

für ein Gebiet in Bremen - Walle, Ortsteil Osterfeuerberg entlang des Osterfeuerberger Rings zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße

(Bearbeitungsstand: 01.07.2022)

KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN: Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Planzeichenverordnung (PlanZV) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesbauordnung (LBO)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 und 44 BNatSchG). Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzes sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Alltlasten

- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche A ist das Grundwasser mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) verunreinigt. Es wird empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartenbrunnen nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche B ist der Boden und das Grundwasser erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und z.T. BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) belastet. Im Boden wurden bis zu 5 400 mg/kg MKW gefunden und im Grundwasser bis zu 14 200 µg/l. Die Maßnahmschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für Boden und Wasser sowohl von MKW als auch von BTEX wurden erreicht oder deutlich überschritten.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche C ist der Boden und das Grundwasser erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet. Im Boden wurden bis zu 5 400 mg/kg MKW gefunden und im Grundwasser bis zu 8200 µg/l. Die Maßnahmschwellenwerte der LAWA für Boden und Wasser wurden überschritten.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche D ist der Boden und das Stauwasser erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und z.T. mit BTEX belastet. Im Boden wurden bis zu 59 000 mg/kg MKW und in einer Probe wurden 48,86 mg/kg BTEX gefunden. Der Maßnahmschwellenwert der LAWA für Boden wurden deutlich überschritten.
- Im gesamten Geltungsbereich ist mit Auffüllungen und darin enthaltenen kleinräumig vorkommenden Verunreinigungen mit Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetallen zu rechnen. Deshalb ist bei künftigen Baumaßnahmen im Bereich der anthropogenen Auffüllung grundsätzlich empfohlen, dass der Boden auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Konsistenz) zu betrachten ist und nach den geltenden Bestimmungen fachgerecht zu beproben, um gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten.

- Sofern die Gebäude auf dem Grundstück Osterfeuerberger Ring 15 abgerissen werden, sind Boden und Grundwasser von einem altlastenerfahrenen Sachverständigen unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde zu untersuchen, um heraus zu finden, ob durch die frühere Tankstellennutzung evtl. Verunreinigungen im Untergrund verblieben sind. Ggf. weiter notwendig werdende Schritte sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Gem. § 44 Bremisches Wassergesetz (BremWG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bei Grundstücken, die überwiegend der Wohnnutzung oder einer hinsichtlich der Qualität des Niederschlagswasserabflusses ihr vergleichbaren Nutzung dienen, im Zuge einer dezentralen Niederschlagsentwässerung das Niederschlagswasser weitestgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. Die Zuführung des Niederschlagswassers zum natürlichen Wasserkreislauf kann im Wege der Versickerung, Verrieselung, ortsnahen direkten Einleitung in ein Gewässer oder Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.



Für Entwurf und Aufstellung Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Bremen, 2.9. SEP. 2022 Im Auftrag

Der Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ... bis ... öffentlich ausgelegt

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ... Beschl. in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ...

Signatures of Senatorin and President of the Senate.

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ... Seite ...

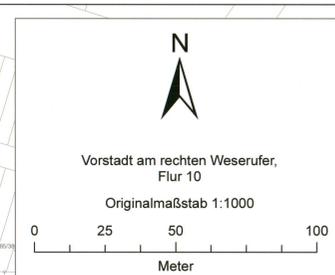
Bearbeitet: Endrulat Gezeichnet: Scharf Verfahren: Holstein Bebauungsplan 2427

- 11. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen von den Baulinien um bis zu 2,00 m zurücktreten, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Eine Überschreitung der Baulinien durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist.
12. Im MU 1 bis MU 3 ist die Innutzungnahme der Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unzulässig bis durch die geschlossene Bebauung in den dem Osterfeuerberger Ring zugewandten Bereichen ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.
13. Im MU 1 bis MU 3 sind bei der Errichtung von Gebäuden auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten. Der Mindestanteil der Photovoltaikanlagen an den Dachflächen beträgt 50%. Bei den Dachflächen nach Satz 2 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen nicht mitzurechnen.
14. Immissionschutz
14.1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den MU ist infolge von Verkehrslärm zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans auf den dem Osterfeuerberger Ring zugewandten Seiten tagsüber mit Außenlärmpegeln von bis zu 69 dB(A) und nachts mit Außenlärmpegeln von bis zu 62 dB(A) zu rechnen.
14.1.1. Aufgrund der in der Festsetzung Nr. 14.1 genannten zu erwartenden Lärmwerte von bis zu 62 dB(A) nachts, sind zum Osterfeuerberger Ring ausgerichtete Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig.
14.1.2. Sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Außenlärmpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten wird, können abweichend von Ziffer 14.1.1 Wohn-Aufenthaltsräume im Einzelfall zugelassen werden. In diesen Fällen ist sicherzustellen, dass in den Wohn-Aufenthaltsräumen ein Mittelwertpegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
14.2. In den vom Osterfeuerberger Ring abgewandten Gebäudeseiten ist von einem Außenlärmpegel nachts von bis zu 52 dB(A) auszugehen. Bei einem Außenlärmpegel von >50 dB(A) bis 55 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien) sicher zu stellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Innenlärmpegel von 35 dB(A) tagsüber und 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
14.2.1. Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite von einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) und bis zu 50 dB(A) nachts auszugehen ist, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicher zu stellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Innenlärmpegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
14.2.2. Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 und 14.2.1. nachgewiesen wird, dass an der lärmabgewandten Seite der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, sind keine weiteren baulichen Vorkehrungen notwendig.
14.3. An den Fassaden von Neuplanungen, an denen mit Beurteilungspegeln von >55 dB(A) tags zu rechnen ist, sind Freibereiche aus Gründen des Schallschutzes entweder den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen oder es ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) sicherzustellen, dass in dem Freibereich ein Tagpegel von 55 dB(A) erreicht wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel (55 dB(A)) bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung umgesetzt werden, solange der rechnerische Nachweis geführt wird, dass ein Beurteilungspegel am Tag von 55 dB(A) in der Mitte des Freibereichs in einer Höhe von 1,2 m über Balkon- / Loggienfußboden eingehalten wird. Bei Wohnungen, die über mehr als einen Freibereich verfügen, muss in mindestens einem der Freibereiche ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der Mitte des Freibereichs in einer Höhe von 1,2 m über Balkon-/Loggienfußboden eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschriften

- 15. Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen unzulässig.
16. Auf den Baugrundstücken ist die Anzahl der Pkw-Stellplätze auf das bauordnungsrechtlich notwendige Maß begrenzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind zentrale Anlagen auf separaten Grundstücken, die der Deckung des Stellplatzbedarfs von mehreren Baugrundstücken dienen (Quartiersgaragen). Ebenerdige Sammel-Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
17. Die Errichtung eines zweiten Staffelgeschosses ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen

- 4. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind im MU 1 bis MU 3 mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
- Augenoptik
- Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel),
- Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
Zentren- und zugleich nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:
- Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Ausnahmsweise können im Urbanen Gebiet im MU 1 bis MU 3 Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentren- und zugleich nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.
Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs der Kundenschaft zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereiche.
5. Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im MU 2 die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung zulässig. Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sowie geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche auf bis zu 525 m² sind allgemein zulässig. Zulässig im Hauptsortiment sind nur Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Änderungen im Hauptsortiment, sofern zentrenrelevant, sind nicht zulässig.
6. Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im MU 3 die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sind allgemein zulässig. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Zulässig im Hauptsortiment sind Möbel sowie untergeordnet weitere ergänzende nichtzentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
7. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN). Von dem festgesetzten Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Traufhöhe des zu errichtenden Gebäudes mindestens 14 m und höchstens 19 m über NHN beträgt. In den Teilen des MU, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist es neben der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig, Gebäude an einer Seite mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
8. Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege sind einzuhäusen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Bei Photovoltaikanlagen kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses auf 0 m reduziert werden.
9. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Pro Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an den Osterfeuerberger Ring zulässig.
10. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf für Nebenanlagen im MU 1 bis MU 3 nur bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.



Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z.B. Bäume, vollständig nach. Stand von: Oktober 2021
Bremen, den 16.12.2021
Landesamt GeoInformation Bremen
Im Auftrag
gez. Wessel (Abteilungsleiter)
© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MU Urbanes Gebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GFZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
VERKEHRSLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt (ohne Auswirkungen auf den Festsetzungscharakter)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In dem Urbanen Gebiet (MU) sind in den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, unzulässig.
3. Eine Wohnnutzung ist in den Erdgeschossen an der straßenzugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig, sofern an anderer Stelle auf dem Grundstück eine Nutzung, die nicht dem Wohnen dient, nachgewiesen wird. Garagengeschosse sind in den Erdgeschossen nicht zulässig, einzelne Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erdgeschosse müssen im Endausbauzustand mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m ausgebildet werden.