Wohnungen integriert werden. Damit konform geht die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,6.

Die auf den Gebäuderück- bzw. innenliegenden Seiten fixierte Zahl der Vollgeschosse von I ist der größeren bzw. großflächigen Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss geschuldet.

Zur perspektivischen Umsetzung eines barrierefreien Gebäudekomplexes auf der Südseite der Kreuzung Weserstraße / Planstraße - Bereich der Grundstücke Weserstraße 70 und 72 - werden die städtebaulichen Werte der gegenüberliegenden Neubebauung (Kerngebiet MK 3) angeglichen. Ziel ist mittelfristig auch im Kerngebiet MK 4 eine verdichtete Bauungsstruktur zu ermöglichen, die mit der Entwicklung auf der Nordseite korrespondiert und der exponierten Lage am Knotenpunkt entspricht. Insofern sind für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 3,0 und eine der Straßenrandbebauung entsprechende Zahl der Vollgeschosse von IV - V ausgewiesen.

- § 2 Die Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika gehen konform mit dem Gebäudebestand bzw. der Planungsabsicht, einer integrierten und den Bestand respektierenden Neubebauung (vgl. Angaben auf S. 17 und 18). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die im Kerngebiet MK 2 – 4 fixierten Oberkanten der Attika jeweils auch den obersten Punkt beziehen, d.h. das Staffelgeschoss. Die für die Neubebauung am Knotenpunkt (Kerngebiete MK 3 und 4) fixierten Firsthöhen von 18,5 m bzw. 24,5 m (Höchstmaß) ergeben sich in Abstimmung auf die exponierte Lage dieser Grundstücke und ihre flankierende Anordnung als Eingangsbereich in den neuen Einzelhandelsstandort. Diese Torwirkung und Eckbetonung auf der Nordseite dient der Wahrnehmbarkeit der Stadtteilmitte innerhalb der Weserstraße sowie Lindenallee und korrespondiert mit dem in den Straßenraum kragenden Baukörper und abgewinkelten Straßenverlauf.

Als Firsthöhe gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Als Oberkante gilt jeweils der oberste Punkt der Wandfläche. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind dürfen die zulässige Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika um maximal 1,0 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Grodensstraße, Weserstraße, Kreuzackerstraße, Heinrich-Kappelman-straße bzw. Planstraße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront bzw. der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich des Baugrundstückes (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 2).

2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Zur Sicherstellung einer straßenflankierenden Bebauung entsprechend dem ortsbildprägenden Bestand wird entlang der Weserstraße in der heutigen Gebäudeflucht eine **Baulinie** ausgewiesen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Wulsdorf-Centers, der mit seiner platzartigen Aufweitung und entsprechend zurückgesetzten Bebauung eine Eingangssituation in das Stadtteilzentrum ausbildet.

§ 6 (2) Eine weitere Abweichung erfolgt im Bereich des neuen Gebäudekomplexes Weserstraße 74 - 84. Die hier vorgenommene differenzierte Festsetzung von Baulinien bzw. –grenzen im Erd- und in den Obergeschossen resultiert aus der gestalterischen Absicht eines auskragenden und gestaffelten Baukörpers. Dies hat zur Folge, dass der südöstliche VII-geschossige Gebäudeteil ca. 6,0 – 9,0 m und die Obergeschosse ca. 3,0 in den Straßenraum der Weserstraße hineinragen und somit eine bessere Sichtbarkeit und Präsenz der Stadtteilmitte im geradlinigen Verlauf der Weserstraße erzielt wird (vgl. hierzu auch die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (2)). Gemäß dieser Festsetzung dürfen die Weserstraße und die Planstraße im gekennzeichneten Bereich (überbaubare Grundstücksfläche) durch ein auskragendes Gebäude des direkt benachbarten Kerngebietes MK 3 unter der Voraussetzung überbaut werden, dass eine Mindestdurchfahrts Höhe zwischen Oberkante Fußweg und Unterkante Gebäude von 4,0 m eingehalten wird. Im Gegenzug nimmt die Erdgeschosszone die Bauflucht des Deutschen Hauses (Weserstraße 86) auf, sodass ein großzügiger und z.T. überdachter Fußweg entlang der Weserstraße entsteht. Lediglich der südöstliche Eckbereich ist um rd. 4,0 m zurückgesetzt, um hier eine großzügige und einladende Eingangssituation zu initiieren. Mit einer modernen Architektur und zeitgemäßen Formensprache ist an dieser Stelle ein Solitärbau vorgesehen, der dem Stadtteilzentrum ein unverwechselbares und interessantes Gesicht gibt. Großzügige Fußgängerbereiche und attraktiv gestaltete und begrünte Aufenthaltsflächen komplettieren die beabsichtigte Neugestaltung des Stadtteilzentrums mit dem Ziel einer Identitätsstiftenden Ortsmitte.

Auf der Gebäudesüd- und z.T. Südwestseite setzt sich diese Gestaltungsabsicht fort. Die **Baugrenze** der Obergeschosse ragt 4,5 m in die Planstraße hinein, während die Baugrenze im Erdgeschoss direkt grenzseitig verläuft. Auch hier soll in Korrespondenz zur Weserstraße ein Durchgang in Form einer Kollonade ausgebildet werden, der den Straßenraum gestalterisch gliedert. Die daraus resultierende Torsituation mit der baulichen Fassung auf der Nord- und der Baumreihe auf der Südseite schafft eine einladende Eingangssituation zum reaktivierten Einzelhandels- und benachbarten Sportareal. Grundsätzlich wird die überbaubare Grundstücksfläche des Kerngebietes MK 3 an der Nord-, West- und Südseite durch Baugrenzen fixiert mit der Intention, hier im Rahmen der Hochbauplanung eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen.

Zur Schaffung einer straßenbegleitenden Bebauung ist auf der Südseite der Planstraße im Kerngebiet MK 4 straßenseitig eine Baulinie ausgewiesen. Dies soll die bereits o.a. Torausbildung befördern. Die im Abstand von 5,0 bzw. 10,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. direkt entlang der Straße festgesetzten **Baugrenzen** in den Kerngebieten MK 1.1, MK 1.2 MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 orientieren sich an dem baulichen Bestand und der Planungsabsicht zur Ausbildung von Vorgartenzonen. Die in diesem Zusammenhang erfolgende Überplanung von Nebengebäuden ist der Planungsabsicht geschuldet, die beengte Fußwegsituation an der Kreuzackerstraße im Bereich Weserstraße 56 im westlichen Bereich neu zu regeln. Grundsätzlich gilt für alle bestehenden genehmigten Gebäudeanlagen Bestandsschutz.

Die zur Planstraße, zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bzw. der öffentlichen Platzfläche ausgewiesenen Baugrenzen in den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 4 sind so fixiert, dass eine optimale Grundstücksausnutzung durch kompakte Gebäudeanlagen und ein „nahtloser“ Übergang zwischen Gehweg, Platz- / Stellplatzflächen und Geschäftszone geschaffen wird. Dies gilt im Sinne einer Bestandssicherung auch für das Wulsdorf-Center.

Die als Vorbau vor dem Gebäude des TSV Wulsdorf (Heinrich-Kappelmann-Straße) festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf – Einrichtung und Anlage: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist durch Baugrenzen fixiert. Damit soll ausreichend Flexibilität bei der Umsetzung der Baumaßnahme verblei-

ben. Bewusst wird an dieser Stelle auf jegliche weitere Regelung, z.B. zur GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise verzichtet, da dies entsprechend der geplanten Nutzung (Behindertentoilette) entbehrlich ist.

§ 4 Zur Schaffung attraktiver und überdachter Wegeverbindungen zwischen neuem Einzelhandelskomplex und Wulsdorf-Center sind auskragende gläserne Vordächer entlang der platzzugewandten Gebäudeseiten zulässig. Die dem Baugebiet angepasste Breite korrespondiert mit der gestalterischen Absicht einer hochwertigen Architektur (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 4).

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan S 195 wurde mit innenliegenden Baugrenzen im Bereich der kleinteiligeren Bebauungsstrukturen Weserstraße 86 und 88 sowie 60 – 68 eine Begrenzung der ursprünglich großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Ziel dieser Regelung ist eine Untergliederung der Straßenrandbebauung und rückwärtigen Bauzeilen mit der Schaffung von innenliegenden Grünbereichen bzw. unbebauten Hofflächen. Die dadurch entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass ausreichend Raum für Freiflächen entsteht und gleichzeitig genügend Flexibilität zur bedarfsrechten Erweiterung baulicher Anlagen verbleibt.

Entsprechend der bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung gilt in den Kerngebieten MK 1.1, MK 1.2 und den Mischgebieten MI 1 – MI 3 eine geschlossene **Bauweise (g)**. Dies bezieht die geplanten Neubauten unmittelbar südlich des Wulsdorf-Centers – Kerngebiet MK 2 – und nördlich der Weserstraße 68 – Kerngebiet MK 4 - mit ein zur Schaffung eines nahtlosen Übergangs zwischen den Geschäftsbereichen. Durch den Versprung in der Baulinie von 3,0 m zwischen Kerngebiet MK 4 und Mischgebiet MI 2 ist berücksichtigt, dass das Gebäude Weserstraße 68 einen seitlichen Gebäudeeingang aufweist.

§ 3 (1) Traufgassen bilden ein die südliche Bebauung an der Weserstraße charakteristisches Gliederungselement und sind daher gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 3 (1) im Mischgebiet MI 2 grundsätzlich zulässig.

Die in den rückwärtig der Weserstraßebefindlichen Grundstücksbereichen – Mischgebiet MI 4 – festgesetzte offene Bauweise (o)⁶ resultiert aus dem baulichen Bestand und der planerischen Zielsetzung zur Schaffung einer Zonierung. Zudem soll mit dieser Festsetzung der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung Rechnung getragen werden.

§ 3 (2) In Analogie zum straßenseitigen Gebäudebestand Weserstraße 86 – 88 soll der geplante Drogeriemarkt inkl. der darüberliegenden Wohnungen direkt an das nördliche Nachbargebäude (Wulsdorf-Center) angebaut werden. Südlich davon wird dagegen eine Zuwegung für die Anlieferung und als Feuerwehrezufahrt benötigt. Insofern gilt im Rahmen der für das Kerngebiet MK 2 festgesetzten abweichenden Bauweise (a1), dass an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden muss (§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

§ 3 (3) Zur Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Kombination mit Wohnen in einer kompakten Gebäudeanlage wird für das Kerngebiet MK 3 eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Der gesetzlich geforderte Mindestgrenzabstand von 3,0 m kann zum Großteil innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen bzw. innerhalb des Grundstücks selbst nachgewiesen werden.

⁶ Im Rahmen der offenen Bauweise sind Gebäude bis max. 50,0 m zulässig.

2.6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen §§ 1 Abs. 1 bis 8 und 2 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. hierzu Teil A der Begründung, Pkt. 2.3 Art der baulichen Nutzung und Pkt. 2.4 Maß der baulichen Nutzung).

Die für das Kerngebiet MK 2 fixierte abweichende Bauweise (a1) regelt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 3 (2), dass an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden muss. Im Rahmen der abweichenden Bauweise (a2) weist die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 3 (3) die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50,0 m aus. Ferner sind im Zuge der geschlossenen Bauweise gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 3 (1) Traufgassen zulässig (siehe hierzu Teil A der Begründung, Pkt. 2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise).

Zur Überschreitung der Baugrenze für überdachte Fußgängerbereiche ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Ausführungen hierzu finden sich unter Teil A der Begründung, Pkt. 2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 5 Abs 1 und 2 ergeben sich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Die hier vorgenommene Begrenzung bzw. Regelung ist unter Teil der Begründung A, Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr – Gestaltung der Eingangssituation - entsprechend erläutert.

Zur Anfahrbarkeit der Grundstücksflächen im Fußgängerbereich für Lieferverkehr und Anlieger ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (1) Bestandteil des anstehenden Bebauungsplanes. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (2) regelt die Überbauung (Auskragung) durch den neuen Einzelhandelskomplex mit seiner Sichtbarkeit im Straßenraum und die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (3) die Gestaltung der Mittelinsel der geplanten Wendeanlage (vgl. hierzu Teil A der Begründung, Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr).

Zur Durchlässigkeit und attraktiven fußläufigen Anbindung der Stadtteilmitte sind im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 7 Abs. 1 bis 3 diverse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen (vgl. hierzu Teil A der Begründung, Pkt. 3.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

Zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die damit verbundenen Anforderungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 8 Abs. 1 bis 10 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt. Sie beinhalten grünordnerische Maßnahmen zu Stellplatzanlagen, zum Gehölzschutz, zur Ersatz- und zu Anpflanzungen. Detaillierte Aussagen finden sich in Teil A der Begründung, Pkt. 3.2.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 9 Abs. 1 bis 6 stellen auf den Schutz der im Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen vor Verkehrs- bzw. Gewerbelärm ab (siehe hierzu Teil A der Begründung, Pkt. 3.5 Immissionsschutz).

2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

Dachgestaltung

§ 1 (1) Die Bebauung entlang der Weser-, Groden-, Kreuzacker- und Heinrich-Kappelmann-Straße wird durch geneigte Dächer geprägt (primär Satteldach, vereinzelt Walm- und Mansarddach). Die z.T. vorgelagerten eingeschossigen Geschäftszeilen bzw. einzelne eingeschossige Verbindungsbauten weisen Flachdächer auf. Diese eher behelfsmäßig errichteten baulichen Anlagen sind weitgehend abgängig bzw. zwischenzeitlich aufgrund des Abrisses der Gebäude Weserstraße 70 und 74 – 84 bereits beseitigt. Ferner hat es in einzelnen Abschnitten bereits umfangreiche Umbauten gegeben mit der Folge einer ortstypischen, beliebigen Architektur. Hier wurde z.B. die ursprüngliche Gebäudegliederung eines giebel- und traufständigen Gebäudeteils mit Satteldach komplett überformt. Zur Verhinderung solcher verunstaltender Sanierungs- / Erneuerungsmaßnahmen sollen für die Bestandsbebauung – Kerngebiet MK 1.2 und Mischgebiete MI 1 bis 4 und die potentielle Nachverdichtung (Lückenschließung) im Mischgebiet MI 4 nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig sein. Dies schließt eine ortstypische Farbgebung in rot, rotbraun, braun oder anthrazit / schwarz, die Materialität der Dacheindeckung als Dachpfannen oder –ziegel, ohne reflektierende Wirkung - nicht glänzend – ein (bauordnungsrechtliche Festsetzung § 1 (1)).

§ 1 (2) Zur Umsetzung einer modernen und zeitgemäßen Architektur mit entsprechend großflächiger Dimension sind die neuen Baukörper im Bereich der Kerngebiete MK 3 und MK 4 mit Flachdächern auszubilden. Damit soll sich die Neubebauung bewusst vom Bestand absetzen und die Erneuerung des Stadtteilzentrums symbolisieren. Im Falle des Anbaus an das Wulsdorf-Center soll dessen Dachform (Flachdach) aufgenommen werden. Insofern gilt die bauordnungsrechtliche Festsetzung § 1 (2) auch für das Bestandsgebäude – Kerngebiet MK 1.1 -.

Zur Sicherstellung einer dem Stadtteilzentrum angemessenen und ortsbildgerechten Bebauung sind der straßenseitige Gebäudekomplex des Kerngebietes MK 3 bzw. das Kerngebiet MK 2 mit Orientierung zur westlichen Promenade mehrgeschossig konzipiert (IV bis V bzw. VII Vollgeschosse). In den rückwärtigen bzw. promenadenabgewandten Bereichen dagegen ist die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt. Zur Beförderung einer dem innerstädtischen Standort angemessenen Nachverdichtung soll die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude „befördert“ werden.

§ 1 (3) Insofern sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 1 (3) alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile (dies bezieht sich insbesondere auf die Kerngebiete MK2 und 3, deren eingeschossige Gebäudeteile Bestandteile des Gesamtbaukörpers sind), Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden extensiv zu begrünen. Mit dieser Maßnahme soll zugleich der Versiegelungsdichte im Plangebiet im Verhältnis einer zu geringen Bebauungsdichte entgegengewirkt werden.

§ 1 (4) Entsprechend ihrer untergeordneten gestalterischen Wirkung und zur Beförderung erneuerbarer Anlagen sind Solaranlagen und untergeordnete Gebäudeteile von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

Fassadengestaltung

§ 2 Zur Sicherstellung einer homogenen und dem Ortsbild entsprechenden Fassadengestaltung der Neubebauung sind nur Verblend- oder Klinkermauerwerk in rot oder blaubunt sowie helle (weiß, hellgrau, hellbeige) Putzfassaden zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 2).

Werbeanlagen

Zur Vermeidung diverser dominanter Werbeträger, die aufgrund ihrer Signalwirkung und exponierten Stellung das Erscheinungsbild dieses Straßenraumes und den Verkehrsfluss negativ beeinflussen und damit die Bebauung und Plätze mit ihrer Begrünung in den Hintergrund treten lassen gilt die nachfolgende Festsetzung zu den Werbeanlagen. Hier sei insbesondere auf die Zielsetzung dieser Planung zur städtebaulich geordneten Gestaltung dieses Städteingangsbereiches hingewiesen. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass der zentrale Versorgungsbereich mit seinen wichtigen Nahversorgungsbetrieben (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) in den Straßenräumen der Weser- und Planstraße gut erkennbar und auf weitere Distanz sichtbar ist. Insofern sind für Einzelhandelsbetriebe auch ausnahmsweise Werbeanlagen im 2. OG mit einer Größe von maximal 3,5 m² je Werbeanlage zulässig.

- § 3 (1) Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 3 Abs. 1 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von maximal 3,5 m² je Werbeanlage und unter der Voraussetzung zulässig, dass sie direkt am Gebäude in der Erdgeschosszone angebracht sind. Damit soll verhindert werden, dass neben den ohnehin bereits existierenden zahlreichen Werbeanlagen in Form von Werbetafeln u.a. Werbeträgern eine weitere ungeordnete Verdichtung möglich ist, die den öffentlichen Raum überfrachtet. Ferner sollen Werbeanlagen, die nichts mit den Einrichtungen am Standort zu tun haben, hier ausgeschlossen sein.

Zur optimalen Sichtbarkeit der Einzelhandelsbetriebe können im Einzelfall Ausnahmen für freistehende Werbeanlagen bzw. eine Werbeanlage auf Höhe des 2. OG zugelassen werden. Voraussetzung für eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons ist, dass mehrere benachbarte Betriebe diese Werbeanlage gemeinsam und im Rahmen einer einheitlichen Gestaltung nutzen, sie rückseitig der Weserstraße angeordnet ist und sich gestalterisch einfügt. Voraussetzung für eine bzw. maximal zwei ausnahmsweise im 2. OG platzierte und separate Werbeanlagen ist, dass sie hinsichtlich Größe und Anordnung aufeinander abgestimmt sind und die Stätte der Leistung direkt benachbart ist. Die letztgenannte Regelung bezieht sich jeweils auf eine Straßenseite.

- § 3 (2) Zudem ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen unzulässig. Mit ihrer Signalwirkung stören sie das Straßenbild und sind für die beabsichtigte Einzelhandels- und Gewerbewerbung ungeeignet (bauordnungsrechtliche Festsetzung § 3 Abs. 2).

Einfriedungen

- § 4 Entsprechend der Reaktivierung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich soll ein Großteil des Areals öffentlich zugänglich und durch attraktive Fußgängerbereiche und Aufenthaltsflächen geprägt sein. Insofern sind Einfriedungen weitgehend auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche (von der Weserstraße abgewandte Areale) bzw. seitliche Grundstücksgrenzen (Grodensstraße, Plan- und Kreuzackerstraße bzw. entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen) begrenzt. Zur Forcierung der im Gebiet unterrepräsentierten Grünstrukturen sollen die Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche / Platz und Verkehrsberuhigter Bereich bzw. entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nur als Laubgehölzhecken gemäß der nachfolgend angegebenen Artenliste und einer Mindestqualität von 60 – 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, 3 Triebe mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ausgebildet werden. Dabei darf die Höhe der Einfriedungen entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen eine maximale Höhe von 1,8 m aufweisen. Tore für Zufahrten sind in gleicher Höhe zulässig. Diese Regelung bezieht sich insbesondere auf die Ausgestaltung der südlichen Grundstücksgrenze Weserstraße 86. Mit der grünen Einfriedung soll die Öffnung und fußläufige Anbindung zum Drogeriemarkt und Richtung Sportanlagen aufgewertet werden, zumal die beengten Platzverhältnisse und die Notwendigkeit der Feuerwehrzufahrt nur platzsparende Begrünungsmaßnahmen erlauben.

Artenliste:

Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum spec.</i>)

Ordnungswidrigkeiten

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

2.9 Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 1 benennt die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21., November 2021.

Zum Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 in die vorliegende Planung aufgenommen (vgl. hierzu die Aussagen unter Teil A der Begründung, Pkt. 3.4 Denkmalpflege).

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 resultiert aus dem Kampfmittelverdacht mit der Folge einer erforderlichen Beseitigung vor Baubeginn (vgl. hierzu die Aussagen unter Teil der Begründung A, Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung, Kampfmittel).

Auf die im Plangebiet geltende Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009 wird im Rahmen des nachrichtliches Hinweises Nr. 4 Abs. 1 verwiesen. Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Baumaßnahmen ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 4 Abs. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der nachrichtliche Hinweis Nr. 5 befasst sich mit der im Plangebiet befindlichen großflächigen Altlast und den daraus resultierenden Maßnahmen bei Entsiegelung dieser Flächen (siehe Teil A der Begründung, Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung - Altablagerungen).

Entsprechend der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wulsdorf ist der nachrichtliche Hinweis Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. hierzu die Aussagen unter Teil A der Begründung, Pkt. 3.3 Belange der Wasserwirtschaft).

Aufgrund der Überplanung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. S 195 „Ahnthöhe“, Nr. S 159 für das Gebiet zwischen Lindenallee, Weserstraße, Thunstraße und Dreiberger sowie für einen Teil der Sandbredenstraße und Nr. 300 „Ortsteilzentrum Wulsdorf“ ist mit dem **Verfahrensschlussvermerk** die nach Inkrafttreten des anstehenden Bebauungsplanes eintretende Rechtsunwirksamkeit der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. S 195, S 159 und 300 im vorliegenden Planbereich ausgewiesen.

3. Städtebauliche Belange

3.1 Infrastruktur

3.1.1 Erschließung / Verkehr

Be- Das Stadtteilzentrum liegt westlich der örtlichen Hauptverkehrsstraße Weserstraße, die als wichtigste Nord-Süd-Achse des südlichen Stadtgebietes fungiert und insofern eine zentrale innerörtliche Erschließungsfunktion übernimmt. Sie ist in den Planbereich einbezogen mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Gesamtareals. Dies beinhaltet auch den Kreuzungsbereich mit der Lindenallee, dessen Dimensionierung noch der bereits 2005 aufgegebenen Autobahnzubringerfunktion entspricht. Insofern besteht auch an dieser Stelle Optimierungsbedarf.

Des Weiteren sind die den zentralen Versorgungsbereich umgebenden Verkehrsflächen – Grodenstraße im Norden, Heinrich-Kappelmann-Straße im Westen und Kreuzackerstraße im Süden - beinhaltet, die als Anliegerstraßen und Hapterschließung des Wulsdorf-Centers, der TSV-Sportanlage bzw. mit dem großflächigen Parkplatz an der Heinrich-Kappelmann-Straße auch der Hauptgeschäftsstraße Weserstraße fungieren. Dabei übernimmt der Parkplatz östlich der Heinrich-Kappelmann-Straße die Erschließungsfunktion für die rückwärtigen Grundstücksnutzungen mit der Folge diverser rückwärtiger Zufahrten.

Das ringförmige Straßennetz wird durch einzelne Durchgänge und Passagen, z.T. Privatwege, im Bereich der Grundstücke Weserstraße 94 und 88 komplettiert. Lediglich in Höhe der Grundstücke Weserstraße 68 und 70 verläuft eine öffentliche Geh- und Radwegeverbindung. Grundsätzlich werden alle drei Wege von der Öffentlichkeit genutzt.

Pla- Das neue Zentrum wird bewusst am Knotenpunkt Weserstraße und Lindenallee positioniert, um im Sinne eines ganzheitlichen Planungsansatzes in diesem Straßenraum mit vorhandenem Potenzial durch vielfältige städtebauliche und verkehrliche Aufwertungsmaßnahmen eine identitätsstiftende Ortsmitte zu entwickeln. Dies bietet außerdem den Vorteil, dass der neue Einzelhandelsstandort über eine direkte Anbindung an den Knotenpunkt Weserstraße / Lindenallee erschlossen werden kann. Diese ist als öffentliche Straße mit Anschluss an die Heinrich-Kappelmann-Straße konzipiert. Hierdurch wird eine neue Öffnung zwischen Weserstraße und Heinrich-Kappelmann-Straße geschaffen. Dies hat eine deutlich bessere Sichtbarkeit und Präsenz des Stadtteilzentrums zur Folge. Gleichzeitig wird hiermit die verkehrliche Neuordnung des Straßennetzes in diesem Bereich eingeleitet. Ziel ist eine Optimierung und Reduzierung von Straßenverkehrsflächen entsprechend der Verkehrsbedarfe und zugunsten von attraktiven Platz- sowie Fußgängerbereichen. Mit der nunmehr u-förmigen Ringerschließung des Stadtteilzentrums über die Grodenstraße, Heinrich-Kappelmann-Straße und Netzergänzung in Form der Planstraße erfolgt eine leistungsgerechte und sachgerechte Verkehrsverteilung. Dies schließt die perspektivisch geplante Anbindung an den Fischereihafen mit ein. Der damit beabsichtigte Lückenschluss zwischen Groden- und Spitzbergenstraße wird so konzipiert und dimensioniert, dass eine Pkw, Fuß- und Radwegevernetzung erfolgt. Dies soll über eine schmale Planstraße sichergestellt werden. Lkw-Verkehre werden mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen ausgeschlossen.

Zudem sollen mit der Neuorganisation des Verkehrsnetzes bewusst Siedlungsbereiche von gebietsfremden Verkehr entlastet werden. Mit der u-förmigen Schleifenerschließung werden die Verkehre des Stadtteilzentrums und der westlich benachbarten Sportanlagen künftig auf diese zwei Straßen – Planstraße und Grodenstraße – und den zwischenliegenden Teil der Heinrich-Kappelmann-Straße verteilt. Damit ist der bisherige südliche Abschnitt der Heinrich-Kappelmann-Straße weitgehend entbehrlich. Das heißt, er wird künf-

tig zwischen Plan- und Kreuzackerstraße lediglich als Gehweg ausgebildet und im übrigen Bereich dem Spielplatz bzw. der Kreuzackerstraße zugeordnet. Die Kreuzackerstraße wird künftig als Anliegerstraße fungieren und so konzipiert, dass die anschließenden Gewerbe- und Wohnnutzungen bedarfsgerecht erschlossen werden. Dementsprechend ist im Bereich der bisherigen Einmündung der Heinrich-Kappelman-straße in die Kreuzackerstraße eine auf die Belange des Müllfahrzeuges und erforderlicher Lkw-Verkehre ausgerichtete Wendeanlage angeordnet (26 m x und 22,5 m), komplettiert durch zwei Parkstreifen (ca. 14 Pkw-Stellplätze).

§ 6 (3) Zur Gliederung und Begrünung dieser großräumigen Verkehrsfläche ist die an der Kreuzackerstraße ausgewiesene Wendeanlage entsprechend der RAST 06 mit einer begrünten Mittelinsel herzustellen.

Die bisher über den Parkplatz erschlossene „rückwärtige“ **Bebauung** an der Heinrich-Kappelman-straße (Mischgebiet MI 4) wird künftig über eine 4,0 bzw. 6,0 m Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich am westlichen Rand der Grundstücke erschlossen. Diese ist so dimensioniert, dass erforderliche Lkw-Verkehre die Grundstücke anfahren und beliefern können. Erforderliche Wendemanöver – wie z.B. für die Anlieferung / Entsorgung des Grundstücks Weserstraße 64 – finden wie bisher auf Privatgelände statt bzw. im Bereich der neuen Wendeanlage. Dabei wurde die 6,0 m breite Erschließungsanlage so ausgeweitet, dass die Eigentümer / Nutzer der Garagen des Gebäudes Heinrich-Kappelman-straße 23 und des direkt angrenzenden Grundstücks (Flurstück 226/4 der Flur 44, Gemarkung Wulsdorf) in Richtung Süden zur Kreuzackerstraße ausfahren können. Dementgegen werden die westlichen Grundstücksbereiche Weserstraße 68, 66 und zugehörig 64 künftig nach Norden über den hier platzierten öffentlichen verkehrsberuhigten Bereich sowie die öffentliche Park- / Platzfläche erschlossen werden. Auch hier wurde der 6,0 m breite Erschließungsweg erweitert, bis zur nördlichen Grundstücksgrenze Heinrich-Kappelman-straße 23.

Zur Vermeidung einer Durchfahrt des verkehrsberuhigten Bereichs für den motorisierten Verkehr wird im Rahmen der Umsetzung der Planung eine Sperrung der Verkehrsfläche durch Poller geprüft.

Aufgrund der sich ändernden Erschließungssituation für das Grundstück Heinrich-Kappelman-straße 23 wird im Hinblick auf die Müllentsorgung mit der BEG geklärt, ob für die jetzigen älteren Eigentümer ausnahmsweise die Mülltonnen direkt am Haus abgeholt werden können.

In ähnlicher Weise wird die bisher über den Parkplatz erfolgende Grundstückerschließung Weserstraße 86 und 88 neu geregelt. Die als Durchgang / -fahrt zwischen Deutschem Haus (Weserstraße 86) und neuem Einzelhandelsprojekt konzipierte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einer Breite von 6,3 m so dimensioniert, dass rückwärtig des Gebäudes eine Anbindung hergestellt werden kann und der westliche Abschnitt als Anlieferungszone für den Einzelhandel (Drogeriemarkt / Kerngebiet MK 2) fungiert. Mit einer partiellen Begrünung in Form einer Laubgehölzhecke und eines standortgerechten Laubbaumes soll die funktionale Wegeverbindung aufgewertet und für Fußgänger und Radfahrer attraktiver gestaltet werden. In gleicher Weise soll die Fassadenseite des südlichen Solitärs reliefartig ausgebildet werden und insofern zu einer einladenden Eingangssituation beitragen.

Entsprechend den Anforderungen an eine innerstädtische Einkaufslage soll die **Weserstraße** stadtvträglich umgebaut werden. Bisher können die auf beiden Seiten der Weserstraße im Stadtteilzentrum vorhandenen Geschäfte von querenden Fußgängern nur an wenigen Stellen und mit langen Wartezeiten erreicht werden. Auch ist der Straßenraum und Kreuzungsbereich mit der Lindenstraße weitgehend funktional und autogerecht ausgeprägt und z.T. überdimensioniert. Mit der Umgestaltung der Weserstraße sollen daher attraktive Querungsmöglichkeiten in Form gestalterisch abgesetzter Mittelinseln und -

streifen, begrünte und breite Trottoirs mit viel Platz zum Verweilen, separaten Radwegen und zentral angeordnete Haltestellen geschaffen werden. Dies gilt analog für den Kreuzungsbereich mit der Lindenallee. Hintergrund ist, dass seit der Aufhebung des Autobahzubringers im Zentrum Wulsdorf deutlich weniger Fahrzeuge die Lindenallee befahren. Daher soll die überdimensionierte Kreuzung so umgestaltet werden, dass ein kompakter Knotenpunkt entsteht einhergehend mit einer sicheren Ausgestaltung und kürzerer Querungen für Fußgänger und Radfahrer. Mit der Ausbildung als **Quadrat** und einer farblich und materialseitig abgesetzten Wegeführung kann diesem Anliegen adäquat entsprochen werden. In den Eckpunkten platzierte Lichtstelen betonen die quadratische Wegeführung und setzen somit einen Kontrapunkt innerhalb des Verkehrsraumes. Sowohl der Knotenpunkt als auch die Weserstraße sind im Bereich der Neubebauung in Richtung Osten platziert mit der Folge, dass die Fahrbahn in diesem Abschnitt verschwenkt und zu beiden Seiten großzügige Promenaden, d.h. Aufenthaltsbereiche für Fußgänger in Kombination mit den Bushaltestellen entstehen. Dabei wird die ca. 2,0 km lange Weserstraße in ihrem geradlinigen Verlauf im Bereich der „neuen“ Ortsmitte durch die Anlage des außermittig platzierten Knotenpunktes und der verschwenkten Fahrbahn unterbrochen. Mit der Ausformung des Knotenpunkts als Quadrat wird der Standort verkehrlich betont und gleichzeitig städtebaulich in den neuen Platzbereich integriert. Dieser neue Platzbereich beinhaltet den aufgeweiteten Straßenraum zwischen der Weserstraße 86 auf der West- und Weserstraße 79 auf der Ostseite und erstreckt sich bis zum Gebäudebestand im Süden mit der Weserstraße 68 auf der West- und der Lindenallee 2 auf der Ostseite. Mittels eines umlaufenden Bandes aus Baumreihen in Kombination mit einem vom übrigen Bereich abgesetzten Pflasterstreifen und integrierten transparenten Fahrgastunterständen wird dieser Platz räumlich gefasst und bildet mit seiner einheitlichen Gliederung, Materialität und dem hochwertigen Mobilar ein harmonisches Pendant zur heterogenen Raumkante. Die homogene und hochwertige Platzgestaltung bildet somit das Bindeglied zur flankierenden Gebäudestruktur, die von I bis XI-Geschossen (Hochhaus) reicht, unterschiedlichste Baustile beinhaltet und insgesamt ein sehr buntes Bild abgibt.

Mit der Umgestaltung der Weserstraße sollen ferner die bislang räumlich versetzt angeordneten **Doppelhaltebuchten** gegenüberliegend auf der Nordseite des Einzelhandelskomplexes konzentriert werden. Dies schafft kurze Wege zwischen Haltestellen, Fußgängerüberweg und neuen Einkaufszentrum. Dementsprechend sind die rückwärtigen Fußgängerbereiche so dimensioniert, dass attraktive Wartezone und breite Trottoirs verbleiben. Daher ist im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern Weserstraße 77, 79 sowie Lindenallee 1 und 2 und z.T. auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes S 159 die festgesetzte Straßenverkehrsfläche auf der Ostseite der Weserstraße erweitert (siehe Planzeichnung). Der Ankauf dieser Grundstücksbereiche ist in Vorbereitung.

Entsprechend dem Stellplatzbedarf des Stadtteilzentrums für den Einzelhandel, den Wochenmarkt und die Sportanlagen wird ein Großteil des bestehenden Parkplatzes als **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung; Gemeinschaftsstellplätze** bzw. als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche / Platz** ausgewiesen. Gemäß der u-förmigen Ringerschließung konzentrieren sich diese Flächen nunmehr auf die Bereiche nord- und südlich der Planstraße A. Dabei wird für die neuen Nahversorgungsbetriebe der westlich gelegene bislang öffentliche Parkplatz bis zur Heinrich-Kappelman-Strasse in die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung einbezogen und als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Das bietet den Vorteil, dass der Gesamtbereich eine einheitliche Gestaltung erfahren kann, die Unterhaltung und Pflege im Kontext mit der Einzelhandelsnutzung steht und insofern die Stellplätze eindeutig zugeordnet sind. Dementsprechend ist dieses Areal als Kerngebiet ausgewiesen, untergliedert in MK 2 (Drogeriemarkt im EG und Wohnen in den OG / im Staffelgeschoss) und MK 3 mit dem Lebensmittelmarkt im EG und ebenfalls Wohnen in den OG /Staffelgeschoss. Die für das Wohnen erforderlichen 93 Stellplätze + 9

Behinderten-Stellplätze) werden in einer gemeinsamen **Tiefgarage**, die sich unterhalb des Drogeriemarktes bis zum Lebensmittelmarkt erstreckt, angeordnet. Mit dieser integrierten Lösung wird eine zeitgemäße und komfortable innerstädtisches Wohnangebot realisiert – barrierefrei und vielfältig.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass perspektivisch auch für das Kerngebiet MK 4 eine integrierte Stellplatzlösung in Form einer Tiefgarage vorgesehen ist. Insofern ist auch für die potentielle Neubebauung südlich der Planstraße eine Tiefgarage festgesetzt, die sich unterhalb des Gebäudes inklusive Zufahrt bis zur westlichen Grundstücksgrenze erstreckt.

Weitere Stellplätze für den Einzelhandel (Drogerie- und Lebensmittelmarkt) werden auf der südlich der Planstraße festgesetzten Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche vorgesehen. Dies beinhaltet insgesamt 94 Stellplätze, davon 3 Behindertenstellplätze für den Lebensmittelmarkt (VK = 1.405 m²) und 17 Stellplätze, davon 1 Behindertenstellplatz für den Drogeriemarkt (VK = 661 m²). Des Weiteren ist ein Teil der Parkplätze im Straßenraum der Heinrich-Kappelman-Strasse vorgesehen.

Die für die Sportanlage nachzuweisenden 83 Stellplätze sind sowohl auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche bzw. Öffentliche Parkfläche / Platz vorgesehen als auch im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und Umgestaltung auf der Nordseite der Kreuzackerstraße (vgl. hierzu das städtebauliche Konzept S.)

Ferner sind sowohl für die Einzelhandels- als auch die Wohnnutzung Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese Anlagen sind z.T. regengeschützt auf den Einzelhandelsgrundstücken (MK 2 – MK 4) zu integrieren, als auch perspektivisch auf der Südseite im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Öffentliche Verkehrsfläche / Platz bzw. Fußgängerbereich / Platz. Ein Teil des letztgenannten Bereichs ist bislang aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht verfügbar.

Im Rahmen der Neuordnung wird die Erschließung inkl. Feuerwehrezufahrt für das Mischgebiet MI 1 (Weserstraße 86 und 88) nunmehr über die unmittelbar südlich angrenzende 6,3 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche erfolgen (vgl. hierzu auch die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 7 (2)). Damit einhergehend ist grenzseitig eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Garagen – ausgewiesen mit dem Potential für 5 Garagen.

Zur Bewahrung des Baumbestandes, im Hinblick auf die geplanten Neuanpflanzungen und die geplante Zuwegung zur Sportanlage auf der Nordseite der Planstraße sind grenzseitig der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze, die sich differenziert in unterschiedliche Abschnitte zwischen Groden- und Planstraße erstrecken, **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** sowie gezielt **Einfahrtbereiche** ausgewiesen. Entlang der Heinrich-Kappelman-Strasse ist lediglich im Kerngebiet MK 1.1 auf einer Länge von rd. 40,0 m und im Kerngebiet MK 3 auf einer Länge von rd. 60 m auf eine derartige Regelung verzichtet, um im Rahmen der Parkplatzgestaltung ausreichend Flexibilität für notwendige Zufahrten zu ermöglichen und Suchverkehre für parkende Pkw zu reduzieren.

Die Kombination der Öffentlichen Parkfläche mit der Festsetzung Platz soll die angestrebte Multifunktionalität dieser Fläche unterstreichen mit dem Ziel, den für die Nahversorgung im Stadtteil wichtigen Wochenmarkt in Verbindung mit weiteren Aufenthaltsbereichen nunmehr südlich der Planstraße zu positionieren. Dies bietet den Vorteil, dass diese benachbarten Freiflächen auch für Festivitäten und andere Freiluftveranstaltungen genutzt werden können, wobei die junge Zielgruppe – die Kinder – auf dem unmittelbar angrenzenden Spielplatz ausreichend Raum für ihre Bedürfnisse vorfinden. In gleicher Weise kann so eine perspektivische Erweiterung des Wochenmarktes in Kombination mit neuen Aufenthaltsbereichen umgesetzt werden. Attraktives Mobilar – Bänke – und Grünstrukt-

ren sollen die Aufenthaltsqualität deutlich verbessern und somit künftig als beliebter Treffpunkt für alle Altersgruppen attraktiv und geeignet sein.

Zur Untergliederung und Gestaltung dieser Flächen – insbesondere auch der Gemeinschaftsstellplätze - sind randseitige Gehölzstrukturen und stellplatzintegrierte Baumpflanzungen vorzusehen bzw. zu erhalten (bauplanungsrechtliche Festsetzungen § 8 (1), (3), (4), (7) – (10)).

- § 5 (2) Gleichzeitig darf entsprechend der Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet MK 3 innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ein **Einkaufswagenunterstand** mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² und einer Maximalhöhe von 3,0 m errichtet werden (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 5 (2)).

Eine zentrale Zielsetzung dieser Planung ist die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums. Insofern sind gezielt **Gehwege sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereiche** bzw. Verkehrsberuhigte Bereiche und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen innerhalb der Kerngebiete MK 1.1, MK 2 – 4 ausgewiesen, die ein attraktives Wegenetz von der Weserstraße zum rückwärtigen Platzbereich als auch in Nord-Süd-Richtung initiieren. In Kombination mit überdachten Gehwegbereichen sollen so kurze und möglich witterungsunabhängige Wege zwischen perspektivischer Neubebauung (Kerngebiet MK 4), neuem Einzelhandelskomplex (Drogerie- und Lebensmittelmarkt in direkter Nachbarschaft) und Wulsdorf-Center geschaffen werden. Diese Flächen sind so dimensioniert, dass sie beidseitig der Planstraße, aber auch innerhalb des Einzelhandelsstandorts und zwischen den südlich angrenzenden Platz- / Parkplatzflächen als attraktive Aufenthaltsbereiche mit Mobilar (u.a. Sitzmöglichkeiten), Beleuchtung und Begrünung bzw. für Außengastronomie genutzt werden können. Dies gilt perspektivisch auch für den Bereich südlich der Planstraße am Knotenpunkt, wo in Kombination einer erdgeschossigen Ecknutzung eines Bäckers mit Café ein städtisch belebter Vorplatz entstehen soll.

Dabei sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept (vgl. Abb. S. 12) diverse parallele entsprechend markierte bzw. gestalteter Fußwege entlang der Planstraße, im Parkplatzbereich bzw. innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen mit dem Ziel attraktiver und bevorzogter Querverbindungen. Zwei dienen als fußläufige Anbindung an die westlich benachbarte Sportanlage. Der hier im Vorplatzbereich ausgewiesene Fußgängerbereich / Platz soll die Öffnung der Sportanlage zum Stadtteil befördern (siehe hierzu die Ausführungen unter Teil A der Begründung, Pkt. 3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass mit der Neuordnung des zentralen Versorgungsbereichs auch das Wegenetz geändert wird.

Dazu gehört, dass der bisherige öffentliche Geh- und Radweg zwischen den Grundstücken Weserstraße 68 und 70 überplant und in das Kerngebiet MK 4 mit seinem geplanten barrierefreien Gebäude einbezogen wird. Hier mit der Absicht, für die barrierefreie Wohnanlage einen attraktiven Freiraum anzubieten. Im Gegenzug werden mit der Öffnung und neuen Anbindung im Bereich des Knotenpunktes – Weserstraße 74 – beidseitig der neuen Erschließung breite, z.T. kollonadenartige Fußgängerbereiche ausgewiesen, die eine Vernetzung mit dem westlich anschließenden Geh- und Radwegen bzw. Fußgängerbereichen sicherstellen (siehe hierzu das städtebauliche Konzept, Abb. S. 12).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- § 7 (3) Grundsätzlich ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine perspektivische Planung handelt, da bislang das Grundstück Weserstraße 72 nicht verfügbar ist. Insofern ist gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 7 (3) die am südlichen Rand des Kerngebietes MK 4 ausgewiesene, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bis zum Zeitpunkt der vollständigen Herstellung und Inbetriebnahme des straßen-

begleitenden Gehweges auf der Südseite der Planstraße mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Nach der Inbetriebnahme des straßenbegleitenden Gehweges kann das Geh- und Radfahrrecht vollständig aufgehoben und das Grundstück für private Zwecke genutzt werden. Grundlage für diese Regelung bildet § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Das o.a. über die Privatgrundstücke führende Wegenetz soll sowohl die Durchlässigkeit des Einzelhandelsstandorts für Fußgänger im Sinne der Stadt der kurzen Wege als auch die Anbindung für den Radverkehr stärken.

§ 7 (1) Gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 7 (1) sind daher die innerhalb der Kerngebiete MK 1.1, MK 2 und MK 3 ausgewiesenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 7 (2) Die am nördlichen Rand des Kerngebietes MK 3 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Radfahrrecht für die Allgemeinheit, mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger der Gebäude Weserstraße 86 und 88 und Rettungsfahrzeuge sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für unterirdische Leitungen und deren Unterhaltung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 6 (1) Zur Sicherstellung der bestehenden Zufahrt der Sportstätte sowie Zuwegung der Gebäude in den Kerngebieten MK 1.1, 1.2 und MK 4 dürfen diese Fußgängerbereiche in einer Breite von max. 4,0 m für Anlieferung und durch Anlieger:innen befahren werden (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (1)).

§ 6 (2) Die Weserstraße und die Planstraße dürfen im gekennzeichneten Bereich (überbaubare Grundstücksfläche) durch ein auskragendes Gebäude des direkt benachbarten Kerngebietes MK 3 unter der Voraussetzung überbaut werden, dass eine Mindestdurchfahrtshöhe zwischen Oberkante Fußweg und Unterkante Gebäude von 4,0 m eingehalten wird (vgl. hierzu die Begründung unter Teil A, Pkt. 2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise, S. 21).

Ferner sind am östlichen Rand der Weserstraße im Bereich des Flurstücks 203/3 der Flur 44, Gemarkung Wulsdorf transparente Überdachungen der Eingangszonen des direkt benachbarten Gebäudes Weserstraße 77 unter Berücksichtigung verkehrlicher Belange zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Eingänge zur Apotheke und den weiteren Einrichtungen im Erdgeschoss witterungsgeschützt ausgebildet werden können in der Form, dass diese in den Fußgängerbereich hineinkragen, ihn jedoch nicht verstellen.

Verkehrsuntersuchung 2016 (BSV) / Verkehrsgutachten 2022 (Stadtplanungsamt)

Zur Beurteilung der aus den geplanten Nutzungen resultierenden Kfz-Belastung wurde 2016 eine Verkehrsuntersuchung erstellt (vgl. Anlage 2). Auf Grundlage der Verkehrszählung vom 09. August 2016 wurden Verkehrsmengen erhoben und eine Prognose erstellt. Seither sind Veränderungen eingetreten. Daher sind im vorliegenden Verkehrsgutachten 2022 (Stadtplanungsamt) die Verkehrsmengen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Entwicklungen für den Status Quo (Stand; Februar 2022) angepasst und eine Prognose für 2030 erstellt (vgl. Anlage 3):

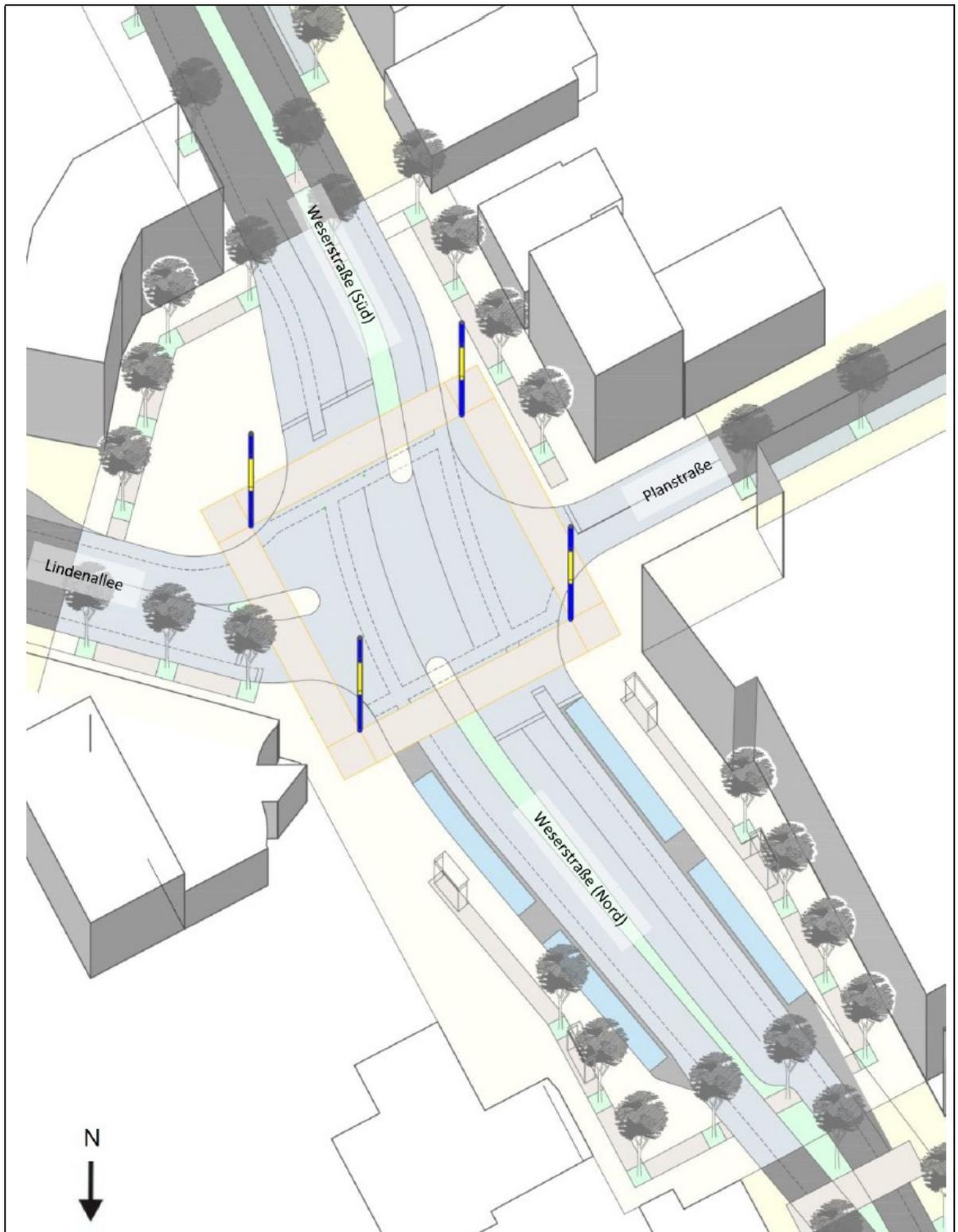
Straße / Abschnitt ⁷	Analyse 2022		Prognose 2030 DTV (Kfz / 24 h)	
	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) – (Kfz / 24 h)	Lkw-Anteil (> 3,5 t) in %	DTV (Kfz / 24 h)	Lkw-Anteil (> 3,5 t) in %
Bereich Weserstraße				
nördlich Grodenstraße	17.897	4,1	18.821	4,1
zwischen Grodenstraße und Thunstraße	17.394	4,1	17.610	4,1
zwischen Thunstraße und Lindenallee	16.563	4,3	16.778	4,3
zwischen Lindenallee und Kreuzackerstraße	16.919	4,3	17.638	4,3
Anliegende Straßenzüge				
Grodenstraße	2.536	0,9	3.490	0,9
Heinrich-Kappelman-Straße	1.045	1,0	2.000	1,0
Planstraße	erst in Prognose relevant		1.098	1,0
Lindenallee	6.403	5,4	6.711	5,4
Kreuzackerstraße	1.263	2,6	1.263	2,6

Die vom Büro für Stadt und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, im September 2016 erstellte Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (vgl. Anlage 2 der Begründung):

„Der ganzheitliche Ansatz für das Entwicklungsprojekt ist in städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht ein überzeugender Ansatz und gibt in vielfältiger Hinsicht dem Stadtteil Wulsdorf die bisher fehlende Mitte. Das vorgesehene Nutzungsangebot ergänzt nicht nur den bisherigen Geschäftsbesatz, sondern stellt ein ambitioniertes Ankerprojekt für den Stadtteil dar. Die verkehrliche Erschließung über ein Schleifenkonzept führt funktional zu einer geeigneten Lösung. Die Planung für die relevanten Straßenzüge ist ausreichend dimensioniert, die Befahrbarkeit in den Knotenpunkten und Kurvenbereichen als gut einzustufen.

Als Auswirkung wird der Kfz-Verkehr in der Weserstraße in dem Abschnitt zwischen Grodenstraße und neuer Erschließung unwesentlich erhöht, da die Ziel- und Quellverkehre überwiegend nördlich und südlich davon in das Areal des Stadtteilzentrums Wulsdorf abbiegen. In den absoluten Zahlenwerten wird in der Grodenstraße die Kfz-Belastung deutlich erhöht, das gilt auch für die Heinrich-Kappelman-Straße. In qualitativer Hinsicht sind die Zahlenwerte als verträglich einzustufen, das trifft auch auf die neue Erschließungsstraße zu. Es ist zu überlegen, ob in dem Verlauf der Heinrich-Kappelman-Straße und neuen Erschließungsstraße die Ausschilderung für einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich 20 km/h vorgenommen werden soll. Der Knotenpunkt Weserstraße, Lindenallee, neue Erschließungsstraße wird“ mit der Neuplanung nunmehr als Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage (vgl. nachfolgende Abb.) realisiert werden und nicht als Kreisverkehrsplatz. „Der Knotenpunkt mit der Grodenstraße muss in der Anzahl der heutigen Fahrstreifen und Abbiegestreifen erhalten werden, die Reserven sind auch hier ausreichend.“
 Im Ergebnis „kann die Erschließung als gesichert bewertet werden.“

⁷ Hier sind nur die Straßen / Straßenabschnitte beinhaltet, die im Geltungsbereich liegen.



Das vom Stadtplanungsamt im Februar 2022 erstellte Verkehrsgutachten hat folgendes Fazit (vgl. Anlage 2a der Begründung):

„Festzustellen ist, dass auch mit erhöhten Eingangswerten eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben ist, sodass die Erschließung weiterhin als gesichert angenommen werden kann.“

Bei der konkreten signaltechnischen Umsetzung ist eine vollverkehrsunabhängige Steuerung zu berücksichtigen (mit Belegungs- und Stauschleifen), um insbesondere die Leis-

tungsfähigkeit des Knotenpunktes Weserstraße / Lindenallee / Planstraße zu erhöhen. Zudem ist an dieser Kreuzung eine Sondersignalisierung für den Busverkehr einzupflegen. Zudem ist eine qualitativ angemessene Qualitätsstufe für den Rad- und Fußverkehr herzustellen, die gleichwohl den Anforderungen an die Barrierefreiheit Rechnung trägt. Ferner sind die Signalisierungen in die sog. „grüne Welle“ einzubinden.“

„Die Verkehrsmengen der Analyse 2016 wurden für die relevanten Straßenquerschnitte für die Analyse 2022 angepasst. Begründet durch Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld ist von erhöhten Verkehrsmengen auszugehen.

Im Anschluss wurde die Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die vorgesehenen Nutzungen (Neukonzeption) aktualisiert. Festzustellen ist, dass die Nutzungsänderungen die vorhabenbezogenen Verkehrsmengen im Vergleich zum damaligen Gutachten (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, 2016) vermindern werden.

Nach Aktualisierung der Verkehrsmengen wurde unter Beibehaltung der inneren Erschließung sowie Feinverteilung der vorhabenbezogenen Verkehre eine Verkehrsprognose für das Jahr 2030 – auf der sicheren Seite liegend – erstellt.

Für die Analyse und Prognose wurden anschließend die schalltechnischen Parameter bestimmt.

Die Nachweise für die Leistungsfähigkeit der Einmündung Weserstraße / Grodenstraße und des Knotenpunktes Weserstraße / Lindenallee / Planstraße wurde für eine LSA-gesteuerte Regelung geführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass eine Verkehrsqualität von B („gut“) bzw. C („befriedigend“) für den Kfz-Verkehr angenommen werden kann und deutliche Reserven vorhanden sind. Somit kann die Erschließung als gesichert angenommen werden.

Die im damaligen Gutachten formulierten Empfehlungen besitzen weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Anforderungen an die konkrete signaltechnische Umsetzung wurden formuliert.“

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die innerstädtische Hauptverkehrsstraße Weserstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz – B 71 (Frederikshavner Straße) – angebunden. Die B 71 stellt ca. 1 km östlich die Anbindung an die BAB A 27 her, die Bremerhaven mit Cuxhaven und Bremen verbindet. Die B 71 führt in östliche Richtung über die Gemeinden Loxstedt und Beverstedt nach Basdahl.

Anbindungen an den **Öffentlichen Personennahverkehr** bestehen durch die Buslinien 502 (Leherheide – Grünhöfe – Wulsdorf), 504 (SZ Langen – IKEA), 505 (Langen/Debstedt – IKEA), 506 (Leherheide Ost – Wulsdorf Bahnhofstr.), 517 (Klinikum Bremerhaven Süd – Bohmsiel), 519 (Wulsdorf Mittel – Lieth-Breden Siedlung), S (Leherheide – Bohmsiel) und die Regionalbuslinien 530 und 570 (Hagen - Hahnenknoop - Stotel - Nesse – Bremerhaven). Ferner verkehren Moon und Night Liner Richtung Stadtmitte Süd und Nord. Die Haltestellen „Wulsdorf-Mitte“ befinden sich in Höhe Weserstraße 77 bzw. 68 bzw. der Lindenallee 4.

Die gute ÖPNV-Anbindung des Stadtteilzentrums ist ein wichtiger Bestandteil zur Reaktivierung des zentralen Versorgungsbereichs. Im Rahmen der geplanten Umgestaltung der Weserstraße und des Knotenpunktes Weserstraße / Lindenallee sollen in Abstimmung mit BremerhavenBus die Haltestellenanlagen optimiert und Umsteigequalitäten durch kürzere Wege verbessert werden.

Stellplätze / Stellplatzanlagen

Entsprechend dem Bremerhavener Stellplatzortsgesetz müssen notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf bzw. bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen nach dem größten gleichzeitigen Bedarf gerecht werden.

Nach überschlägiger Berechnung sind innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche ca. 61 Stellplätze vorgesehen. Im Bereich der Kerngebiete MK 2 und MK 3 stehen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ca. 76 Stellplätze zur Verfügung. Weitere etwa 7 Stellplätze sind innerhalb der Heinrich-Kappelmann-Straße geplant. Die für den Sportplatzbetrieb erforderlichen 83 Stellplätze können innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche bzw. durch die geplante Neuanlage auf der Nordseite der Kreuzackerstraße vollständig nachgewiesen werden. Auch unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung (Einzelhandel, Wochenmarkt und Sportplatzbetrieb) wird diese Anzahl als ausreichend angesehen. Zur Gestaltung der Stellplatzanlagen wird auf die Ausführungen unter Teil A der Begründung, Pkt. 3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 8 (7) und (8) verwiesen.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes mit seinen gebietsinternen und benachbarten Wohnnutzungen eine kurze Distanz und somit gut fußläufige Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums gegeben ist. Mit der Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Bereich der Weserstraße durch Fußgängerüberwege, komplettiert durch Mittelinseln und -streifen, soll die Nahmobilität, d.h. die Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen zum Stadtteilzentrum, deutlich gestärkt werden.

Gestaltung des Straßenraumes

§ 8 (2) Zur Initiierung eines attraktiven und gegliederten Straßenraumes sind zusätzlich zum Baumbestand in der Lindenallee straßenbegleitende Baumreihen in der Weserstraße, Heinrich-Kappelmann-Straße und in der Planstraße in Abstimmung auf die Umbauplanung und mit dem Gartenbauamt herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind die Abschnitte der Weserstraße und der Planstraße, die durch Baugrenzen und Baulinien überlagert werden. Ausgenommen ist auch der Abschnitt der Heinrich-Kappelmann-Straße, wo straßenbegleitend im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze eine Baumreihe vom Grundstückseigentümer gepflanzt wird. Hier hat eine Abstimmung mit dem Gartenbauamt zu erfolgen.

Pflanzenliste:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Rebona Ulme	<i>Ulmus</i> „Rebona“

Pflanzqualität:

Stammumfang mind.
20 cm in 1 m Höhe,
4 x verpflanzt,
Wurzelraum mind. 12 m³,
Pflanzbeet mind. 12,5 m²

§ 5 (1) Zur Schaffung eines geordneten und großzügigen Straßenraumes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig (bauplanungsrechtliche Festsetzung § 5 (1)). Diese Festsetzung bezieht sich im Wesentlichen auf den eher wohnbaulich geprägten Teil des Mischgebietes – Mischgebiet MI 4 – im Süden des Plangebietes. Insofern sind die im Kerngebiet MK 2 festgesetzte Fläche für Nebenanlagen –Zufahrt Tiefgarage – und der gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 5 Abs. 2 im Kerngebiet MK 3 zulässige Einkaufswagenunterstand von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.1.2 Ver- und Entsorgung / Baugrund

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden baulichen Anlagen ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Gas- / Trinkwasser- und Stromversorgung

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Versorgungsleitungen der Sparten Gas, Wasser und Strom der wesernetz Bremerhaven GmbH verlaufen überwiegend in den Nebenanlagenbereichen der vorhandenen Straßen. Zudem wurde auf eine im Plangebiet verlaufende Hochdruckgasleitung hingewiesen.

Die am südlichen Platze an der Kreuzackerstraße befindliche Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Elektrizität in der Planzeichnung fixiert.

Zur Berücksichtigung der geltenden Normen und Richtlinien weist die wesernetz Bremerhaven GmbH auf die DIN 18920, die RAS LP 4 sowie die ZTV – Baumpflege oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsleitungen für Straßen und Verkehrswesen“ hin. Ferner ist bei Baumpflanzungen ein Sicherheitsabstand von 2,0 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung einzuplanen. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind geeignete Maßnahmen zum Leitungsschutz wie das Einbringen von Schutzplatten vorzusehen. Dies gilt auch für bestehende Leitungssysteme. Eine eventuelle Feststellung der Lage der Versorgungssysteme ist ausnahmslos mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Zudem wird eine freie Zugänglichkeit der Versorgungsanlagen während der Baumaßnahmen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten gefordert. Bei Überfahren der Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Plangebiet befinden sich Entsorgungsanlagen der BEG. Im Bereich der Auskragung des Gebäudekomplexes in die Weserstraße verläuft ein Regenwasserkanal. Eine provisorische Verlegung des Kanals in Verbindung mit der Umlegung der Versorgungsleitungen ist vorgesehen und wird durch das Amt für Straßen- und Brückenbau koordiniert.

Im Zuge des späteren Straßenneubaus werden die Schmutz- und Regenwasserkanäle erneuert und die Trassenführung angepasst.

Eine Sanierung der Kanäle in der Grodenstraße ist für die nächsten Jahre geplant.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sicherzustellen.

Leitungsverlegungen

Aufgrund der Auskragung des neuen Gebäudekomplexes in die Weserstraße, der gewählten statischen Absicherung mittels Stützen und Streifenfundamenten innerhalb der Weserstraße, der Verschwenkung der Fahrbahnen sowie entsprechend der Verkehrsfunktion der Weserstraße als innerstädtische Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung und Umleitungsstrecke für die parallel verlaufende BAB A 27 mit der Notwendigkeit zweier

Fahrspuren während der gesamten Bauzeit bedarf es der Verlegung von Versorgungsleitungen.

Diese Leitungsverlegungen sind aufgrund des Hochbaus und der späteren Umgestaltung des Straßenraumes in mehrere Phasen zu unterteilen:

- Phase 1: Verlegung der Versorgungsleitungen auf der östlichen Seite der Weserstraße
- Phase 2: Befestigung der provisorischen Fahrbahn im Bereich der heutigen, dann geräumten Leitungstrasse
- Phase III: Verlegung der Versorgungsleitungen auf der westlichen Seite der Weserstraße, um die Barrierefreiheit für die Hochbaumaßnahme zu gewährleisten.

Auf der östlichen Seite der Weserstraße befinden sich u.a. eine Trinkwassertransportleitung und eine Gashochdruckleitung. Bei letzter handelt es sich um eine Stichleitung, deren Verlegung erst zum Ende der Heizperiode (1. Mai) vorgenommen werden kann. Für die Verlegung werden ca. 3 Monate kalkuliert.

Erst nach Verlegung der Gashochdruckleitung kann die Herstellung der provisorischen Fahrbahn in Angriff genommen werden. Dafür werden ca. 3 – 4 Wochen eingeplant.

Auf der westlichen Seite befinden sich Leitungen der Telekommunikation. Deren Verlegung wird auf ca. 12 Wochen terminiert.

Aktuell werden seitens des Amtes für Straßen- und Brückenbau und dem beauftragten Ingenieurbüro weitere zeitliche Einsparpotentiale geprüft.

Kampfmittel

Hinweis Nr. 3 Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen – Polizei Bremen – ZTD 14 Kampfmittelräumdienst – bzw. dem zuständigen Polizeidienstrevier – eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen (nachrichtlicher Hinweis Nr. 3).

Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes ist ein großflächiger Altlastenstandort lokalisiert. Dies betrifft die Parkplatzfläche und benachbarten Sportanlagen (vgl. Planzeichnung). Diese wurden zuerst als Sandentnahmefläche, darauf folgend als Eisteich für den nahegelegenen Fischereihafen und zwischen 1940 und 1960 als Hausmülldeponie genutzt. Der hier anstehende östliche Teil der Altablagerung wurde nach Luftbildauswertungen zwischen 1953 und 1960 verfüllt. „Aufgrund des Verfüllungszeitraumes werden im östlichen Teil der Altablagerung auch Abfallstoffe mit höherem Gefährdungspotential vermutet, da in den 50-er Jahren zunehmen „Wohlstandsmüll“ anfiel und bei Baumaßnahmen anfallende Bodenkontaminationen aus Kriegsschäden unbehandelt auf Deponien verbracht wurden. Erste Analysen des Grundwassers und der Bodenluft geben Hinweise auf Quellen aromatischer Kohlenwasserstoffverbindungen.“ ... „Feststoffanalysen aus dem Inhalt der Altablagerung und Informationen über den Aufbau der Altdeponie liegen jedoch nicht vor.“ Die Deponie wird seit vielen Jahren vom Büro Dr. Pirwitz Umweltberatung im Auftrag des Umweltschutzamtes Bremerhaven in ihrer Wirkung auf das Grundwasser überwacht. „Es sind nur geringfügige Schadstoffausträge in den Grundwasserabstrombrunnen westlich der Altdeponie zu beobachten.“ ... „Es kann aber gesichert davon ausgegangen werden, dass die Schadstoffgehalte angesichts der Müllzusammensetzung (organikreicher Hausmüll, Knochen- und Muschelreste, Bauschutt, Schlacken, Aschen und Sperrmüll, lokal auch Ölabfälle) sehr heterogen über den Abfallkörper verteilt sind. Der Abfall bedarf einer besonderen Einstufung als „Mischabfall einer Bürgermeisterdeponie“ (Begriff Bürgermeisterdeponie fester Begriff in der Entsorgung von Altdeponien).“

In einem ersten Schritt wurden die Kosten für die Parkplatzfläche im Kerngebiet MK 3 und die angrenzende Verkehrsfläche bewertet (ca. 4.000 m²). Die Schichtstärke der Altablagerung wird aufgrund des Grundwasser-Flur-Abstandes von 6 m und der Lage der Deponie-sole auf 1 m unterhalb des Grundwasserspiegels auf ca. 7 m geschätzt. „Somit beträgt die Kubatur der Abfälle ca. 28.000 m³ bzw. 50.000 t. Die Entsorgungskosten der Mischabfälle der Altdeponie werden auf ca. 50,00 €/t zuzüglich 10,00 € Transport geschätzt. Demnach belaufen sich die reinen Entsorgungskosten“ für diese Teilfläche „der Altdeponie auf ca. 3.000.000 €.“ Die hohen Entsorgungskosten sind zusätzlich mit erheblichen Kosten für den Verbau der ca. 7 m tiefen Sanierungsgrube verbunden, die neben der Sicherung durch eine Abfallwand auch zusätzlich eine Grundwasserhaltung und Abreinigung erforderlich macht. „Grob überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten der Abfallbeseitigung auf der ca. 4.000 m² großen Altablagerungsfläche“ (Teilfläche) auf über 1.000 €/ / m² belaufen würden. Daher kommt Herr Dr. Pirwitz kommt in seiner Stellungnahme vom 07. Februar 2022 zur Kostenannahme für die Beseitigung der Altdeponie Eisteich im B-Planbereich „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ in Bremerhaven (vgl. Anlage 4 zu folgendem Fazit:

„Diese hohen Kosten der Beseitigung des im B-Plangebiet lagernden Müllkörpers sind angesichts der beherrschbaren Erschwernisse einer zukünftigen Folgenutzung auf der Altdeponiefläche unverhältnismäßig. Für die geplante Nutzung als Parkplatzfläche“ in diesem Teilbereich „ergeben sich aufgrund der Abfallüberdeckung vermutlich nur bei Erdarbeiten in Tiefen > 1,0 m unter Gelände (z.B. Pflanzlöcher für den geplanten Baumbestand, Verlegen von Leitungen etc.) zusätzliche Kosten für die Bodenentsorgung. Aber auch eine Überbauung der Altdeponie ist mit entsprechenden Gründungs- und Sicherungselementen (Pfahlgründungen, Dränagen für die passive Entgasung möglicherweise gebildeter Deponiegase, setzungsunempfindliche Anschlüsse für Entsorgungsleitungen etc.) möglich.“

Hin- Der gesamte Altstandort ist als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden
weis Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Bei einer Entsigelung dieser Flächen im Bereich
Nr. 5 der geplanten Baumpflanzungen hat ein kompletter Bodenaustausch für den Bereich der Pflanzlöcher zu erfolgen. Diese Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt - Bodenschutzbehörde – durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen und durch ein geeignetes Gutachterbüro vorzunehmen. Alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (markierte Fläche) sind mit Abstimmung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Grundwassermessstellen am Rande der Altablagerung sind zu schützen und zu erhalten (nachrichtlicher Hinweis Nr. 5).

Für den Rückbau der Gebäude ist ein Schadstoffkataster zu erstellen.

Baugrund

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 7,5 mNN. Anthropogene Fremdstoffe sind durch Bohrungen aus der Bohrdatenbank Bremen/ Bremerhaven dokumentiert.

Geologischer Untergrund

Der natürliche oberflächennahe geologische Untergrund ist im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes charakterisiert durch überwiegend nicht bindige fein- mittelsandige holozäne Ablagerungen, die auch schluffige Anteile führen können. Sie gelten als Einschaltungen in den Kleihorizonten. Sandige Horizonte sind bis in 3 bis 5 m unter Gelände anzutreffen, zum Liegenden schließen sich bis in 7 bis 10 m unter Gelände schluffig-tonige Kleiablagerungen an. Die Mächtigkeiten und Reichweiten der Horizonte können stark variieren. In der Tiefe schließt sich toniger saalekaltzeitlicher Geschiebelehm an, der im Hangenden des oberen Grundwasserleiters bis in etwa 14 m unter Gelände lagert. Die Abfolge wird fortgesetzt durch die schluffig-sandigen Schmelzwassersande der Saale-Kaltzeit. Die Basis dieser pleistozänen Ablagerungen ist nicht durch Bohrungen dokumentiert, liegt aber bei etwa 25 m unter Gelände (geologisches 3D-Modell). Ein weiterer

Grundwasserleiter, die Mittelsande der Elster-Kaltzeit, schließt sich bis in 40 bis 50 m unter Gelände an, bis die schluffigen Tone des Tertiär das obere Grundwasserstockwerk abschließen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass dort unter einer geringmächtigen anthropogenen Auflage, bereits oberflächennah gemischtkörnige, bindige Schluffe und auch nicht bindige Sande in Wechsellagerung vorliegen. Es handelt sich um Geschiebesand bzw. Geschiebemergel, der sich aus einem breiten Korngemisch mit wechselnden Anteilen und Mächtigkeiten zusammensetzt. Es sollte auch mit größeren Geröllen gerechnet werden.

Baugrundinformation:

Nördlicher Bereich: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit.

Südlicher Bereich: Es handelt sich um mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Es können Sandlinsen vorkommen, so dass die Durchlässigkeit sehr heterogen ist. Die Tragfähigkeitseigenschaften variieren stark.

Grundwasserstände

Das Grundwasser steht gespannt mit einem Grundwasserdruckspiegel bei etwa 1 mNN (max.: 1,8 min.: 0,6) an. Die Grundwasseroberfläche ist bei etwa -1,1 mNN anzutreffen. Der Flurabstand liegt bei 8 m. Das Grundwasser fließt in südliche Richtung mit einem leichten Gefälle (< 0,05%). Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten.

Versickerungseignung

Im nördlichen Bereich weist der Untergrund einen ausreichenden Flurabstand auf und auch die Durchlässigkeit der Sedimente ($10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 10^{-3} \text{ m/s}$) lässt auf eine grundsätzliche Eignung zur Versickerung von Oberflächenwasser schließen. Aufgrund der geringen Datendichte und der lokalen Heterogenität kann nicht zuverlässig abgeleitet werden, ob eine Flächenversickerung von Oberflächenwasser nach Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) vor Ort tatsächlich stattfinden kann. Geringdurchlässige Schichten ($k_f < 10^{-6} \text{ m/s}$) können lokal vorkommen und die Versickerung von Oberflächenwasser beeinträchtigen bzw. hemmen, so dass es zu Staunässe kommen kann.

Die Wasserdurchlässigkeit im südlichen Bereich ist aufgrund des hohen Anteils bindiger Schichten als gering einzustufen. Örtliche Sandlinsen bzw. -schichten können allerdings lokal zu besseren Versickerungsbedingungen führen.

Grundwasserchemie

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „schwach betonangreifend“ einzustufen ist (geotechnische Planungskarte BHV). Im östlichen Bereich des Gebietes weist die geotechnische Planungskarte eine starke Betonaggressivität aus.

Nutzungshinweise zur oberflächennahen Geothermie

Der Standort befindet sich im Einzugsgebiet von Trinkwasserfassungen. Eine geothermische Anlage ist daher nur beschränkt erlaubnisfähig. Besondere Auflagen sind zu erwarten.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In § 1a BauGB werden als Umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere Folgende genannt:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), sofern im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und
- der Europäischen Vogelschutzgebiete, sofern diese erheblich beeinträchtigt werden können.

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne S 159 (rechtskräftig seit: 04.06.1980) und S 195 (rechtskräftig seit: 03.04.1969). Diese setzten beidseitig der Weserstraße Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. die Erweiterung der Weserstraße in östliche Richtung auf eine Tiefe von rd. 10,0 m fest. Des Weiteren sind die zwischen Groden- und Kreuzackerstraße befindlichen Parkplatzflächen als zugeordnete Stellplatzanlage bzw. großflächiger Parkplatz fixiert. Entsprechend der für beide Bauleitpläne geltenden BauNVO 1968 bzw. 1977 ist bislang in beiden Gebieten eine Vollversiegelung zulässig. Ursächlich hierfür ist, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Daher erübrigt sich die Anwendung der Eingriffsregelung für den vorliegenden Bebauungsplan. Hiervon ausgenommen ist lediglich der Bereich der Sportanlagen direkt westlich der Heinrich-Kappelman-Strasse. Für diese Fläche werden sowohl Maßnahmen zum Erhalt der Bepflanzungen und Grünfläche als auch Neuanpflanzungen durch eine Laubgehölzhecke ausgewiesen.

Im Umweltbericht wird dargestellt, dass die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommenen Maßnahmen zu einer Verbesserung von Natur und Landschaft im Planbereich führen (vgl. Begründung – Teil B –).

EAG Bau Entsprechend dem Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a (Umweltprüfung) grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren⁸, die nach dem 20. Juli 2004 aufgestellt werden, eine förmliche Umweltprüfung eingeführt. Hierzu ist ein Umweltbericht zu fertigen. Dessen Inhalte ergeben sich aus den in der Anlage zum BauGB aufgeführten Angaben.

Zur Vermeidung einer Wiederholung wird an dieser Stelle auf die Darstellung der Eingriffsfolgen auf die einzelnen Schutzgüter, der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen verzichtet und erst im nachfolgenden Umweltbericht (Teil B der Begründung) abgehandelt.

UVPG Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach Anlage 1 für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO

⁸ Ausgenommen sind Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine UVP-Pflicht als allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Voraussetzung ist jedoch, dass für dieses Vorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der vorliegende Planbereich ist Bestandteil des Siedlungsgebietes und insofern dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Daher scheidet eine UVP-Pflicht für die vorliegende Planung aus.

3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Entsprechend seiner Funktion und daraus abgeleiteten Nutzungsstruktur als Stadtteilzentrum ist ein Großteil des Plangebietes baulich genutzt. Daher weisen diese Stellen bereits bestehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf. Die z.T. großflächigen Parkplatzbereiche entlang der Heinrich-Kappelmann-Straße und der Straßenraum der Weserstraße sind weitgehend ungegliedert, Bäume nur teilweise und ohne deutliche gestalterische Wirkung vorhanden. Lediglich in der Lindenallee und randseitig der Stellplatzfläche des Wulsdorf-Centers sind Baumreihen gestaltbildend. Insbesondere der Baumbestand der Lindenallee ist markant und ortsbildprägend.

Hausgärten mit Großbäumen finden sich rückwärtig der Straßenrandbebauung der Weserstraße in zweiter Reihe südlich des Knotenpunktes Weserstraße / Lindenallee (vgl. hierzu die Biotoptypenkarte zur Begründung, Teil B – Umweltbericht).

Ziel der vorliegenden Planung ist die Revitalisierung des Stadtteilzentrums durch ein integriertes Maßnahmenpaket im Rahmen eines ganzheitlichen Planungsansatzes. Dazu gehören neben der Stärkung der Nahversorgung durch neue Einzelhandelsbetriebe, die Umgestaltung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität der zentralen Straßen- und Platzbereiche, u.a. durch Begrünung, auch die Verbesserung des Geh- und Radwegenetzes, die Schaffung von Grünflächen und Verbindungen zum benachbarten Fischereihafen⁹.

Öffentliche Grünflächen

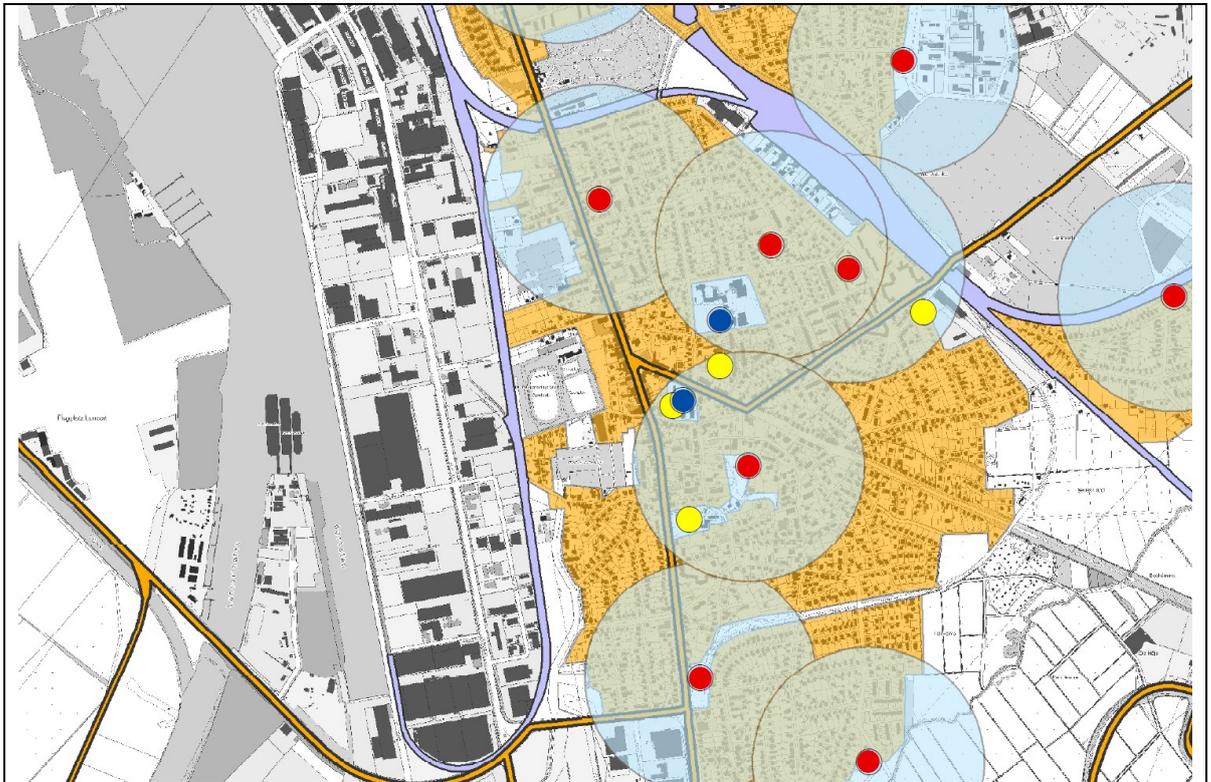
Zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche für alle Generationen, insbesondere auch für Kinder, und zur Stärkung der das Stadtteilzentrum prägenden sowie geplanten Wohnnutzungen (OG) wird der südliche Teil der bisherigen Parkplatzfläche entsprechend der Neuordnung des Erschließungsnetzes (u-förmige Ringerschließung) als öffentliche Grünfläche – Spielplatz – festgesetzt. Bisher ist der Stadtteil Wulsdorf an dieser Stelle mit Spielplätzen unterversorgt (vgl. nachfolgende Abb. S. 43). Grundsätzlich muss für die neuen Wohnungen ein Spielplatznachweis erbracht werden. Da es weder sinnvoll noch mit der Nutzung vereinbar ist, auf den Einzelhandelsgrundstücken einen privaten Spielplatz anzuordnen ist in Abstimmung mit dem Investor vorgesehen, den für die neuen Wohnungen notwendigen Spielplatz abzulösen und stattdessen die Neuanlage des geplanten öffentlichen Spielplatzes zu finanzieren.

Die beidseitig des Spielplatzes verlaufenden Wege schaffen eine gute und sichere Anbindung an die westlich benachbarten Sportanlagen bzw. das Stadtteilzentrum mit seinen zukünftig attraktiven Fußgängerüberwegen Richtung östlichen Siedlungsgebiet. Mit einer Größe von rd. 1.000 m² wird eine großzügige Freifläche zum Aufenthalt und Spielen von Kindern initiiert. Aufgrund der bestehenden Altlast ist in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt und gutachterlich zu klären, in welcher Größenordnung ein Bodenaustausch und ggf. eine Ummantelung dieses Bereiches vorzunehmen ist.

Die zwischen Heinrich-Kappelmann-Straße und TSV-Gelände ausgewiesene kleine öffentliche Grünfläche – Parkanlage – (rd. 100 m²) sichert den Bestand und soll zukünftig an

⁹ Eine abschnittsweise Grünverbindung zwischen Schaufenster Fischereihafen und Deichhämme wird im Zusammenhang mit der Radwegachse Fahr(G)Rad 8 entlang der ehemaligen Westtangente entwickelt. Dies schließt Querverbindungen zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Fischereihafen ein.

dieser von zwei markanten Laubbäumen beschatteten Fläche durch ein bzw. zwei Sitzmöglichkeiten aufgewertet werden.



Sportanlagen

Aufgrund aktueller Entwicklungen (Einrichtung eines Bouleplatzes) ist die ursprüngliche Planungsabsicht, an dieser Stelle einen Jugendplatz zu positionieren, obsolet. Dieser soll ggf. im südwestlichen Bereich Richtung Kreuzackerstraße am Standort der bestehenden Jugendbänke geschaffen werden. Zur Öffnung der Sportanlagen Richtung Stadtteilzentrum sollen die unattraktiven Vorplatzbereiche unter Wahrung der Zufahrt neugestaltet werden. Dies bezieht die östlich des Bouleplatzes bis auf Höhe einer weiteren Zufahrt befindlichen Randbereiche mit ein. Hintergrund ist, dass die nördlich der neuen Erschließungsstraße und über die Gemeinschaftsstellplatzanlage konzipierten Wegeführungen bis an die Sportanlage herangeführt und mit einer platzartigen Erweiterung attraktive Aufenthaltsbereiche als Verknüpfung von Stadtteilzentrum und TSV-Gelände initiiert werden sollen (vgl. zeichnerische und bauplanungsrechtliche Festsetzung § 8 (9)).

Für die geplanten Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche erfolgt eine **Kinder- und Jugendbeteiligung**.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes mit dem Ziel gegliederter und begrünter Stellplatzanlagen, Fußgängerbereiche und Straßenräume werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 8 (1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Abgängige oder geschädigte Gehölze sind durch standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Gehölze zu ersetzen.

Diese Festsetzung beschränkt sich ganz bewusst auf die Flächen mit prägendem Baumbestand, die von keiner baulichen Änderung betroffen sind bzw. als Einzelbäume erhalten werden sollen. Der markante Baumbestand der Lindenallee ist gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 8 (2) geschützt (vgl. nachfolgende Festsetzung).

§ 8 (2) Innerhalb der Weserstraße, Lindenallee, Heinrich-Kappelmann-Straße und Planstraße sind beidseitig straßenbegleitende Baumreihen gemäß der nachfolgend angegebenen Pflanzenliste und Mindestqualität unter Berücksichtigung des Baumbestandes, in Abstimmung auf die Umbauplanung und in Abstimmung mit dem Gartenbauamt herzustellen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln.

Hiervon ausgenommen sind die Abschnitte der Weserstraße und der Planstraße, die durch Baugrenzen und Baulinien überlagert werden. Ausgenommen ist auch der Abschnitt der Heinrich-Kappelmann-Straße, wo straßenbegleitend im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze eine Baumreihe vom Grundstückseigentümer gepflanzt wird. Hier hat eine Abstimmung mit dem Gartenbauamt zu erfolgen.

Pflanzenliste:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petrea</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Rebona Ulme	<i>Ulmus „Rebona“</i>

Pflanzqualität:

Stammumfang mind.
 20 cm in 1 m Höhe,
 4 x verpflanzt,
 Wurzelraum mind. 12 m³,
 Pflanzbeet mind. 12,5 m²

Im Abschnitt zwischen Grodenstraße und der Straße Am Jedutenberg ist die Weserstraße nahezu baumlos. Dem entgegen ist im nördlich folgenden Abschnitt, der in etwa bis zur Hoebbelstraße reicht, der ursprüngliche Alleecharakter noch ablesbar. Eine dem Stadtteilzentrum angemessene Straßenraumgestaltung unter Berücksichtigung aller Aspekte, insbesondere auch der Schaffung von Aufenthaltsqualität und einer angemessenen Begrünung, ist daher im Rahmen der Umbauplanung adäquat Rechnung zu tragen.

§ 8 (3) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch den Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzenliste und Mindestpflanzqualität vorzunehmen und dauerhaft artgemäß bzw. dauerhaft zu entwickeln. Die Anpflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Pflanzenliste:

Bäume

Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petrea</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Rebona Ulme	<i>Ulmus „Rebona“</i>

Pflanzqualität:

Stammumfang mind. 20 cm
 in 1 m Höhe,
 4 x verpflanzt,
 Wurzelraum mind. 12 m³,
 Pflanzbeet mind. 12,5 m²

Sträucher

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

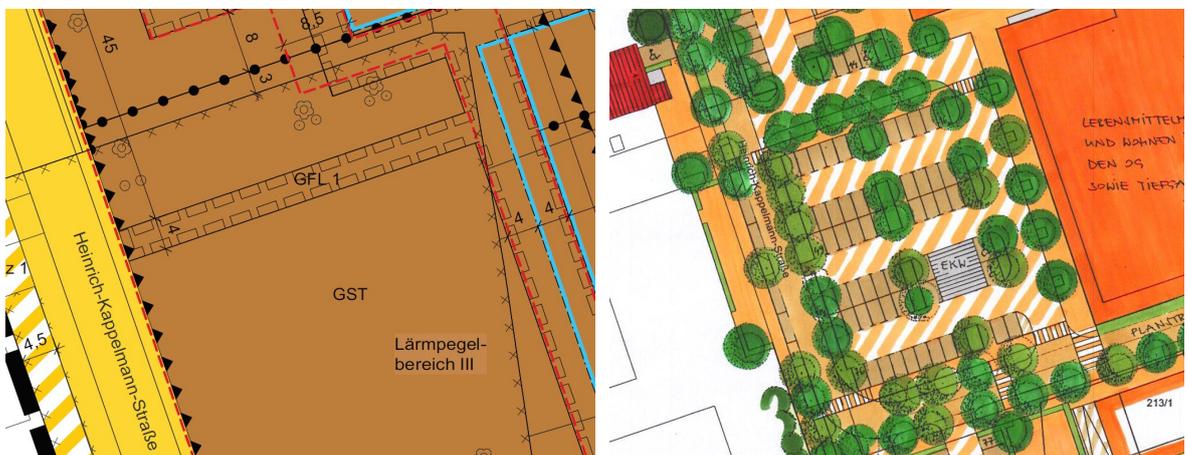
Höhe 60 – 100 cm,
 2 x verpflanzt, 3 Triebe

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Berberitze	<i>Berberus vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus saguniea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Mit dieser Festsetzung wird eine landschaftsgerechte städtebaulich ansprechende Untergliederung der großräumigen Parkplatzflächen zwischen Wulsdorf-Center und neuem Einzelhandelskomplex initiiert mit dem Ziel einer Begrünung, Schaffung standortgerechter Gehölzstrukturen und Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen.

- § 8 (4) Nördlich der festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL 1 ist eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 3 angegebenen Pflanzenliste und Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Das Pflanzbeet muss eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen.

Entsprechend der Zielsetzung zur fußläufigen Vernetzung im Stadtteilzentrum bedarf es attraktiver, d.h. vom motorisierten Verkehr, separierter Wegeverbindungen. Mit der Baumreihe auf der Nordseite des Weges zwischen Einzelhandelskomplex und Sportanlage wird diesem Ansinnen adäquat Rechnung getragen.



- § 8 (5) Auf der Südseite des Mischgebietes MI 1 ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 3 angegebenen Pflanzenliste und Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln.

Mit dieser Regelung soll einerseits der großflächigen Versiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt und andererseits die wichtige Wegebeziehung zwischen Weserstraße, Einzelhandelskomplex und Sportanlage aufgewertet und begrünt werden. Damit korrespondierend ist an dieser Stelle grenzseitig eine Laubgehölzhecke anzupflanzen (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung 4). Mangels Platzangebot können innerhalb des 6,3 m breiten Verkehrsraumes keine Baumpflanzungen erfolgen.

Der Laubbaum ist bewusst an dieser Stelle positioniert, um eine Begrünung der Hofsituation zum Durchgang zu ermöglichen. Die nachfolgenden Garagen und die erforderliche Zu-

fahrt lässt keinen anderen Standort zu. Andernfalls wäre keine Baumpflanzung möglich. Eine Gebäudeauskragung ist an dieser Stelle weder vorgesehen noch zulässig. Auch handelt sich dabei um das Nachbargrundstück. Im Übrigen ist das Nachbargebäude an dieser Stelle eingeschossig.

§ 8 (6) Bei der Beseitigung von Bäumen ist standortnah eine standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Nachpflanzung in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt – Naturschutzbehörde – vorzunehmen.

Dies bezieht sich insbesondere auf die im Plangebiet nur vereinzelt vorkommenden Gehölze mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung dieses innerstädtischen Bereichs im Sinne der Schaffung von Aufenthaltsqualität und der Vernetzung von Grünstrukturen.

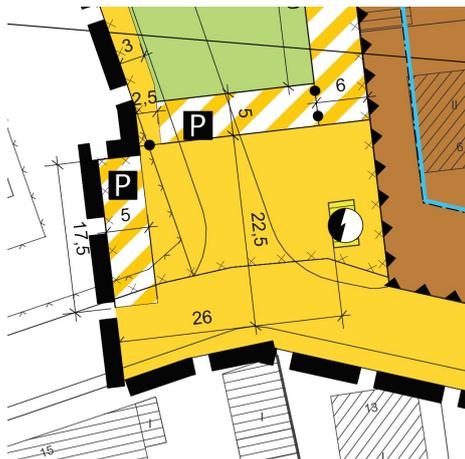
§ 8 (7) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20 cm in 1m Höhe, 4 x verpflanzt) fachgerecht zu pflanzen, arttypisch zu pflegen und dauerhaft artgemäß zu entwickeln. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ (8 m² x 1,5 m) mit Baumsubstrat herzustellen. Um jeden Baum ist eine Fläche von mindestens der Größe eines Stellplatzes anzulegen, 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.

Die gemäß § 8 Abs. 3 und 4 anzupflanzenden Baumreihen sind hierauf anzurechnen.

Diese Maßnahmen sind so zu planen, dass eine Eingrünung und Untergliederung der großflächigen Parkplatz- / Platzbereiche sowie Betonung der Fußgängerbereiche erfolgt. Weitere Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität durch ergänzendes Mobiliar (Bänke, Beleuchtung etc.) schaffen attraktive Orte, die zum Verweilen und als Treffpunkt einladen und die Funktion des Stadtteilzentrums nachhaltig befördern (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Teil A der Begründung, Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr).

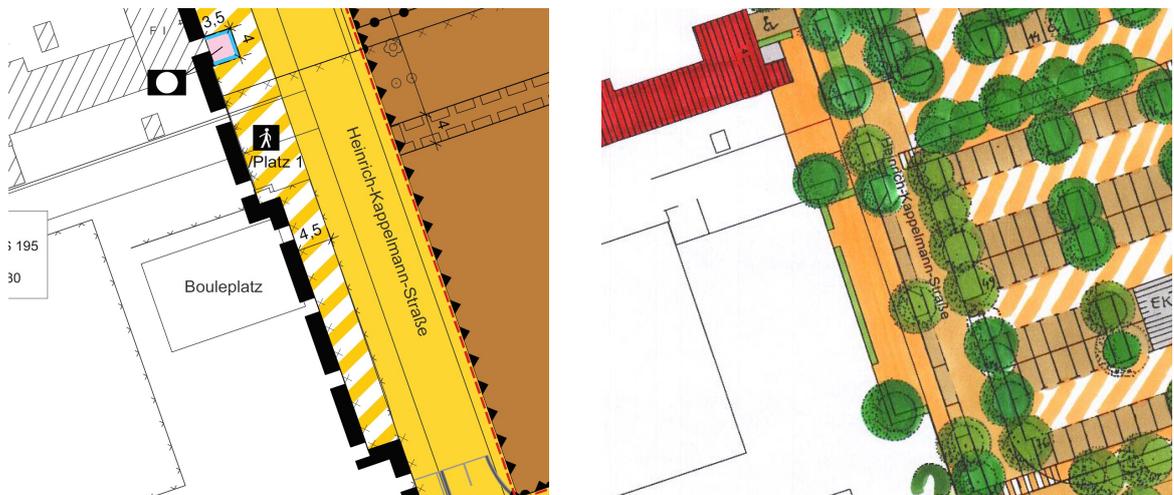
§ 8 (8) Die an der Wendeanlage der Kreuzackerstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche sind rand- und rückseitig mit Laubgehölzhecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und maximal 1,5 m gemäß der in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 4 ausgewiesenen Artenliste und Mindestpflanzqualität einzufrieden. Dies gilt analog für die festgesetzte Öffentliche Parkfläche vor dem Vereinsgebäude Heinrich-Kappelmann-Straße 4 mit der Einschränkung auf die seitlichen Grenzen.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die öffentlichen Parkflächen mit dem Ziel einer Eingrünung dieser Stellplatzbereiche als Abschirmung zum benachbarten Spielplatz bzw. zur Begrünung des Vorplatzes der Sportanlage.

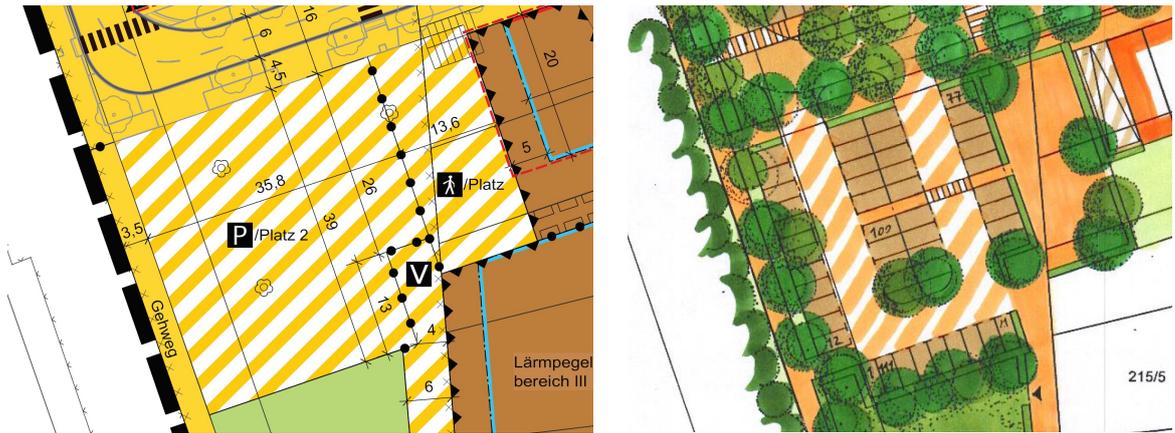




- § 8 (9) Die am westlichen Rand der Heinrich-Kappelmann-Straße ausgewiesene Platzfläche - Platz 1 - ist auf der Südseite im 4,5 m breiten Flächenabschnitt rand- und rückseitig mit einer Laubgehölzhecke mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und maximal 1,5 m gemäß der in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 4 ausgewiesenen Artenliste und Mindestpflanzqualität einzufrieden und dauerhaft zu entwickeln. Dabei sind zwei Durchgänge (Tore) zur rückwärtigen Sportanlage zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die Aufenthaltsqualität dieses Vorplatzbereiches gestärkt und eine Öffnung des Sportareals zum Stadtteilzentrum initiiert werden.



- § 8 (10) Die südlich der Planstraße festgesetzte Platzfläche – Platz 2 – ist am westlichen Rand mit einer Reihe aus standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 3 ausgewiesenen Pflanzenliste und Mindestqualität zu bepflanzen und dauerhaft artgemäß bzw. dauerhaft zu entwickeln. Im Platzbereich sind zwei mindestens 2,5 m bzw. 4,0 m breite Durchgänge zu den benachbarten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Platz bzw. Verkehrsberuhigter Bereich und zum Gehweg vorzusehen. Mit dieser Festsetzung soll eine wegebegleitende Gehölzstruktur als Abschirmung zum öffentlichen Parkplatz entwickelt und gleichzeitig Zuwegungen vom Gehweg zu den benachbarten Plätzen geschaffen werden.



Zur Berücksichtigung der im Land Bremen geltenden Baumschutzverordnung und der geltenden Normen und Richtlinien für Baumaßnahmen sind die nachrichtlichen Hinweise Nr. 4 (1) und (2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Aussagen zu den naturschutzfachlichen Belangen finden sich in Teil B der Begründung, Umweltbericht, bzw. in der Karte zur Begründung, Biotoptypenkartierung.

3.3 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Zur Initiierung gebietsangemessener Retentionsmaßnahmen sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 1 (3) alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile, Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden extensiv zu begrünen. Vorhandene Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Angaben zum Baugrund, zu den Grundwasserständen, Versickerungseignung etc. finden sich in Teil A der Begründung, Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung / Baugrund.

Hinweis Nr. 6 Entsprechend der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wulsdorf der Stadtwerke Bremerhaven AG vom 15.04.1975 liegt das Planungsgebiet in der Schutzzone IIIA .

Im Rahmen des zurzeit laufenden Verfahrens zur Neuausweisung der Wasserschutzgebietsverordnung Wulsdorf befindet sich nach aktuellem Verfahrensstand das Planungsgebiet in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes. Mit dem Verfahrensende ist jedoch nach aktuellem Sachstand erst Ende 2024 zu rechnen, so dass zurzeit die Schutzgebietsverordnung von 1975 und somit auch die Lage in der Zone IIIA zu berücksichtigen sind. Ferner sind die einschlägigen Rechtsvorschriften sowie Regelwerke hinsichtlich des Grundwasserschutzes in Schutzgebieten zu beachten.

3.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren (siehe hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 2).

3.5 Immissionsschutz

Ein wesentliches Anliegen dieser Bauleitplanung ist die Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft von schutzwürdigem Wohnen und benachbarter Gewerbetätigkeit sowie Sportnutzung durch sachgerechte Festsetzungen zum Immissionsschutz. Dies gilt in gleicher Weise für die angemessene Berücksichtigung der Immissionen aus Verkehrslärm entsprechend der Lage des Plangebietes an einer örtlichen Hauptverkehrsstraße.

Im Gesamtkontext der Vorbelastungssituation hat das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Beratende Ingenieure VBI – Bauwesen – Geräusche – Erschütterungen – ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Immissionssituation im Planbereich rechnerisch ermittelt und beurteilt (vgl. Anlage 1). Die Immissionen setzen sich aus Verkehrs- (Straße, Parkplatz), Gewerbe- und Sportlärm zusammen. Dabei ist jede Lärmart separat zu beurteilen.

Gewerbelärm (Einzelhandelsnutzung)

Im Erdgeschoss des nördlich an die Planstraße angrenzenden Baukörpers soll ein Lebensmittelmarkt und im nördlich hiervon geplanten Gebäude ein Drogeriemarkt untergebracht werden. Die Außenflächen dienen als Gemeinschaftsstellplätze, der Anlieferung und im Bereich westlich des Drogeriemarktes als Zufahrt zur Tiefgarage. Die Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt finden auf der nordwestlichen Gebäudeseite und für den Drogeriemarkt auf der Südostseite innerhalb des Kerngebietes MK 3 statt.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ergeben sich durch die geplante Einzelhandelsnutzung tags (6.00 bis 22.00 Uhr) Beurteilungspegel von bis zu rd. 61 dB(A) im Bereich der geplanten Gebäude (1. OG). Damit wird der maßgebliche Immissionsrichtwert für Misch- und Kerngebiete IRW (tags) von 60 dB(A) um rd. 1 dB(A) überschritten. Maßgebend ist die Anlieferung des Drogeriemarktes. Im 2. Obergeschoss der geplanten Bebauung wird der maßgebliche Immissionsrichtwert an allen Fassaden des geplanten Gebäudes bereits eingehalten. Da im Bereich der Ladezone des Drogeriemarktes keine weitergehenden Lärminderungsmaßnahmen möglich sind, ist durch eine entsprechende Grundrissgestaltung an den mit einer Überschreitung des vorgenannten Immissionsrichtwertes betroffenen Fassaden im 1. Obergeschoss keine Fenster schutzbedürftigen Räume orientiert werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster schutzbedürftiger Räume, die an den betroffenen Fassaden im 1. OG zugewandt sind, als nicht offenbar (festverglast) herzustellen. Eine ausreichende Belüftung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Querlüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten, schallgedämmte Lüftungsöffnungen) zu gewährleisten. Eine Nutzung des Betriebsgrundstücks in der Nachtzeit ist dagegen auszuschließen.

- § 9 (3) Dementsprechend ist gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 9 Abs. 3 in den Kerngebieten MK 1.1 - 4 eine Nutzung durch den Einzelhandel zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Nachtanlieferungen) unzulässig. Dies bezieht sich auf die Öffnung für den geschäftlichen Verkehr mit Kunden und die Warenanlieferung durch den Einzelhandel.

Aufgrund der o.g. Überschreitung des Immissionsrichtwertes ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 9 Abs. 5 Bestandteil des Bebauungsplanes:

- § 9 (5) In den 1. Obergeschossen auf der Südseite des Kerngebietes MK 2 auf einer Länge von 7,0 m ab östlicher Gebäudekante und auf der Nordseite des Kerngebietes MK 3 auf einer Länge von 10,0 m ab der westlichen Gebäudekante dürfen keine Fenster schutzbedürftiger Räume angeordnet werden. Alternativ sind die betroffenen Fassaden als nicht offenbar (festverglast) herzustellen. Eine ausreichende Belüftung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Querlüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten, schallgedämmte Lüftungsöffnungen) zu gewährleisten.

Parkplatzlärm

Entsprechend den Ausführungen unter Teil A, Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr werden die für die geplanten Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) nachzuweisenden Stellplätze innerhalb der Kerngebiete MK 2 und 3 auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und z.T. südlich der Planstraße innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche nachgewiesen. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird der öffentliche Parkplatz der gewerblichen Nutzung zugerechnet. Insgesamt ist gemäß dem Verkehrsgutachten 2022 von einer Verkehrserzeugung von 2.031 Fahrten pro Tag durch den Lebensmittelmarkt, die Drogerie und die Wohnungen auszugehen. Nach den Rechenergebnissen kann der maßgebliche Orientierungswert für Kern- bzw. Mischgebiete durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes nachts sicher eingehalten werden (vgl. Anlage der Begründung – Schalltechnische Untersuchung, Anlage 5 Blatt 1 und S. 38).

Sportlärm

Unter Beachtung der Nutzungsangaben des TSV Wulsdorf für die bestehenden Fußball-, Bolz- und Tennisplätze und der geplanten östlichen Erweiterung um ein Tennisfeld wurde die schalltechnisch ungünstigste Situation zu Grunde gelegt.

Nach den Rechenergebnissen stellt sich die Geräuschsituation durch die Nutzung der betrachteten Freisportanlagen im Bereich der geplanten Misch- / Kerngebiete wie folgt dar: „Außerhalb der Ruhezeiten wird der für Misch- / Kerngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) unter Beachtung des zu Grunde gelegten Fußballtrainingsbetriebes inkl. Nutzung aller bestehenden Tennisplätze deutlich unterschritten.“ (vgl. Anlage 1 der Begründung, Schalltechnisches Gutachten, Anlage 6 Blatt 1, Nutzungssituation I).

„Innerhalb der Ruhezeiten werktags, unter Beachtung eines Fußballtrainingsbetriebes für rd. 0,5 Stunden, wird der maßgebliche Immissionsrichtwert ebenfalls unterschritten (vgl. Anlage 6 Blatt 2, Nutzungssituation II). Auch in dieser Zeit wird eine durchgehende Nutzung der bestehenden Tennisplätze vorausgesetzt.

Unter Berücksichtigung eines Fußballpunktspiels mit rd. 100 Zuschauern auf dem Sportplatz 2 – in der sonntäglichen Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (Nutzungssituation III, Anlage 6 Blatt 3) – kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert von MI / MK-Gebiet: IRW (innerh. Ruhezeit) = 60 dB(A) sicher eingehalten wird.“

Straßenlärm

Nach Mitteilung der Stadt Bremerhaven besteht die Fahrbahnoberfläche der schalltechnisch relevanten Bestandsstraßen – Weserstraße, Lindenallee, Grodenstraße, Heinrich-Kappelman-Straße und Kreuzackerstraße – aus Splittmastixasphalt SMA 8. „Somit sind für diese Straßen gemäß RLS 19 im Prognose-Nullfall die Straßendeckschichtkorrekturwerte DSD,SDT,Pkw(≤ 60 km/h) = -2,6 dB für Pkw bzw. DSD,SDT,Lkw (≤60 km/h) = -1,8 dB für Lkw zu berachten.

In der Prognose (mit Umgestaltung der Weserstraße und der Lindenallee“ wird im Sinne eines konservativen Ansatzes für alle betrachteten vorhandenen und geplanten Straßenabschnitte (inkl. künftige Busspuren und Querungshilfen für Fußgänger) ebenfalls eine Fahrbahnoberfläche aus SMA 8 zu Grunde gelegt. Für die Knotenpunkte „Weserstraße / Lindenallee“ und „Weserstraße / Grodenstraße“ wird am Tag sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognosefall die abstandsabhängige Knotenpunktkorrektur DK,KT gemäß RLS-19 berücksichtigt. In der Nachtzeit sind die angesprochenen Lichtsignalanlagen in beiden betrachteten Prognosefällen abgeschaltet, sodass hierfür keine Knotenpunktkorrektur zu beachten ist. Im Hinblick auf die geplante bedarfsgesteuerte Lichtsignalanlage im Knotenpunkt „Weserstraße / Kreuzackerstraße / Sandbredenstraße“ wird aufgrund der zu erwartenden, relativ geringen Störwirkung in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven auf eine Knotenpunktkorrektur verzichtet.

In der Prognose ist im Zuge der Weserstraße als Lärmschutzmaßnahme die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nachts auf $v = 30 \text{ km/h}$ vorgesehen. Entsprechend der Tabelle 2 der Schalltechnischen Untersuchung, vgl. Anlage 1 der Begründung, S. 10 „geht hervor, dass eine für die Nachtzeit vorgesehene Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von $v = 50 \text{ km/h}$ auf $v = 30 \text{ km/h}$ eine Verringerung der Schallleistungsgel der Weserstraße um rd. 3 dB(A) bewirkt.

Bei der Weserstraße handelt es sich um die zentrale innerörtliche Hauptverkehrsstraße im Stadtteil Wulsdorf mit einem DTV-Wert¹⁰ von 17.897 Kfz und einem Lkw-Anteil von 4,1 %. Nach den vorliegenden Rechenergebnissen der schalltechnischen Begutachtung sind in der anstehenden städtebaulichen Planung nennenswerte Immissionsbelastungen des geplanten Misch- bzw. Kerngebietes durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

Demnach werden die maßgeblichen Orientierungswerte von

Baugebiet	Orientierungswert DIN 18005 tags	Rechenergebnis	Orientierungswert DIN 18005 nachts	Rechenergebnis
Mischgebiet	60 dB(A)	Überschreitung um bis zu 10 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Weserstraße	50 dB(A)	Überschreitung um bis zu 8 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Weserstraße
Kerngebiet	65 dB(A)	Überschreitung um bis zu 5 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Weserstraße ¹¹	55 dB(A)	Überschreitung um bis zu 3 dB(A) im östlichen Bereich des Plangebietes von rd. 45,0 m entlang der Weserstraße ¹²

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten scheidet der Bau einer Lärmschutzwand aus.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen unabdingbar. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung sind die von den Verkehrslärmimmissionen betroffenen Areale der Misch- und Kerngebiete als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt und in die einzelnen Lärmpegelbereiche III – V untergliedert.

§ 9 (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 47 BremLBO baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 (2018) vorzusehen. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind die Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.

¹⁰ Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

¹¹ „Der als mögliche Zumutbarkeitsgrenze angesehene Bezugspegel von 70 dB(A) am Tage wird lediglich an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Kreuzungsbereich Grodenstraße / Weserstraße überschritten.“ In diesem Bereich ist keine hochbauliche Nutzung ausgewiesen.

¹² „Der als mögliche absolute Zumutbarkeitsgrenze angesehene Bezugspegel von 60 dB(A) wird nicht überschritten.“

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (in dB)
III	65
IV	70
V	75

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm über 45 dB(A) zur Nachtzeit ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, ist ab einer Außenlärmbelastung > 45dB(A) nachts für Schlafräume und Kinderzimmer durch eine vom manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten.

Da die zu erwartende Immissionsbelastung in der Nachtzeit ≥ 10 dB(A) unter der Tag-Immissionsbelastung liegt, ist für Schlafräume und Kinderzimmer der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 aus dem berechneten Mittelungspegel tags zzgl. 3 dB(A) zu ermitteln.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens zu führen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen auf die bestehende Bebauung keinen Einfluss hat. Diese genießt Bestandsschutz. Die Festsetzung gilt daher nur im Fall von genehmigungspflichtigen, baulichen Veränderungen und bei einer Neubebauung der Grundstücke.

„Darüber hinaus kann ein hinreichender Schallimmissionsschutz auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung sichergestellt werden. Ordnet man die Fenster schutzenswerter Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109 auf der der Weserstraße abgewandten Gebäudeseite an, so kann davon ausgegangen werden, dass im rückwärtigen Bereich der Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Misch- bzw. Kerngebiete am Tage unterschritten werden. Diese Überlegung zur so genannten „Eigenabschirmung“ der künftigen Baukörper gilt sinngemäß auch für die Lage der so genannten „Außenwohnbereiche“ (Balkon, Terrassen, Loggien ...). Liegen diese Freibereiche vor der der Weserstraße abgewandten Gebäudeseite, so ist davon auszugehen, dass der genannte Orientierungswert am Tag in den „Außenwohnbereichen“ unterschritten wird. Alternativ wären somit ggf. schutzwürdige Freibereiche als Wintergärten bzw. verglaste Loggien auszuführen.“

Dementsprechend sind folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- § 9 (2) Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper) ist es zulässig, diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

§ 9 (4) Außenwohnbereiche zur Weserstraße sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sie als Wintergärten oder vollständig verglaste Loggien ausgeführt werden.

Straßenbaumaßnahmen – Beurteilung der Baumaßnahmen auf Grundlage der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV)

„Im vorliegenden Fall sind die vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen Teil der Planung.“ ... „Soweit in bestehende Verkehrswege nicht „erheblich baulich eingegriffen“ wird, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV in aller Regel“ ... „kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, selbst wenn z.B. durch verkehrslenkende oder planerische Maßnahmen eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB(A) eintritt und Immissionsgrenzwerte überschritten werden.“

„Die Beurteilungspegel (Mittelungspegel Tag / Nacht) durch Straßenverkehrslärmimmissionen wurden für die in den Lageplänen (Anlage 3.1, Blatt 1 und 2) gekennzeichneten Immissionsorte im Nahbereich der Weserstraße bzw. Lindenallee berechnet.“ ... „Für die Bemessung ggf. erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen wurde hierbei nach verschiedenen Stockwerken und Gebäudeseiten unterschieden. Für die Berechnung der Immissionspegel im „Außenwohnbereich“ wurde bei Terrassen und unbebauten „Außenwohnbereichen“ der Mittelpunkt der genutzten Fläche in 2 m Höhe, bei Balkonen und Loggien, deren Außenfassade (Brüstung) in Höhe der Geschosdecke der betroffenen Wohnung zugrunde gelegt.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist durch die Umgestaltung der Weserstraße im Prognosefall gegenüber dem Prognose-Nullfall im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung mit einer **wesentlichen Änderung** der Straßenverkehrslärmimmissionen gemäß § 1 (2) Nr. 2 der 16. BImSchV zu rechnen. Zudem wird im Prognosefall **bei insgesamt 28 Gebäuden sowie 24 Außenwohnbereichen der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert überschritten**, sodass dort durch die Umgestaltung der Weserstraße / Lindenallee „dem Grunde nach“ ein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird (vgl. Anlage 3.2). Dies betrifft folgende Grundstücke:

- Kreuzackerstraße 4
- Lindenallee 1
- Weserstraße 43, 44, 45, 46, 48, 50, 52, 54, 55, 55a, 56, 57, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 77, 79, 88, 90, 92, 94a, 96 und 96a.

Im Prognosefall sind bei den angesprochenen Gebäuden die folgenden Beurteilungspegel (aufgerundet) maßgebend:

- tags **65 – 73 dB(A)**, nachts **55 – 62 dB(A)**

Durch den Neubau der Planstraße ergibt sich bei dem am stärksten betroffenen Wohngebäude Weserstraße 72 inkl. der abgrenzenden Außenwohnbereiche gemäß § 16. BImSchV kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz, da dort im Prognosefall eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte für gemischte Bauflächen ermittelt wurde (vgl. Anlage 3.3, Objekt-Nummern 16, 17 und 18).

Da durch die Umgestaltung der Weserstraße Rechtsansprüche auf Lärmschutz ausgelöst werden (s.o.) wird nachfolgend die Möglichkeit durch aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. Grundstückerschließung, usw.) können im vorliegenden Fall keine Lärmschutzwände oder -wälle realisiert werden. Aus diesem Grund ist nach Mitteilung der Stadt Bremerhaven als aktive Lärmschutzmaßnahme eine nächtliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Weserstraße von $v = 50$ km/h auf $v = 30$ km/h vorgesehen. Damit wird nachts eine Minderung der Straßenverkehrsbelastung beiderseits der Weserstraße um rd. 3 dB(A) erreicht, sodass im

Prognosefall der Bezugspegel von 60 dB(A) nachts bei allen straßennahen Wohngebäuden eingehalten wird. Die Zahl der im Sinne einer Grenzwertüberschreitung betroffenen „Etagenseiten“ (Fassade in einer betrachteten Etage) halbiert sich dadurch näherungsweise von 188 auf 89 Etagenseiten.

Für die – trotz der Geschwindigkeitsbeschränkung – noch verbleibenden Gebäude bzw. Außenwohnbereiche mit Grenzwertüberschreitung sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die betreffenden Gebäudeseiten und Außenwohnbereiche sind im Lageplan (Anlage 3.1) rot markiert.

Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Die „dem Grunde nach“ erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn u.a.

- 1, die tatsächliche Nutzung der Räume der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Nutzung entspricht und
2. das vorhandene bewertete Schalldämmmaß nicht ausreichend ist.

Grundsätzlich wird nach Nr. 13.4 der „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97 – passiver Lärmschutz für Wohnräume nur gewährt, soweit der Immissionsgrenzwert am Tage überschritten ist. Für den Schutz von Schlafräumen ist hingegen die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes in der Nacht maßgebend.

Für die Bemessung der passiven Lärmschutzmaßnahmen ist die 24. BImSchV heranzuziehen. Bei der Berechnung der erforderlichen Schalldämmmaße ist der Korrektursummand $E = +6$ dB für „Innerstädtische Straßen“ zugrunde zu legen.

Der „dem Grunde nach“ gegebene Anspruch auf eine Entschädigung des Außenwohnbereichs wird nur gewährt, wenn eine Überprüfung in der Örtlichkeit ergibt, dass u.a.

1. die angenommene Lage und Größe des Außenwohnbereichs mit den tatsächlich vorzufindenden Gegebenheiten übereinstimmt und
2. bei vorgefundenen Abweichungen eine Neuberechnung ergibt, dass es auch bei neuer Lage oder Größe des Außenwohnbereiches zu einer Grenzwertüberschreitung kommt.“ (vgl. Anlage 1 der Begründung, Schalltechnische Untersuchung, S. 34 – 37).

Die Ermittlung und Begutachtung der potentiellen Lärmschutzansprüche aufgrund der Umgestaltung der Weserstraße / Lindenallee ist Gegenstand eines dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Verfahrens. Hierzu werden alle Betroffenen persönlich kontaktiert und zu einer Auftaktveranstaltung eingeladen.

Teil C: Zusammenfassende Abwägung

1. Darstellung des Verfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung. Die gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in allen nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanungen¹³ erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes im Teil B der Begründung dargelegt.

2. Abwägungsrelevante Informationen

Planungsgrundlage für die Festsetzungen zum Einzelhandel ist das Einzelhandelskonzept für die Seestadt Bremerhaven der CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2016.

3. Bewertung der Belange und Abwägung

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Anregungen und Hinweise sind z.T. in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen, nachrichtlicher Hinweise und textlicher Darlegungen in der Begründung adäquat berücksichtigt.

Die zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgte Abwägung wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 28. Januar 2016 zur Kenntnis genommen und geht den jeweiligen Einwänden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gesondert zu.

2. 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auch die im Zuge der 1. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen und Hinweise sind entsprechend der Abwägung z.T. in Form überarbeiteter textlicher Festsetzungen und textlicher Darlegungen in der Begründung berücksichtigt.

Die zu den eingegangenen Stellungnahmen erfolgte Abwägung wurde vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 03. April 2019 zur Kenntnis genommen und geht den jeweiligen Einwänden vor Verfahrensende zu.

¹³ Ausgenommen sind Bauleitplanverfahren im vereinfachten (§ 13 BauGB) bzw. beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

3.1 Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB

Folgende Anregungen und Hinweise sind in der Begründung bislang nicht beinhaltet und werden daher an dieser Stelle aufgegriffen:

- 3.1.1 **Anregung:** Die östliche B-Plan-Grenze sollte im Bereich Weserstraße 79 bis zur Flucht der B-Plan-Grenze vor den Liegenschaften Weserstraße 87 bis 81 verschoben werden, um in Zukunft bei Änderung der Bebauung entsprechend reagieren zu können.

Abwägung und Fazit: Die empfohlene Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze im Grundstücksbereich Weserstraße 79 ist entbehrlich, da der an dieser Stelle geltende Bebauungsplan Nr. S 159 (rechtskräftig seit 03.04.1969) hier bereits eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt (vgl. hierzu auch die Begründung, Teil A, Pkt. 1.3 Planungsrechtliche Situation).

- 3.1.2 **Hinweis:** Durch die von den Flurstücksgrenzen zurückspringenden Baulinien im Bereich der Weserstraße sowie durch die Planstraße entstehen Flächen, die von der Stadt Bremerhaven anzukaufen sind.

Abwägung und Fazit: Diese als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche an der Weser- und Planstraße werden entweder durch Grundstückstausch (MK 3) oder durch Grundstückserwerb (MI 1) ihrer neuen Nutzung zugeführt. Der Ankauf bzw. entsprechende Regelungen im straßenseitigen Bereich des Kerngebietes MK 4 können erst im Rahmen einer Einigung mit dem Grundstückseigentümer und nach einem Rückbau des Bestandsgebäudes Weserstraße 72 erfolgen.

- 3.1.3 **Hinweis:** Aus den aktuellen Unterlagen des Bauvorhabens geht keine Gesamtzahl der entstehenden Wohneinheiten hervor. Es wird beschrieben, dass Wohnungen für alle Altersgruppen entstehen sollen. Es ist nicht einschätzbar, ob es sich um ein derart großes Bauvorhaben handelt, dass mit einer erheblichen Steigerung der Schüler:innenzahlen zu rechnen ist.

Die Kapazitäten der nächstgelegenen Grundschule (Altwulsdorfer Schule) sind bereits vollständig ausgeschöpft, Es bestehen aktuell und auch in den kommenden Jahren keine freien Kapazitäten, um die ggf. zuziehenden schulpflichtigen Kinder aufnehmen zu können. Da nicht absehbar ist, wie hoch der tatsächliche Zuwachs der Schüler:innen ist, können die damit verbundenen qualitativen und quantitativen Anforderungen an Schulen zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret ermittelt werden. Eine Erweiterung der Kapazitäten ist jedoch, je nach Anzahl der zuziehenden schulpflichtigen Kinder erforderlich.

Abwägung und Fazit: Diese Darstellung kann nicht nachvollzogen werden. In Teil A der Begründung, Pkt. 2.2 Städtebauliches Konzept wird explizite ausgeführt, dass ca. 57 Wohnungen oberhalb des Lebensmittelmarktes und 16 Wohnungen mit Größen bis 60 m² bzw. 90 m² oberhalb des Drogeriemarktes vorgesehen sind. Insofern sind insgesamt 73 barrierefreie Wohnungen in den geplanten Neubauten vorgesehen.

Aufgrund der barrierefrei geplanten Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl dieser Wohnungen von älteren Personen bezogen werden wird.

Daher werden die Hinweise zur Schulsituation zur Kenntnis genommen.

- 3.1.4 **Anregung:** Gemäß Stellplatzortsgesetz sind die Pflanzorte in den Stellplatzanlagen so zu wählen, dass durch die Bäume der Eindruck der befestigten Flächen abgemildert wird, was eine gleichmäßige Verteilung bedeutet. Die gemäß § 3 und 4 anzupflanzenden Baumreihen sollen u.E. nicht darauf angerechnet werden.

Abwägung und Fazit: Eine gleichmäßige Verteilung ist weder platzmäßig sinnvoll noch städtebaulich zielführend. Vielmehr verdeutlicht das in der Begründung, unter Teil A, Pkt.

2.2 auf S. 12 abgebildete städtebauliche Konzept, welche gestalterische Qualität zusammenhängende Grünstrukturen in Form straßen- und grenzseitiger Einfriedungen sowie wegbegleitender Begrünung für die Parkplatzflächen entstehen lassen. Insofern kann diese Darstellung nicht nachvollzogen werden. Es verbleibt bei der gewählten Regelung und im Übrigen der Anrechnung der gemäß § 8 Abs. 3 und 4 anzupflanzenden Baumreihen. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nicht umsetzbar.

- 3.1.5 **Anregung:** Wir empfehlen, nicht nur bei den eingeschossigen Gebäuden, sondern bei allen Flachdächern eine Dachbegrünung, da diese zur Verzögerung des Regenabflusses beiträgt und sich klimatisch positiv auswirkt.

Abwägung und Fazit: Dieser Empfehlung kann aufgrund des Planungsstandes der Hochbauplanung und der bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Investor in diesem Planungsstadium nicht mehr entsprochen werden. Auch wurde bei der Festsetzung der Dachbegrünung der eingeschossigen Gebäude neben den positiven ökologischen und klimatischen Wirkungen der gestalterische Aspekt für die unmittelbar benachbarten Wohnungen in den Vordergrund gestellt. Hier soll die Dachbegrünung als sicht- und erlebbarer grüner „Garten“ das Wohnumfeld aufwerten.

3.2 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 und 3 BauGB

- 3.2.1 **Einwendung:** Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Einrichtung von 83 Stellplätzen auf der Nordseite der Kreuzackerstraße ein. Warum werden Anwohner bei so gravierenden Maßnahmen nicht persönlich in Kenntnis gesetzt? Durch die Stellplätze kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer sehr starken Beeinträchtigung durch Lärm für die Anwohner. Da die Kreuzackerstraße eine Sackgasse ist, fehlen Wendemöglichkeiten, die dann in den Einfahrten der Hausbesitzer stattfinden. Des Weiteren wird ein breiter Grünstreifen vernichtet, welches zu einer Zerstörung von einem Stück Natur mit zahlreichen Tierarten führt (Prüfung NABU, Naturverbund). Die Grodenstraße wird laut Bebauungsplan zu einer Durchfahrtsstraße. In dieser ist es wesentlich sinnvoller die vorhandenen Flächen der Stadt für Stellflächen zu nutzen, diese grenzen auch direkt an der Sportanlage.

Abwägung und Fazit: Mit der Reaktivierung der Stadtteilmitte Wulsdorf als zentraler Versorgungsbereich mit integrierter Wohnnutzung ist eine städtebauliche Neuordnung des Areals zwischen Grodenstraße, Weserstraße und Kreuzackerstraße unabdingbar. Dies betrifft sowohl die Gebäudestrukturen und bauliche Dichte als auch die Verkehrsführung und Freiraumnutzung. Dies führt zu einer klaren Zonierung und Zuordnung von Nebenanlagen, insbesondere der Stellplätze, zum neuen Einzelhandelsstandort. Während für die hier in den Obergeschossen geplanten Wohnungen sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht sind, fungieren die zugeordneten Grundstücksflächen als Gemeinschaftsstellplätze. Dies betrifft den nördlichen Planbereich, d.h. den Bereich nördlich der Planstraße zwischen Weserstraße, Grodenstraße und Heinrich-Kappelman-Straße. Südlich der Planstraße bis zur Kreuzackerstraße erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des Parkplatzbereiches mit der Intention, attraktive und multifunktionale Platzbereiche sowie Grünflächen zu entwickeln, die durch ein auf Fußgänger und Radfahrer ausgerichtetes Wegenetz miteinander verbunden sind. Dies beinhaltet Grundstückszufahrten bzw. die Erschließung der direkten Anlieger (deklariert als Verkehrsberuhigter Bereich).

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet demzufolge nur das Gebiet, das direkt von der Reaktivierung des Einzelhandels- und der damit verbundenen integrierten Wohnnutzung betroffen ist. Die Kreuzackerstraße ist daher nur in ihrem östlichen Abschnitt, d.h. bis zum Sportplatzgelände einbezogen. Der westliche Teil der Kreuzackerstraße, wo gemäß dem

städtebaulichen Konzept 56 Stellplätze auf der nördlichen Straßenseite angeordnet werden sollen, ist nicht Gegenstand der aktuellen Planung.

Hierfür wird es ein gesondertes Bebauungsplanverfahren in Form einer vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB geben. Insofern werden die Anwohnerinnen und Anwohner gezielt im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens in die Planung einbezogen und informiert. Die Ausbildung der Stellplätze, die Begrünung und eventuelle Eingriffe in den bestehenden Gehölzbestand sind Gegenstand dieses Planverfahrens.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Gegensatz zur Kreuzackerstraße, die südlich direkt an das Sportplatzgelände grenzt und nur einseitig bebaut ist, die Grodenstraße in einer Distanz von ca. 50 m zum Sportplatzareal gelegen ist. Zudem weist sie in dem mittleren Abschnitt beidseitig eine Bebauung auf. Auch befindet sich lediglich der westliche Randbereich im Eigentum der Stadt, der aufgrund seiner Randlage, der Topografie und der natürlichen Gegebenheiten für die Stellplatzanlage zu abgelegen und insofern ungeeignet ist.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan S 195 (rechtskräftig seit 04.08.1980) die Kreuzackerstraße in einer Breite von 10 m als öffentliche Straße fest, deren westliches Ende sich zu einer Wendeanlage erweitert. Auch besteht von der Kreuzackerstraße aus die Möglichkeit einer direkten Zuwegung zum Sportplatzgelände.

- 3.2.2 **Einwendung:** Die Bauleitplanung in an § 1 Abs. 7 BauGB gebunden. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und miteinander gerecht/ sachgerecht abzuwägen. Im Kern bedeutet dies zwar ein Interessenausgleich, der aber private Belange nicht ohne sachliche Gründe ungleich behandeln oder das Eigentum Dritter ohne sachliche Rechtfertigung in Beschlag nehmen darf.

Abwägung und Fazit: Die Stadt hat frühzeitig mit den Grundstückseigentümern Kontakt aufgenommen, deren straßenseitige Grundstücksbereiche künftig für die öffentliche Erschließung benötigt werden. Dies gilt insbesondere für das hier in Rede stehende Grundstück.

Eine sachliche und ausführliche Erläuterung für die Inanspruchnahme dieser straßenseitigen Grundstücksbereiche findet sich in der Begründung unter Teil A, Pkt. 3.1 Erschließung / Verkehr, S. 27 - 34. In gleicher Weise ist die Umgestaltung der Weserstraße und des Knotenpunktes Weserstraße, Lindenallee und Planstraße in der Planzeichnung dargestellt. Insofern sind auch hier die Umgestaltungsabsichten klar ablesbar.

- 3.2.3 **Einwendung:** Jede Konfliktbewältigung erfordert eine verlässliche Prognose für den Sinn, Zweck und die Auswirkungen der Planung. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird insbesondere auch verletzt, wenn die Planung mögliche Konflikte nicht beurteilt oder in spätere Verfahren über Baugenehmigungen und/ oder spezialgesetzliche Verfahren verschiebt. Es gilt der Grundsatz planerischer Zurückhaltung.

Abwägung und Fazit: Diese Darstellung wird zurückgewiesen. Wie bereits o.a. haben frühzeitig Gespräche mit den Grundstückseigentümern stattgefunden, deren straßenseitige Grundstücksbereiche für die öffentliche Erschließung benötigt werden. Hier wurde auf der besonders betroffenen östlichen Straßenseite von allen Grundstückseigentümern das Einvernehmen eingeholt.

Im Übrigen setzt sich die Planung – basierend auf dem Verkehrs- und schalltechnischen Gutachten – dezidiert mit den potentiellen Lärmschutzansprüchen der betroffenen Anlieger auseinander.

- 3.2.4 **Einwendung:** Die Eigentumsgarantie gebietet ja auch, bei der Abwägung privater Belange untereinander berührte Interessen nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich zu behandeln. Die Verhältnismäßigkeit und die Erforderlichkeit insbesondere des Beschlages von Fremdflächen hat verfassungsrechtliche Schranken, die durch die Erforderlichkeit der

Bauleitplanung direkte Beziehung auch zur Planungsbefugnis hat und die Pflicht auslöst, insbesondere auch sachlich Unnötiges einfach zu unterlassen.

Abwägung und Fazit: Im vorliegenden Fall wird selbstverständlich nur so viel Fläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, wie für die Neuordnung des Erschließungsnetzes und des Knotenpunktes erforderlich ist. Dabei ist explizit darauf hinzuweisen, dass bereits der rechtskräftige Bebauungsplan S 159 (rechtskräftig seit 24.02.1969) einen Teil der straßenseitigen Grundstücksbereiche der Weserstraße 77 und 79 sowie der Lindenallee 1 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt

- 3.2.5 **Einwendung:** In S. 29 der Begründung/ 3.1.1./ Erschließung und Verkehr wird ausgeführt, die Umgestaltung der Weserstraße erfolgt durch die bislang räumlich versetzt angeordneten Doppelhaltebuchten gegenüberliegend auf der Nordseite des Einzelhandelskomplexes. Die Verschiebung der gesamten Straßenführung und die Anordnung der Straßen-/Wege- und Aufenthaltszonen dort geschehe im Einvernehmen u.a. mit mir als Eigentümer des Grundstückes Weserstraße.

Ich stelle klar, dass die Ausführungen in der Begründung des Entwurfes für den Bebauungsplan so nichtzutreffend sind. Insbesondere ist keine verbindliche Einigung über den Ankauf von mir benötigter Grundstücksflächen aus dem Bereich Weserstraße zustande gekommen. Gescheitert ist dies bisher an einer fehlenden Einigung über die wirtschaftlichen Komponenten eines entsprechenden Kaufgeschäftes auch mit Rücksicht auf die Kompensation der mir im Zusammenhang durch die –sachlich unnötige- Planung entstehenden Nachteile.

Abwägung und Fazit: Diese Darstellung wird mit großer Verwunderung zur Kenntnis genommen. Tatsächlich hat es am 23. Februar 2022, 15 – 16 Uhr, einen gemeinsamen Termin mit dem Eigentümer gegeben, wo ein Einvernehmen über die festzusetzende öffentliche Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich erzielt und dies dementsprechend im 2. Bebauungsplan-Entwurf fixiert wurde.

Aufgrund der nunmehr vorgetragenen Einwendungen wurden zwischenzeitlich auf Grundlage von Magistratsbeschlüssen Vertragsverhandlungen geführt und abgeschlossen. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 29. September 2023 unterzeichnet.

- 3.2.6 **Einwendung:** In S. 49/ Bereich 3.5./ Immissionsschutz/ Straßenlärm etc. führen Sie aus, die Umgestaltung und insbesondere die Komponente der (unnötigen) Verlegung der Straßenfläche führe zur Notwendigkeit von aktiven Maßnahmen für den Lärmschutz.

Die im Realisierungsfall notwendigen Maßnahmen würden sehr wohl auch das Grundstück Weserstraße 77 betreffen, auch wenn dieses als außerhalb des Planungsgebietes belegen bezeichnet wird. Es entstehen Grenzwertüberschreitungen, die Ansprüche auf Lärmschutz dem Grunde nach auslösen würden. Besonders, weil die Verkehrsführung durch das Verlegen des Straßenbereiches direkt und indirekt in den Bereich meines Eigentumes hineinwachsen soll. Da hier planungsrechtliche Regelungsbedarfe auch außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen, sind die Gebietsgrenzen nach Maßgabe des derzeitigen Entwurfes falsch festgelegt. Die Veränderung der Plangebietsgrenzen unter Einbeziehung meines Grundstückes ist erforderlich.

Abwägung und Fazit: Auf S. 49 unter Teil A, Pkt. 3.5 Immissionsschutz der Begründung – Straßenlärm – vorletzter und z.T. letzter Absatz wird ausgeführt: „Da durch die Umgestaltung der Weserstraße Rechtsansprüche auf Lärmschutz ausgelöst werden (s.o.) wird nachfolgend die Möglichkeit durch aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u.a. Grundstückerschließung usw.) können im vorliegenden Fall keine Lärmschutzwände oder –wälle realisiert werden. Aus diesem Grund ist nach Mitteilung der Stadt Bremerhaven als aktive Lärmschutzmaßnahme eine nächtliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Weserstraße von $v = 50 \text{ km/h}$ auf $v = 30 \text{ km/h}$ vorgesehen. Damit wird nachts eine Minderung der Straßenverkehrsbelastung beiderseits der Weserstraße um rd. 3 dB(A) erreicht, sodass im

Prognosefall der Bezugspegel von 60 dB(A) nachts bei allen straßennahen Wohngebäuden eingehalten wird. Die Zahl der im Sinne einer Grenzwertüberschreitung betroffenen „Etagenseiten“ (Fassade in einer betrachteten Etage) halbiert sich dadurch näherungsweise von 188 auf 89 Etagenseiten.

Für die – trotz der Geschwindigkeitsbeschränkung – noch verbleibenden Gebäude bzw. Außenwohnbereiche mit Grenzwertüberschreitung sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die betreffenden Gebäudeseiten und Außenwohnbereiche sind im Lageplan (Anlage 3.1) rot markiert.“

Das betreffende, außerhalb des Plangebietes befindliche Gebäude ist wie im Übrigen zahlreiche weitere auf der östlichen Seite der Weserstraße befindliche und betroffene Grundstücke hier, vgl. S. 53 der Begründung, eindeutig benannt.

Eine Veränderung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich, da dies an der Betroffenheit und den Rechtsansprüchen nichts ändert. Der Rechtsanspruch gilt unabhängig von der Plangebietsgrenze

- 3.2.7 **Einwendung:** In S. 50/ Bereich 3.5./ Immissionsschutz und Straßenlärm verweisen Sie darauf, dass die Ermittlung und Bewertung potentieller Lärmschutzansprüche aufgrund der Umgestaltung der Umgebung und der Verlegung der Verkehrsführung im Bereich Weserstraße/ Lindenallee erst Gegenstand eines der Bauleitplanung nachgelagerten Verfahrens sein soll. Es wurde darauf verwiesen, dass persönlich Betroffene kontaktiert und zu einer „Veranstaltung“ eingeladen würden.

Eine derartige Verlagerung von notwendiger Sachaufklärung bereits in der Planungsebene sieht das Gesetz nicht vor. Die Bauleitplanung soll hier ja planerische Festsetzungen realisieren, die weitreichende Nachteile für die Eigentümer der Umgebungsobjekte erzeugen und damit Abwägungsgegenstand direkt in der Bauleitplanung sein müssen. Die jeweilig beteiligten Eigentümer, auch ich selbst, kennen das tatsächliche Maß notwendiger Maßnahmen für den Schallschutz und den jeweils diesen entstehenden Aufwand nicht und da kann auch nicht auf nachgelagerte Verfahren oder „Veranstaltungen“ verwiesen werden, bei denen dann ja Einwendungen gegen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Abwägung im Planverfahren im Zweifel verfristet sein würden.

Abwägung und Fazit: Wie bereits o.a. sind für die – trotz der Geschwindigkeitsbeschränkung noch verbleibenden 28 Gebäude und 24 Außenwohnbereiche mit Grenzwertüberschreitung entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Anlage 3.1). Die „dem Grunde nach“ erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn u.a.

1. die tatsächliche Nutzung der Räume der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Nutzung entspricht und
2. das vorhandene bewertete Schalldämmmaß nicht ausreichend ist.

Der „dem Grunde nach“ gegebene Anspruch auf eine Entschädigung der Außenwohnbereiche wird nur gewährt, wenn eine Überprüfung in der Örtlichkeit ergibt, dass u.a.

1. die angenommene Lage und Größe des Außenwohnbereichs mit den tatsächlich vorzufindenden Gegebenheiten übereinstimmt und
2. bei vorgefundenen Abweichungen eine Neuberechnung ergibt, dass es bei neuer Lage oder Größe des Außenwohnbereiches zu einer Grenzwertüberschreitung kommt.

Eine derartige Einzelfallprüfung ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Insofern wird im Bebauungsplanverfahren die grundsätzliche Betroffenheit ermittelt und im Rahmen eines dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Verfahrens in jedem Einzelfall die tatsächlich und konkrete Betroffenheit ermittelt und bei Bestätigung werden entsprechende Ansprüche finanziell abgegolten.

- 3.2.8 **Einwendung:** Zu S. 49/ 50 wird ausgeführt, dass die –ich betone: sachlich unnötige- Maßnahme wesentliche Änderungen/ Nachteile im Bereich der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr heraus zur Folge hat: Allein durch die Umgestaltung der Weser-

straße entstehen umfangreiche Straßenbaukosten und Leitungsverlegekosten, es werden auch Rechtsansprüche auf Lärmschutz ausgelöst.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Erschließungssituation können Lärmschutzwände oder -wälle nicht realisiert werden. Nur als (wenig verlässliche) Maßnahme ist eine nächtliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich der betroffenen Straßenführung auf 30 km/h vorgesehen, nur hierdurch soll dann der Bezugspegel von 60 dB(A) nachts eingehalten werden.

Hierzu ist aber zu bemerken, dass die Weserstraße Hauptverkehrsstraße und damit wichtigste Nord-/ Süd-Achse im südlichen Stadtgebiet ist und eine zentrale Erschließungsfunktion im Ganzen hat. Die Reduzierung in der Fahrgeschwindigkeit zur Nachtzeit wird hier zweckmäßig und für den Fahrverkehr verstehbar nicht realisierbar sein. Unter dem Merkmal einer autogerechtfunktionalen Ausprägung ist das Ganze kein stadtverträglicher und bedarfsgerechter Umbau, die Adäquanz zu den Erfordernissen einer Verkehrslage nahe der Stadtgrenze fehlt.

Der festgesetzte autogerechte, auf 50 km/h ausgelegte Kreuzungsausbau wird nur eine wirkungslose Lösung auf dem Papier sein: Deshalb fordere ich, die Verkehrsführung der Weserstraße mit seiner bestandsgeschützten Immissionslage unverändert beizubehalten, was folgende Vorteile hat:

- Lärmschutzmaßnahmen für diese bestandsgeschützte Lösung sind dann entbehrlich (ebenfalls eine Fülle von Einzelgutachten für die betroffenen Gebäude).
- Die Straßenumbaukosten entfallen (die Reduzierung der entbehrlichen Verkehrsflächen der Einmündung Lindenallee sind auch unabhängig davon möglich).
- Die Kosten für umfangreiche Leitungsverlegungen entfallen ebenfalls.

Die Lösung ist ja ganz einfach. Das Neubauprojekt müsste nur um weniger Meter nach Westen verschoben werden, ohne dass die östlichen Flurstücksgrenzen des Projektgrundstücks überschritten werden. Eine Abwägung zu dieser Thematik hat die Begründung nicht geliefert, das ist klassisches Abwägungsdefizit.

Abwägung: Es ist gutachterlich bewiesen und insofern als aktive Lärmschutzmaßnahme vorgesehen, die Geschwindigkeit in der Weserstraße im Nachtzeitraum auf 30 km/h zu reduzieren. Damit wird eine Minderung der Straßenverkehrsbelastung beiderseits der Weserstraße um rd. 3 dB(A) erreicht. Da diese Maßnahme auch an anderen Stellen im Stadtgebiet gilt kann nicht nachvollzogen werden, warum dies für den Fahrverkehr nicht verständlich und insofern nicht realisierbar sein sollte – zumal sich die Geschwindigkeitsreduzierung nur auf den Nachtzeitraum bezieht.

Im Übrigen handelt es sich bei der Umgestaltung der Weserstraße und des Knotenpunktes mit der Lindenallee nicht um einen autogerechten, sondern um einen stadtverträglichen Umbau, der die Bedarfe von Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Verkehr berücksichtigt. Gegenüber der heutigen Situation werden allerdings Fußgängern und Radfahrern mehr Räume und kürzere Wege eingeräumt und der ÖPNV so angeordnet, dass auch hier für Benutzerinnen und Benutzer deutliche Verbesserungen beim Umsteigen entstehen.

Ein – wie vom Einwender geforderter bestandsorientierter Umbau – bringt keinerlei Vorteile für die Nahmobilität und die Revitalisierung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich mit sich und ist aufgrund dessen auch nicht förderfähig. Zudem ist explizit darauf hinzuweisen, dass die der Planung zu Grunde liegende Verkehrsplanung die politisch beschlossene Vorzugsvariante darstellt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auch ohne Verschwenkung der Fahrbahn allein aufgrund der prognostizierten Verkehrsfrequenz ausgelöst durch die Reaktivierung der Stadtteilmitte Wulsdorfs als zentraler Versorgungsbereich beim geplanten Umbau der Weserstraße / des Knotenpunktes Weserstraße, Lindenallee und Planstraße mit einer wesentlichen Änderung der Straßenlärmimmissionen gemäß § 1 (2) Nr. 2 der 16. BImSchV zu rechnen ist.

Fazit: Insofern werden die Anregungen und Hinweise nicht mitgetragen und die angeblich „einfache Lösung“ entsprechend zurückgewiesen.

- 3.2.9 **Einwendung:** Der Planentwurf und seine Begründung/ siehe S. 6/ Anlass + Zielsetzung will ja eine Erneuerung und Modernisierung der am Standort vorhandenen Bauwerke erreichen. Außerdem einen attraktiven Ort zum Einkauf, Verweilen und Treffen schaffen. Gerade auch avisierte Leitsortimente wie Matratzen oder Fahrräder haben ja keine eigene (echte) Zugkraft und ergänzende Sortimente gibt es an Ort und Stelle nicht und da ist auch nicht ersichtlich, wie (zusätzlich) auf Anbieter aus dem periodischen Bedarf gesetzt werden könnte. Letztlich wird das Vorhaben mit immensen Kosten ohne Nutzen für neue kleinteilige Einzelhandelseinheiten sein, geschweige denn die Reduktion von Leerständen herbeiführen.

Wie läuft denn die aktuelle Einzelhandelsentwicklung in Deutschland? Der Online-Handel hat zweistellige Zuwachsraten zu Lasten des stationären Handels, Corona hat in den letzten 2 Jahren eine Vielzahl von Geschäftsaufgaben erzeugt bei weiterhin unsicherer Perspektive, die Zahlen von Einzelhandelsbetrieben sind rückläufig, sogar große Kaufhäuser in 1A-Lage schließen, umgeben von gut ausgebauten Fußgängerzonen. Ein Einzelhandelsgutachten von 2016 ist keine seriöse und belastbare Beurteilungsbasis für dieses aktuelle Projekt.

Abwägung und Fazit: Viele Einkaufslagen leben von Frequenzbringern, die durch großflächige Lebensmittelmärkte in Kombination mit Drogeriemärkten Anziehungskraft entfalten und die Versorgung vor Ort für den täglichen Bedarf ermöglichen. Am Standort sind weitere Dienstleistungs-, Einkaufs- und gastronomische Angebote vorhanden wie Banken, diverse Geschäfte (Optiker, Schmuck, Bekleidung etc.) und Lokale. Durch den neuen Impuls aufgrund der reaktivierten Nahversorgung entsteht deutlich mehr Frequenz, sodass es sich auch für andere Einzelhändler und Gewerbetreibende lohnen kann, wieder ein Geschäft an dieser Stelle zu eröffnen.

Im Übrigen bieten gerade auch die örtlichen Lebensmittelmärkte mittlerweile die Möglichkeit, ihre Waren online bzw. telefonisch zu bestellen und dann anzuliefern. Insofern ist die Trennung von analog und digital heute z.T. nicht mehr existent und denkbar

- 3.2.10 **Einwendung:** Nun soll zwar das Konzept/ Begründung S. 11/ zu 2.2./ städtebauliches Konzept als „Landmarke“ Bedeutung erlangen und durch (unnötig) veränderte Verkehrsführung akzentuieren und/oder symbolisieren, erreicht wird dadurch aus meiner Sicht außerhalb der vermeidbaren öffentlichen Ausgaben für das Vorhaben nichts.

Die neuen Hauptflächen für Lebensmittel-Discounter und Drogerie-Markt sollen die Fußgängerfrequenz erhöhen und der neue Kreuzungsausbau soll sich auf die Verweildauer positiv auswirken: Doch die beiden neuen Hauptflächen sind mit ihren Eingängen nach Westen zu den Parkplätzen orientiert – wenden als ihre Rückseite der neuen, aufwendig umgestalteten Weserstraße zu – mit hohen Straßenbaukosten, teuren Leitungsverlegungen und hohem Aufwand für den nur durch den Straßenumbau verursachten Lärmschutz. Die Arkaden werden geschlossene Wände bzw. abgeklebte Schaufenster zeigen (die funktionell introvertierten großflächigen Anbieter Drogerie und Discounter sind nicht gerade bekannt für aufwendige, zum Bummeln animierende Schaufenstergestaltung). Die Kunden werden weit überwiegend Autokunden (mit Kofferraummengen für den Einkauf) sein, die Erwartung, dass diese nach dem Einkauf noch „um die Ecke“ gehen werden, um nach kleinteiligem Einzelhandel zu suchen, geht fehl. Der Kreuzungsumbau schafft keine neuen Lageweite für Einzelhandelsgründer.

Woher soll also die höhere Publikumsfrequenz auf den teuer umgestalteten öffentlichen Flächen kommen? Die beiden geplanten großflächigen Einzelhandelsflächen schaffen ein Angebot für den täglichen Bedarf und wenden sich an die Stadtteilbewohner, ab die neue Stadtteilnachbarschaft. Diese werden kein Problem haben, das neue Angebot täglich zu finden. Ein architektonisches „Hereindrehen eines fünfgeschossigen Erkers“ wird keinen Einfluss auf die Findbarkeit und Orientierung für die ortskundige Nachbarschaft haben,

Ortsunkundige werden eher an den zugemauerten, der Straßenfront zugewendeten Erdgeschosszonen vorbeifahren. Der öffentliche Umbauaufwand ist überzogen und zudem für die Funktionalität der neuen Ortsmittel wirkungslos.

Abwägung und Fazit: Diese Darstellung wird entsprechend der bereits zuvor geäußerten negativen und statischen Sichtweise - am besten alles so zu belassen wie es ist - zur Kenntnis genommen.

Es ist evident und dies zeigt der Edekamarkt an der Weserstraße auf dem ehemaligen Warrings-Gelände wie wichtig es für viele Wulsdorferinnen und Wulsdorfer ist und zu welcher einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität es führt, wieder vor Ort im Zentrum einkaufen zu können. Wenn damit zugleich die Aufenthaltsqualität und das Angebot verbessert wird, u.a. durch einen öffentlichen Spielplatz, Plätze, die zum Verweilen einladen und attraktiv gestaltet sind, wird die Stadtteilmitte von vielen Wulsdorferinnen und Wulsdorfern wieder angenommen und wertgeschätzt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit dem Sportplatzgelände, dem Fitness-Center, dem Wochenmarkt und dem Wulsdorf-Center weitere Einrichtungen vor Ort vorhanden sind, die von der Entwicklung profitieren und insgesamt wieder zu einer funktionierenden und attraktiven Ortsmitte führen werden.

Das neue am Knotenpunkt Weserstraße und Lindenallee platzierte Gebäude wird selbstverständlich auch Eingänge zur Weserstraße haben. Ein Eingang befindet sich direkt an der Kreuzung, überdacht und durch einen Windfang geschützt. Ein weiterer als Hauszugang konzipiert findet sich auf der nordöstlichen Gebäudeseite, ebenfalls an der Weserstraße. Ortsunkundige werden durch die neue Landmarke und den neu gestalteten begrünten und beleuchteten Straßenraum aufmerksam und im besten Fall dazu animiert, in die neue Planstraße einzubiegen und anzuhalten. Wenn dann noch perspektivisch ein Café mit Außengastronomie in dem Bereich entsteht, wird das Angebot noch offensichtlicher und das Anhalten und Verweilen noch stärker befördert.

Nicht zuletzt werden insbesondere die Anwohnerinnen und Anwohner davon profitieren, direkt in der Nachbarschaft oder im eigenen Haus einkaufen zu können. Dazu zählen auch die Mieterinnen und Mieter des Einwenders.

- 3.2.11 **Einwendung:** Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot wird verletzt, wenn Belange nicht eingestellt sind, die nach Lage der Dinge hätten berücksichtigt werden müssen. Abwägungsfehler entstehen auch, wenn die Bedeutung relevanter Belange verkannt oder Ausgleich gesucht werden, die zur objektiven Gewichtung außer Verhältnis stehen. Dies gilt selbst dann, wenn (unberücksichtigte) Belange nicht von vornherein von der Hand zu weisen sind.

Bauleitpläne sind so aufzustellen und dürfen damit nur entstehen, wenn und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Dies gilt nicht für die Planung, sondern auch für die einzelne Festsetzung.

Bauleitpläne sind nicht erforderlich, wenn diesen kein positives Planungskonzept zugrunde liegt oder Ziele gefördert werden sollen, die von Planungsinstrumenten des Baugesetzbuches nicht gedeckt sind oder kein städtebauliches Konzept im Ganzen darstellen, damit also auch nicht geboten sind.

Unzulässig sind auch Festsetzungen, die aus zwingenden rechtlichen und/ oder tatsächlichen Gründen nicht vollzogen werden können und/ oder bei denen es auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung gibt. Denn sonst wäre die Maßnahme ja unzulässige Vorratsplanung. Und nur das Vorhalten des Torsos für die (unnötige) Planung sieht das Gesetz ja auch aus der Abwägung gegen den Schutz des Eigentums für den einzelnen Anlieger, dessen Rechtsschutz nicht unzumutbar erschwert sein darf, nicht vor.

Abwägung und Fazit: Das Abwägungsgebot wird in der vorliegenden Planung hinreichend berücksichtigt, ebenso wie die Abwägung privater und öffentlicher Belange. Aus der sehr allgemeinen Darstellung erschließt sich nicht, welche konkreten Belange außer Acht gelassen wurden. Die Darstellung wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

3.2.12 **Einwendung:** Bei praktisch inexistenter Erwartung eines Planungserfolges und unnötig/maximalen Ausgaben zu Lasten der Allgemeinheit, alles nur zugunsten von etwas städtebaulich-architektonischer Betonung, verletzt die projektierte Maßnahme das Eigentum der zu Schaden kommenden Anlieger in schwerer Weise. Auch im Fehlerfolgensystem der §§ 214-216 BauGB bleibt der Eigentumsschutz (zwingend) beachtlich. Der Einzelne kann dabei auch nicht nur darauf verwiesen werden, dass die Planung im Fall der Berechtigung der erhobenen Einwendungen ohnehin (weitgehend) funktionslos bleibt oder künftige Veranstaltungen um den ungeklärten Schallschutz alles wohl schon richten werden. Der Planungsstand schließt die Verwirklichung des Vorhabens im Ganzen und auf Dauer aus und schafft keine Planungssicherheit, die irgendwie zugunsten des Planaufstellers schutzwürdig sein könnte.

Abwägung: Die vorliegende Planung setzt sich ausführlich und umfassend mit der desolaten örtlichen Situation auseinander und verdeutlicht die Notwendigkeit der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung im Stadtteilzentrum. Neben städtebaulichen Aspekten werden insbesondere auch Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, der Beförderung der Stadt der kurzen Wege, der Aufenthaltsqualität betrachtet und sind planungsleitend. Hunderte Unterschriften der Wulsdorferinnen und Wulsdorfer liegen vor, die diese Umgestaltung wünschen. Ein Investor ist bereit, einen zweistelligen Millionenbetrag zu investieren. Die Stadt wird in gleicher Weise mehrere Millionen für die In-Wertsetzung der öffentlichen Infrastruktur bereitstellen.

Fazit: Insofern wird die geäußerte Kritik als unbegründet und haltlos zurückgewiesen.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, der 1. und 2. öffentlichen Auslegung einschließlich Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Darlegungen des Umweltberichtes, der im Rahmen der 2. Entwurfserstellung vorgenommenen Änderungen entsprechend den vorangegangenen Ausführungen mit einer sachgerechten Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange ist die Umsetzung der Planung als unkritisch zu werten.

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

Die voraussichtlichen Kosten der Planung wurden im Rahmen einer gesonderten Vorlage von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14.12.2017 zur Kenntnis genommen und die Finanzierung aus Städtebauförderungs- (Stadtumbau), ÖPNVG- und EntflechtungsG-Mitteln beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremerhaven, 30. Oktober 2023

Im Auftrag

gez. Kountchev

Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürgerinnen und Bürger) erfolgte vom 06. Juli 2015 bis einschließlich 17. Juli 2015 nach ortsüblicher Bekanntmachung von Anhörungszeit und –ort am 27. Juni 2015.
- Der 1. Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.09.2016 bis einschließlich 26.10.2016 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.
- Der 2. Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.04.2022 bis einschließlich 04.05.2022 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.