

SEESTADT BREMERHAVEN



Bebauungsplan Nr. 493 „Poggenbruchstraße / Weg 89“

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
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- 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 08.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

- Amt 58 / Abfallbehörde, Stellungnahme vom 09.06.2023
- Handelskammer Bremen, Stellungnahme vom 08.05.2023
- Landkreis Cuxhaven, Stellungnahme vom 05.06.2023

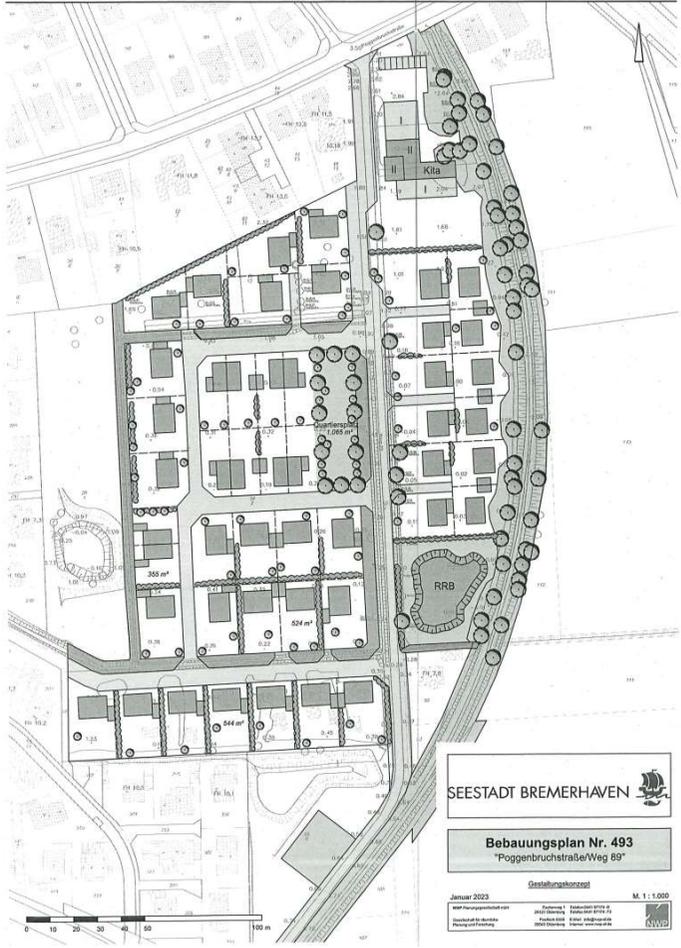
Schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentl. Belange (alphabetisch geordnet)	Schreiben vom ...	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Amt 40 Schulamt	05.06.2023	<p>Geschaffen werden soll ein gemischtes Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern für insgesamt ca. 47 Wohneinheiten (s. Begründung zum B-Plan Nr. 493 „Poggenbruchstraße/Weg 89“) im Ortsteil Jedutenberg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das zu erschließende Gebiet, als Einzugsgebiet für die Beschulung der dort wohnhaft werdenden Kinder, die Grundschule „Altwulsdorfer Schule“ betreffen wird. Die Grundschule „Fichteschule“ ist nicht betroffen, da die Entfernung des neuen Wohngebietes zur „Fichteschule“ 2,5 km überschreitet.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte mit insgesamt 60 Plätzen vor. Das steigert die Attraktivität des Wohngebietes für Familien, wodurch zu erwarten ist, dass viele Kinder aus der Kindertagesstätte den Übergang in die „Altwulsdorfer Schule“ machen werden.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Einzugsgebiet werden in der Begründung unter Pkt. 4.2 Erschließung und Infrastruktur ergänzt.</p> <p>Diese Hinweise zur sozialen und schulischen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Vor dem Hintergrund des in 2021 auf Bundesebene beschlossenen „Gesetz zur ganztägigen Förderung von Kindern im Grundschulalter (Ganztagsförderungsgesetz – GaFöG) und dem sich daraus ableitenden Rechtsanspruch auf ganztägige Betreuung ab 2026 ist die „Altwulsdorfer Schule“ bei diesem Bauvorhaben in besonderer Weise betroffen. Auch weil im Stadtteil Wulsdorf bislang nur 40 Hortplätze, als einziges Ganztagsangebot vorhanden sind. Durch Beschluss des Ausschusses für Schule und Kultur vom 18.04.2023 wird der Schulstandort „Altwulsdorfer Schule“ auf seine Erweiterungsmöglichkeiten durch Seestadt Immobilien geprüft. Hierbei muss durch die Schaffung neuen Wohnraums für das Einzugsgebiet der Grundschule berücksichtigt werden, dass die Schüler:innenzahl an diesem Schulstandort steigen wird und neue Klassenverbände zu errichten sind. Dies wird, neben personellen Auswirkungen, auch Auswirkungen auf den Flächenbedarf der Schule haben.</p> <p>Am Standort „Altwulsdorfer Schule“ sind zwei Kontaktpolizist:innen für den Stadtteil Wulsdorf ansässig. Um der zu erwartenden anwachsenden Schüler:innenschaft im Zusammenhang mit den gesetzlichen Vorgaben zum Rechtsanspruch auf ganztägige Betreuung ab 2026 Rechnung tragen zu können, weist das Schulamt darauf hin, dass auch vor dem Hintergrund der Erschließung eines neuen Wohngebietes diese Flächen in die schulische Nutzung zurückfließen müssen. Nur so lassen sich mögliche Erweiterungsbauten einschließlich der Bau einer Mensa realisieren.</p> <p>Das Schulamt begrüßt die Schaffung einer Quartiersmitte mit Spielplatz für alle Generationen, als zentralen Ort für das Wohngebiet, der Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten schafft. Zu berücksichtigen wäre aus Sicht des Schulamts jedoch, ob die Möglichkeit bestünde einen Aufenthaltsort mit Angeboten gezielt für Jugendliche in die Freiraumplanung zu integrieren,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.</p> <p>Diese Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der begrenzten Größe der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Quartiersplatz / Spielplatz ist an dieser Stelle die gezielte Ausrichtung auf Angebote für Jugendliche nicht realisierbar. Hier wird vielmehr darauf verwiesen, dass bestehende Standorte mit z.T. vorhandenen Angeboten wie z.B.</p>
--	--	---	---

			um dieser besonderen Altersgruppe gerecht werden zu können, da es im Stadtteil Wulsdorf bislang wenige Aufenthaltsmöglichkeiten für diese spezifische Altersgruppe gibt.	das Sportgelände des TSV Wulsdorf so zu qualifizieren sind, dass sie bedarfsgerechte Möglichkeiten für diese Zielgruppe anbieten. Hierfür wird im Rahmen der Umsetzung der Planung die Durchführung einer Jugendbeteiligung vorgesehen.
2	Amt 51 Amt für Jugend, Familie und Frauen	19.05.2023	<p>Geschaffen werden soll ein gemischtes Wohngebiet mit Mehr- und Einfamilienhäusern für insgesamt ca. 90 Wohneinheiten im Ortsteil Jedutenberg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das zu erschließende Gebiet ca. 1,5 bis 2 km Entfernung zu den nächst gelegenen Kindertagesstätten bzw. weiterer sozialer Infrastruktur wie Familienzentrum aufweist.</p> <p>Die aktuelle Ausstattung mit Krippenplätzen ist deutlich zu niedrig, um die von Stadtverordnetenversammlung und Magistrat beschlossene Zielquote von 48 % zu erreichen, fehlen im Ortsteil rein rechnerisch mindestens 52 Krippenplätze. Insgesamt gibt es in Bremerhaven zu wenige Krippenplätze, daher kann die Versorgung für den Ortsteil Jedutenberg nur teilweise durch die Krippenplätze im benachbarten Fischereihafen aufgefangen werden. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass im Zuge der Neubebauung des Warringsgeländes im benachbarten Ortsteil Dreibergen laut Magistratsbeschluss vom 03.06.2020 eine Krippe mit 40 Plätzen entstehen werden. Der Betriebsbeginn ist Herbst 2023 vorgesehen [sic!]. Die Versorgung mit Hortplätzen bzw. Ganztagsschulangeboten in Vorbereitung auf den vom Bund angestrebten Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung im Grundschulalter (Zielquote 61 % laut Magistratsbeschluss) ist zu niedrig. Diese Plätze sollten im Zusammenhang mit vorhandenen Grundschulen geschaffen werden, daher ergibt sich keine Notwendigkeit direkt im neuen Wohngebiet Poggenbruchstraße [sic!]. Die Planung für das neue Wohngebiet muss allerdings in Bezug auf die Altwulsdorfer Schule berücksichtigt werden, dort gibt es</p>	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Bauleitplanung einen Gemeinbedarfsstandort für einen Kindergarten mit Krippenangebot vorsieht, um die Nachfrage aus dem Gebiet heraus und ggf. darüber hinaus zu bedienen.

		<p>derzeit 40 Hortplätze als einziges Hortangebot im Stadtteil Wulsdorf.</p> <p>Im B Planverfahren Nr. 493 Poggenbruchstraße/ Weg 89 wurde eine Fläche für eine Kindertagesstätte gemäß Stellungnahme Amt 51 vom 05.01.2021 im nördlichen Bereich des B Plans für mindestens 40 Plätze Krippe und 20 Plätze Kita vorgesehen. Die freigehaltene Fläche beträgt ca. 3500m² (siehe Konzept im Anhang). Wie bereits jüngst abgestimmt sind die baulichen Anpassungen in Puncto Optimierung Schall zum Betrieb einer Kindertagesstätte in dem Bereich möglich. Aus diesem Grund bitten bei den weiteren Verhandlungen zum Grundstücksverkauf der städtischen Flächen mit dem Investor den Bereich für die Kindertagesstätte auszusparen [sic!].</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzungsplanung adäquat berücksichtigt. Die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche verbleibt im städtischen Eigentum.</p>
--	--	---	---

				
<p>3</p>	<p>Amt 53 Gesundheitsamt</p>	<p>08.06.2023</p>	<p>Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes ist festzustellen, dass das Gebiet davon geprägt ist, dass ca. alle 6 Minuten die Zugbewegungen der Bahnstrecke Bremen - Bremerhaven sowohl am Tag und in der Nacht mit Spitzenpegeln bis zur Sprachverständlichkeit wahrzunehmen sind.</p>	<p>Die Aussagen zum Schienenbetrieb werden zur Kenntnis genommen und in der vorliegenden Planung sachgerecht berücksichtigt. In der Bauleitplanung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. Entsprechend der benachbarten Bahnstrecke und des nahe gelegenen Wartungsstützpunktes der Nordwest-</p>

<p>4</p>			<p>Besonders im östlichen Teilgebiet sind neben dem bewerteten Schalldämmmass der Gebäude mit entsprechender ausreichender Lüftung besondere Anforderungen an die Kühlung der Gebäude zu stellen. Die Anforderungen zum „sommerlichen Hitzeschutz“ des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) sind für ein gesundes Wohnen nicht ausreichend.</p> <p><u>Fläche Gemeinbedarf Soziale Einrichtung „Kindertagesstätte“:</u> Der ausgewählte nordöstliche Bereich für den Allgemein Bedarf/Kindertagesstätte im Plangebiet entspricht nicht der „Richtlinien für den Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder im Land Bremen – RiBTK“. Die Kinder sind zwingend vor entwicklungsphysiologischen Gefährdungen zu schützen. Die gesundheitliche Bewertung weist darüber hinaus auf ein langfristiges Risiko für die Prägung von Herzkreislauf Erkrankungen, akut neurokognitive Störungen, Konzentrationsschwächen und unbegründetes aggressives Verhalten von Kindern in diesem Bereich hin. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes können zur Verwirklichung einer Kindertagesstätte die o.g. Anforderungen der RiBTK eingehalten bzw. die gesundheitlichen Gefährdungen vermieden werden. Der B-Plan ist dahingehend anzupassen.</p>	<p>bahn wurde im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 493 „Poggenbruchstraße/Weg 89“ die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet und der Umgebung begutachtet. Um der Schutzbedürftigkeit innerhalb von Wohn- und Schlafräumen Rechnung zu tragen, werden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Dies wird anhand von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 realisiert (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 7).</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung adäquat berücksichtigt.</p> <p>„Zur Beurteilung gewerblicher Geräuschimmissionen an Kindertagesstätten existieren keine einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte. Die Errichtung von Kindertagesstätten ist in allen Baugebietsarten (§ 2 bis § 9 BauNVO) „allgemein“ oder „ausnahmsweise“ zulässig. Die Einstufung einer Kindertagesstätte orientiert sich in der verwaltungsrechtlichen Praxis daher in der Regel an der benachbarten Siedlungsstruktur. Handelt es sich bei diesen Strukturen um Wohn- oder gemischte Bauflächen kann ausnahmslos von gesunden Umgebungsverhältnissen ausgegangen werden. Im vorliegenden Fall würde man bei einer gezielten Beurteilung, der Nachbarschaft entsprechend, die Schutzwürdigkeit für ein allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO“ ... „ansetzen. In einem ca. 20 bis 25 m (in Abhängigkeit von der Bauhöhe) breiten Randstreifen</p>
----------	--	--	--	---

			<p><u>Elektromagnetische Felder:</u> Bei der Abschätzung eines erhöhten Risikos für das Auftreten von frühkindlicher Leukämie im Gebiet, gehen wir davon aus, dass die Darstellung „der Wert von 300µT wird nicht ansatzweise erreicht“ beinhaltet, dass der 1000fach niedrigere Vorsorgewert der Empfehlung der Senatorin für Gesundheit von 0,3µT ebenfalls unterschritten wird.</p>	<p>entlang der Poggenbruchstraße im nördlichen Geltungsbereich des Plangebiets werden die Orientierungs- bzw. Richtwerte für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Orientierungs- bzw. Richtwerte für Mischgebiete werden aber noch eingehalten.“ (vgl. schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 493 der Stadt Bremerhaven, ted Bremerhaven vom 28. Februar 2023, S.13, 2. und 3. Abs.).</p> <p>Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 7.4 zur Grundrissgestaltung Kindertagesstätte in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach dürfen bei der Errichtung von Gebäuden an der nördlichen Plangebietsgrenze innerhalb eines 25 m tiefen Randstreifens entlang der Poggenbruchstraße an der zur Poggenbruchstraße ausgerichteten Gebäudefassade keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 3.1.6 angeordnet werden.</p> <p>Demzufolge erübrigt sich eine Anpassung des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB liegen die Felder, die von der Bahnlinie und dem Wartungsstützpunkt ausgehen, sicher unter dem Grenzwert von 300 Mikrottesla. Die Bahnstromanlagen emittieren im Niederfrequenzbereich (16,7 Hz). Grenzwerte sind: 5 kV/m für das elektrische Feld und 300 Mikrottesla für die magnetische Flussdichte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch magnetische Felder sind insoweit nicht zu befürchten, da die aus dem Eisenbahnbetrieb resultierenden elektromagnetischen Immissionen erheblich unter den in der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutz-Gesetz festgelegten Vorsorgegrenzwerten liegen.</p>
--	--	--	---	---

	<p>Amt 58 Umweltschutzamt Bodenschutz- und Altlasten- behörde</p>	<p>09.06.2023</p>	<p>Auf Basis des bestehenden Bodenschutzkonzeptes (OWS Ingenieurgeologen, vom 11.11.2021), das in Anlehnung an die weiteren Planungsschritte fortgeschrieben wird, ist das Bauvorhaben durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>Nach Fertigstellung der Erdarbeiten hat der unversiegelte Oberboden (0,0m – 0,4m) die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Die Einhaltung der Vorsorgewerte ist im Rahmen der Bodenkundlichen Baubegleitung zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Umweltschutzamt nach Vorlage unaufgefordert zu übersenden.</p>	<p>Diese Anmerkung wird als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (Ergänzung Hinweis Nr. 1) und im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Diese Hinweise werden im Rahmen der Umsetzung der Planung sachgerecht berücksichtigt.</p>
	<p>Amt 58 Umweltschutzamt Klimastadtbüro</p>	<p>14.06.2023</p>	<p>Die ursprüngliche Freifläche ist ein wichtiger Luftaustauschbereich, durch den die kalte Luft aus dem östlich und südlich angrenzenden Kaltluftentstehungsgebieten in die westlichen, angrenzenden Siedlungsgebiete strömt. Die vorgeschlagene Anordnung der Gebäudetypologien soll den Luftaustausch in benachbarte Siedlungsgebiete weiterhin ermöglichen. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen im Nordwesten des Plangebietes widerspricht in Teilen dieser Anordnung und sollte entsprechend angepasst werden. Seite 6 von 6 Zur Vermeidung der Aufheizung von Dachflächen und Gebäuden sollten Dachbeläge mit Dachziegeln im schwarzen Farbton vermieden werden (Albedo-Effekt). Um anfallendes Niederschlagswasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern (Schwammstadt-Prinzip) sowie ein Aufheizen des Bebauungsgebietes zu verringern sollte eine extensive Dachbegrünung der Gebäudeflächen erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise zum Luftaustausch werden in der vorliegenden Planung adäquat berücksichtigt. Die Anordnung der Baugrenzen ermöglicht Schneisen für die Kaltluftzufuhr in Ost-West-Richtung und mindert so die Auswirkungen von Hitzetagen ab.</p> <p>Durch baugestalterische Festsetzungen mit der Vorgabe von Gründächern, der Festsetzung von Gehölzen und der Neuanpflanzung standortgerechter Gehölze werden ein Ausgleich und die Beibehaltung des bestehenden Wasserabflusses und Kleinklimas vor Ort erwartet. Grünstrukturen wie auch die Wasserretention, gegebenenfalls auch auf den Baugrundstücken, sind elementarer Bestandteil einer vorbeugenden Stadtplanung zum Schutz vor Hitzestress und Dürreperioden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die Solarmindestfestsetzung genannt. Die Bremische LBO sowie das BremSolarG geben entsprechende Regelungen auf der Bauantragungsebene vor.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist generell auf eine ausgeglichene Klimabilanz zu achten.</p>

				<p>Entsprechend der Anregung wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2 dahingehend redaktionell geändert, dass schwarze Farbtöne gestrichen werden und somit unzulässig sind.</p>
	<p>Amt 58 Umweltschutzamt Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>09.06.2023</p>	<p><i>Entwässerungsplanung - Hinweis</i> Die Bedeutung der farbigen Linien (schwarz, blau, rot) erschließt sich fachfremden Personen nicht, da entsprechende Angaben in einer Legende fehlen.</p> <p><i>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</i> Eine derartige Festsetzung lehnen wir ab, da vergleichbare Festsetzung innerhalb anderer Bebauungsplangebiete in Bremerhaven nicht kontrolliert werden und auch nur schwer zu kontrollieren sind. Beispielhaft sei das Baugebiet „Auf den Wohden“ (B-Plan 333) genannt. Ein ökologischer Mehrwert ist in Frage zu stellen („Greenwashing“). Wir fordern stattdessen die Herstellung und Unterhaltung von straßenbegleitenden Baumreihen als öffentliches Grün.</p> <p>Wir weisen auf die Erfahrungen mit der Obstbaumwiese südlich der Kleingartenanlage Lindenallee (Kooperationsprojekt Ämter 58 und 67 mit BUND) hin. Der Standort mit vergleichbaren Bodenverhältnissen wie das Plangebiet ist für Obstbäume nicht geeignet. Dies</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Erläuterung der Farben wird in der Abbildung ergänzt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz / Spielplatz“ mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen. Ferner sind auf der Ostseite der Planstraße 6 Laubbäume als zu erhalten festgesetzt. In gleicher Weise ermöglicht die 7,0 m, 8,0 m bzw. 13,0 m breite öffentliche Erschließungsanlage mit ihrer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich die Anpflanzung straßenbegleitender Laubbäume. Ergänzend wird ein Laubbaum bzw. Obstbaum pro Grundstück im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Dies ist in jedem Fall sachgerecht, um die Eigentümer:innen zur einer Baumpflanzung auf ihrem Grundstück zu veranlassen. Die Kontrolle dieser Festsetzung kann über die nachgelagerten Kaufverträge abgesichert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bestand befinden sich im Gelände sowie auf den benachbarten Grundstücken bereits Obstgehölze, so dass an den bestehenden Festsetzungen festgehalten wird.</p>

		<p>gilt im Übrigen auch für aufgesandete Flächen. Insofern sind derartige Festsetzungen aus fachlicher Sicht zu streichen.</p> <p><i>Pflanzliste 2: Laubbäume</i> Die Arten Amberbaum, Hopfenbuche, Zerr-Eiche, Schwedische Mehlbeere und Rebona Ulme sind alle samt keine heimischen Baumarten und stehen somit dem Anspruch der Verwendung „heimischer Laubbäume“ (vgl. S. 12 der Begründung) entgegen. Sofern die Festsetzung Bestand haben soll (s.o.), empfehlen folgende Formulierung: In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück ein standortgerechter, klimangepasster und ökologisch wertvoller kleinkroniger Laubbaum [...]</p> <p>Wir weisen auf die „Pflanzliste für Bäume und Sträucher in der Stadtgemeinde Bremen“ der SKUMS hin.</p> <p><i>Baumschutz</i> Für die zu fällenden Bäume resultiert eine Ersatzpflanzung (großkronige Bäume) in folgendem Umfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwarzerle: 4 Neupflanzungen • Hainbuche: 4 Neupflanzungen • Stieleiche: 5 Neupflanzungen ➔ Alle zusammen: 13 Großbäume <p>Zu- /Abschläge z.B. für das Ortsbild oder die Vitalität bleiben bei dieser überschlägigen Ermittlung unberücksichtigt und sind im Genehmigungsverfahren festzusetzen. Die Pflanzungen sind innerhalb des Plangebietes umzusetzen.</p> <p>Der Festsetzung von schutzwürdigen Bäumen auf Privatgrundstücken stimmen wir nicht zu. Erfahrungsgemäß resultiert aus einer derartigen Festsetzung ein Konflikt. Daher sind die im Plan dargestellten Baumstandorte als öffentliche Grünfläche festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen im Umweltbericht zur Baumschutzverordnung (Pkt. 1.3.5) werden um die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergänzt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zum Erhalt festgesetzten 4 Bäume sind straßenbegleitend direkt östlich der Planstraße positioniert. Es besteht ausreichend Abstand zu den geplanten Gebäuden. Insofern</p>
--	--	--	--

		<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen aufgrund der Erfahrungen mit anderen entwickelten Baugebieten und den hier sehr wahrscheinlich erforderlichen Geländeaufhöhungen sowohl für den Straßenbau als auch für eine Wohnbaunutzung nur geringe Chancen auf einen dauerhaften Erhalt. Entweder wird Sand/Boden bis an den Stammfuß heran aufgetragen oder es bildet sich eine Kuhle gegenüber dem übrigen Geländeniveau, so dass nach Regenfällen der Stammfuß im Wasser steht. Beides ist dem dauerhaften Erhalt von Bäumen nicht zuträglich.</p> <p>Wir schlagen vor, zwischen dem ehemaligen Bahndamm und den Baugrundstücken eine Rudelflur als Abstandsfläche und öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Als Vorlage sollte die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans 453 „Reinkenheider Forst II“ dienen.</p> <p>Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind gebündelt zum Schutz des bestehenden und zu entwickelnden Baumbestandes im Straßenraum und nicht in Grünflächen zu verlegen.</p> <p><i>Kompensationsmaßnahmen</i> Die Schaffung der Ausweichmöglichkeiten für den Star (vier Nistkästen) ist mit Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen. Die Festlegung der Standorte hat fachgutachterlich zu erfolgen und ist zu begründen. Die Nistkästen sind für die Dauer der Beeinträchtigung (also sehr wahrscheinlich dauerhaft) zu unterhalten und ggf. zu ersetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist</p>	<p>verbleibt es bei der gewählten Festsetzung. Die Bäume sind integraler Bestandteil der Vorgärten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An den Erhaltungsfestsetzungen wird unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot und insbesondere zu Gunsten des ortsbildprägenden Charakters der Bäume festgehalten. Die Möglichkeit des Baumerhalts soll im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht voraus-eilend aufgeben werden. Soweit längerfristig ein Baumverlust eintritt, ist die Nachpflanzung gemäß textlicher Festsetzung sichergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt des Bahndammes als öffentliche Grünfläche vor. Zugleich wird der Kronentraufbereich von baulichen Anlagen freigehalten. Eine weitergehende Festsetzung von öffentlicher Grünfläche ist an dieser Stelle insofern entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzungsplanung berücksichtigt. Nach derzeitigem Stand ist die Verlegung von erforderlichen Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorgesehen.</p> <p>Die als Hinweis Nr. 4, 3. Abs. beinhaltete Auflage zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für den Star (vier Nistkästen) wird um die empfohlenen Maßnahmen redaktionell ergänzt und mit der Überschrift Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) besser kenntlich gemacht.</p>
--	--	---	---

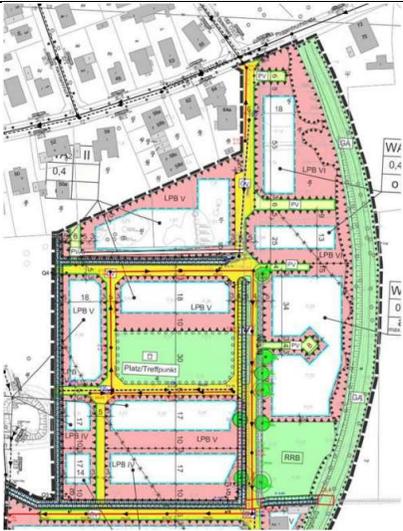
		<p>der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).</p> <p>Der Umweltbericht enthält nur eine ungenaue Aussage zum vorhandenen Biotoptyp (GI). Für eine einwandfreie Bilanzierung und den Vollzug der Eingriffsregelung sind der Biotoptyp und dessen Wertigkeit sowie der angestrebte Biotoptyp zu benennen.</p> <p>Die Entwicklung der externen Kompensationsfläche ist über ein Monitoring über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren im Abstand von zwei Jahren zu dokumentieren. Hierzu sind der UNB bis 31.12. des jeweiligen Jahres eine Biotoptypenkartierung inkl. Kurzbericht Seite 3 von 5 vorzulegen. Die Untersuchungspflicht beginnt mit der Feststellung des Ausgangsbio- toptyps vor Beginn der Extensivierungsmaßnahme. Sollte der gewünschte Erfolg nicht eintreten, kann die UNB weitere Maßnahmen und Bewirtschaftungsaufgaben erteilen, um das Entwicklungsziel zu erreichen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich invasive Pflanzenarten einstellen sollten. Die Maßnahme ist für die Dauer der Beeinträchtigung (also sehr wahrscheinlich dauerhaft) durchzuführen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).</p> <p>Da sich die Kompensationsfläche im Eigentum privater Dritter befindet, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung der Maßnahme der UNB nachzuweisen.</p> <p>Auch die Kompensationsflächen gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wir</p>	<p>Das im Plangebiet vorhandene GI ist anhand der Bodenverhältnisse als Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) und das Grünland in der externen Ausgleichsfläche in Wehdel anhand der Erdniedermoores als Intensivgrünland auf Moorböden (GIM) einzuordnen. Daraus folgert keine Neubewertung der Eingriffsregelung. Gleichwohl wird der Umweltbericht um diese Angaben entsprechend ergänzt.</p> <p>Diese Auflagen werden integraler Bestandteil des zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB und im Rahmen der Umsetzung der Planung sachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes die grundbuchliche Sicherung nachgewiesen.</p> <p>Die Angabe ist unzutreffend. Die außerhalb des Stadtgebietes befindliche Kompensationsfläche gehört nicht</p>
--	--	---	---

		<p>empfehlen, das Vorhandensein und die Lage der Ausgleichsfläche in die zeichnerische Darstellung aufzunehmen.</p> <p>Die Ausgestaltung der externen Kompensationsflächen sind zusätzlich mit der UNB des Landkreises Cuxhaven abzustimmen: Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 10 und 11 zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).</p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bremerhaven ist eine shape-Datei (Koordinatensystem ETRS 1989 UTM Zone 32N) mit den Kompensationsflächen sowie den Eingriffsflächen (geschlossenes Polygon) zu übergeben. Standorte von neugepflanzten Bäumen sind als Punkt-Shape zur Verfügung zu stellen. Die Daten werden von uns in das Naturschutzinformationssystem (NIS) des Landes Bremen einzupflegen.</p> <p>Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven ist die Kompensationsfläche auf Basis der ALKIS-Daten zu übermitteln.</p> <p><i>Insektenschutz</i> Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Nachfalter-Populationen sind im Plangebiet insekten-</p>	<p>zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Umweltbericht um eine Lageübersicht der externen Kompensationsfläche ergänzt wird. Der Nachweis über die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über privatrechtliche Verträge. Zudem wird zwischen der Stadt und dem Investor vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die externe Kompensationsfläche ist integraler Bestandteil des Vertrages.</p> <p>Die Naturschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven wurde bereits am 01.11.2021 per Email auf die Ausgleichszuordnung der Fläche in Wehdel für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan mit der Bitte zur weiteren Vorabstimmung informiert. Der Landkreis blieb auch in seinen Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise. Auf eine weitere Beteiligung wird verzichtet.</p> <p>Dieser Bitte wird im Zuge der Umsetzungsplanung entsprochen.</p> <p>Dieser Bitte wird im Zuge der Umsetzung der Planung Rechnung getragen.</p> <p>Der Vermeidungsansatz zum Insektenschutz wird redaktionell in den Umweltbericht aufgenommen und die</p>
--	--	---	---

			<p>freundliche Lampen wie z.B. Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung sowie die Reduktion von Beleuchtungsstärke / Leuchtdichte (Halbnachtschaltung) und die Optimierung der Leuchten hinsichtlich Dichtigkeit, Abstrahlrichtung und Lichtpunkthöhe festzusetzen. Derartige Ausführungen zum Insektenschutz fehlen derzeit. Wir bitten, entsprechende Festsetzungen in den B-Plan einzuarbeiten.</p>	<p>textlichen Hinweise um entsprechende Aussagen zum Insektenschutz erweitert. Der Anregung, die Ausführungen zum Insektenschutz in eine entsprechende Festsetzung zu überführen, wird nicht gefolgt, da kein konkreter bodenrechtlicher Bezug herstellbar ist.</p>
<p>Amt 58 Umweltschutzamt Wasserbehörde - Grundwasserschutz</p>	<p>09.06.2023</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet IIIA der Wassergewinnung im Ahnthamsmoor (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Wulsdorf der Stadtwerke Bremerhaven AG vom 15. April 1975). Wie bereits in der Begründung zur 22. Flächennutzungsplanänderung vom April 2023 erläutert, ist die Ausweisung von Baugebieten gemäß Schutzgebietsverordnung nur bedingt zulässig und bedarf der Erlaubnis der Wasserbehörde.</p> <p>Es soll bereits hier darauf hingewiesen werden, dass als Grundlage für einen Antrag für eine wasserbehördliche Erlaubnis zunächst frühzeitig ein gutachterliches Konzept für das gesamte Planungsgebiet zu erarbeiten und der Wasserbehörde vorzulegen ist, in dem darzustellen ist, inwieweit eine Schadlosgkeit für die Trinkwassergewinnung durch die Baureifmachung, Bauausführung sowie die spätere Nutzung weiterhin gewährleistet ist. Hierbei ist insbesondere auch auf den sehr setzungsempfindlichen Untergrund, die sulfatsauren Böden und den sehr geringen Grundwasserflurabstand einzugehen. Entsprechende gutachterliche Empfehlungen zur schadlosen Bauausführung sind diesem Konzept ebenfalls beizulegen.</p> <p>Beispielsweise können folgende Gefährdungspotentiale für das Grundwasser aus der mit einer Aufstellung</p>	<p>Diese Darstellung wird als Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde parallel ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches inhaltlich in die Planunterlagen eingearbeitet wurde.</p> <p>Die Maßgaben zum Grundwasserschutz werden im Zuge der Ausführung beachtet.</p>	

		<p>eines Bebauungsplanes (B-Plan) zugelassenen Nutzung genannt werden (siehe auch Leitfaden Wasserschutzgebiete Niedersachsen von 2013):</p> <p>a) Bauphase:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben der Baugrube oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen,- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugrube durch den Baustellenbetrieb,- Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). <p>b) Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none">- erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere Transport und Umschlag einzelner wassergefährdender Stoffe wie Heizöl, Kfz-Abstellplätze,- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe bei reiner Wohnbebauung (Heizöllagerung, Hobbybastler und -gärtner, private Kfz-Wartung und -reparatur, Autowäsche) und bei gewerblichen Nutzungen,- unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und PSM in Haus- /Kleingärten, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens),- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge 6 – 10% des Abwasseraufkommens nach Literatur), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen,- Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, Verringerung der Grundwasserneubildung.	<p>Die Begründung wird redaktionell um diese Aussagen ergänzt.</p>
--	--	--	--

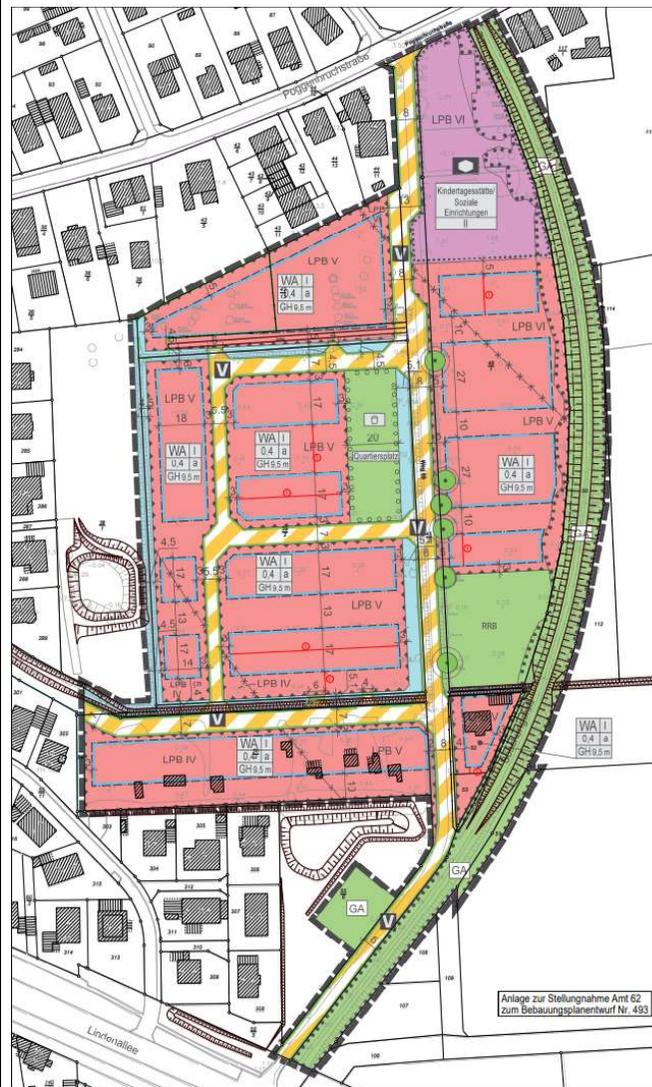
			<p>Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf die Bewertung durch den DVGW verwiesen: Nach DVGW (2006), Tabelle 1, Nr. 4.2, geht von der Ausweisung neuer Baugebiete ein sehr hohes Gefährdungspotenzial in Zone II und ein hohes Gefährdungspotenzial in Zone III/III A aus.</p> <p>Aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet bestehen ferner Einschränkungen für zukünftige Nutzungen. So unterliegen beispielsweise Erdwärmeeinbauten im Trinkwasserschutzgebiet Wulsdorf einer Tiefenbegrenzung, die eine wirtschaftliche Erstellung von Erdwärmesonden nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht realisierbar erscheinen lassen. Ein Materialeinbau (u.a. Recyclingbaustoffe) beispielsweise für eine Geländeaufhöhung ist nur unter Einhaltung von entsprechenden Qualitätsanforderungen zulässig. Bei Tiefgründungen ist eine Grundwassergefährdung auszuschließen. Auch ist der Straßenbau unter Berücksichtigung der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RistWag) in der aktuellen Fassung zu planen. Bei der Planung des Regenrückhaltebeckens mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen von ca. 600 m³ sind die Untergrundverhältnisse zu berücksichtigen (u.a. Flurabstand, Setzungsempfindlichkeit).</p> <p>Wir gehen davon aus, dass auch der Trinkwasserversorger wesernetz als Träger öffentlicher Belange an diesem Verfahren beteiligt worden ist.</p>	<p>Diese Aussagen werden im Zusammenhang mit dem nachrichtlichen Hinweis zur Lage im Trinkwasserschutzgebiet IIIA unter Pkt. 4.4. Wasser, Grundwasser, Brandschutz in die Begründung und den Umweltbericht redaktionell aufgenommen.</p> <p>Die wesernetz wurde im Verfahren beteiligt, s. Stellungnahme Nr. 16.</p>
	<p>Amt 58 Umweltschutzamt Wasserbehörde - Oberflächengewässerschutz</p>	<p>09.06.2023</p>	<p>Wir sind in dem Verfahren bereits involviert. Zur Übersicht die von der BEGlog mit uns abgestimmte Vorzugsvariante der NSW-Entwässerung im Rahmen der Bauleitplanung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

			 <p>Gemäß DWA- 102 ist eine Reinigungsstufe nicht erforderlich. Das Niederschlagwasser wird über ein RRB gedrosselt, 1,5 l/s*ha, in den Vorfluter geleitet. Somit wird eine natürliche Reinigung gewährleistet. Hierfür ist eine Retentionsfläche vorgesehen (siehe Lageplan). Das Becken soll naturnah konzipiert werden. Eine Einzäunung ist nicht notwendig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung zum Regenrückhaltebecken berücksichtigt.</p>
<p>5</p>	<p>Amt 62 Vermessungs- und Katasteramt</p>	<p>09.06.2023</p>	<p>Zum o.g. Entwurf bestehen seitens des Amtes 62 folgende Bedenken und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das bisher städtische Flurstück 51 der Flur 58 in der Gemarkung Wulsdorf wurde durch Kaufvertrag an den Eigentümer der anliegenden Flurstücke 107 bis 111 verkauft. Sobald die noch ausstehende Umschreibung erfolgt ist, sollen alle Flurstücke verschmolzen werden. Vor diesem Hintergrund sollte das Flurstück 51 eventuell aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden 	<p>Entsprechend dem Hinweis wird das betreffende Flurstück auf der Ostseite des Plangebiets redaktionell aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p>

			<p>bzw. die planerische Festsetzung geändert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 6 im zweiten Absatz von einer Aufweitung der Straße auf 10,0 m gesprochen. Dieses Maß findet sich im Planteil nicht wieder. Im Planteil gibt es im Bereich der Kindertagesstätte eine Aufweitung auf 13 m, die sich auch zeichnerisch bestätigt. Vermutlich ist die Angabe in der textlichen Begründung redaktionell zu korrigieren. - Im Planteil sind identische Inhalte des Liegenschaftskatasters teilweise unterschiedlich dargestellt. Insbesondere die Flurstücksgrenzen sind innerhalb des überplanten Bereichs nur schwer erkennbar. Da teilweise Maßketten auf Flurstücksgrenzen aufbauen, sollten die Flurstücksgrenzen mehr hervorgehoben werden. - Im Bereich der Gewässer scheinen zwei zeitlich unterschiedliche Stände der Böschungen übereinander zu liegen. Es sollte die überholte Darstellung ausgeblendet werden. - Im Bereich der westlichen Bebauungsplangrenze verläuft ein Graben. Die Flurstücksgrenze verläuft in der Grabenmitte. Entlang dieser Flurstücksgrenze sollte vermutlich auch die Bebauungsplangrenze gemäß Aufstellungsbeschluss verlaufen. Somit wäre die westliche Grabenböschung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplangebietes. - Die Festlegungen der Straßenbegrenzungslinien sowie der darauf aufbauenden Baugrenzen, Baulinien und Einfahrtsbereiche sowie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sind 	<p>Dem Hinweis folgend wird der Begründungstext unter Pkt. 2.1 Städtebauliches Konzept entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Flurstücksgrenzen werden stärker hervorgehoben.</p> <p>Dem Hinweis folgend wird die obsoletere Darstellung ausgeblendet.</p> <p>Entsprechend dem Hinweis wird die westliche Plangebietsgrenze redaktionell an die bestehende Flurstücksgrenze angepasst.</p> <p>Die Maßangaben werden entsprechend redaktionell nachgetragen.</p>
--	--	--	---	--

			<p>zum Teil nur unter Zuhilfenahme von im Plan abgegriffenen Maßen in die Örtlichkeit übertragbar, da eine Maßangabe fehlt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließung „Weg 89“ südlich der Fläche „Kindertagesstätte“ scheint in einem Bogen zu verlaufen. Bogenanfänge und -radius sind nicht angegeben. Sollte kein bogenförmiger Verlauf geplant sein, fehlen Maßangaben zur Festlegung des Straßenverlaufs. Eine Parallelität zu bestehenden Flurstücksgrenzen ist nicht erkennbar. - Ähnliches gilt für die nördliche Ringerschließung. Im Bereich der Maßkette scheint die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße schwach abzuknicken. Hierfür fehlt eine maßliche Festlegung, insbesondere da die Baufester davon abhängen. - Die geplante südliche Querstraße zum „Weg 89“ knickt im westlichen Teil dem Grabenverlauf folgend nach Norden ab. Hier fehlen Maßangaben zur eindeutigen Festlegung. - In sämtlichen Einmündungsbereichen fehlen Maßangaben zur eindeutigen Festlegung. - Es fehlt eine maßliche Festlegung für den Verlauf der Abgrenzungslinie zwischen der Fläche „Kindertagesstätte“ und der sich südlich anschließenden Wohnbaufläche. Sofern diese rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie geplant ist, ist das Rechtwinkelzeichen und eine Maßangabe für den Linienfußpunkt zu ergänzen. 	<p>Die östliche Straßenbegrenzungslinie der zentralen Erschließungsstraße verläuft entlang des Bestandsweges sowie des Grabens. Somit entfällt hier die Vermaßung.</p> <p>Auch an dieser Stelle werden die Maßketten entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Straßenverlauf orientiert sich am Bestandsweg und ist mit 7 m vermasst.</p> <p>Die Maßangaben werden entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p>Auch diese Maßangabe wird entsprechend redaktionell nachgetragen.</p>
--	--	--	---	---

- Zusätzlich zu den o.a. Anmerkungen wird empfohlen, die in der Anlage mit ϕ gekennzeichneten Maße zu ergänzen, um die planerischen Festsetzungen eindeutig festzulegen.



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Die Maßketten werden ergänzt.

6	Amt 66 Amt für Straßen- und Brückenbau	02.06.2023	<p>Einer Festsetzung der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird seitens des Amtes widersprochen. Die Einrichtung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ erfolgt auf Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde inklusive der dazugehörigen Beschilderung, VZ 325. Sie ist nicht Bestandteil der Raumordnung.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass keine Aussage darüber getroffen wird, ob es sich zukünftig um eine öffentlich oder private Verkehrsfläche handelt. Die Festsetzung gem. § 9 Abs. Nr. 11 ist somit aus unserer Sicht unvollständig.</p> <p>Vor dem Hintergrund des abzuschließenden Erschließungsvertrages führt dies in Bezug auf die Übernahme der Straßenbaulast durch die Stadt Bremerhaven zu „Schlupflöchern“ welche der Stadt zum Nachteil gereichen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen seitens des Amtes 66 keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht korrekt und wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, den Verkehrsraum als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen und auszuweisen. Dieses Ziel wird durch das Planzeichen Nr. 6.3 -V- als verkehrsberuhigter Bereich gestützt. Die verkehrsbehördliche Anordnung ist ein weiterer erforderlicher Schritt.</p> <p>Der Straßenraum wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt, diese Kennung wird redaktionell auf der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Im Erschließungsvertrag werden die für die Stadt sowie den Investor erforderlichen Belange abschließend geklärt.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
7	Amt 67 Gartenbauamt	05.06.2023	<p>Wir haben den Planentwurf geprüft und haben folgende Anmerkungen:</p> <p><u>Verkehrsflächen:</u> Entlang der Straßen sind keine Vegetationsflächen bzw. Baumstandorte dargestellt. Die Funktionen von Bäumen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wie z.B. Beschattung, Verdunstung, Temperaturengleich, Bindung von CO2 sind zu berücksichtigen. Daher müssen die Verkehrsflächen so dimensioniert sein, dass ausreichend Baumstandorte für hochstämmige und bevorzugt großkronige Bäume geschaffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Verwendung von hochstämmigen und großkronigen Bäumen widerspricht in der Regel dem städtischen Standortpotential im Straßenbild.</p> <p>Mögliche Baumstandorte werden im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt.</p>

		<p><u>Grünflächen:</u> In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Quartiersplatz) soll die Anlage von Wegen in (ausschließlich?) wassergebundener Bauweise zulässig sein. Abhängig von der Nutzung muss es möglich sein, Wege mit einem festen Belag herzustellen. Die Festsetzung ist entsprechend zu ändern, d.h. „in wassergebundener Bauweise“ ist zu streichen.</p> <p><u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</u> Mit einem Bepflanzungsgebot auf den privaten Grundstücken ist u.E. keine Durchgrünung und attraktive Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, da die Einhaltung des Gebotes nicht sichergestellt werden kann. Ebenso halten wir dies als Teilkompensation für die zu erwartende Versiegelung für ungeeignet. Die Durchgrünung des Gebietes muss auf den öffentlichen Flächen ermöglicht werden und erfolgen.</p> <p>Die in der Pflanzenliste genannten Laubbäume sind nicht ausschließlich heimisch, es sind auch sog. „Klimabäume“ genannt, die an die sich verändernden klimatischen Bedingungen und die Anforderungen im Stadtraum angepasst sind. Zu pflanzende Gehölze</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 8.3 lässt derzeit eine wassergebundene Bauweise zu, so dass im Umkehrschluss auch andere Befestigungsarten zulässig sein werden. Die Festsetzung wird redaktionell angepasst, d.h. der Satz „Die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise ist zulässig.“ wird redaktionell gestrichen. Er ist entbehrlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Festsetzung Nr. 8.4 wird das städtebauliche sowie naturschutzfachliche Ziel der Verbesserung der Durchgrünung festgeschrieben.</p> <p>Das Bestandsgebiet weist einen nur geringen Baumbestand auf, so dass mit der getroffenen Festsetzung eine Verbesserung in der Siedlungsstruktur erreicht werden kann.</p> <p>Hinsichtlich der Teilkompensation werden die Gärten unabhängig von der Festsetzung mit der Wertstufe 1 bewertet, was keine Verbesserung darstellt.</p> <p>Die als Ziel gesetzte Durchgrünung des Gebietes ausschließlich auf öffentlichen Flächen anzustreben führt ins Leere. Ganz bewusst sind die Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß reduziert mit der Intention, Erschließungsanlagen zu optimieren und insofern versiegelte Fläche zu reduzieren. Insofern kann eine Durchgrünung des Plangebietes nur mit Anpflanzungen auf den öffentlichen und privaten Flächen gelingen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Bezeichnung der Gehölzliste wird überarbeitet.</p>
--	--	---	--

		<p>und Laubbäume sollten als „standortgerecht, klimaan- gepasst, mit einer möglichst hohen ökologischen Wer- tigkeit“ bezeichnet werden.</p> <p>Statt der Formulierung „... dauerhaft zu erhalten ...“ soll „... dauerhaft artgemäß zu entwickeln ...“ verwen- det werden. Dies beinhaltet, dass die Entwicklung der Pflanze zu ihrem artgemäßen Habitus gefördert wird.</p> <p><u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen ...:</u> Die im Plangebiet eingetragenen, zum Schutz festge- setzten Einzelgehölze befinden sich sehr nah an den Baugrenzen bzw. an der Verkehrsfläche. U.E. ist auf- grund der zukünftigen Bautätigkeiten ein dauerhafter Erhalt der Bäume nicht möglich. Zum Erhalt wäre hier eine konkrete Planung erforderlich, die die Lage der Bäume einschl. Höhe des Stammanlaufes berücksich- tigt und die Baumstandorte in eine öffentliche Grünflä- che einbezieht. Die Baugrenzen müssten von den Bäumen abrücken.</p> <p>Bei Verlust eines festgesetzten Baumes sollte eine Er- satzpflanzung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm in 1 m Höhe durchgeführt werden, nicht in einem Stammumfang von 14-16 cm. Wir empfehlen nicht eine artgleiche Pflanzung, sondern eine der Baumart entsprechende Pflanzung, in Abstimmung mit dem zu- ständigen Amt.</p> <p>Ebenso müssten die Baugrenzen von den am östli- chen Rand gelegenen Flächen mit Bindungen für Be- pflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzungen ... abrücken, um den Erhalt der Flächen gewährleisten zu können.</p> <p>Zur Vermeidung von Höhenunterschieden und ggf. da- mit verbundener Verwendung von Stützwänden sollten</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Formulierung wird überarbeitet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt der festgesetzten Bäume ist ein erklärtes Ziel dieser Planung und daher im Rahmen der Bautä- tigkeiten entsprechend baumschutzsichernd zu beach- ten. Die Gebäudeanlagen sollen abgerückt von den Bäumen östlich positioniert werden.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Formulierung der Festsetzung Nr. 8.2 wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden auf die Kronentraufbereiche abgestimmt, so dass ein dauerhafter Erhalt der be- nachbarten Bäume erreicht werden kann.</p> <p>Der Anregung wird im Zuge der Erschließungsplanung gefolgt.</p>
--	--	--	---

			<p>Planungshöhen (Anschluss an öffentliche Flächen, Bäume) festgelegt werden.</p> <p>Für die Planung des Quartiersplatzes mit Kinderspielplatz ist eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen durchzuführen.</p>	<p>Mit der Festsetzung Nr. 3.2 ist das Maß des Erdgeschossfußbodens mit maximal 0,30 m über der Erschließungsstraße definiert. Somit sind keine relevanten Höhenunterschiede in dem ohnehin sehr ebenen Gelände zu erwarten.</p> <p>Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei der Planung des Quartiersplatzes mit Kinderspielplatz wird Auflage des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor.</p>
8	Amt V/1 Sozialreferat	02.06.2023	<p>Geschaffen werden soll ein Wohngebiet mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern für insgesamt ca. 45 Wohneinheiten sowie einer Kindertageseinrichtung im Ortsteil Jedutenberg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das zu erschließende Gebiet am Siedlungsrand gelegen ist und ca. 1,5 bis 2 km Entfernung zu den nächst gelegenen Kindertagesstätten aufweist. Auch Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel) ist etwa 1 bis 1,5 km entfernt.</p> <p>Der Ortsteil ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Im Sozialraummonitoring liegt der Ortsteil mit einem Statuswert von +1,29 erheblich über dem Bremerhavener Durchschnitt. Der Sozialraum Poggenbruchstraße, in dem sich das neue Wohngebiet befinden wird, weist mit 1,02 einen annähernd so hohen Statuswert auf. Das Wohngebiet wird somit in einem sozial stabilen Umfeld entstehen. Im städtischen Vergleich gibt es in Jedutenberg einen hohen Anteil älterer Menschen im Alter 65+ und weniger Kinder und Jugendliche.</p> <p>Der bisherige Planungsansatz sah neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch Reihenhäuser und kleinere Geschosswohnanlagen vor. Entsprechend ist die Entwicklung eines gemischten Wohngebietes mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mix aus höhenmäßig gestaffelten Haustypologien (mehrgeschossig und Geschosswohnungsbau) war an</p>

		<p>differenzierten, bedarfsgerechten Wohnangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in unserer Stellungnahme vom 15.01.2021 begrüßt worden. Aufgrund des hohen Sozialstatus des Ortsteils und der Kleinteiligkeit des Gebietes ist davon ausgegangen worden, dass eine breitere soziale und demografische Mischung die Entwicklung eines lebendigen, lebenswerten und stabilen Quartiers fördern würde. Daher wird bedauert, dass die überarbeitete Planung mit einer Fokussierung auf Einfamilienhäusern und Doppelhäusern eine größere Homogenität der Bevölkerung erwarten lässt.</p> <p>Anstelle des ursprünglich für Geschosswohnungen vorgesehenen Areals ist nun eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Damit wird auf den hohen Entwicklungsbedarf im Hinblick auf Kindertagesbetreuung im Stadtgebiet insgesamt und auch im Ortsteil Dreiberger reagiert. Die Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung wird daher ausdrücklich begrüßt. Gleichwohl wird angeregt, den Standort der Kindertageseinrichtung zu überdenken. Der aktuell gewählte Standort weist im Plangebiet die größte Nähe zu den Gleisanlagen (ca. 85 m) und somit auch die grundsätzlich höchste Außenlärmbelastung auf. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass ggf. durch bauliche Maßnahmen des Lärmschutzes den Empfehlungen des Gesundheitsamts Bremen Umgebungslärm bei Planungsvorhaben von Schulen, Kindertagesheimen und Kindergruppen nachgekommen wird, ist u. a. für die Sprachentwicklung der Kinder eine möglichst niedrige Lärmbelastung anzustreben. Dies könnte durch einen Standort im westlichen Bereich des Plangebietes erreicht werden.</p> <p>Die vorgesehene Schaffung einer Quartiersmitte für alle Generationen durch einen zentral gelegenen, multifunktionalen Platz (einschließlich Spielplatz) wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>dieser Stelle politisch nicht gewollt. Daher wurde das ursprüngliche Konzept überarbeitet und in eine auf eingeschossige Gebäude ausgerichtete Siedlungsstruktur geändert. Entsprechend dem gesetzlich fixierten Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird redaktionell die Gebäudelänge der auf I Vollgeschoss begrenzten Bebauungsstruktur auf 39 m erweitert. Damit sind in dieser Siedlungsrandlage ergänzend auch Reihenhäuser möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch ein Lärmschutzgutachten wurde die Verträglichkeit des Standortes dargelegt. Mit einer darauf abgestimmten Gebäudegestaltung kann dem auftretenden Lärm begegnet werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

			<p>Angeregt wird die Prüfung, ob sich ggf. das Areal des Regenrückhaltebeckens ebenfalls für eine Freiraumnutzung (z.B. Bewegung und Aufenthalt für Jugendliche) erschließen lässt.</p>	<p>Das Regenrückhaltebecken ist für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes unverzichtbar. Im Hinblick auf die Bewegung und den Aufenthalt von Jugendlichen wird vielmehr empfohlen, die bereits auf dem Gelände des TSV Wulsdorf vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten bedarfsgerecht zu optimieren. Hierzu bedarf es einer Jugendbeteiligung. Ggf. sind andere Standorte für Jugendliche in Wulsdorf zu prüfen. Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, sondern wird als Thematik und Aufgabe an das Stadtteilmanagement weitergegeben.</p>
9	Architektenkammer Bremen	09.06.2023	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 04.05.2023 nehmen wir zu o.g. Anliegen wie folgt Stellung. Der Ausschuss weist auf die Stellungnahme vom 09.06.2021 hin und bittet um weitere Beachtung der darin aufgeführten Punkte.</p> <p>Im überarbeiteten Planungskonzept wird jetzt von einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften ausgegangen. Dies orientiert sich zwar am Bedarf von fehlenden Neubaumöglichkeiten dieser Haustypen, gleichzeitig stellt dies aber einen höheren Flächen- und Materialbedarf gegenüber der ursprünglich auch möglichen Reihenhausbebauung dar. Wir schlagen vor, in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 einen Reihentyp durch eine höhere Gebäudelänge wieder zu ermöglichen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. In der vorbereitenden Beratung wurde eine mehrgeschossige Bebauung seitens der Politik explizit abgelehnt. Demzufolge wurde das städtebauliche Konzept auf eine sehr aufgelockerte eingeschossige Siedlungsstruktur abgeändert. Entsprechend der Anregung, im Sinne des gesetzlich fixierten Gebotes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und demzufolge auch Reihenhäuser zu ermöglichen, wird die textliche Festsetzung Nr. 2 dahingehend redaktionell angepasst, dass im Rahmen der abweichenden Bauweise die Gebäudelänge maximal 39 m betragen darf. So sind neben Einfamilien-, Doppelhäusern im begrenzten Rahmen auch Reihenhäuser möglich. Damit wird der in § 1a Abs. 2 Satz 1, 1. Teil BauGB beinhalteten Vorschrift, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, in dieser Ortsrandlage adäquat Rechnung getragen.</p>

			<p>In den grünordnerischen Festsetzungen unter Punkt 8.3 wird eine Pflanzliste 2 erwähnt, welche im Plan nicht zu finden ist. Weiterhin fehlt eine Liste für die unter 8.4 erwähnte Bepflanzung mit Obstbäumen.</p> <p>Die Planung einer Kita im nördlichen Plangebiet wird vom Ausschuss positiv zur Kenntnis genommen. Die Lage und Größe des Quartiersplatzes werden dagegen kritisch gesehen. Direkt neben diesem Platz ist ein Graben geplant. Dadurch muss dieser Bereich entweder zusätzlich abgesichert werden oder es bedarf einer höheren Aufsicht der in diesem Bereich spielenden Kleinkinder. Ein Tausch des Quartiersplatzes mit dem daran anschließenden westlichen Wohngebiet würde dieser Problematik vorbeugen. Weiterhin sollte die Größe des Platzes nochmals mit der erwartbaren Nutzeranzahl verglichen werden.</p> <p>Die in den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 5 aufgeführte Nutzung von Photovoltaik kann unserer Ansicht nach entfallen. Mit der Einführung des BremSolarG am 21.03.2023 sind diese örtlichen Bauvorschriften generell schon auf Landesebene verpflichtend geregelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Gehölzlisten 2 und 3 werden in der textlichen Festsetzung Nr. 8.4 redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Lage des Quartiersplatzes wurde gerade an diese zentrale Stelle des Plangebietes angeordnet, um eine gut erreichbare und integrierte Quartiersmitte zu initiieren, die das nachbarschaftliche Miteinander und die Gemeinschaft in der Siedlung befördert. Als grüne Mitte ist sie öffentlich zugänglich und bietet mit ihren Spielgeräten und der Freiraumgestaltung, die durch den Graben ein höheres Potenzial entfaltet, einen attraktiven Platzbereich.</p> <p>Die Nutzung des Platzes obliegt allen Altersstufen. Die Kombination von Quartiers- und Spielplatz lässt eine sensible Positionierung im Hinblick auf den Graben zu, die durch grenzseitige Hecken- und Baumstrukturen aus Sicherheitsgründen und Gründen des Naturschutzes sachgerecht ergänzt werden können.</p> <p>Die Größe des Platzes wird als Aufenthaltsplatz für die Bewohner des Gebietes als ausreichend erachtet, um Freiraumqualitäten ausbilden zu können.</p> <p>Entsprechend dem Hinweis wird die örtliche Bauvorschrift Nr. 5 redaktionell korrigiert. Aufgrund der Dauer des Planverfahrens hat sich diese Festsetzung teilweise „überholt“.</p>
10	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Regionalgeschäftsstelle Weser-Elbe</p>	<p>29.06.2023 (Fristverlängerung bis zum 30.06.2023)</p>	<p>Die, im B-Planentwurf enthaltenen, Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik bzw. Solarthermie werden unsererseits befürwortet. Darüber hinaus begrüßen wir auch die Vorgaben über Einfriedigungen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen und deren Höhenbeschränkung auf 1,20 m sowie das Verbot von „Schottergärten“. Wobei wir davon ausgehen, dass</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>sich dieses Verbot nicht nur auf Vorgartenflächen beschränkt.</p> <p>Kritisch sehen wir, dass die naturschutzrechtliche Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe extern erfolgen soll und somit die Möglichkeit der Aufwertung von Flächen im Umfeld des Landschaftsschutzgebietes „Rohrniederung“ versäumt wird.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung der Flächen schlagen wir vor, die Grundflächenzahl auf 0,3 zu reduzieren und Baugrenzen so zu setzen, dass möglichst größere zusammenhängende Gartenflächen entstehen. Dadurch sollte sich die Wohnqualität in dem Gebiet erhöhen und sich die bioklimatischen Verhältnisse verbessern. Für den Bereich östlich des Weges 89, der weitgehend durch zu erhaltende Bäume eingefasst ist, schlagen wir vor, die Baugrenzen in einem Abstand von 3m vom Traufbereich der geschützten Bäume zu ziehen.</p> <p>Hinsichtlich der nachfolgenden Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer entstehen.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass die umweltbezogenen Vorgaben aus den Festsetzungen und Begründungen der Pläne, durch die zuständigen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahmen wurden im Zuge der Planung mit der Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt. Es wurden auch mögliche Kompensationsflächen im näheren Umfeld geprüft. Die geprüften Flächen ließen keinen vollständigen Ausgleich für den hiermit vorliegenden Bauungsplan erkennen. Um eine Aufspaltung der Ausgleichsleistungen auf mehrere verschiedene Flächen zu vermeiden, wird der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan zusammenhängend auf der externen Fläche in Wehdel umgesetzt. Das im Umfeld der Rohrniederung vorhandene Ausgleichspotenzial kann somit weiterhin zum Ausgleich für andere Eingriffsvorhaben herangezogen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum Schutz des Gutes Boden wird eine städtebaulich vertretbare Versiegelungsrate gewählt. Eine Verringerung würde bei gleichbleibender Wohnungsanzahl eine Vergrößerung der erforderlichen Grundfläche für ein Allgemeines Wohngebiet bedeuten bzw. eine mehrgeschossige Regelung erfordern. Letzteres ist jedoch politisch nicht gewollt und insofern nicht umsetzbar.</p> <p>Mit der Festsetzung der Erschließungsanlagen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich wird den Belangen von Fußgängern und Radfahrern in besonderer Weise Rechnung getragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

			Behörden ausreichend und zielführend zu verfolgen sind.	
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.06.2023	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Ein Lageplan ist beige-fügt. Detailpläne erhalten Sie über die kostenlose Trassenauskunft Kabel. https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
			<p>Die im Planungsbereich liegenden TK-Linien der Telekom werden eventuell von den Baumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei den laufend zu treffenden konkreten Entscheidungen zum Ausbau unserer TK-Netze vor Ort orientieren wir uns an der Markt- und Wettbewerbssituation, den vorhandenen Bau- und Planungskapazitäten, den Kooperationsmöglichkeiten, sowie generell an der Wirtschaftlichkeit. Als Ergebnis dieser Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Ihr Neubaugebiet B-Plan Nr. 493 „Poggenbruchstraße / Weg 89“ nicht durch die Telekom Deutschland mit einem TK-Netz ausgebaut wird. Eine mögliche Alternative für eine Glasfaserversorgung in Ihrem Bereich könnte Ihnen unser Kooperationspartner Glasfaser Nordwest anbieten. Für die Kontaktaufnahme nutzen Sie bitte folgende Internetadresse: https://glasfaser-nordwest.de</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

			<p>Bitte Informieren Sie uns über die Ausbaumentscheidung der Glasfaser Nordwest. 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>Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
--	--	--	--	--

			 <table border="1" data-bbox="813 1066 1406 1181"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL:</td> <td colspan="2">Nord</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Bremerhaven</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>QNB:</td> <td>Bremerhaven</td> <td>AsB</td> <td>7</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>VsB</td> <td></td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td>Andreas Groß, PTI 23</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1250</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>06.06.2023</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI NL:	Nord					PTI:	Bremerhaven					QNB:	Bremerhaven	AsB	7			Bemerkung:		VsB		Sicht	Lageplan			Name	Andreas Groß, PTI 23	Maßstab	1:1250			Datum	06.06.2023	Blatt	1	
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																										
TI NL:	Nord																																													
PTI:	Bremerhaven																																													
QNB:	Bremerhaven	AsB	7																																											
Bemerkung:		VsB		Sicht	Lageplan																																									
		Name	Andreas Groß, PTI 23	Maßstab	1:1250																																									
		Datum	06.06.2023	Blatt	1																																									
12	Entsorgungs Betriebe Bremerhaven (EBB)	05.06.2023	<p>Gegen den o.G. Planungsvorschlag bestehen aus Sicht der Abfallwirtschaft keine Bedenken, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrsflächen werden von dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen befahren. Hierzu ist 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.																																										

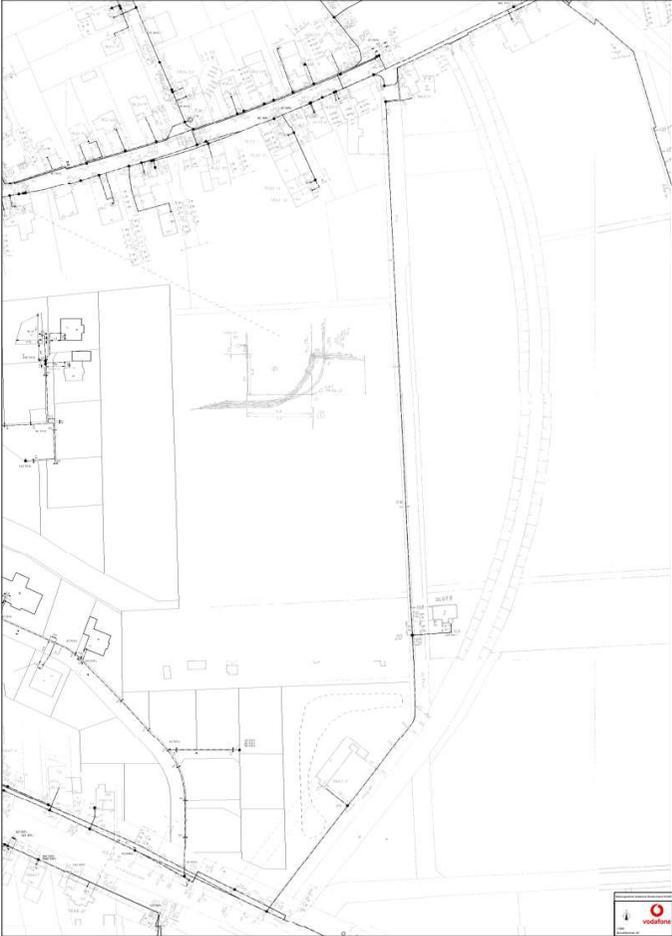
			<p>am Ende jedes Stichweges eine geeignete Wendemöglichkeit gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu schaffen. Sollte keine Wendemöglichkeit geschaffen werden, ist den Eigentümern bzw. Bewohnern der Stichstraßen mitzuteilen, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter zum Abfuhrtag an der Hauptverkehrsfläche erfolgen. Es sind geeignete Stellflächen am Rand der Fahrbahn der Hauptverkehrswege zu schaffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die uneingeschränkte Durchfahrt von dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen von der Poggenbruchstraße bis zur Lindenallee ist weiterhin zu gewährleisten. 	<p>Der zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf sowie der Bebauungsplan sieht keine Stichstraßen vor, die von einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden müssten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
13	EWE NETZ GmbH	16.05.2023	<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>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer 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 notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommuni-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

		<p>kationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
--	--	--	---

			<p>Grundlage veralteten 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/geschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	
14	Verkehrsbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)	08.05.2023	<p>Wir haben keine Einwände bezüglich der oben genannten Planung. Die Belange des Öffentlichen Personennahverkehr werden nicht berührt. Wir begrüßen die Aussagen zur Erschließung des Plangebietes durch den Stadtbusverkehr, regen jedoch eine Harmonisierung der Aussagen zu den dort verkehrenden Linien in den beiden Planwerken an.</p> <p>Das Plangebiet wird durch Linien RS2 und RB33 am Bahnhof Wulsdorf sowie die Linien 506 an der Haltestelle Ringstraße erschlossen. An der Bahnhofstraße werden die Linien 502 und 517 erreicht. Die Linie 519 verkehrt zusätzlich als AnrufLinienTaxi.</p>	Der Anregung wird gefolgt, die Aussagen zum ÖPNV werden in der Begründung unter Pkt. 4.2 harmonisiert.
15	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	07.06.2023 15:32 Uhr	<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 objektkonkreten 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"> • Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH • Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu den Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
		<p>07.06.2023 15:32 Uhr</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRG-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</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>Der Hinweis zu den Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

		<p>07.06.2023 15:33 Uhr</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</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>Der Hinweis zu den Telekommunikationsleitungen wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
--	--	---------------------------------	--	---

				
		<p>07.06.2023 15:33 Uhr</p>	<p>Eine Ausbautentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

			<p>Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH • Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
16	wesernetz Bremerhaven GmbH	10.05.2023	<p>In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 04.05.2023 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens der wesernetz Bremerhaven GmbH unter Beachtung der folgenden technischen Hinweise keine Bedenken bestehen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 12.01.2021 in Bezug Ihrer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.11.2020 mit gleichem Zeichen behält auch weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit, diese haben wir der Vollständigkeit halber noch einmal beigefügt. Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben wir zur Kenntnis genommen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		12.01.2021	<p>In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 30.11.2020 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens der wesernetz Bremen GmbH unter Beachtung der folgenden technischen Hinweise keine Bedenken bestehen.</p>	Vorgaben der Leitungsträger werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauumsetzung beachtet.

		<p>Bei einer ggf. anstehenden Erschließung des Plangebiets 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. <p>Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abstand von min. 0,40m zur Versorgungstrasse einzuhalten. Wenn die Trinkwasserleitung auf gleicher Höhe oder tiefer als die parallel geführte Abwasserleitung liegt, ist ein Abstand von min. 1 m einzuhalten.</p> <ol style="list-style-type: none">(6) bei Aufstellung und Ausführung von Straßenausbauplänen ein Sicherheitsabstand von ca. 2m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorgesehen ist, ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. <p>Zu beachten sind hier die allgemeinen Regeln der Technik, z. B. die „GW 125“ des DVGW oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßen und Verkehrswesen“.</p> <ol style="list-style-type: none">(7) der Bestand unserer Versorgungs- und Anschlussleitungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Erforderliche Änderungen oder Umverlegungen sind entsprechend der gültigen Vereinbarungen erstattungspflichtig.	<p>Vorgaben der Leitungsträger werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauumsetzung beachtet.</p>
--	--	--	---

		<p>(8) bei einem konkreterem Planungsstand über die Bebauung mit belastbaren Werten über benötigte Strom- u. Gasleistungen die ggf. notwendigen Standorte für Gasregler und Netzstationen abgestimmt werden.</p> <p>(9) gewährleistet ist, dass unsere 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 Versorgungsstrasse 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>Nach aktuellem Planwerk befinden sich innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes im südlichen Bereich vom „Weg 89“ angrenzend an die „Lindenallee“ im Nebenanlagenbereich auf der westlichen Seite ein Nsp.-Stromversorgungskabel der wesernetz Bremerhaven GmbH. Weiterhin ist mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung von den im Planbereich befindlichen Gebäuden zu rechnen.</p> <p>Zu Planungs- und Ausführungszwecken steht Ihnen bei der Netzauskunft der wesernetz entsprechendes Planwerk zur Verfügung, hierzu nutzen Sie bitte folgenden Link: https://www.wesernetz.de/geschaeftpartner/leitungsauskunft</p>	<p>Vorgaben der Leitungsträger werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauumsetzung beachtet.</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 Verkehrswesen“.</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. 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>Vorgaben der Leitungsträger werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauumsetzung beachtet.</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. 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 Erkundigungspflicht nachkommt und die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen sämtlicher Gewerke zu Planungs- und Ausführungszwecken zeitnah bei der Netzauskunft der wesernetz Bremen GmbH tätigt, hierzu benutzen Sie bitte den Eingang dieses Schreibens bereits mitgeteilten LINK zu unserer Netzauskunft.</p> <p>Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremerhaven GmbH sind ergänzend zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Vorgaben der Leitungsträger werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauumsetzung beachtet.</p> <p>Vorgaben der Leitungsträger werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauumsetzung beachtet.</p>
--	--	---	---

**2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 08.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023**

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
1	Bürger:in	<p>Am Ende unseres Grundstückes befindet sich ein Graben, der das Regenwasser von der Poggenbruchstraße und der Bahnhofsstraße aufnimmt. Der Wasserspiegel steigt bei starkem Regen auf die Höhe der Poggenbruchgrundstücke. Es muß daher für einen intakten Abfluß gesorgt werden, auch um ein Auswaschen des Grabenufers zu verhindern.</p> <p>Wir haben trotz des erhöhten Grundwasserstandes, der durch das Abschalten der Pumpen im Wasserkwerkswald entstanden ist, noch kein Wasser im Keller und hoffen, daß dies trotz der Bebauung so bleibt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches eine schadlose Oberflächenentwässerung des Plangebietes ohne Belastung der Bestandsgrundstücke darlegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>