

für zwei Teilflächen in Bremen - Hemelingen (Blatt A und Blatt B) zwischen Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagemohn, Autobahn A1, Kluvenhagener Straße (Verlängerung), Dahlwasdeich und Oberstraße (Verlängerung) sowie zwischen Dahlwasdeich und Weser (Blatt B)

(Bearbeitungsstand: 23. September 2021)

Blatt A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- 17.3 Von den Vorgaben der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.
18. Private PKW-Stellplätze, Fußwege, ausschließlich durch die Feuerwehr genutzte Flächen und Randstreifen vor Mauern und Gebäuden sind in wasserundurchlässiger Material (z.B. Sicherheits-, wasserbundene Decke) herzustellen.
19. Anpflanzungen
19.1 Im Plangebiet, Teilfläche A, sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. der ersten Baulinie, soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder als Stellplatz dienen, zu begrünen. Arbeits- und Lagerflächen sind hier nicht zulässig.
19.2 Im Plangebiet, Teilfläche A, sind in den beidseitigen Grünstreifen der Erschließungsstraßen einheimische (großkrönige) Laubbäume in einem Abstand von 10,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Haupterschließungsstraße (Europapalée) gilt dieses auch für den Mittelstreifen.
19.3 Zur Eingrünung der Gewerbe- und Industrieflächen sind im Plangebiet, Teilfläche A, die jeweiligen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgränzen mit einer ein- bis zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.
20. Einfriedigungen von Baugrundstücken müssen beidseitig entlang der Europapalée aus gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. In dem Bereich zwischen Straße und Einfriedigung sind in einem Abstand von 10,0 m einheimische Laubbäume alleseitig zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
21. Das auf den Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist den Gewässern direkt über die Grundstücksentwässerungsanlagen zuzuführen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die öffentliche Kanalisation in den Niederschlagswasserbehandlungsanlagen zuzuführen, maximal jedoch nur 50% der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche. Das über diese Menge hinausgehende verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vorzuberbeiten und den Gewässern zuzuführen oder getrennt in den Niederschlagswasserkanal abzuleiten.
22. Technische Baubestimmungen (§ 85 BremLBO)
Verfahren sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
GH Gebäudehöhe in Metern über der ausgebauten Straßenoberkante
Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
Fuß- und Radweg, landschaftlicher Verkehr
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
Wasser
Abwasser

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- unterirdische Druckrohrleitung

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN

- Wasserflächen (z.T. mit Unterhaltungsweg)

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR WALD

- Flächen für Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt
Umgrenzung der Flächen für bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren; hier: Eisabwurf, Eisabfall und Trümmerrwurf; siehe textliche Festsetzung Nr. 15, 16 und 17
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebietes sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Kioskschalter nicht zulässig. Lagerhallen und Lagerplätze sind im GE 1 nur ausnahmsweise und im GE 2 allgemein zulässig, sofern sie in direkter räumlicher Verbindung mit betrieblichen Hauptnutzungen stehen.
3. In GE 3 sind automobilspezifisches Gewerbe, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² wie etwa ein Convenience-Store zulässig. Zur Verkaufsfläche zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereich.
4. Im Industriegebiet (GI 1 und GI 2) sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Lagerhallen und Lagerplätze sind nur in direkter räumlicher Verbindung mit betrieblichen Hauptnutzungen zulässig. Recyclingbetriebe oder sonstige Betriebe der Wertstoffwirtschaft sind im GI 1 zulässig.
5. Zulässige Logistikunternehmen
5.1 Logistikunternehmen und Speditionen sind im Plangebiet, Blatt A unzulässig, es sei denn, der Betrieb umfasst automobilspezifische Dienstleistungen oder der Betrieb stellt über Transportleistungen hinaus auf dem Baugrundstück eine zusätzliche Wertschöpfung durch Produktions-, Distribution-, Verwaltungs- oder Integrationsdienstleistungen dar, die zu lagernden oder umzuschlagenden Gütern vor und nutzt hierfür mindestens 40% der errichteten Bruttogeschossfläche.
5.2 Sonstige Logistikunternehmen und Speditionen sind ausnahmsweise zulässig, wobei eine Ausnahme insbesondere dann in Betracht kommt, wenn es sich um eine Nachnutzung der vorgenannten Nutzungen handelt.
6. Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
7. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 5,0 m zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Technikanlagen um maximal 10,0 m überschritten werden.
8. Masten und Werbetafeln sind nur bis zu einer Höhe von 22,0 m über Gelände zulässig.
Bei der Errichtung von Windkraftanlagen können die Höhenfestsetzungen ausnahmsweise überschritten werden.
9. In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile von mehr als 50,0 m zulässig sind.
10. Ist eine doppelte Baulinie festgesetzt, können Gebäude wahlweise auf der ersten oder der zweiten Baulinie errichtet werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig.
11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind, unzulässig. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit sie besonders festgesetzt sind.
12. PV-Anlagen, Dach- und Fassadenbegrünung
12.1 Im Plangebiet, Teilfläche A, sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen zu mindestens 50 Prozent ihrer jeweiligen Fläche mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die nicht durch Photovoltaikanlagen oder sonstige notwendige technische Anlagen wie etwa Lichtkuppeln und Lüftungsbeläge bedeckten Dachflächen sind vollständig extensiv zu begrünen; dabei muss die durchwurzelbare Schichtdicke mindestens 3 cm betragen wie etwa Sedum-Moos-Begrünung. Die Begrünungspflicht nach Satz 3 gilt für flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad.
12.2 Massive, fensterlose Außenwände von Gebäuden und sonstige massive bauliche Anlagen (z.B. Einfriedigungsmauern) sind völlig und dauerhaft mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
13. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung 'Trümmerrwurf' sind bauliche und sonstige Schutzvorkehrungen gegenüber den jeweils angrenzenden Windenergieanlagen (WEA 01 und WEA 02 sowie WEA 03) zu treffen (z.B. aufgrund der Schadensschwere keine regelmäßigen Arbeitsplätze sowie keine PKW-Stellplätze innerhalb der gefährdeten Bereiche; keine Lagerung, Verladung oder Befahrung von Gefahrgütern in den durch möglichen Trümmerrwurf betroffenen Bereichen). Notwendige konkrete Vorkehrungen sind vorhabenbezogen durch die jeweils zuständige Genehmigungsbehörde zu definieren. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung kann dabei auch festgestellt werden, dass das Erfordernis für entsprechende Vorkehrungen nicht oder nur teilweise besteht. Die Notwendigkeit für Schutzvorkehrungen entfällt, wenn die genannten Windenergieanlagen vollständig zurückgebaut worden sind.
14. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung 'Eisabwurf' sind bauliche und sonstige Schutzvorkehrungen gegenüber den angrenzenden Windenergieanlagen (WEA 01) zu treffen (z.B. keine oder nur überdeckte regelmäßige Arbeitsplätze in Freisen sowie keine PKW-Stellplätze innerhalb der gefährdeten Bereiche; keine Zufahrtswege, Zuwegungen und Parkflächen innerhalb der Gefährdungsbereiche durch Eisabwurf). Notwendige konkrete Vorkehrungen sind vorhabenbezogen durch die jeweils zuständige Genehmigungsbehörde zu definieren. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung kann dabei auch festgestellt werden, dass das Erfordernis für entsprechende Vorkehrungen nicht oder nur teilweise besteht. Die Notwendigkeit für Schutzvorkehrungen entfällt, wenn die genannten Windenergieanlagen vollständig zurückgebaut worden sind.
15. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung 'Eisabfall' sind bauliche und sonstige Schutzvorkehrungen gegenüber den angrenzenden Windenergieanlagen (WEA 01 und WEA 02) zu treffen (z.B. Hinweistafeln an den umliegenden Wegen). Notwendige konkrete Vorkehrungen sind vorhabenbezogen durch die jeweils zuständige Genehmigungsbehörde zu definieren. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung kann dabei auch festgestellt werden, dass das Erfordernis für entsprechende Vorkehrungen nicht oder nur teilweise besteht. Die Notwendigkeit für Schutzvorkehrungen entfällt, wenn die genannten Windenergieanlagen vollständig zurückgebaut worden sind.
16. In geplanten Gewerbe- und Industriegebieten sind geeignete Maßnahmen gegen Schlagschatteneffekte vorzunehmen. Sozial-, Ruhe- und Büroräume mit Fenstern sind nicht nach Osten, bzw. Süden auszurichten oder aber so anzuordnen, dass kein erheblicher Schlagschatten an den Fensterebenen auftritt. Alternativ sind geeignete Maßnahmen (keine Dauerarbeitsplätze, automatische Beschattungselemente etc.) anzuzustellen, dass der Schattenwurf an den Fenstern schutzbedürftiger Räume auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt wird (max. 30 Stunden pro Jahr oder 30 Minuten pro Tag). Die Maßnahmen gegen Schlagschatten-effekte können entfallen, wenn die entsprechenden Windenergieanlagen vollständig zurückgebaut worden sind.
17. Schallschutz
17.1 In den mit GI 1 gekennzeichneten Bereichen ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die Änderung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 Teil 1 auszuschließen.
17.2 In den mit GI 1 gekennzeichneten Bereichen sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe: Januar 2016, für den Lärmpegelbereich einzuhalten.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzonenverordnung (PlanZV)
Bremischer Satzungsbeschluss (BremSBesch)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Ordnungsrecht über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsgesetz)
Bremischer Satzungsbeschluss (BremSBesch)
Das Plangebiet (südlicher Teil) liegt im Überschwemmungs- und Hochwasserabflussgebiet der Weser.
Im Plangebiet ist mit Kampftriffluh zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bestätigung der Kampftriffluh sicherzustellen.
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampftriffluharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchivdienstes erforderlich.
Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde abgestimmten ökologischen Fachbertrags auszuführen.
Aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ist es verboten, die für die Erreichung notwendigen Beseitigungen von Bäumen, Gehölzen und Röhrichten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen (§ 39 Abs. 1 BNatSchG).
In dem mit GI 1 gekennzeichneten Bereich gilt die Baubeschränkungzone nach § 9 FStG. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenverkehrsbehörde wenn bauliche Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen von äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Bei Überschreitung der Höhe von 72 m iNN (nördlich Europapalée) bzw. 100 m über Gelände (südlicher Bereich) durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse, ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gem. § 12 bzw. § 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) anzufordern.
Soweit die Eingriffsfläche A mit dem Landschaftsschutzgebiet in Konkurrenz tritt, wird das Landschaftsschutzgebiet teilweise aufgehoben werden.



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ...
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am ...
Senatorin
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ...
Bearbeitet: Collette/Risch
Gezeichnet: Collette
Verfahren: Risch
Bebauungsplan 2516 Blatt A

Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur 266/269/271/272/273/242/270
Originalmaßstab 1: 2000



Bebauungsplan 2516

Stempel für die Planzeichnung, Bebauungsplan BP2516 für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen, Eisenbahnstraße A1, Dahlwasdeich, Kluvenhagener Straße, Oberstraße.
Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt der verbindlichen Legende und wird in Geltung, nach dem Bebauungsplan die verbindliche Legende beibehalten werden.
Bremen, den 27. Mai 2019
Geoinformation Bremen
Leitwort für Kartieren - Vermessung - Innenentwicklung - Informationsysteme
Im Auftrag
(bei Weibung)
(Mitglieder)