

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“, Stadt Bremerhaven

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Revitalisierung des Stadtteilzentrums soll die dringend benötigte Nahversorgung wieder in die Ortsmitte von Wulsdorf zurückgeholt und der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit geboten werden, auf kurzem Weg, d.h. auch fußläufig bzw. per Fahrrad, vor Ort ihren Einkauf von Lebensmitteln und anderen Waren des täglichen Bedarfs erledigen zu können. Die Neubebauung ist so konzipiert, dass die entstandene Lücke an der Weserstraße zwischen den Häusern 86 und 72 bzw. perspektivisch 68 mittels verdichteter und integrierter Baustrukturen betont und in Wert gesetzt wird. Neben der Belebung der Erdgeschosszonen durch z.T. großflächige Nahversorgungsbetriebe – Lebensmittel und Drogeriewaren - sind Park- 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. Wohnen und Einkaufen, funktional und räumlich kombiniert, bilden den Auftakt einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung im Zentrum Wulsdorfs und zeigen auf, wie in einer derart zentralen Lage schonend und sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

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 wird durch einen stadtvträglichen und bedarfsgerechten Umbau adäquat an die heutigen Erfordernisse in einer innerstädtischen Lage angepasst. Dies schließt den Kreuzungsbereich mit der Lindenallee mit ein. In gleicher Weise erfolgt eine direkte Straßenanbindung der neuen Nahversorgungsbetriebe an den Knotenpunkt mit der Folge, dass Fahrwege verkürzt und der südliche Bereich der Stadtteilmitte von motorisiertem Verkehr entlastet werden kann. Die Heinrich-Kappelmann-Straße wird hier zum Fuß- und Radweg bzw. dient der Erschließung der direkt Anliegenden. Das zwischenliegende bislang großflächige Parkplatzareal wird neugestaltet als multifunktionaler Platz bzw. öffentliche Grünfläche – Spielplatz - mit der Intention, allen Generationen attraktive Aufenthaltsbereiche im Stadtteilzentrum anzubieten. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sorgen dafür, dass schattige und begrünte öffentliche Räume entstehen, die für alle zugänglich und anziehend sind. In gleicher Weise wird damit das Kleinklima verbessert, für Flora sowie Fauna neuer Lebensraum und eine gute Vernetzung mit den z.T. bestehenden Grünstrukturen im Bereich der Sportanlagen geschaffen. Bisher weitgehend baumlose Verkehrsflächen wie die Weserstraße im Abschnitt zwischen Grodenstraße und Kreuzackerstraße werden als Allee ausgebildet bzw. zu baumflankierenden Aufenthaltsbereichen umgestaltet.

Zur Stärkung der Nahmobilität und Vernetzung des Stadtteils mit dem westlich benachbarten Fischereihafen ist im Sinne der Stadt der kurzen Wege vorgesehen, die Grodenstraße an die westlich gelegene Spitzbergenstraße anzuschließen und sie so zu ertüchtigen, dass sie eine attraktive Fuß- und Radweganbindung nach Westen und zur Fahrradstraße Fahr(G)rad 8 bildet. Auch hier sind Begrünungsmaßnahmen geplant. Die Straße wird als schmale Erschließungsachse mit reduzierter Geschwindigkeit geplant.

Durch die Umgestaltung der Weserstraße werden Rechtsansprüche auf Lärmschutz aufgelöst. Als aktive Schallschutzmaßnahme soll nachts eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h erfolgen. Für die dennoch verbleibenden Ansprüche aufgrund rechnerisch ermittelter Grenzwertüberschreitungen – 28 Gebäude und 24 Außenwohnbereiche – sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

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.

Aufgrund der Inanspruchnahme eines innerstädtischen zentralen Areals für die Reaktivierung und Aufwertung als zentraler Versorgungsbereich in Kombination mit zeitgemäßem neuen Wohnraum wird den Klimaschutzziele in besonderer Weise Rechnung getragen. Das Stadtteilzentrum ist sehr gut an den ÖPNV und nunmehr auch auf der Westseite an die Fahrradstraße Fahr(G)rad8 angebunden, sodass für innerstädtische Wege ggf. der Pkw entbehrlich ist.

Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt. Im Gegenteil, es erfolgt eine Verbesserung des Naturhaushaltes und des Kleinklimas durch Entsiegelung, teilweisen Rückbau von Verkehrsfläche und zahlreiche standortgerechte Begrünungsmaßnahmen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Öffentlichkeitsbeteiligungen

Den Einwendungen bezüglich der **Veränderungen der Erschließungssituation** insbesondere im Bereich der Grodenstraße wird dahingehend Rechnung getragen, dass von vornherein die Grodenstraße im westlichen Abschnitt verkehrsberuhigt, d.h. mit einer schmalen Fahrbahn ausgebaut, geschwindigkeitsreduziert (ca. 20 km/h) und vor allem auf die Belange von Fußgängern und Radfahrern ausgerichtet werden wird.

Den Einwendungen zur **Umgestaltung der Weserstraße** im direkten Knotenpunkt und Inanspruchnahme bislang privater Fläche wird insofern begegnet, als mit dem Grundstückseigentümer mittlerweile ein Grundstückskaufvertrag inklusive der finanziellen Entschädigung bezüglich erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen geschlossen werden konnte.

Des Weiteren wurde die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 2 dahingehend ergänzt, dass 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 sind.

Der bedarfsgerechten **Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche** der Weserstraße 64 – 68 und der Heinrich-Kappelmann-Straße 23 sowie der südlich benachbarten Garagen wurde durch eine Verbreiterung der Erschließungsanlage auf 6,0 m in diesen Abschnitten Rechnung getragen.

Die Kritik der Anwohner zur Neuordnung der **Kreuzackerstraße** im westlichen Abschnitt ist Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl grenzt im Gegensatz zur Grodenstraße das Sportplatzareal südlich direkt an die Kreuzackerstraße an. Auch setzt der Bebauungsplan S 159 (rechtskräftig seit 04.08.1980) die Kreuzackerstraße bereits auf einer Breite von 10 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, deren westliches Ende sich zu einer Wendeanlage erweitert. Zudem besteht von der Kreuzackerstraße aus die Möglichkeit einer direkten Zuwegung zum Sportplatzgelände.

Behördenbeteiligungen

Entsprechend der Lage des Plangebietes innerhalb der **Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes** für das Wasserwerk Wulsdorf wurde der nachrichtliche Hinweis Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen. Demzufolge sind die einschlägigen Rechtsvorschriften sowie Regelwerke hinsichtlich des Grundwasserschutzes in Schutzgebieten zu beachten.

Die Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr (**ÖPNV**) wurde entsprechend den bestehenden Buslinien 502, 504, 505, 506, 517, 519, S, 530, 570 sowie des Moon und Night Liners aktualisiert.

Als weiterer Indikator der **Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen** im Bereich der Weserstraße wurde die Verschwenkung der Fahrbahnen benannt und in diesem Zusammenhang die Angaben zur Regen- und Schmutzwasserentwässerung neu aufgenommen.

Zum besseren Verständnis des **Baugrundes**, seiner Versickerungseignung, der Grundwasserchemie etc. wurden die detaillierten Angaben des Geologischen Dienstes Bremen auszugsweise in die Begründung eingefügt.

Entsprechend dem Hinweis, dass im Plangebiet möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden sind, wurde der nachrichtliche Hinweis Nr. 5 redaktionell korrigiert. Damit diese im Zuge der Erdarbeiten nicht 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.

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu **Anpflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen** (§ 8) wurde anstelle standortheimischer Arten nunmehr die Regelung von standortgerechten Pflanzungen und gleichermaßen deren dauerhafte artgemäße, arttypische bzw. generelle dauerhafte Entwicklung fixiert. Die vom Gartenbauamt vorgegebenen ergänzenden Bäume und Sträucher wurden in die jeweiligen Pflanzlisten aufgenommen. Zum besseren Verständnis der detaillierten Pflanzregelungen wurde die Begründung um entsprechende Auszüge aus der Planzeichnung und erläuternd des städtebaulichen Konzepts ergänzt.

Eine Kinderbeteiligung und ggf. Jugendbeteiligung für die Planung und Anlage des Spielplatzes ist verpflichtend.

Einer generellen Dachbegrünung von Flachdächern kann aufgrund des Planungsstandes der Hochbauplanung und der bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Investor in diesem Planungsstadium nicht mehr entsprochen werden. Es verbleibt bei der Regelung, dass alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile, Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden extensiv zu begrünen sind (bauordnungsrechtliche Festsetzung § 1 (3)).

Schulische Infrastruktur

Entsprechend dem Bauantrag und den Darlegungen in der Begründung, Teil A, Pkt. 2.2 Städtebauliches Konzept sind insgesamt 73 barrierefreie Wohnungen in den geplanten Neubauten (Kerngebiete MK 2 und MK 3) vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl dieser Wohnungen von älteren Personen bezogen werden wird. Daher wird keine erhebliche Steigerung der Schüler:innenzahlen zu erwarten sein.

3. Gründe der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Reaktivierung des Stadtteilzentrums als zentraler Versorgungsbereich wird bereits seit längerem diskutiert, im Stadtteil gefordert und befördert, in verschiedenen Varianten planerisch betrachtet und schlussendlich im 2016 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Bremerhaven nutzungsspezifisch vorbereitet. Dabei wurde der Planbereich, der für eine Einzelhandelsentwicklung und städtebauliche Neuordnung zur Umsetzung kommen soll, im Laufe des Planungsprozesses mehrfach konzeptionell aktualisiert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten – insbesondere der Knotenpunktlösung Weserstraße / Lindenallee / Planstraße in Form eines Kreisverkehrs (weniger Verkehrsfläche, weniger Emissionen, geringere Kosten, geringere Geschwindigkeit, gestaltete Mittelinsel, Vorteile für Fußgänger und Radfahrer etc.) - schließen sich insofern aus, als sie politisch nicht mehrheitsfähig waren.

Mit dem Kompromiss einer lichtsignalgesteuerten Kreuzungsanlage in Form eines Quadrats mit Betonung durch Lichtstelen erfolgt eine Komprimierung von Straßenverkehrsfläche zu Gunsten kurzer Wege für Fußgänger und Radfahrer. Gestalterische Akzente, Möblierung, die Zusammenlegung der Bushaltestellen, baumflankierte Platzflächen mit Aufenthaltsqualität, breite und attraktive Fuß- und Radwege sowie die Ausbildung einer Allee tragen dem Ziel eines stadtverträglichen Umbaus der Weserstraße adäquat Rechnung.

Das nunmehr vorliegende Planungs- und Erschließungskonzept zur Revitalisierung der Wulsdorfer Stadtteilmitte folgt dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Dezember 2017. In Verbindung mit dem auf dem Warrings-Gelände bereits etablierten Verbrauchermarkt soll der zentrale Versorgungsbereich Wulsdorf zwischen Groden- und Kreuzackerstraße wieder so in Wert gesetzt und ertüchtigt werden, dass die Wulsdorferinnen und Wulsdorfer auf kurzem Weg in ihrem Ortskern einkaufen und sich treffen können und durch attraktive Flächen zum Spielen und Verweilen dazu motiviert werden.

Die Kombination von Nahversorgung im Erdgeschoss und darüber liegendem barrierefreien Wohnraum von insgesamt 73 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Ausprägung schafft ein attraktives und zeitgemäßes Angebot in zentraler Lage. Sie bildet den Auftakt einer umfassenden Erneuerung in der Wulsdorfer Stadtteilmitte. Das gebäudeintegrierte Parkraum- und Fahrradabstellangebot, die attraktive ÖPNV-Anbindung und die auf der Westseite der Sportanlage mittlerweile hergestellte Fahrradstraße Fahr(G)rad8, die von Deichhämme kommend zum Fischereihafen und weiter in Richtung Innenstadt führt, versetzen die Anwohnerinnen und Anwohner in die Lage, ihr Verkehrsmittel wählen zu können, kurze Wege zu haben und viele Wege zu Fuß bzw. per Fahrrad zurücklegen zu können.

Die Begrünung und die Anlage gegliederter multifunktionaler Plätze sowie einer öffentlichen Grünfläche in Form eines Kinderspielplatzes initiiert attraktive Aufenthaltsflächen im Wulsdorfer Stadtteilzentrum und sorgt für eine Aufwertung und Integration der bestehenden Angebote wie dem Wochenmarkt, den Sportanlagen, der Gastronomie u.a.m. Die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen schaffen einen stimmigen Rahmen für eine identitätsstiftende Stadtteilmitte mit besonderen städtebaulichen Qualitäten.

Bremerhaven, 30. Oktober 2023

Magistrat der Stadt Bremerhaven