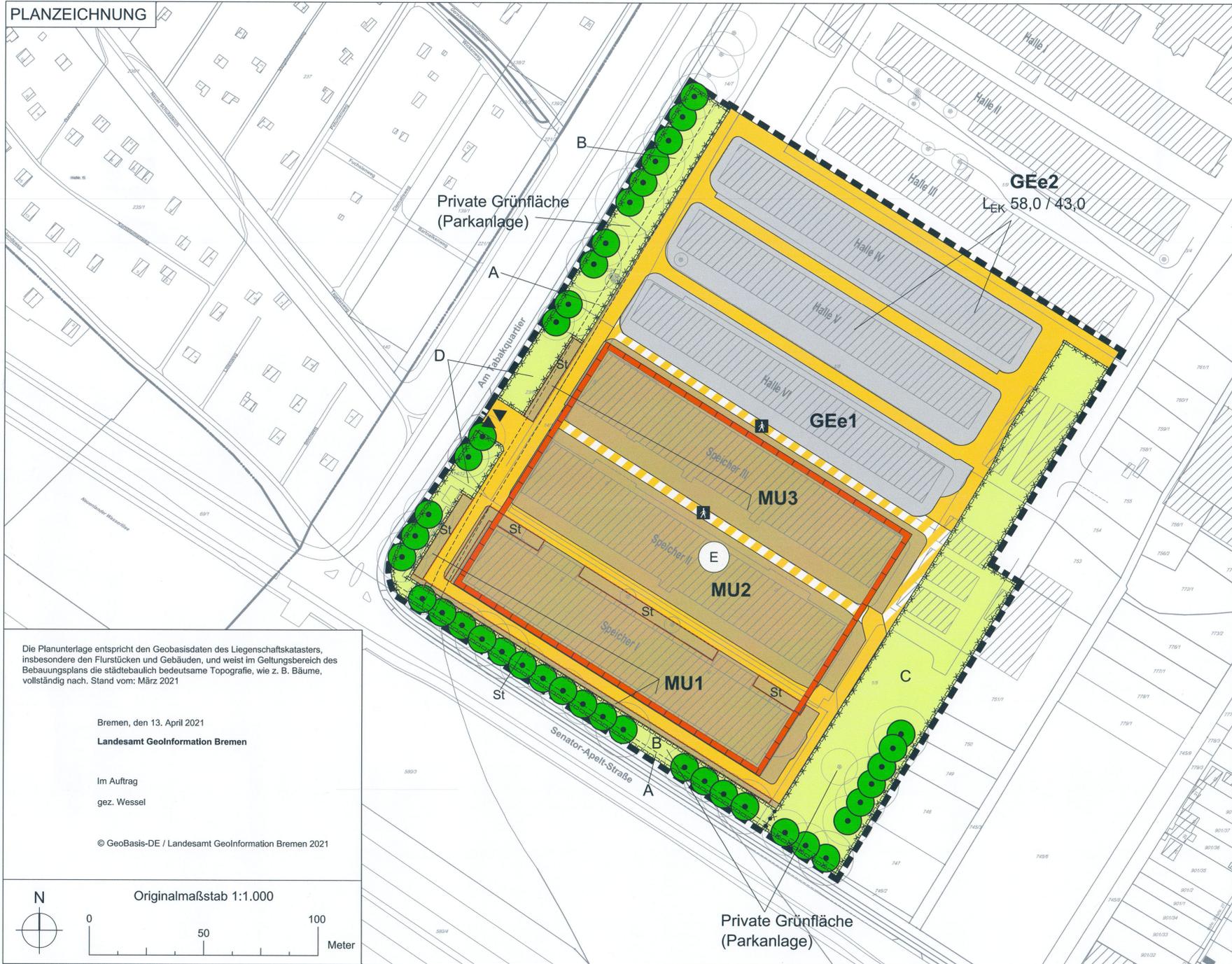


PLANZEICHNUNG

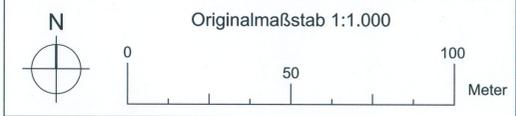


Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach. Stand vom: März 2021

Bremen, den 13. April 2021  
Landesamt GeoInformation Bremen

Im Auftrag  
gez. Wessel

© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - MU** Urbanes Gebiet
  - GEE** Gewerbegebiet eingeschränkt
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge (s. textliche Festsetzung Nr. 6)
  - Private Verkehrsfläche
  - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgänger- und Radfahrbereich

- GRÜNFLÄCHEN**
  - Parkanlage Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
  - Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
  - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung)

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
  - Umgrenzung für Flächen von Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanzV) Bremische Landesbauordnung (BremLBO) Luftverkehrsgesetz (LuftVG)
  - St Stellplätze für Kraftfahrzeuge
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedlicher Nutzungsrechte
  - LEK Flächenbezogenes Lärmemissionskontingent in Dezibel je qm; tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
  - A Mit dem Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
  - B Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche
  - C Mit dem Entsorgungsträger dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Plangebiet sind in den Baugebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorbehaltlich der Nummern 2.1 und 2.2 unzulässig.
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind nur als untergeordnete Zubehörfläche zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben zulässig.
  - In den Urbanen Gebieten (MU1, MU2, MU3) können der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Kioske mit ausschließlich zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Verkaufsfläche im Sinne des Satzes 1 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereich.
- Im Plangebiet sind in den Baugebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in den Baugebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- In dem Urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU1 sind Wohnnutzungen unzulässig. In dem Urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU2 sind Wohnnutzungen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig. In dem Urbanen Gebiet mit der Bezeichnung MU3 können gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- In dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEE1 sind Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig, es sei denn, es handelt sich um Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen sowie für Betriebsinhaber, die einem nach Satz 1 zulässigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, können in dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEE2 ausnahmsweise zugelassen werden. Dasselbe gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.
- Im Plangebiet sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur unterirdisch unter den Bestandsgebäuden und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- In dem Urbanen Gebiet sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten.
- Festsetzungen zum Schallschutz
- In dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GEE2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Lärmemissionen die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einhalten. Ein Vorhaben im Sinne des Satz 1 ist auch zulässig, sofern der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebietsflächen dieses Bebauungsplans. Eine tatsächliche Überschreitung der Emissionskontingente etwa unter Berücksichtigung von Richtungssektoren kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte für die außerhalb des Plangebiets schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.
- Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
  - Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
  - Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 55 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
  - In dem Plangebiet ist für hausnahe Freibereiche von Wohnungen, wie Terrassen oder Balkone, durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung nicht überschritten wird.
  - Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.
  - Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen der Buchstaben a) bis e) hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
- Die Nutzungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbindung "Parkanlage" als Fläche zum Zwecke von Park- und Freizeitzwecken sind im Bereich der gekennzeichneten Flächen C und D nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist. Bis zum Eintritt der Umstände nach Satz 1 ist die Nutzung der privaten Grünfläche "Parkanlage" unzulässig.

KENNZEICHNUNGEN

**C** Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Fläche C innerhalb der östlichen privaten Grünfläche). Im Bereich der durch XXXX gekennzeichneten Fläche C (Private Grünfläche (Parkanlage) östlich der Speicher) ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0 m bis mehr als 2 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Benzo(a)Pyren - B(a)P - bis zu 8,7 mg/kg, verunreinigt. Der für das Land Bremen seit 14.12.2016 geltende Prüfwert für B(a)P als Leitsubstanz der Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe - PAK - für Park- und Freizeitzwecken ist überschritten. Im Bereich der durch XXXX gekennzeichneten Fläche D (Private Grünfläche (Parkanlage) entlang der Straße Am Tabakquartier) ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0 m bis 2 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Benzo(a)Pyren - B(a)P - bis zu 4,3 mg/kg, verunreinigt. Der für das Land Bremen seit 14.12.2016 geltende Prüfwert für B(a)P als Leitsubstanz der Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe - PAK - für Park- und Freizeitzwecken ist überschritten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m über NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

HINWEISE

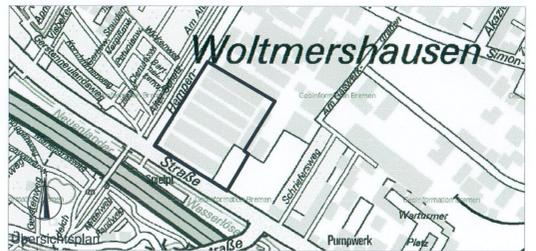
**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanzV)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Luftverkehrsgesetz (LuftVG)  
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsbauten ist nicht ganz auszuschließen. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass maximal 3-4 Tage vor Beginn von Sanierungs- oder Umbaarbeiten eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen und das Vorkommen von geschützten gebäudebrütenden Vogelarten innerhalb des jeweiligen für die Sanierung oder den Umbau vorgesehenen Gebäudes stattfindet und bei einem positiven Befund eine artspezifische Einzelfallprüfung (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt wird. Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. In der östlichen privaten Grünfläche "Parkanlage" befindet sich eine Grundwasseremissionsstelle des Gewässerkundlichen Dienstes vom Land Bremen (GMS 130). Die Grundwasseremissionsstelle GMS 130 ist zu erhalten. Die freie Zugänglichkeit zur Grundwasseremissionsstelle ist zu gewährleisten. Die DIN 45691 kann bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Bremen, Contrescarpe 72 (Service Center Bau), während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2533

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, zwischen Senator-Apell-Straße, Am Tabakquartier und der Straße Am Gaswerksgraben auf dem ehemaligen Brinkmann-Areal

(Bearbeitungsstand: 16.08.2021)



Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen,  
Im Auftrag  
30. SEP 2021  
Senatsrat

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen vom ..... bis ..... ausgelegen.

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 .....



Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom .....

Planung: König  
Bearbeitet: Braun (BPW Stadtplanung)  
16.04.2021 (F6B/6-A-)  
16.08.2021 (Ä.n.ö.A.)  
Verfahren: Mader-Focks

Bebauungsplan