

Bebauungsplan 2427 Osterfeuerberger Ring

Vorstellung im Beirat Walle am 28.02.22 – Susanne Endrulat

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



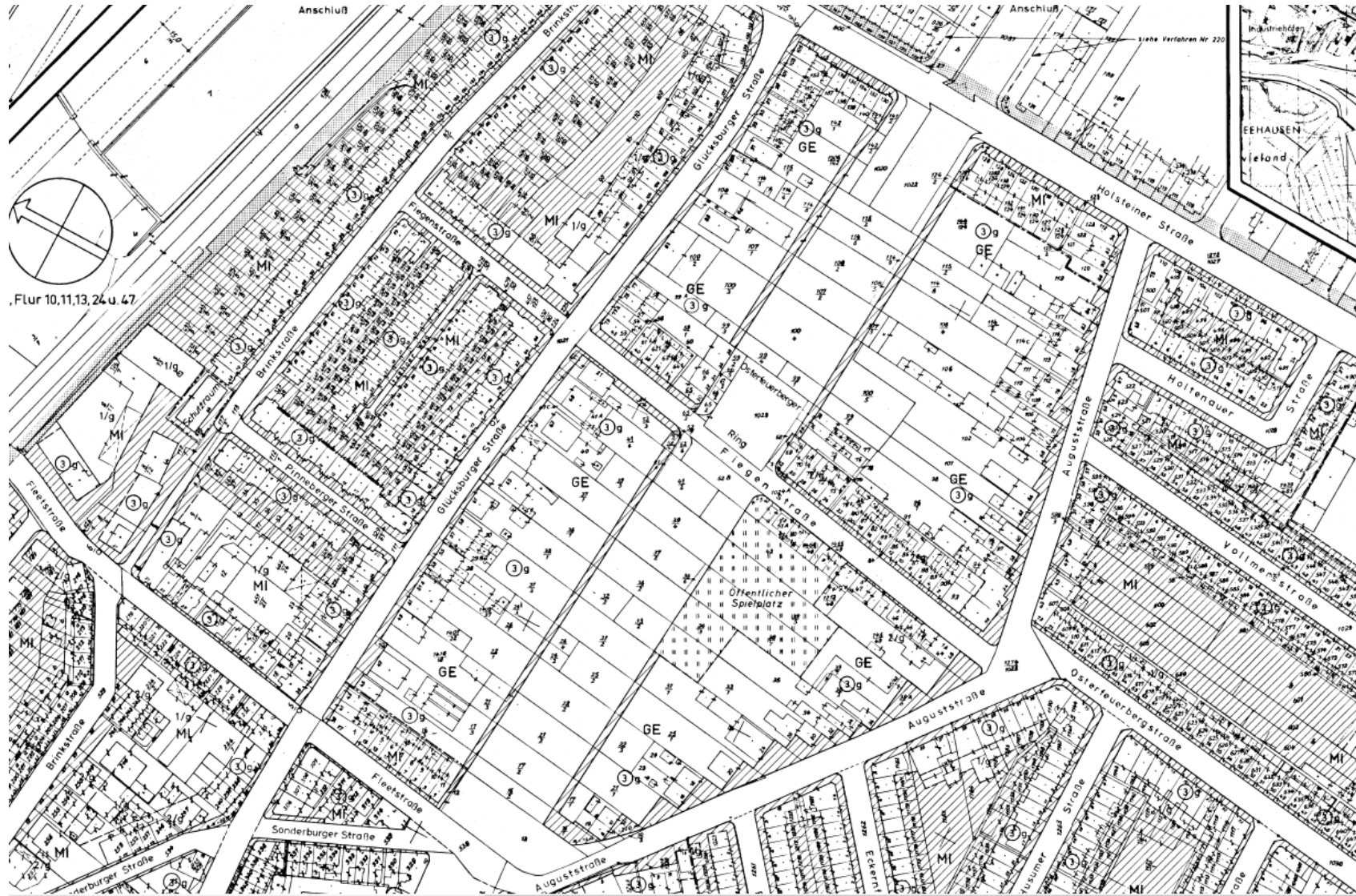
Luftbild 1951

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Luftbild 1962

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Bebauungsplan 599 von 1966

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Luftbild 1968

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Luftbild 1991

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring

Frühzeitige Beteiligung März 2013

Anlass der Planung(en)

- Städtebauliche Verbesserungen: Rückbau des Straßenbaukörpers um Trennwirkung zu mildern, Straßenraumaufwertung, hochwertigere Nutzungen ansiedeln, Brachen aktivieren, Nachverdichtung
- Neue Nutzungen (Wohnen) zulassen
- NEU: Straßenbahn integrieren als mittel- bis langfristige Perspektive
- NEU: Bau eines Entlastungskanals durch Hansewasser spätestens im Frühjahr 2014

daher Aufstellung eines Bebauungsplans UND Planungen zur Umgestaltung des Osterfeuerberger Rings



Chronologie

01.12.2012	Aufstellungsbeschluss
31.08.2012	Zukunftswerkstatt Osterfeuerberg
parallel	Beauftragung eines Stadtplanungsbüros (KSW, Kellner, Schleich, Wunderlich) und eines Lärmgutachtens (Lärmkontor)
07.03.2013	Einwohnerversammlung nach § 3.1 BauGB und Vorstellung der Straßenumbauplanung
	danach Befassung des Beirates
bis Sommer 2013	zügige Weiterentwicklung der Umbauplanungen, Beiratsbefassung und Deputationsbefassung
Herbst 2013 / Frühjahr 2014	Kanalbaumaßnahmen
Herbst/ Winter 2013	Auslegung und Trägerbeteiligung - erneute Befassung des Beirates und der Öffentlichkeit

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Skizze Straße / Bebauung 2014

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring

Umgestaltung des Osterfeuerberger Rings in Walle zwischen Auguststraße und Utbremer Kreisel

Die Baumaßnahme in Kürze

Seit langem besteht der Wunsch seitens Beirat und Stadtplanung, den Bereich um den Osterfeuerberger Ring aufzuwerten, mehr Wohnen zu etablieren und die Infrastruktur des Quartiers zu verbessern. Dort sind zurzeit zwei 8 m breite, zweispurige Fahrbahnen vorhanden, mit einem baumbewachsenen Mittelstreifen. Diese große Verkehrsschneise trennt den Ortsteil. Längs der Bebauung befinden sich nur unzureichend breite Gehwege. Radfahrende werden auf schmalen Radwegen oder auf der Fahrbahn geführt.

Durch Neuordnung des Straßenraumes zwischen der Kreuzung mit der Auguststraße und dem Utbremer Kreisel ist beabsichtigt, den Osterfeuerberger Ring auf 700 m Länge städtebaulich aufzuwerten.



Die zurzeit unübersichtliche Verkehrsführung wird verbessert – für mehr Sicherheit und komfortables Fahren.

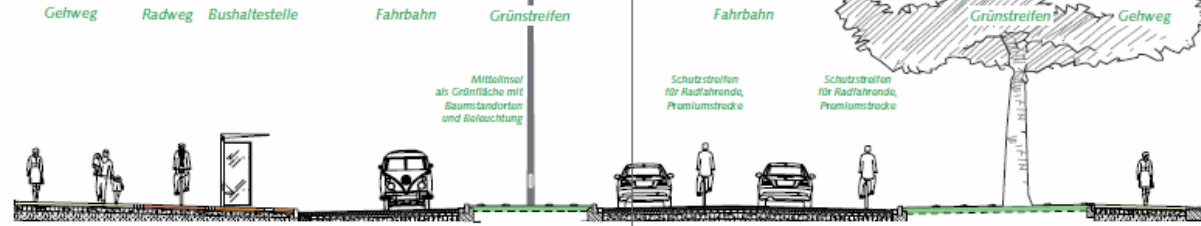
Durch Umbau sollen die Fahrbahnen auf ein erforderliches Maß reduziert werden. Dabei wird gleichzeitig eine künftige Premiumroute für Radfahrer eingeplant. Die Gehwege und Grünflächen werden vergrößert, die Stellplätze neu strukturiert.

Der Bauablauf

Je Richtung wird eine 3,5 m breite Fahrbahn mit einem angrenzenden 2 m breiten Schutzstreifen für Radfahrende hergestellt. Die Nebenstraßen erhalten in den Einmündungen eine Hochpflasterung, so dass die Gehwege niveaugleich durchlaufen. Vor dem Utbremer Kreisel wird die Fahrbahn auf zwei Spuren sowie eine separate Busspur erweitert. Das Parken wird als Längs- oder Schrägparken neu geordnet. Außerdem sind 5 Behinderten-Stellplätze und 5 Carsharing-Plätze vorgesehen.



Rad- und Fußverkehr werden verbreitert. Radwege werden an Bushaltestellen hinter die Wartezone verlegt, damit Wartende und Radfahrende sich nicht im Weg stehen.



Straßenquerschnitt nach dem Umbau

Durch die reduzierten Fahrflächen können Gehwege und Grünzug vergrößert werden. Der Osterfeuerberger Ring erhält beidseitig Gehwege mit Mindestbreite von 2,50 m.

Durch die schmalere Fahrbahnen wird die trennende Wirkung der Verkehrsachse wesentlich reduziert. An drei Stellen wird es zudem ermöglicht, die Straße besser überqueren zu können. An der Fliegenstraße entsteht eine zusätzliche Fußgängerampel. Weiterhin berücksichtigt die Planung alle Vorgaben der Richtlinie zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum.

Baumbestand

Durch die Anbindung der Nebenstraßen und Grundstücke an die neue Fahrbahn des Osterfeuerberger Rings sind 15 Bäume zu entfernen. Durch das Pflanzen von 28 neuen

Bäumen wird das vorhandene Baumraster wieder ausgeglichen. Um die verbleibenden 72 Baumstandorte zu verbessern, werden die Pflanzinseln vergrößert. Außerdem wird der Mittelstreifen zu einem bis 8,50 m breiten Grünstreifen ausgebaut. Dieser dient gleichzeitig als Rückstau-Fläche bei Starkregenereignissen.

Zusammenhang mit Kanalbaumaßnahmen

Die Umgestaltung erfolgt kostensparend und mit möglichst geringen Auswirkungen auf den Verkehr. Hinsichtlich der Vorsorge zum Regenwasserschutz verlegt hanseWasser im Bereich des Osterfeuerberger Rings einen neuen Abwasserkanal in der nördlichen Fahrbahn. Dieser Transportkanal ersetzt den nicht mehr ausreichenden Parallelkanal zwischen Fleetstraße und Holsteiner Straße und sichert den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

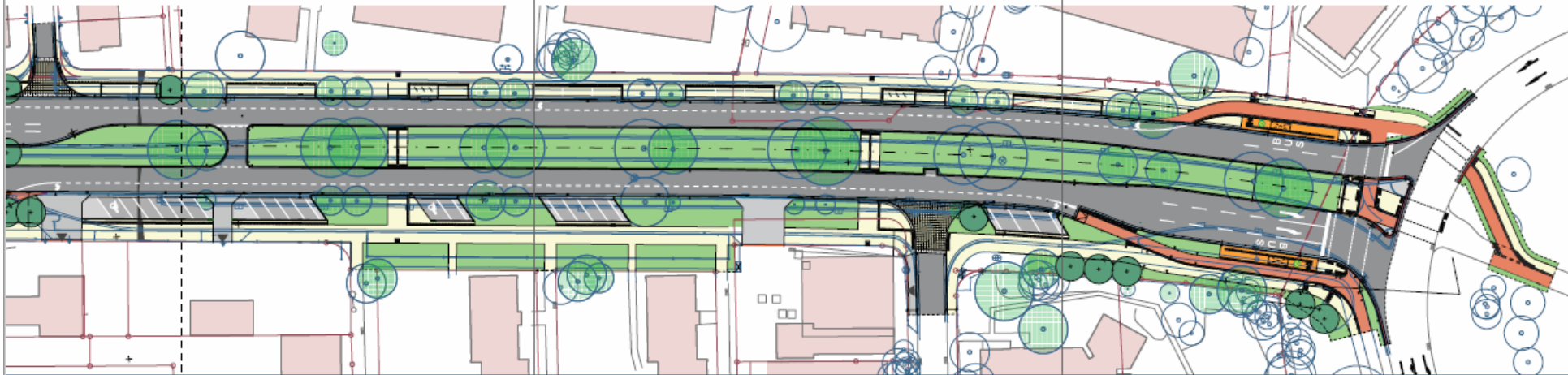
In Kooperation mit hanseWasser startete der Kanalbau bereits Anfang 2019. Die Straßenbauarbeiten konnten drei Monate später beginnen. Es ist von einem Bauende im Jahr 2022 auszugehen.

Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rund 6 Millionen Euro als Finanzierung über die Jahre 2018 bis 2022. Davon sind 520.000 Euro für Beleuchtung und Lichtsignalanlagen eingeplant.

LEGENDE

Parkband	Fahrbahn	Gehweg	Fahrbahn als Grünfläche mit Baumstandorten und Beleuchtung	Fahrbahn	Grünstreifen	Gehweg
Parkband mit Fahrbahn	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Gehweg mit Schutzstreifen	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Grünstreifen mit Schutzstreifen	Gehweg mit Schutzstreifen
Fahrbahn mit Schutzstreifen	Gehweg mit Schutzstreifen	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Grünstreifen mit Schutzstreifen	Gehweg mit Schutzstreifen	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Grünstreifen mit Schutzstreifen
Fahrbahn mit Schutzstreifen	Gehweg mit Schutzstreifen	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Grünstreifen mit Schutzstreifen	Gehweg mit Schutzstreifen	Fahrbahn mit Schutzstreifen	Grünstreifen mit Schutzstreifen



Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Luftbild 2021

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Luftbild 2021

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Luftbild 2021

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Geltungsbereich

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	VERKEHRSFLÄCHEN	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Straßenverkehrsflächen	1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Straßenbegrenzungslinie	2. In dem Urbanen Gebiet (MU) sind in den mit MU 1 bis MU 4 gekennzeichneten Teilen Tankstellen und Vergnügungsläden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, unzulässig.
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Straßenbegrenzungslinie	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 Erdgeschosszonen nicht zulässig, einzelne Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erdgeschosszone muss im Endausbaustand mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m ausgebildet werden.
GFZ Geschossflächenzahl	Baulinie	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
GRZ Grundflächenzahl	Baulinie	Geschlossene Bauweise
III Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	Baulinie	Abwechslende Bauweise
III-IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß	Baulinie	Baugrenze
	Baulinie	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	Baulinie	Vorhandene Bäume

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind im MU 1 bis MU 4 mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:
 - Augenoptik
 - Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
 - Betten
 - Bücher
 - Elektrokleingeräte
 - Elektrogrüngeräte
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Haushaltshilfsmittel
 - Haus- und Heimtextilien, Dekorstoffe, Gardinen
 - Kurzwaren/Schneidbedarf/Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
 - Lebensmittel
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
 - Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
 - 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)
 - Getriebe
 - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
 - Papier/Büroartikel/Schreibwaren
 - Pharmazeutische Artikel (Apotheka)
 - (Schritt-)Blumen
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Ausnahmsweise können im Urbanen Gebiet im MU 1 bis MU 4 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 Rundschaft zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassezone inklusive Ein- und Ausgangsbereiche.
- Abweichung von der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist im MU 2 die im Bestand vorhandene gewerbliche Nutzung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung zulässig. Änderungen und Erweiterungen 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 Getriebe. Änderungen im Hauptsortiment, sofern zentrenrelevant, sind nicht zulässig.
- Abweichung 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 Erweiterungen der baulichen Anlagen sind allgemein zulässig. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Zulässig im Hauptsortiment sind Möbel sowie untergeordnet weitere ergänzende nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Nebenortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NN). 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 NN beträgt. In den Teilen des MU 1, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist es neben der Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig, Gebäude an einer Seite mit teilweiser Grenzabstand zu errichten.
- Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen sich der jeweiligen Gebäudehöhe anpassen. Bei Photovoltaikanlagen kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses erhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, sowie Treppenaufgänge sind einzubauen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudes übersteigen. Bei Photovoltaikanlagen kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses auf 0 m reduziert werden.
- Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ausgeschlossen. Pro Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an den Osterfeuerberger Ring zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) darf für Nebenanlagen im MU 1 bis MU 4 nur bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.
- 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.
- Im MU 1 bis MU 4 ist die Inanspruchnahme der Baulinien in den rückwärtigen Grundstücksbereichen unzulässig bis durch die geschlossene Bebauung in den dem Osterfeuerberger Ring zugewandten Bereichen ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.
- Im MU 1 bis MU 4 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 Tagelicht-, Belüftungselemente und Dachterrassen nicht mitzurechnen.
- Im Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den MU ist infolge von Verkehrslärm zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans auf den dem Osterfeuerberger Ring zugewandten Seiten lagender mit Außenlärmpegeln von bis zu 69 dB(A) und nachts mit Außenlärmpegeln von bis zu 62 dB(A) zu rechnen.
- Zum Osterfeuerberger Ring ausgerichtete Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer sind nicht zulässig.
- 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.
- In den vom Osterfeuerberger Ring abgewandten Gebäudeselten ist von einem Außenlärmpegel nachts von bis zu 52 dB(A) auszugehen. Bei einem Außenlärmpegel von >50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungöffnungen, 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.
- Sofern im Baugenehmigungsverfahren abweichend von Ziffer 14.2 und 14.2.1 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, sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Auskleidung der Fassade) sicher zu stellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Innenlärmpegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (geklüppelte Fenster) nicht überschritten wird.
- 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.
- An den Fassaden von Neuplanungen, an denen mit Beurteilungspegeln von >55 dB(A) tags zu rechnen ist, sind Freiberiche aus Gründen des Schallschutzes entweder den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzurechnen oder es ist durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten etc.) sicherzustellen, dass in dem Freibereich ein Tagelärmpegel von 55 dB(A) erreicht wird. Folgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenlärmpegel (55 dB(A)) bei tagelärmfreien Bauteilen erreicht werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung umgesetzt werden, solange der technische 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.
- Ortliche Bauvorschriften
- Zum Schutz des Ortsbildes sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen sind durch Werbeanlagen deutlich untergeordnet und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudeträume sind Werbeanlagen unzulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist die Anzahl der Pkw-Stellplätze auf das baurechtlich notwendige Maß begrenzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind zentrale Anlagen auf separaten Grundstücken, die der Deckung des Stellplatzbedarfs von mehreren Baugrundstücken dienen (Quartiersgaragen). Ebenenrige Sammel-Stellplatzanlagen sind nicht zulässig.
- Die Errichtung eines zweiten Staffelfgeschosses ist im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

KENNZEICHNUNGEN

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

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baumzuchtverordnung (BaumZV) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502) geändert worden ist.
 Flächennutzungsverordnung (FlächNutzV)
 Bundeslärmschutzgesetz (BImSchG)
 Landesbauordnung (LBO)

Die Bestimmungen der Baumzuchtverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Niedererige Pflanzungen 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 (§ 30 und § 44 BImSchG). 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 Beisichtigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde, die bei der Errichtung, insbesondere auch bei Kampfmittelarbeiten, zu beachten sind, ist durch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen.

Altlasten

- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche A ist das Grundwasser mit leichtschweren halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) verunreinigt. Es wird empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartentrümmern nicht zum Spülen, Befüllen von Pflanzbüchsen sowie als Gießwasser zu nutzen.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche B ist der Boden und das Grundwasser einheitlich 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 Maßnahmenschwellewerte der LAWA (Landesratshausgemeinschaft 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 einheitlich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und z.T. mit BTEX belastet. Im Boden wurden bis zu 59.000 mg/kg MKW und in einer Probe wurden 48,95 mg/kg BTEX gefunden. Der Maßnahmenschwellewert der LAWA für Boden und Wasser wurden überschritten.
- Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche D ist der Boden und das Grundwasser einheitlich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und z.T. mit BTEX belastet. Im Boden wurden bis zu 59.000 mg/kg MKW und in einer Probe wurden 48,95 mg/kg BTEX gefunden. Der Maßnahmenschwellewert der LAWA für Boden und Wasser wurden deutlich überschritten.

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Auffüllungen und darin enthaltenen Verunreinigungen von Polyethylenglykolen (PEG) und Polypropylen Glykolen (PPG) zu rechnen. Deshalb ist bei kritischen Baumaßnahmen im Bereich der anthropogenen Auffüllung grundsätzlich empfohlen, dass der Boden auf organische Auffüllstoffe (Pflanz, Gerd, Kompost) zu betrachten ist und nach dem geltenden Bestimmungsmethoden zu beproben, um gegebenenfalls weitere Maßnahmen einzuleiten.

Sofern die Gebäude auf dem Grundstück Osterfeuerberger Ring 15 abgegrenzt sind, sind Boden und Grundwasser von einem altlastenrelevanten Sachverhalt unter Beteiligung der Bodenschutzbehörde zu untersuchen, um heraus zu finden, ob durch die höhere Belastung mit Verunreinigungen im Untergund darüber sind. Ggf. weiter notwendig werdende Schritte sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE) BEBAUUNGSPLAN 2427

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

(Bearbeitungsstand: 01.12.2021)

FORTSETZUNG HINWEISE

Beisichtigung von Niederschlagswasser

Dem § 44 Bremisches Wassergesetz (BremWVG) i.V.m. § 55 Wasserschutzhilfsgesetz (WHG) ist bei Grundstücken, die überwiegend der Wohnnutzung oder einer hinsichtlich der Qualität des Niederschlagswasserabflusses für vergleichbaren Nutzung dienen, im Zuge einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung des Niederschlagswasser weitgehend dem natürlichen Wasserreife zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach Wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. Die Zuführung des Niederschlagswasser zum natürlichen Wasserreife kann im Wege der Verockerung, Verleerung, oberirdischen Einleitung in ein Gewässer oder Einleitung über eine Kanalisation ohne Verockerung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.



Für Entwurf und Aufstellung:
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 Bremen, im Auftrag
 Senator

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

Dieser Plan hat im Ortswahlamt ...
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des ...
 Beschlossen in der Sitzung der ...
 Senatsrat
 Senatorin
 Direktor bei der ...

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetz im Anhang der Freien Hansestadt Bremen vom ...
 Bearbeiter: Endrick
 Gezeichnet: Schick
 Verfertiger: Holstein
Bebauungsplan 2427

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring

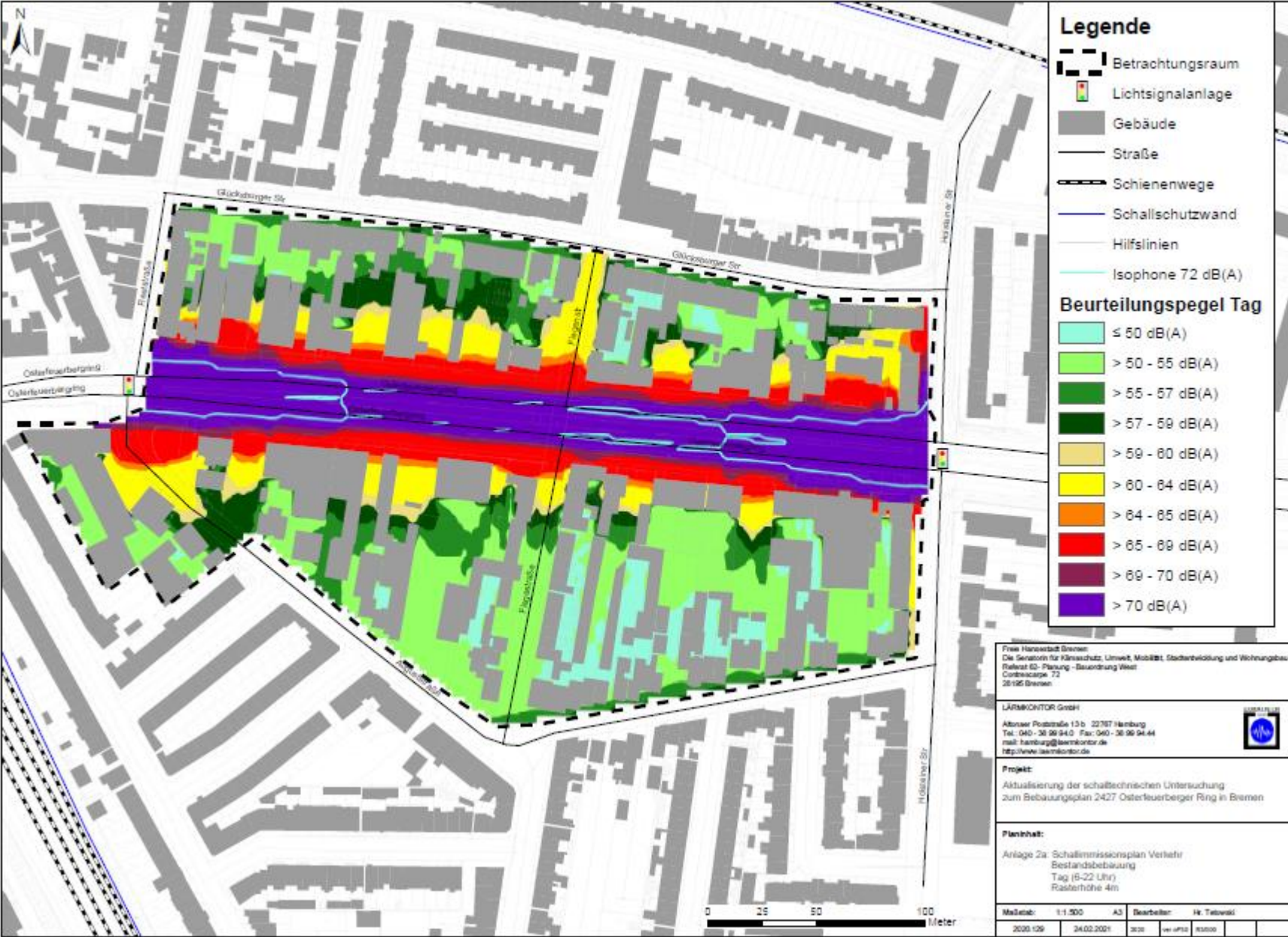


Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring

Festsetzungen

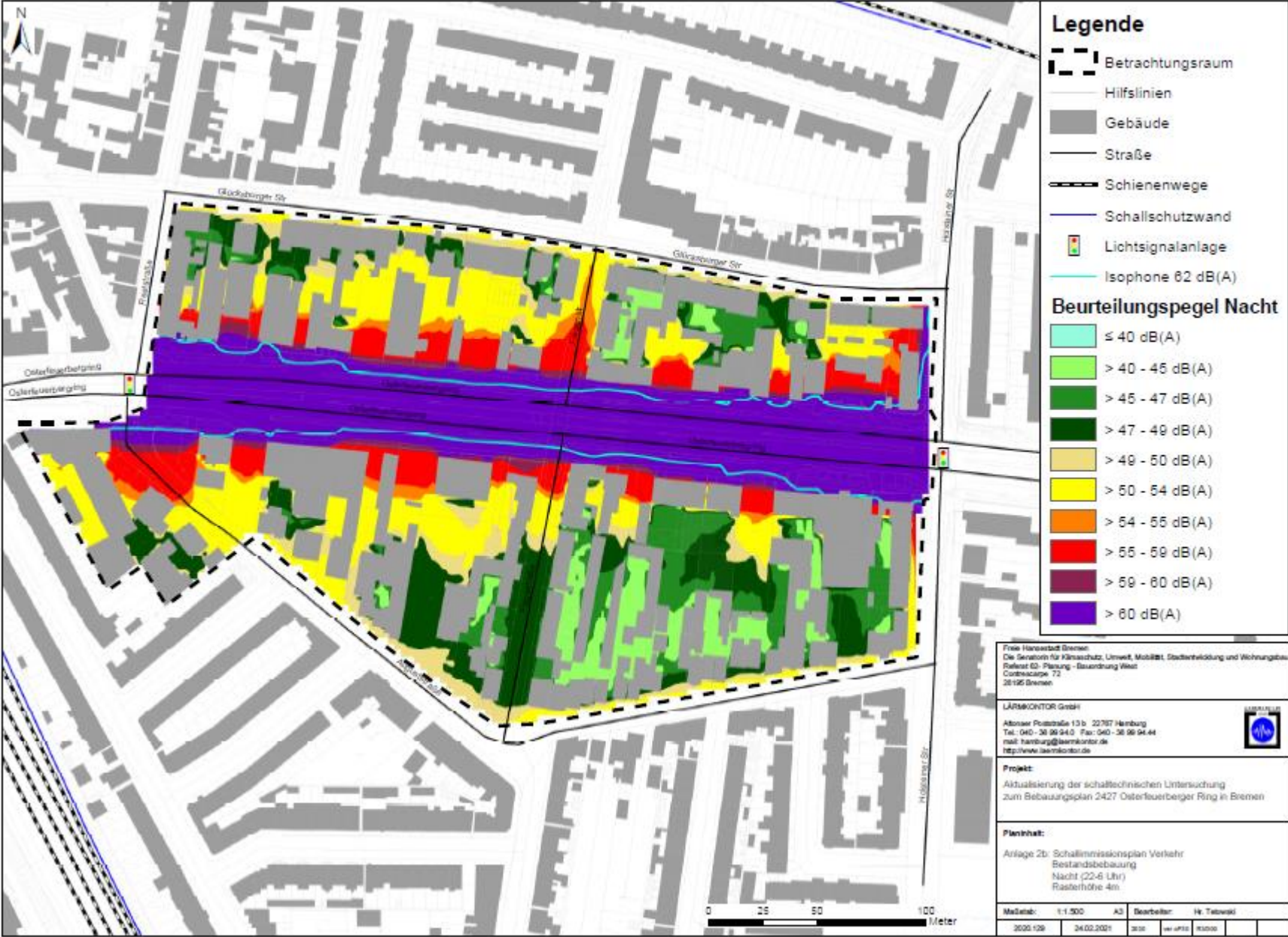
- Festsetzung des Gesamtgebietes als Urbanes Gebiet
- Geschlossene Bauweise entlang der Straße mit zwingend III-IV-Geschossen
- In hinteren Grundstücksbereich abweichende Bauweise (an einer Seite kann mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden)
→ unter Berücksichtigung GRZ/GFZ
- Keine Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig
- Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²
→ Ausnahmen für Bestandsbetriebe
- Wohnnutzung in den EG nur ausnahmsweise
- Errichtung von PV-Anlagen auf mindestens 50% der verfügbaren Dachflächen
- Stellplatzanzahl begrenzt auf bauordnungsrechtlich notwendiges Maß → keine ebenerdigen großen Stellplatzanlagen;
zentrale Quartiersgarage aber grundsätzlich möglich

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



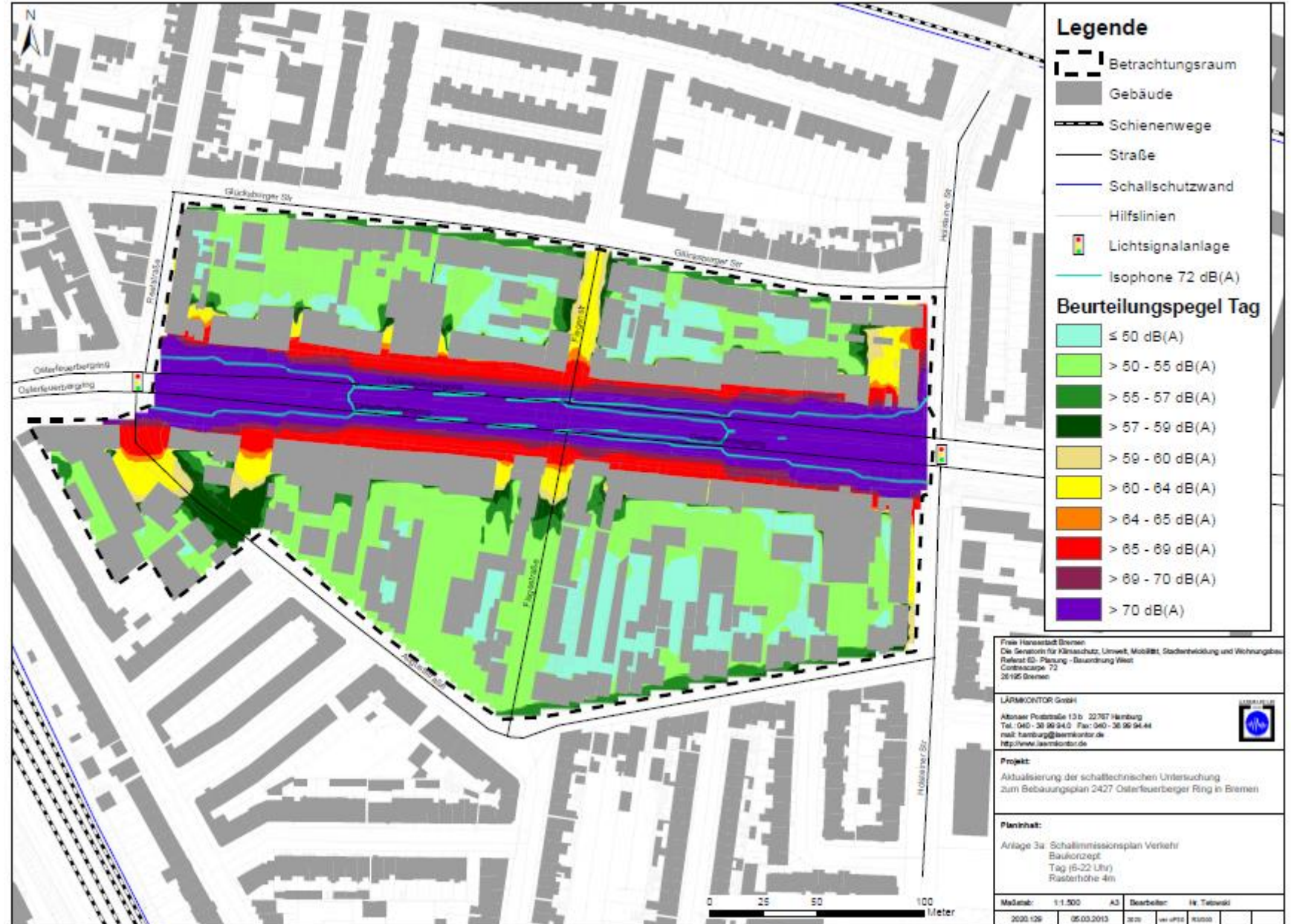
Lärm – Bestand - Tag

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Lärm – Bestand - Nacht

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



Lärm – Planfall - Tag

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



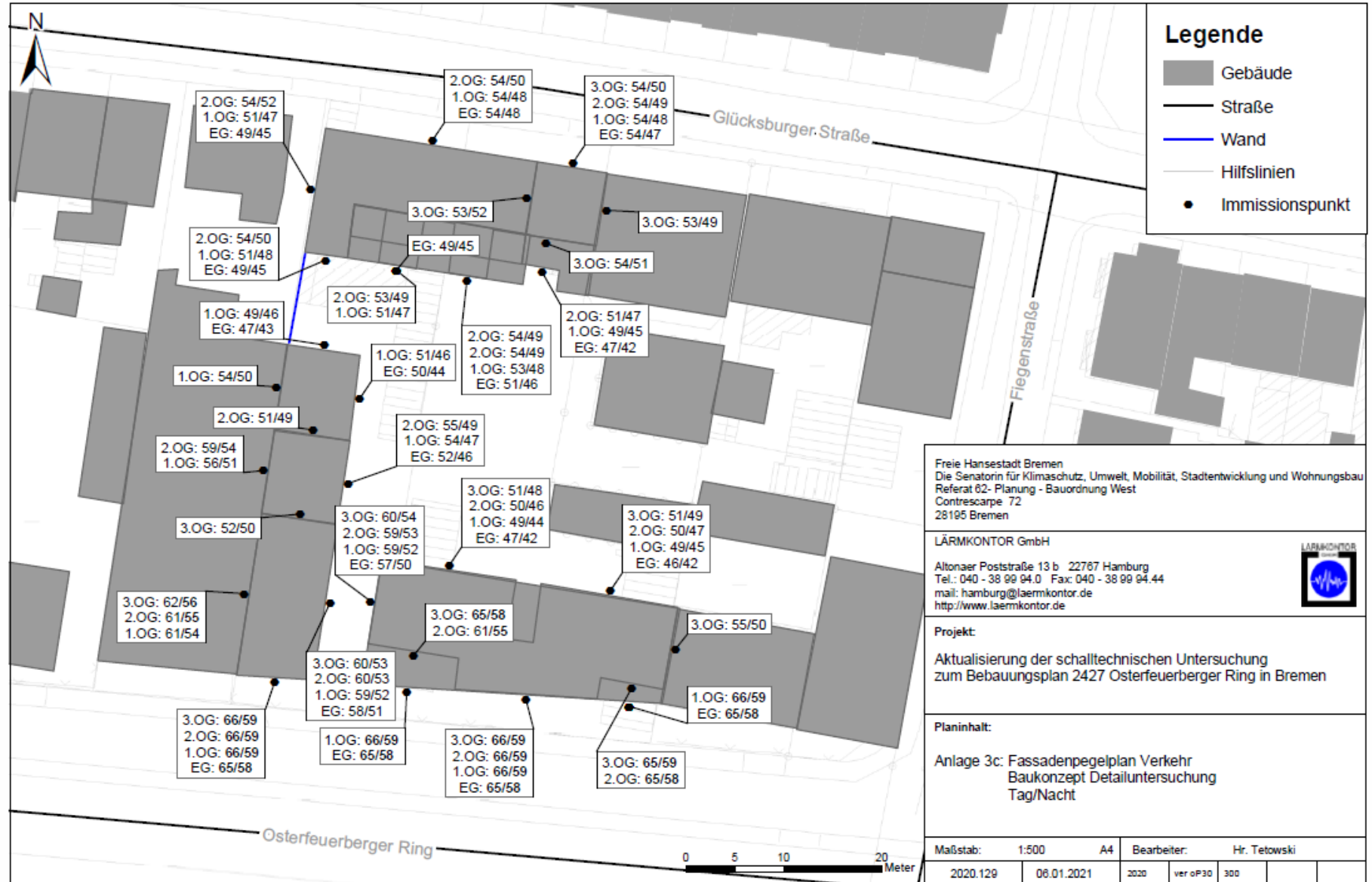
Lärm – Planfall - Nacht

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring

Festsetzungen – Lärm

- Wohn-Aufenthaltsräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer zum OFBR nur ausnahmsweise zulässig, wenn Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann
- Passive Schallschutzmaßnahmen stellen wohnverträgliche Innenraumpegel sicher (gestaffelt nach Außenlärm)
- Mindestens ein Freibereich muss schallgeschützt sein (max. 55 dB(a))
- Keine separate Bebauung im hinteren Grundstücksteil möglich

Bebauungsplan 2427 – Osterfeuerberger Ring



**Detailuntersuchung
Bauvorschlag**