

SEESTADT BREMERHAVEN



Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“

Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04. April 2022 bis einschließlich 04.Mai 2022

Keine Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 05.04.2022
- Baureferat, Stellungnahme vom 13.04.2022

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Anregungen	Abwägungsvorschlag
1.	EWE Netz GmbH	06.04.2022	<p>...vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich durch ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unsere Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Verschwenkung der Fahrbahnen und der Neuordnung des Knotenpunktes mit dem teilweise auskragenden Baukörper ist eine teilweise Umverlegung von Leitungen unabdingbar.</p> <p>Diese und die nachfolgenden Hinweise werden im Rahmen der Umsetzung der Planung adäquat berücksichtigt.</p>

		<p>notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE Netz. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE Netz GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE Netz, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Bitte wird entsprechend Rechnung getragen.</p>
--	--	---	--

			<p>Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-1345.</p>	<p>Dieser Hinweis wird bei künftigen Planverfahren entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Dieser Hinweis wird bei Bedarf gern in Anspruch genommen.</p>
2.	Verkehrsbund Bremen/ Niedersachsen	12.04.2022	<p>...wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planung. Die Belange des Öffentlichen Personennahverkehr werden ausreichend durch den fachlichen Austausch mit BremerhavenBus berücksichtigt. Wir begrüßen die Aussagen zur Erschließung des Plangebietes durch den Stadtbus- und Regionalbusverkehr.</p> <p>Wir bitten jedoch um Korrektur der Angaben zu den im Plangebiet verkehrenden Linien, Die in der Begründung gelisteten Linien stimmen nicht vollständig mit den tatsächlich verkehrenden Linien überein.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird bezüglich der tatsächlich verkehrenden Buslinien unter dem betreffenden Absatz entsprechend redaktionell korrigiert.</p>
3.	wesernetz Bremerhaven GmbH	13.04.2022	<p>...in Beantwortung Ihrer Anfrage vom 01.04.2022 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens des wesernetz Bremerhaven GmbH unter Beachtung der folgenden technischen Hinweise keine Bedenken bestehen.</p>	

			<p>Bei einer ggf. anstehenden Erschließung des Plangebietes gelten die Voraussetzungen dazu als erfüllt, wenn...</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) unsere Belange innerhalb des Geltungsbereichs für eine Gasversorgung berücksichtigt werden. (2) bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen ausreichende, verlegefähige Trassen nach DIN 1998 vorgesehen wurden. (3) ausreichend Platz für die oberirdisch angeordneten Verteilerschränke in der Planung berücksichtigt worden ist, die entsprechende Anzahl und Lage wird noch durch wesernetz bekannt gegeben. (4) berücksichtigt wurde, dass der Abstand unserer Trasse zu den Grundstücken 0,30 m beträgt. (5) gewährleistet ist, dass Trinkwasserleitungen höher als die Abwasserleitungen liegen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abstand von min. 0,40 m zur Versorgungsstrasse einzuhalten. Wenn die Trinkwasserleitung auf gleicher Höhe oder tiefer als die parallel geführte Abwasserleitung liegt, ist ein Abstand von min. 1 m einzuhalten. (6) bei Aufstellung und Ausführung von Straßenausbauplänen ein Sicherheitsabstand von ca. 2 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorgesehen ist, ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Zu beachten sind hier die allgemeinen Regeln der Technik, z.B. die „GW 	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der Umsetzung der Planung sachgerecht berücksichtigt.</p>
--	--	--	---	---

			<p>125" des DVGW oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßen und Verkehrswesen“.</p> <p>(7) der Bestand unserer Versorgungs- und Anschlussleitungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Erforderliche Änderungen oder Umverlegungen sind entsprechend der gültigen Vereinbarungen erstattungspflichtig.</p> <p>(8) bei einem konkreteren Planungsstand über die Bebauung mit belastbaren Werten über benötigte Strom- u. Gasleitungen die ggf. notwendigen Standorte für Gasregler und Netzstationen angestimmt werden.</p> <p>(9) gewährleistet ist, dass unserer Leitungen zu keiner Zeit überbaut werden, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.</p> <p>(10) vor Baubeginn die Ver- und Entsorgungstrassen inkl. der Höhenlagen der wesernetz Bremen GmbH mitgeteilt werden.</p> <p>(11) im Fall der Erstellung einer Baustraße die wesernetz Bremen GmbH die Genehmigung erhält, diese in offener Bauweise zu kreuzen ohne die Oberflächengewährleistung zu übernehmen.</p> <p>(12) berücksichtigt wurde, dass die erforderlichen Baumaßnahmen seitens der wesernetz Bremen GmbH erst beginnen, wenn die Lage der Versorgungstrasse sicher bekannt ist, am geeignetsten hierfür ist ein gesetztes Bord und Rinne.</p> <p>(13) der Trassenverlauf eingemessen und abgesteckt ist und Höhenpunkte vorhanden sind.</p> <p>(14) gewährleistet ist, das ausreichend geeigneter Boden für die Mindestüberdeckung der Leitungstrasse vorhanden ist.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>(15) im Bereich des Bebauungsplanes für die Stromversorgung eine Fläche von ca. 40m² für eine Netzstation vorgesehen ist.</p> <p>Nach aktuellem Planwerk befinden sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Mittel- u. Niederspannungskabel, Gasleitungen, Wasserleitungen sowie insbesondere Gashochdruckleitungen der wesernetz Bremerhaven GmbH.</p> <p>Weiterhin ist mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung von den im Planbereich befindlichen Gebäuden zu rechnen.</p> <p>Sollten durch den Bebauungsplan heute öffentlich gewidmete Flächen oder Grundstücke privatisiert oder entwidmet werden, so sind eventuell darin befindliche Versorgungssysteme der wesernetz Bremen GmbH mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu sichern, wir gehen in diesem Fall von einer Information Ihrerseits aus.</p> <p>Allgemeingültig sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in Ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen, eine Überbauung mit Fundamenten (Kräne, Maste oder Bord mit Rinne auf langer Strecke) unserer Versorgungsanlagen ist unzulässig, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.</p> <p>Ein Überpflanzen unserer Versorgungssysteme mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Zu beachten sind hier die DIN 18920, die RAS LP 4 sowie die ZTV – Baumpflege oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für Straßen und Verkehrswe-</p>	<p>Aufgrund der Verschwenkung der Fahrbahnen und der Neuordnung des Knotenpunktes mit dem teilweise auskragenden Baukörper ist eine teilweise Umverlegung von Leitungen unabdingbar.</p> <p>Dieser und die nachfolgenden Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und der Umsetzung der Planung sachgerecht berücksichtigt.</p>
--	--	--	---

			<p>sen“.</p> <p>Vollständigkeitshalber weisen wir nochmals darauf hin, dass bei Baumpflanzungen ein Sicherheitsabstand von ca. 2,0 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung einzuplanen ist bzw. bei Unterschreitung des Mindestabstandsmaßes geeignete Maßnahmen zum Leitungsschutz wie das Einbringen von Schutzplatten erforderlich werden. Dies gilt auch für bestehende Leitungssysteme.</p> <p>Eine eventuelle Feststellung der Lage unserer Versorgungssysteme ist ausnahmslos mittels Freischachtung per Hand durchzuführen.</p> <p>Bei möglichen Baumaßnahmen muss eine freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten jederzeit, auch während der Bautätigkeiten, gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei Überfahren unserer Leitungen durch den Einsatz von schwerer Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten.</p> <p>Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau und dem zukünftigen Verkehrslastfall ordnungsgemäß anzupassen.</p> <p>Bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen in Leitungsnähe hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass der Auftragnehmer seiner gesetzlichen Erkundungspflicht nachkommt und die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrich-</p>	
--	--	--	--	--

			<p>tungen inklusive Hausanschlussleitungen sämtlicher Gewerke zu Planungs- und Ausführungszwecken zeitnah bei der Netzauskunft der wesernetz Bremerhaven GmbH tätig und aktuell vor Ort vorhält. Hierzu benutzen Sie bitte folgenden Link:</p> <p>https://www.wesernetz.de/geschaefspartner/leitungs-auskunft</p> <p>Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremen GmbH sind ergänzend zu beachten und einzuhalten.</p>	
4.	Landesarchäologie Bremen	13.04.2022	<p>...wir hatten bereits am 11.Oktober 2016 unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abgegeben.</p> <p>Ich hatte darin darum gebeten, die Hinweise unter Punkt 2 zu ergänzen mit dem Satz: <i>„Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.“</i> Das ist nicht geschehen. Ich muss Sie nun auffordern diesen Satz mitaufzunehmen.</p> <p>In dem Text Begründung Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Stand: 01.04.2022 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Nadja Müller findet sich unter Punkt 4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter auf Seite 34 unter 4.8.1 Bestandsdarstellung und –bewertung die Feststellung: <i>„Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter“.</i> Das ist so nicht richtig, Wohl kennen wir aus dem Gebiet bisher keine archäologischen Bodenfundstellen. Aber die Wahrscheinlichkeit, dass dort noch solche unberührt im Boden vorhanden sind, schätzen wir sehr hoch ein. Aus der näheren Umgebung</p>	<p>Entsprechend der Angabe wird der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 um den Satz <i>„Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.“</i> redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Begründung, Teil II, Umweltbericht, wird in dem betreffenden Pkt. 4.8 Kultur und sonstige Sachgüter entsprechend dem Hinweis aktualisiert.</p>

		<p>des Plangebietes kennen wir mehrere Fundplätze.</p> <p>Es muss also unbedingt unter dem Punkt 4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter dieser Text aufgenommen werden:</p> <p><i>Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erarbeiten 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.</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung finden sich auf Seite 44 3.4 Denkmalpflege „Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine bekannten archäologischen Denkmale. Insofern wird der Hinweis zu möglichen Bodendenkmalen vorsorglich in die Planung aufgenommen, d.h. sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde angeschnitten werden (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gilt die Meldepflicht und die unverzügliche Anzeige an die Denkmalschutzbehörde (siehe hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 2).“</p> <p>Auch dieses sollte geändert werden in: <i>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</i></p>	<p>In gleicher Weise wird die Begründung unter Teil A, Pkt. 3.4 Denkmalpflege wie vorgetragen entsprechend korrigiert.</p>
--	--	---	--

			<i>zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.</i>	
5.	Amt für Straßen- und Brückenbau	19.04.2022	<p>...bei Berücksichtigung folgender Punkte bestehen seitens des Amtes 66 keine Bedenken gegen die Festsetzungen des B-Planes 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verkehrsberuhigter Bereich nördlich der Kreuzackerstraße: Verlängerung der 6,0 m breiten Verkehrsfläche Richtung Norden um aus der Garage ausfahrenden Kfz ein Verlassen des Bereichs Richtung Süden zu ermöglichen. 2. Die Anordnung der Wendeanlage im Kurvenbereich der Kreuzackerstraße wird als kritisch angesehen, bzw. ein ständiges Überfahren des Gehweges auf der Kreuzackerstraße ist zu befürchten. Es wird um eine fahrgeometrische Überprüfung an Hand von Schleppkurven gebeten. 3. Östliche B-Plangrenze im Bereich „Weserstraße 79“: Es wird um eine Verschiebung der östlichen B-Plangrenze im Bereich „Weserstraße 79“ bis zur Flucht der B-Plangrenze vor den Liegenschaften „Weserstraße 87 bis 81“ gebeten, um in Zukunft bei Änderungen der Bebauung entsprechend reagieren zu können. 	<p>Der verkehrsberuhigte Bereich nördlich der Kreuzackerstraße wird entsprechend der Anregung um 5 m nach Norden verlängert.</p> <p>Zur Vermeidung eines ggf. befürchteten Überfahrens des Gehweges auf der Südseite der Kreuzackerstraße wird die Wendeanlage um 1 m nach Norden erweitert und insofern der Freihaltbereich komplett im Straßenraum nachgewiesen. Die nördlich folgenden Flächenfestsetzungen Öffentliche Parkfläche und öffentliche Grünfläche werden entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>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. Planungsrechtliche Situation, S. 5).</p>
6.	Geologischer Dienst	21.04.2022	<p>...Für die Bearbeitung liegen uns Informationen zu Bohrungen aus der Bohrdatenbank Bremen/ Bremerhaven vor. Zusätzlich wurde die geotechnische Planungskarte Bremerhaven und das geologische 3D-Untergrundmodell zur Auswertung herangezogen.</p>	<p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>gen.</p> <p>Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 7,5 mNN. Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen uns nicht vor. Anthropogene Fremdstoffe sind jedoch durch Bohrungen aus der Bohrdatenbank Bremen/ Bremerhaven dokumentiert.</p> <p><u>Geologischer Untergrund</u> 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. Die 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.</p> <p>Im südlichen Bereich des Baugebietes liegen uns nur wenig Informationen aus Bohrbeschrieben der Bohrdatenbank Bremen/ Bremerhaven vor. Es ist</p>	<p>Dieser und die nachfolgenden Hinweise werden auszugsweise in die Begründung, Teil A Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung / neu Baugrund aufgenommen.</p>
--	--	---	---

		<p>jedoch durch Informationen benachbarter Bohrungen 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.</p> <p><u>Baugrundinformation</u> Nördlicher Bereich: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit.</p> <p>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.</p> <p><u>Grundwasserstände</u> 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 der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (100 x 100 m Rasterzelle zu den Flächeninformationen: 3473300; 5930300; Stichtagsmessungen, Frühjahr 2014).</p>	
--	--	---	--

		<p><u>Schutzgebiete</u> Der Standort befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Wulsdorf.</p> <p><u>Versickerungseignung</u> Nördlicher Bereich:</p> <p>Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter Gelände und des Flurabstandes (mind. 1 m Filterstrecke). Der Untergrund weist 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. Aus den uns zur Verfügung stehenden Bohrprofilen kann jedoch aufgrund der geringen Datendichte und der lokalen Heterogenität 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.</p> <p>Südlicher Bereich:</p> <p>Die Wasserdurchlässigkeit ($k_f < 10^{-6} \text{ m/s}$) ist aufgrund des hohen Anteils bindiger Schichten als gering einzustufen. Örtliche Sandlinsen bzw. -schichten können allerdings lokal zu besseren Versickerungsbedingungen führen. Bei starker Grundwasserneubildung, wie z.B. Starkregenereignissen</p>	<p>Dieser Hinweis wird als nachrichtlicher Hinweis Nr. 6 in die Planung aufgenommen. Ferner wird die Begründung unter Teil A, Pkt. 3.3 Belange der Wasserwirtschaft entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Diese Hinweise werden auszugsweise in die Begründung, Teil A, Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung / Baugrund aufgenommen.</p>
--	--	--	--

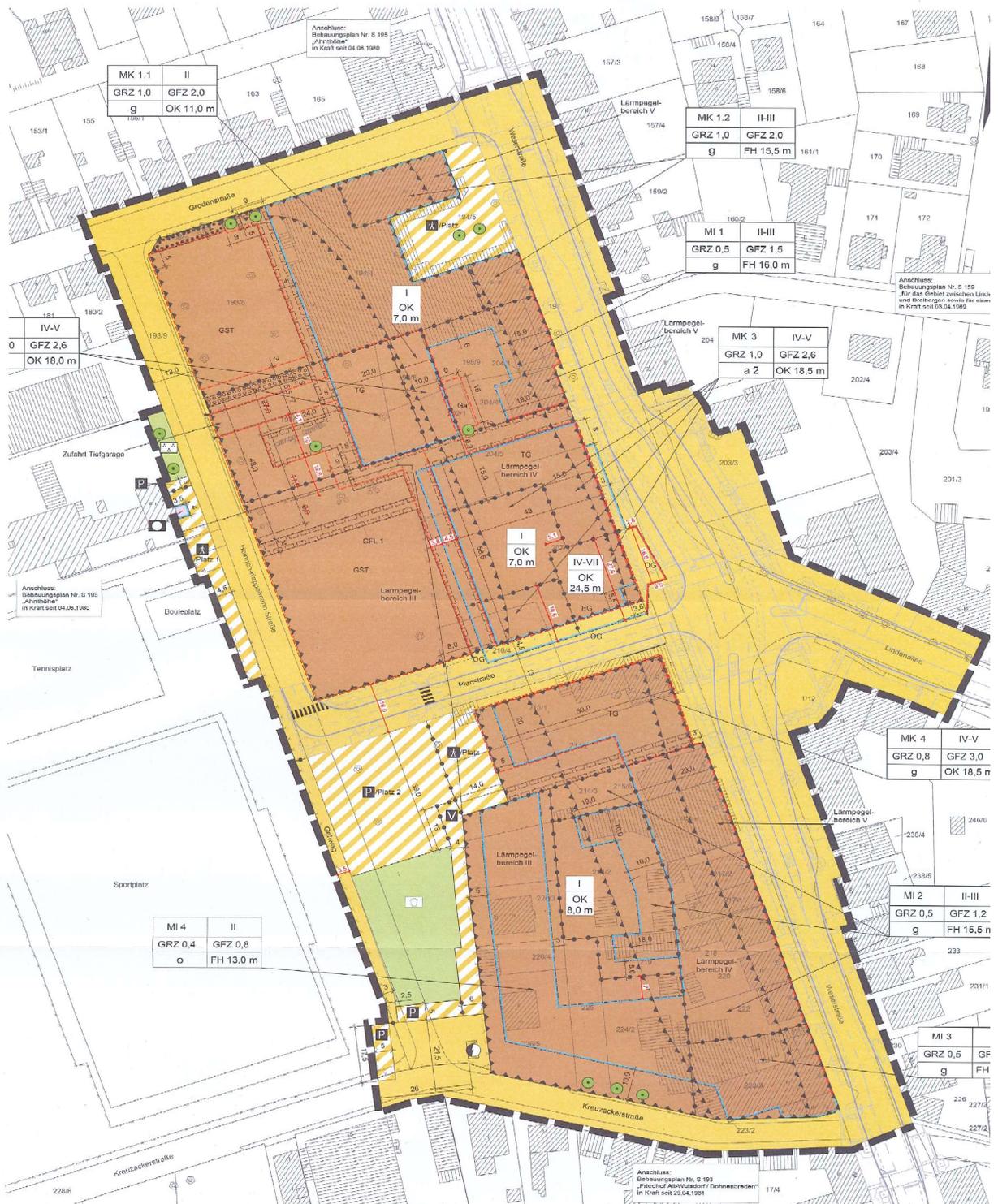
			<p>oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und dies zu Staunässe (Schichtenwasser) führt.</p> <p><u>Grundwasserchemie</u> Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „schwach betonangreifend“ einzustufen ist (geotechnische Planungskarte BHV). Im östlichen Bereich des Gebietes weist die geotechnische Planungskarte eine starke Betonaggressivität aus.</p> <p><u>Nutzungshinweise zur oberflächennahen Geothermie</u> Der Standort befindet sich im Einzugsgebiet von Trinkwasserfassungen. Eine geothermische Anlage ist daher nur beschränkt erlaubnisfähig. Besondere Auflagen sind zu erwarten. Hierzu könnten z.B. zählen: Begrenzung der Bohrtiefe, Anlagenbetrieb ohne wassergefährdende Stoffe, fachkundige Überwachung der Bohrarbeiten. Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte die zuständige Wasserbehörde.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	
7.	Amt für Jugend, Familie und Frauen	27.04.2022	<p>...Die Planung umfasst nach unserem Kenntnisstand das „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ sowie zugehörige Platz- und Straßenflächen mit dem Ziel der Reaktivierung als zentraler Versorgungsbereich.</p> <p>Nach Prüfung und Klärung offener Fragen mit Amt 61 besteht aus Sicht des Amtes für Jugend, Familie und Frauen kein Einwand gegen die Planung.</p>	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			<p>Aus Sicht des Amtes für Jugend, Familie und Frauen sollten bei der Umsetzung und Planung von Flächen Kinder und Jugendliche beteiligt werden. Insbesondere sind die Bedarfe und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Aufenthaltsmöglichkeiten von Jugendlichen und jungen Erwachsenen zu berücksichtigen.</p>	<p>Für die Gestaltung des Spielplatzes erfolgt eine Kinderbeteiligung. Jugendliche und junge Erwachsene werden bei Verfügbarkeit der Platzfläche / des Fußgängerbereiches südlich der Planstraße beteiligt.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass für Jugendliche und junge Erwachsene in direkter Nachbarschaft auf dem Sportgelände des TSV Wulsdorf bereits einzelne Angebote bestehen. Hier wurden u.a. vor Jahren gezielt Sitzbänke für Jugendliche aufgestellt.</p>
8.	Vodafone GmbH	28.04.2022	<p>...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.04.2022.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>9.</p>	<p>Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p>29.04.2022</p>	<p>...Zum o.g. Entwurf bestehen seitens des Amtes 62 folgende Bedenken und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flurstücksnummern werden teilweise durch planerische Festsetzungen verdeckt. Wenn möglich sollten die Flurstücksnummern so innerhalb des Flurstückes platziert werden, dass sie lesbar sind. - Im Kreuzungsbereich der Planstraße mit der Weserstraße passt das Maß 3,6 m der Baugrenze nicht zu deren zeichnerischer Darstellung. Die Linie ist entsprechend zu verschieben oder das Maß zu ändern. - Ebenfalls im Kreuzungsbereich sind die Baulinien des auskragenden Obergeschosses nicht vermaßt. Die in beigefügter Anlage rot eingetragenen Maße sind für eine Festlegung zu ergänzen. - Die Festlegungen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Gebiet MK3 beziehen sich scheinbar auf die Straßenplanung der Planstraße und nicht auf die Baugrenze. Die Maßangaben sollten auf die Baugrenze bezogen werden (rote Maße gemäß Anlage). - Die Bemaßung der westlichen Baugrenze (OG) im Gebiet MK3 passt nicht zur zeichnerischen Darstellung. Die Maßangaben sollten gemäß den roten Maßen in der Anlage korrigiert werden. - Im Bereich der Heinrich-Kappelman-Strasse ist unklar, worauf sich die Maßkette 27,0 m – 11,0 m – 8,0 m bezieht. Gegebenenfalls ist diese Maßkette zu streichen oder zu korrigieren. - Im gleichen Bereich fehlt teilweise die Festlegung der mit Geh-, Fahr- und Leitungs- 	<p>Dieser Anregung wird gefolgt. Nach Möglichkeit werden die Flurstücksnummern so platziert, dass sie gut lesbar sind.</p> <p>Das Maß wird an den Verlauf der Baugrenze angepasst.</p> <p>Die Vermaßung der auskragenden Obergeschosse wird entsprechend nachgetragen. Hier wird die nachfolgende Anlage zu Grunde gelegt.</p> <p>Die Maßangaben werden entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Maßangabe wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Maßkette im Bereich der Heinrich-Kappelman-Strasse bezieht sich auf den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Die 8,0 m sind hier entbehrlich. Auch die nördliche Vermaßung wird entsprechend nachvollziehbar korrigiert.</p> <p>Die Maße werden entsprechend ergänzt.</p>
-----------	-------------------------------------	-------------------	---	---

			<p>rechten zu belastenden Fläche. Die in beigefügter Anlage rot eingetragenen Maße sind für eine Festlegung zu ergänzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Breite der Straßenverkehrsfläche der Planstraße sowie die Breite des Gehweges im Bereich des Parkplatzes/ Platzes 2 sind zu ergänzen (siehe Anlage). - Durch die von den Flurstücksgrenzen zurückspringenden Baulinien im Bereich der Weserstraße sowie durch die Planstraße entstehen Flächen, die von der Stadt Bremerhaven anzukaufen sind. 	<p>Die Maße werden entsprechend ergänzt.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--	--

Anlage zur Stellungnahme Amt 62
 Maßstab 1:500



10.	BEG logistics	29.04.2022	<p>...hier die Stellungnahme der BEG logistics zum B-Plan 461 Stadtteilzentrum Wulsdorf: „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 66 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.“</p>	Diese und die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.	Polizei Bremen	02.05.2022	...Der Passus wonach im Bebauungsgebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist, soll bestehen bleiben.	Der Anregung wird entsprochen. Der nachrichtliche Hinweis Nr. 3 Kampfmittel wird beibehalten.
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.05.2022	<p>...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümer und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Einige der im Planungsbereich vorhandenen TK-Linien der Telekom werden von den Baumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.</p>	<p>Dieser Hinweis wird entsprechend der korrespondierenden Darstellung in der Begründung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verlegung der auf westlichen Seite der Weserstraße befindlichen Telekommunikationsleitungen ist Gegenstand der Fachplanung, der Erschließungsplanung, und in der Begründung Teil A, Pkt.</p>

		<p>Wie Ihnen sicherlich bekannt sein dürfte, finden zurzeit die Planungen und Koordinationsgespräche zwischen der Stadt Bremerhaven und den Versorgungsträgern zur Umgestaltung der Weserstraße/ Lindenallee statt.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis zu beachten:</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Detailpläne können Sie der planauskunft.nord@telekom.de anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#</p> <p>Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>3.1.2 Ver- und Entsorgung bereits thematisiert. Daher werden diese Hinweise lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden an den Fachplaner und den Investor zur Berücksichtigung weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht beabsichtigt.</p>
--	--	---	---

13.	Schulamt	04.05.2022	<p>...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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten um Kenntnisnahme.</p>	<p>Diese Darstellung kann nicht nachvollzogen werden. In Teil A der Begründung, Pkt. 2.2 Städtebauliches Konzept, S. 11 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.</p> <p>Aufgrund der barrierefrei geplanten Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl dieser Wohnungen von älteren Personen bezogen werden wird.</p> <p>Dieser und der nachfolgende Hinweis werden entsprechend der vorangegangenen Darstellung zur Kenntnis genommen.</p>
14.	Gartenbauamt	04.05.2022	<p>...Wir haben den Planentwurf geprüft und haben folgende Anmerkung:</p> <p>Wir begrüßen die vorgesehene starke Begründung des Plangebietes. Wir weisen in dem Zusammen-</p>	<p>Entsprechend diesem Hinweis wird die Bezeichnung „standortheimisch“ durch „standortgerecht“</p>

		<p>hang darauf hin, dass im urbanen Bereich mit für Pflanzen negative Faktoren wie Streusalz, Strahlungshitze, Einpflasterung, Trockenheit usw. die Wachstumsbedingungen für viele standortheimische Bäume und Gehölze ungeeignet sind und somit auch nicht heimische Pflanzen verwendet werden müssen. Es ist also grundsätzlich die Bezeichnung „standortheimisch“ durch „standortgerecht“ zu ersetzen.</p> <p>Für den Erhalt und die Anpflanzung sämtlicher Bäume ist über die Erhaltung hinaus die Formulierung „dauerhaft artgemäß zu entwickeln“ zu verwenden, damit die Bäume die entsprechende Förderung zur Ausbildung des arteigenen Habitus erhalten.</p> <p>Bei der Pflanzung der Sträucher soll die Formulierung „dauerhaft zu entwickeln“ verwendet werden. Eine artgemäße Entwicklung kann nicht erreicht werden, da sie aufgrund der maximal erlaubten Höhe geschnitten werden müssen.</p> <p>Textlich sind Strauch-, Hecken- und Baumpflanzungen genannt und beschrieben, aber nicht im Plan dargestellt. Da die textliche Beschreibung für uns nicht immer nachvollziehbar ist, bitten wir um eine Darstellung im Plan.</p> <p>Zu Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.</p>	<p>ersetzt.</p> <p>Die Formulierung „dauerhaft artgemäß zu entwickeln“ wird in den betreffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Formulierung „dauerhaft zu entwickeln“ wird in den betreffenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die zusätzlich zur textlichen Festsetzung ergänzende zeichnerische Fixierung würde die Planzeichnung überfrachten und letztlich unleserlich machen. Daher werden die ggf. nicht immer nachvollziehbaren Regelungen (hier handelt sich nicht um Beschreibungen, sondern um Festsetzungen) in der Begründung unter Teil A, Pkt. 3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft entsprechend redaktionell ergänzt.</p>
--	--	---	--

		<p>(1) Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume soll zu „dauerhaft zu erhalten“ bzw. „zu ersetzen“ ergänzt werden „dauerhaft artgemäß zu entwickeln“, damit die Bäume die entsprechende Förderung zur Ausbildung des arteigenen Habitus erhalten.</p> <p>(2) Die Liste für die Anpflanzung von Bäumen/ Ersatzpflanzungen soll erweitert und soll beispielhaft genannt werden. Wir schlagen als Ergänzung vor: Liquidambar styraciflua – Amberbaum Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche Quercus cerris – Zerr-Eiche Ulmus „Rebona“ – Rebona Ulme Bei der Pflanzqualität ist der Stammumfang zu ändern in „mind. 20 cm in 1 m Höhe“.</p> <p>(3) Bei der durch den Grundstückseigentümer vorzunehmenden Bepflanzung ist „standortheimisch“ durch „standortgerecht“ zu ersetzen. Für die Baumliste und die Pflanzqualität gilt die Anmerkung entsprechend (2). Auch für die angegebenen Sträucher regen wir eine Erweiterung der Pflanzliste an bzw. soll diese beispielhaft und nicht als abschließend gesehen werden. Die Hecken sollen eine Höhe von 1,20 m bzw. 1,80 m (bauordnungsrechtliche Festsetzungen §4) nicht überschreiten. Die genannten Arten werden zum Teil erheblich höher. Wir schlagen als Ergänzung vor: Berberis vulgaris – Berberitze Cornus mas – Kornelkirsche Cornus sanguinea – Roter Hartriegel Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare – Liguster Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche</p>	<p>Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 8 Abs. 1 wird entsprechend der Anregung nach dauerhaft zu erhalten um „und dauerhaft artgemäß zu entwickeln“ redaktionell ergänzt.</p> <p>Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 8 Abs. 2 wird um die vorgeschlagenen weiteren Arten redaktionell ergänzt und die Höhenangabe von 2 m auf 1 m redaktionell korrigiert. Eine beispielhafte Auflistung der Arten ist nicht zulässig. Festsetzungen sind eindeutig und abschließend zu definieren. Daher wird dieser Anregung nicht entsprochen.</p> <p>Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 8 Abs. 3 wird entsprechend den Anregungen redaktionell überarbeitet. Allerdings wird auf die beispielhafte Auflistung verzichtet. Diese ist nicht zulässig. Festsetzungen sind eindeutig und abschließend zu definieren. Daher wird dieser Anregung nicht Rechnung getragen.</p>
--	--	---	---

			<p>Da bei der angegebenen Pflanzenqualität wurzelnackte Ware verwendet werden kann, die zur Pflanzung etwas 50% eingekürzt werden muss, ist die fertige Pflanzung möglicherweise nur etwa 30-50 cm hoch, mit 3 Trieben je Pflanze. Wir empfehlen als Ergänzung die Bezeichnung „Containerpflanzen“</p> <p>(4) „Standortheimisch“ ist durch „standortgerecht“ zu ersetzen. Es ist zu ergänzen, dass die Bäume dauerhaft artgemäß zu entwickeln sind.</p> <p>(5) Der Standort des Baumes hat einen Abstand von nur etwa 2,75 m zur Baugrenze. Der Abstand zur Baugrenze soll für eine optimale Entwicklung des Baumes soweit wie möglich vergrößert werden. Eine Auskragung des Gebäudes an dieser Stelle würde den Baumstandort in Frage stellen und ist zu verhindern. „Standortheimisch“ ist durch „standortgerecht“ zu ersetzen. Es ist zu ergänzen, dass der Baum dauerhaft artgemäß zu entwickeln ist.</p> <p>(6) -</p> <p>(7) „Standortheimisch“ ist durch „standortgerecht“ zu ersetzen. Es ist zu ergänzen, dass die Bäume dauerhaft artgemäß zu entwickeln sind.</p> <p>Gemäß Stellplatzortgesetz sind die Pflanzorte 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</p>	<p>Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 8 Abs. 4 wird entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Laubbaum ist bewusst an dieser Stelle positioniert, um eine Begrünung der Hofsituation zum Durchgang zu ermöglichen. Die nachfolgenden Garagen und die erforderliche Zufahrt lässt keinen anderen Standort zu. Andernfalls wäre keine Baumpflanzung möglich. Eine Gebäudeauskragung ist an dieser Stelle weder vorgesehen noch zulässig. Es handelt sich um das Nachbargrundstück. Im Übrigen ist das Nachbargebäude an dieser Stelle eingeschossig.</p> <p>Die redaktionellen Korrekturen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 5 durch „standortgerecht“ und „dauerhaft artgemäß zu entwickeln“ werden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Auch bei der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 7 werden die angeregten redaktionellen Korrekturen vorgenommen.</p> <p>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</p>
--	--	--	--	---

			<p>angerechnet werden.</p> <p>(8) – (9) Anmerkungen zu den Sträuchern entsprechend (3). (10) Anmerkungen zu den Sträuchern entsprechend (3).</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 8 Abs. 9 und 10 werden entsprechend redaktionell korrigiert.</p> <p>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.</p>
15.	Umweltschutzamt	04.05.2022	<p>...hiermit erhalten Sie die gesammelte Stellungnahme des Umweltschutzamtes:</p> <p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: § 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (7) Zeile 5: ...und arttypisch zu pflegen.</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergänzung wird in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 8 Abs. 7 entsprechend redaktionell vorgenommen.</p>

		<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: § 1 Dachgestaltung (3) ...Flachdächer eingeschossiger Gebäude...sind extensiv zu begrünen.</p> <p>Die Begrünung sämtlicher Flachdächer ist aus stadtklimatischer und ökologischer Sicht erstrebenswert. Wir bitten um Prüfung, ob die Festsetzung von Gründächern ausgeweitet werden kann.</p> <p>§ 2 Fassadengestaltung Eine Fassadenbegrünung sollte angestrebt werden.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 26.10.2016 hat weiterhin Gültigkeit. In diesem Zuge verweisen wir im Rahmen der Klimaanpassungsstrategie auf Maßnahmen zur Verringerung von Temperaturextremen. Auf großen, versiegelten Flächen, wie dem Heinrich-Kappelman-Platz sind schattenspendende Bäume vorzusehen. Außerdem ist die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu berücksichtigen.</p>	<p>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.</p> <p>Eine Fassadenbegrünung war ursprünglich auf der Nordseite des Neubaus im Kerngebiet MK 3 vorgesehen, wurde aufgrund der Planung der Fluchtwege, der Feuerwehrezufahrt etc. letztlich verworfen. Insofern kann die Anregung insbesondere für die rückwärtigen, platzzugewandten Fassaden nur als Empfehlung an den Investor weitergegeben werden.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Hinweis wird mit deutlicher Verwunderung aufgenommen, da im Rahmen der vorliegenden Planung eine Vielzahl von Begrünungsmaßnahmen vorgesehen und sowohl textlich als auch teilweise zeichnerisch fixiert ist. Dies betrifft die Pflanzung großkroniger Laubbäume, z.T. als Reihen bzw. Alleen in den Parkplatzbereichen, entlang der Weserstraße, Planstraße und Heinrich-Kappelman-</p>
--	--	---	--

		<p>Stellungnahme Wasserbehörde:</p> <p><u>Grundwasser:</u> Zum B-Plan-Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ ist aus Sicht des Grundwasserschutzes mit folgendem Hinweis Stellung zu nehmen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Straße u.a.m. Zudem werden rd. 1.000 m² Parkplatzfläche künftig als öffentliche Grünfläche – Spielplatz – entwickelt und insofern entsiegelt. Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wird zur Berücksichtigung im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Straßen bzw. Plätze an das Amt für Straßen- und Brückenbau und an den Investor für die privaten Stellplatzbereiche weitergegeben.</p> <p>Dieser Hinweis wird als nachrichtlicher Hinweis Nr. 6 redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wird in Teil A, Pkt. 3.3 Belange der Wasserwirtschaft entsprechend ergänzt.</p>
--	--	---	---

			<p><u>Oberirdische Gewässer:</u> Die Regenentwässerung ist gemäß DWA 102 inkl. Überflutungsnachweis auszuführen.</p> <p>Im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p>	<p>Dieser Hinweis wird zur Berücksichtigung an den Investor weitergegeben.</p> <p>Diese Angaben werden mit Verweis auf den bestehenden Versiegelungsgrad des Plangebietes, die Entsiegelung von Flächen (öffentliche Grünfläche) und zur Berücksichtigung im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen an die betreffenden Fachbereiche bzw. den Investor weitergegeben.</p>
--	--	--	--	--

Arten der Regenwasserbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Arten sollten verfolgt werden? <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dezentrale Versickerung, ➤ zentrale Versickerung, ➤ Gründächer, wasserdurchlässige Wegebefestigung, ➤ ortsnahе Einleitung in ein Gewässer
Wasserrechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> • Welche wasserrechtlichen Belange sind betroffen? • Welche wasserrechtlichen Regelungen liegen vor? • Welchen Umsetzungsstand haben die geregelten Maßnahmen?
Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes	<ul style="list-style-type: none"> • Bilanzierung hinsichtlich Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung: Wurde die Wasserbilanz für das bebaute Gebiet soweit wie möglich der Situation des unbebauten Gebietes angenähert (qualitative Betrachtung)?
Regenwasserableitung im B-Plan	<ul style="list-style-type: none"> • Ist eine offene Ableitung über Rinnen oder Gräben möglich? • Sind Ableitungswege außerhalb von ÖWG-Flächen im B-Plan erforderlich?
Regenwasserbehandlung	<ul style="list-style-type: none"> • Ist eine stoffliche Regenwasserbehandlung erforderlich? Wie kann sie erfolgen?
Dezentrale Versickerung auf privaten Grundstücken	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Mindestabstände sind einzuhalten? • Welcher Flächenbedarf muss für die Anlage per Festsetzung gesichert werden?
Zentrale Versickerung oder Rückhalteinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • Welcher Flächenbedarf muss für die Anlage per Festsetzung gesichert werden? • Können Rückhalteinrichtungen in offener, naturnaher Erdbauweise vorgesehen werden? • Ermöglicht die Art der Gestaltung (Einstautiefe, Böschungsneigungen) ein Becken ohne Einzäunung? • Welche Betreibermodelle sind möglich (z. B. privat)?
Gründächer	<ul style="list-style-type: none"> • Können für alle Flachdächer (und gering geneigten Dächer < 15°) Gründachfestsetzungen getroffen werden? • Können Retentionsgründächer festgesetzt werden?
Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer	<p>Gewässername:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Anforderungen müssen erfüllt werden? • Muss für zukünftige Erweiterungen etc. Platz für ggf. später erforderliche Regenrückhalteinrichtungen vorgesehen werden?
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Ansätze können verfolgt werden, damit Regenwasser erlebbar für die Bevölkerung gemacht wird?
Straße zur Ableitung von Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> • Soll die Straße als Notwasserweg für Starkregen genutzt werden? • Müssen Borde und Rinnen zur Wasserführung vorgesehen werden?

- Ergeben sich Anforderungen an die Straßenausbauhöhen?
 - Müssen abgesenkte Randeinfassung an Geländetiefpunkten z. B. für Garagen vermieden werden?
 - Besteht eine starke Längsneigung? Sind Zusatzmaßnahmen zur Straßenentwässerung in der Straßengestaltung erforderlich, damit Regenwasser nicht auf Privatgrundstücke gelangt?
- Zentrale Versickerung oder Rückhalteanlagen
- Sind für die Regenwasserbewirtschaftung im Überflutungsfall Flächen innerhalb und außerhalb des B-Planes zu sichern (z. B. für Notüberläufe oder Notwasserwege)?



Stellungnahme Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde

Die Signatur „Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ erscheint im Bebauungsplan neben anderen Signaturen undeutlich. Die Lage der Altablagerung sollte besser ersichtlich sein.

		<p>Stellungnahme untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde</p> <p>Die Signatur „Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ erscheint im Bebauungsplan neben anderen Signaturen undeutlich. Die Lage der Altablagerungen sollte besser ersichtlich sein.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>5. Altlasten 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.</p>	<p>Es wird geprüft, ob die Plangrafik und somit die Voreinstellungen des digitalen Zeichensystems eine stärkere Kennzeichnung ermöglichen. Grundsätzlich ist nach unserer Auffassung die Signatur gut lesbar.</p> <p>Diese Forderung wird in den nachrichtlichen Hinweis Nr. 5 aufgenommen und zur Berücksichtigung an den Investor bzw. die bauausführenden Fachämter weitergegeben.</p>
--	--	--	---

**2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 04. April bis einschließlich 04. Mai 2022**

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Schreiben vom ...	Anregungen	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger 1	01.05.2022	<p>...Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Einrichtung von 83 Stellplätze auf der Nordseite der Kreuzackerstraße ein.</p> <p>Warum werden Anwohner bei so gravierenden Maßnahmen nicht persönlich in Kenntnis gesetzt?</p> <p>Durch die Stellplätze kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer sehr starken Beeinträchtigung durch Lärm für die Anwohner.</p> <p>Da die Kreuzackerstraße eine Sackgasse ist, fehlen Wendemöglichkeiten, die dann in den Einfahrten der Hausbesitzer stattfinden.</p> <p>Des Weiteren wird ein breiter Grünstreifen vernichtet, welches zu einer Zerstörung von einem Stück Natur mit zahlreichen Tierarten führt (Prüfung NABU, Naturverbund).</p> <p>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.</p> <p>Nach Rücksprache mit weiteren Anwohnern behalten wir uns vor einen Rechtsbestand hinzuzuziehen.</p>	<p>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-Kappelmann-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.</p>

			<p>Ich bitte um Rückantwort.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ablegen und insofern ungeeignet ist.</p> <p>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.</p> <p>Die Abwägung zu den Stellungnahmen wird nach Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung zugesandt.</p>
--	--	--	----------------------------------	--

<p>2. Bürger 2</p>	<p>02.05.2022</p>	<p>...im Verfahren über die Auslegung des o.g. Bebauungsplanes erhebe ich als Eigentümer des Grundstücks Weserstraße Einwendungen wie folgt:</p> <p>I.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Jede Konfliktbewältigung erfordert eine <u>verlässliche</u> 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. 3. Die Eigentumsgarantie gebietet ja auch, bei der Abwägung privater Belange untereinander 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird selbstverständlich nur so viel Fläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewie-</p>
--------------------	-------------------	---	--

			<p>der 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 Unnotwendiges einfach zu unterlassen</p> <p>4. Als Eigentümer des oben im Betreff benannten Grundstückes Weserstraße erhebe ich Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes insbesondere wie nachstehend aus II. ersichtlich.</p> <p>II.</p> <p>1. 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 .</p> <p>Ich stelle klar, dass die Ausführungen in der Begründung des Entwurfes für den Bebauungsplan so nichtzutreffend sind. Insbesondere ist keine verbindliche Einigung über den</p>	<p>sen, 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.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der nunmehr vorgetragenen Einwendungen wurden zwischenzeitlich auf Grundlage von Magistratsbeschlüssen Vertragsverhandlungen geführt und abgeschlossen. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 29. September 2023 unterzeichnet.</p>
--	--	--	--	--

			<p>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.</p> <p>2. 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.</p> <p>Die im Realisierungsfall notwendigen Maßnahmen würden sehr wohl auch das Grundstück Weserstraße 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Für die – trotz der Geschwindigkeitsbeschränkung – noch verbleibenden Gebäude bzw. Außenwohnberei-</p>
--	--	--	--	--

			<p>3. 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.</p> <p>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 notwen-</p>	<p>che 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.</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die tatsächliche Nutzung der Räume der in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Nutzung entspricht und 2. das vorhandene bewertete Schalldämmmaß nicht ausreichend ist. <p>Der „dem Grunde nach“ gegebene Anspruch auf eine Entschädigung der Außenwohnbereiche wird nur gewährt, wenn eine Überprüfung in der Örtlichkeit ergibt, dass u.a.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
--	--	--	--	---

			<p>diger 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.</p> <p>4. 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 Weserstraße entstehen umfängliche Straßenbaukosten und Leitungsverlegekosten, es werden auch Rechtsansprüche auf Lärmschutz ausgelöst.</p> <p>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, <u>nur</u> hierdurch soll dann der Bezugspegel von 60 dB(A) nachts eingehalten werden.</p> <p>Hierzu ist aber zu bemerken, dass die Weserstraße Hauptverkehrsstraße und damit wichtigste Nord-/ Süd-Achse im südlichen Stadtgebiet ist und eine zentrale Erschlie-</p>	<p>des Außenwohnbereiches zu einer Grenzwertüberschreitung kommt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein – wie vom Einwender geforderter bestandsorien-</p>
--	--	--	---	--

			<p>ßungsfunktion 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 autogerecht/ funktionalen Ausprägung ist das Ganze kein stadtverträglicher und bedarfsgerechter Umbau, die Adäquanz zu den Erfordernissen einer Verkehrslage nahe der Stadtgrenze fehlt.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 Ab-</p>	<p>tierter 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 Knotenpunkts Weserstraße, Lindenallee und Planstraße mit einer wesentlichen Änderung der Straßenlärmmmissionen gemäß § 1 (2) Nr. 2 der 16. BImSchV zu rechnen ist.</p> <p>Insofern werden die Anregungen und Hinweise nicht mitgetragen und die angeblich „einfache Lösung“ entsprechend zurückgewiesen.</p>
--	--	--	--	--

			<p>wägung zu dieser Thematik hat die Begründung nicht geliefert, das ist klassisches Abwägungsdefizit.</p> <p>5. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--	---	--

			<p>6. 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.</p> <p>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.</p>	<p>Diese Darstellung wird entsprechend der bereits zuvor geäußerten negativen und statischen Sichtweise - am besten alles so zu belassen wie es ist - zur Kenntnis genommen.</p> <p>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 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.</p> <p>Das neue am Knotenpunkt Weserstraße und Lindentallee 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.</p> <p>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</p>
--	--	--	---	--

			<p>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 „Hereindreihen 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 Umbaufwand ist überzogen und zudem für die Funktionalität der neuen Ortsmittel wirkungslos.</p> <p>III.</p> <p>1. 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.</p>	<p>mit Außengastronomie in dem Bereich entsteht, wird das Angebot noch offensichtlicher und das Anhalten und Verweilen noch stärker befördert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	--	--	---	--

			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Bei praktisch inexisterter 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</p>	<p>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</p>
--	--	--	--	---

			<p>(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.</p>	<p>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-Wert-Setzung der öffentlichen Infrastruktur bereitstellen. Insofern wird die geäußerte Kritik als unbegründet und haltlos zurückgewiesen.</p>
3.	Bürger 3	02.05.2022	<p>...wir haben Ihren ausgelegten Bebauungsplan Wulsdorf eingesehen und haben folgende Bedenken:</p> <p>Unsere Grundstücke Weserstraße und Weserstraße liegen direkt am Versorgungsweg für die Wohnanlagen mit 4 Betrieben und 11 Wohneinheiten. Diese Grundstücke werden von schweren LKWs für die Ver- und Entsorgung angefahren.</p> <p>Der Versorgungsweg hat eine Breite von 4 Metern. Diese 4 Meter sind nicht ausreichend für LKWs um in einer 90° Kurve das Hofgelände zu erreichen. Die LKWs müssten vorsichtig mehrfach vor- und zurücksetzen. Dieses wird sicherlich zu Beschädigungen des Grünstreifens und der Einfahrt führen.</p> <p>Eine Verbesserung würde eine gerade durchgehende Straße mit einer Breite von 6 Meter bringen, so wie es bei den Garagen bei Herrn von Athens der Fall ist.</p> <p>Die Grundstücke Weserstraße und Weserstraße werden außer den Entsorgungsfahrzeugen der BEG</p>	<p>Entsprechend den Hinweisen wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich im direkt an das Grundstück Weserstraße 66 grenzenden Bereich redaktionell auf 6,0 m verbreitert. Nördlich benachbart rückwärtig des Grundstücks Weserstraße 68 ist eine derartige Erweiterung ohne Festsetzungsänderung möglich, da hier direkt angrenzend eine Parkplatz- / Platzfläche festgesetzt ist. Der Anregung wird entsprochen.</p>

			<p>auch von Öltankfahrzeugen und Zulieferungsfahrzeuge für die Firma und die Bäckerei angefahren.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen sollte die Zufahrt zu den Grundstücken auch für Feuerwehrfahrzeuge möglich sein. Vom Hof aus könnten im Notfall 6 Wohnungen im Haus Weserstraße erreicht werden.</p> <p>Das Grundstück Weserstraße wird von den Firmen und der sowie 1 Mieter mit vorhandener Garage angefahren.</p> <p>Um die aufgeführten Probleme rechtzeitig zu bearbeiten und möglichst zu verändern, bitte wir Sie vor Baubeginn eine Änderung der Zufahrten von der Hofseite zu ermöglichen.</p> <p>Für eine Besprechung oder Klärung können Sie mich unter Tel: erreichen.</p>	
4.	Bürger 4	02.05.2022	<p>Unsere Grundstücke werden von der Hofseite mit LKWs angefahren z.B. BEB, Öltankfahrzeuge, Anlieferfahrzeuge für 2 Betriebe, Firmen und Kundenwagen. Die aufgeführte Breite des Versorgungsweges von 4 mtr ist zu wenig um LKWs im Winkel von 90° von der Straße auf den Hof zu fahren. Der Versorgungsweg hat bis zum Haus „von Athens“ eine Breite von 6 mtr. Wenn diese 6 mtr. Breite bis zum Ende weitergeführt wird, bis zum Grundstück Weserstr. könnten LKWs ohne Vor- und Zurücksetzen das Hofgelände erreichen. Im Notfall müssten auch Feuerwehrfahrzeuge die Hofeinfahrt nutzen. Wir bitten Sie diese Änderung zu beachten.</p>	<p>Entsprechend den Hinweisen wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich im direkt an das Grundstück Weserstraße 66 grenzenden Bereich redaktionell auf 6,0 m verbreitert. Nördlich benachbart rückwärtig des Grundstücks Weserstraße 68 ist eine derartige Erweiterung ohne Festsetzungsänderung möglich, da hier direkt angrenzend eine Parkplatz- / Platzfläche festgesetzt ist. Der Anregung wird entsprochen.</p>

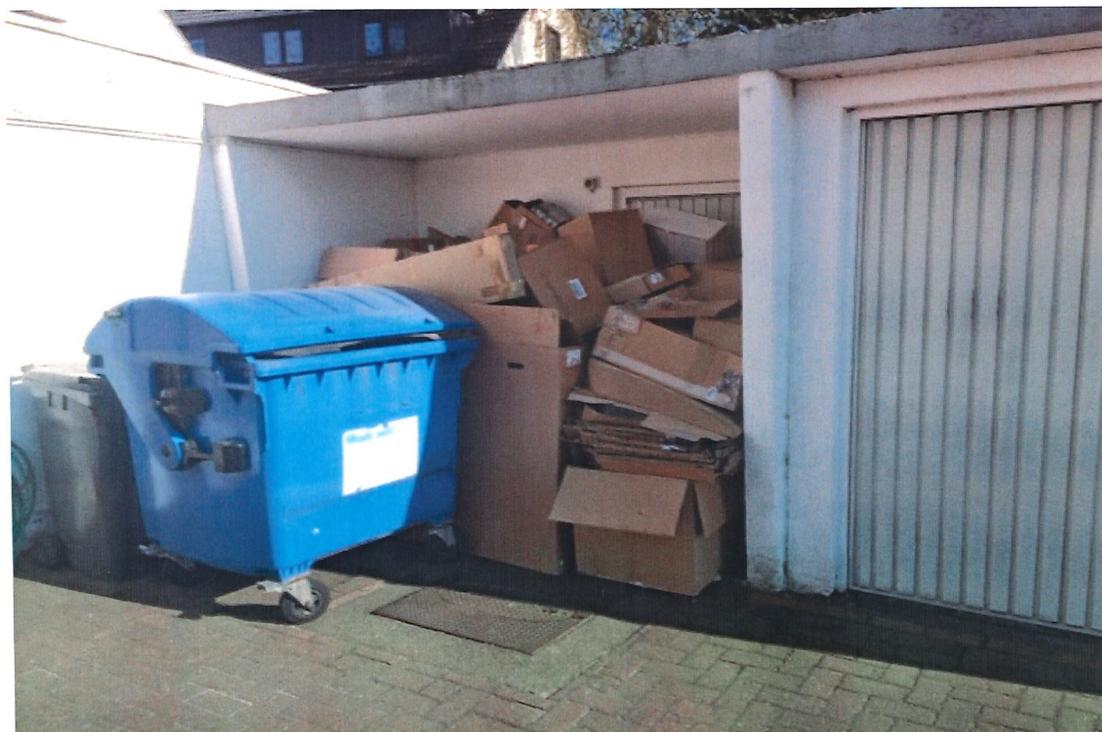


#2 Metall
hinter Garage

Weddige
Weserstr. 66
Hof-Gelände



Garage für Pappe



Weddige
Wulsdorfstr. 66

Mittwoch
Abholtag Pappe
Der blaue Container
ist auch voll