

instara

Bebauungsplan Nr. 18 „Ochsenäcker“ Gemeinde Kirchwalsede

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27386 - 009 / Stand: 20.05.2022)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade

ANREGUNGEN UND HINWEISE

1. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1 Landkreis Rotenburg (Wümme) – Der Landrat

(Stellungnahme vom 14.04.2021)

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Im aktuellen Verfahrensstand (Scoping) möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht auf folgende Punkte hinweisen:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Jedoch kann ich nicht nachvollziehen, warum mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Ochsenäcker“ der Pflanzstreifen im Norden aufgehoben sein soll (S. 10). Nach meinen Unterlagen befindet sich der Pflanzstreifen außerhalb der 1. Änderung, womit er noch volle Rechtsgültigkeit hat. Die sich daraus ergebene Anschlusswirkung auf den B-Plan Nr. 18 und die Tatsache, dass sich dieser über ein Gebiet mit, für norddeutsche Verhältnisse, starkem Gefälle erstreckt, legen für den B-Plan Nr. 18 eine ebenfalls 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Plangebietes nahe. Eine Fläche dieser Breite wäre geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Da sich in dem Plangebiet keine bedeutenden Biotope und in dessen Umgebung keine Schutzgebiete befinden, sind keine besonderen Anforderungen an den detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu stellen. Eine einfache artenschutzrechtliche Prüfung (Auswirkung des

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine generellen Bedenken bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 10 und dem darin enthaltenden Pflanzstreifen sind korrekt. Angesichts dessen und vor dem Hintergrund der besseren Abschirmung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft im Norden sowie der Schaffung von Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

Der Anregung der UNB des Landkreises Rotenburg Wümme wird somit gefolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass an den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes keine besonderen Anforderungen gestellt werden, da sich weder innerhalb des Plangebietes Biotope befinden, noch Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereiches vorhanden sind. Dennoch findet eine sachgerechte und detaillierte Abhandlung der Belange von Natur und

Anregungen und Hinweise

B-Plans auf Tiere und Pflanzen) ist jedoch nach § 1 Abs. 6 Nr.7a) BauGB dennoch nötig.

Ich bitte darum, die externen Kompensationsmaßnahmen im Vorwege mit der UNB abzustimmen.

2. Stellungnahme Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 „Ochsenäcker Nord-West“.

Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor, dass eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes belegt. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Für eine evtl. Ableitung in einen Vorfluter ist ein hydraulischer Nachweis vorzulegen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist abschließend im B-Plan zu regeln.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Umwelt, inklusive der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, statt. Der Umweltbericht ist ab Kapitel 10 Bestandteil der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 „Ochsenäcker“.

Im Zuge des vorliegenden Verfahrens ist eine Abstimmung zu den Kompensationsflächen zwischen dem Kompensationsflächenanbieter, im vorliegenden Fall der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, und der UNB des Landkreises Rotenburg (Wümme) erfolgt. Der Landkreis hat die seitens der Landwirtschaftskammer angebotenen Kompensationsflächen als geeignet für den Ausgleich des Schutzgutes Boden eingestuft.

Detaillierte Ausführungen zu den Kompensationsflächen sind ab Kap. 10.2.6.3 Bestandteil des Umweltberichtes, welcher als Kapitel 10 der Begründung beigefügt ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen und im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Berücksichtigung finden.

In der Zwischenzeit wurde für das Plangebiet ein Oberflächenentwässerungskonzept entwickelt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass die Niederschlagswasserbeseitigung über den Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Regenwasserkanalnetz erfolgen kann. Das Oberflächenwasser kann im Zuge dessen in ein geplantes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden, welches in ca. 215 m südwestlich des Geltungsbereiches errichtet werden soll. Die Errichtung des Regenrückhaltebeckens in ca. 215 m südwestlich des Geltungsbereiches wurde bereits im Generalentwässerungsplan Teil 2 für die Gemeinden Hemsbünde und Kirchwalsede vorgesehen. Die abschließende Einleitung des Oberflächenwassers in den Hinnenberggraben, welcher nördlich des benannten Regenrückhaltebeckens verläuft, wurde bereits durch die Samtgemeinde Bothel beim Landkreis Rotenburg (Wümme) beantragt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg Land, Schutzzone III b, mit einer eingeschränkten Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen mit Ausnahme von baulichen Anlagen für Wohnzwecke als Einzelbebauung.

Es ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Wasserschutzgebiet (§2 SchuVo, § 51 WHG) erforderlich.

3.1 Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

In der Straße „In den Büschen“ wird ein neuer Regenwasserkanal zum Anschluss des Geltungsbereiches an das Regenwasserkanalnetz verlegt werden, so dass ein Anschluss an den bestehenden Kanal in der Straße „Zum Beekfeld“ erfolgen kann.

Entsprechende Ausführungen zur Oberflächenentwässerung werden in die Begründung der Planunterlagen aufgenommen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist somit auf Ebene der Bauleitplanung bereits abschließend geklärt, wie seitens der Unteren Wasserbehörde gefordert und gemäß § 30 BauGB ebenso erforderlich.

Folgender Nachrichtlicher Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg Land, Schutzzone III b ist bereits Bestandteil der Planzeichnung:

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburger Land vom 21.12.2011“. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Dieser Hinweise war bislang noch nicht in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten. Er wird im Entwurf unter Kap. 9 Nachrichtliche Hinweise ergänzt.

Der nebenstehende Hinweis wird an dieser Stelle zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag wird im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsebene zu stellen sein.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Anregungen und Hinweise

3.2 Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

3.3 Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Unter der Voraussetzung, dass keine innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt und sämtliche Abfallfraktionen an der im Plan gelb gekennzeichneten Haupterschließungsstraße bereitgestellt werden, gibt es seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Hinweise auf Altlasten oder schädlichen Bodenverfärbungen für das Plangebiet derzeit nicht vorliegen. Um den Belangen des Bodenschutzes im Zuge der vorliegenden Planung ausreichend Rechnung zu tragen, wird der Anregung folgend, wird der kommende Nachrichtliche Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und der folgende Nachrichtliche Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die innere Erschließung des vorliegenden Plangebietes nicht abschließend festgesetzt, da die zukünftige Grundstücksaufteilung zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt ist und auch nicht sein muss, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche für das dort verlaufende Teilstück der Straße „In den Büschen“, östlich des Geltungsbereiches, ist so bemessen, dass ein Aufstellen von Mülltonnen im Bedarfsfall möglich ist. Nach Aufteilung und Abverkauf der Grundstücke wird die innere Erschließung des Plangebiets, sollten die eingeteilten Grundstücke nicht direkt über die Straße „In den Büschen“ zugänglich sein, so wird eine sachgerechte verkehrliche Erschließung auf Baugenehmigungsebene (Fahrbahnbreite, Kurvenradien bei Einfahrt in das Gewerbegebiet etc.) nachzuweisen sein müssen.

Eine Abholung der Mülltonnen kann jedoch, wie vorstehend beschrieben, in jedem Fall auch über die Straße „In den Büschen“ erfolgen. Die Tonnen sind dann am jeweiligen Abholtag durch die Gewerbetreibenden an die Straße zu stellen.

Dem Grundsatz einer gesicherten Erschließung im Sinne des § 30 BauGB kann demnach auch in Bezug auf die Abfallwirtschaft entsprochen werden.

Der Anregung des Landkreises wurde gefolgt und es wurde ein entsprechendes Schallgutachten durch die T&H Ingenieure Bremen, Stand 07.12.2021, Bremen angefertigt. Folgende Aussagen zur Schallthematik werden in das Kap 8.6 der Begründung aufgenommen:

Anregungen und Hinweise

Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Um ausschließen zu können, dass durch die angedachte gewerbliche Nutzung im Plangebiet Immissionskonflikte an der schutzwürdigen Wohnnutzung entstehen, welche sich ca. 140 m nordöstlich des Plangebietes sowie 20 m südwestlich dessen befindet, wurde ein Schallgutachten durch die T & H Ingenieure GmbH, Bremen, vgl. Anlage 2, erarbeitet.

Im Zuge des Schallgutachtens wurde zunächst die Vorbelastung des Plangebietes betrachtet, da sowohl südwestlich des Geltungsbereiches durch den Bebauungsplan Nr. 10 ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* festgesetzt ist, ebenso setzt der Bebauungsplan Nr. 3, auch südwestlich, ein uneingeschränktes Gewerbegebiet fest. Auch wenn ein Großteil der Fläche des *eingeschränkten Gewerbegebietes* des Bebauungsplanes Nr. 10 durch Photovoltaik-Anlagen genutzt wird, wurden im Gutachten konservativ Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber und 45 dB(A)/m² in den Nachtstunden angenommen. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 sind innerhalb des Plangebietes nur nicht störende Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen in einem *Mischgebiet* untergebracht werden dürften.

Da sich in ca. 140 m nordöstlich und 20 m südwestlich des Plangebietes schutzwürdige Wohnbebauung befindet (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt), sowie entlang der Süderwalseder Straße, ergeben sich Restriktionen für die im Bebauungsplan Nr. 10 als uneingeschränkt festgesetzte Gewerbefläche. Daher wurde bei den Berechnungen des Schallgutachtens ein Schallleistungspegel zwischen 65,0 und 65,5 dB(A)/m² tagsüber und 50 bis 50,5 dB(A)/m² in den Nachtstunden berücksichtigt. Für die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 67 dB(A)/m² tags und 52 dB(A)/m² in den Nachtstunden berücksichtigt. Bei Annahmen dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für *Kleinsiedlungs- und Mischgebiete* an den Immissionsorten IO 1 (Immenbusch 10) und IO 2 (Süderwalseder Straße 45a) weitestgehend ausgeschöpft. Daher sind bereits die Emissionen durch die vorhandenen *Gewerbegebiete* limitiert.

Hinsichtlich dieser Vorbelastung wurde bereits geprüft, ob auch das im Plangebiet angedachte Betriebsleiterwohnen problemlos möglich sein wird. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass trotz der bestehenden Vorbelastung ein Betriebsleiterwohnen im vorliegenden Plangebiet untergebracht werden kann.

Um sicherstellen zu können, dass an den schutzwürdigen Nutzungen durch die hier gegenständliche Planung keine unverträglichen Emissionen verursacht werden, die angedachte gewerbliche Nutzung aber dennoch in einem attraktiven Maß möglich ist, erfolgt eine Kontingentierung des Plangebietes in zwei Teilflächen. Für den Norden des Geltungsbereiches wird die Teilfläche 1 festgesetzt. In dieser sind die Immissionen bis zu 63 dB(A)/m² tagsüber und 48 dB(A)/m² in den Nachtstunden zulässig. Innerhalb der Teilfläche 2 im Süden des Plangebiets sind tagsüber Immissionen bis zu 65 dB(A)/m² zulässig, in den Nachtstunden bis zu 50 dB(A)/m².

Um bei den Berechnungen auf der sicheren Seite zu sein, wird konservativ angenommen, dass die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten bereits durch die vorhandenen *Gewerbegebiete* ausgeschöpft werden. Das bedeutet, dass die Immissionen aus dem Plangebiet 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm bleiben müssen, um nicht als relevant eingestuft zu werden. Angesichts dessen erfolgte die Festlegung der Emissionskontingente. So wird sichergestellt, dass der Immissionsbeitrag am jeweiligen schutzwürdigen Immissionsort um mindestens 6 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt und demgemäß als irrelevant einzustufen ist.

Es gibt die Möglichkeit die festgesetzten Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren zu erhöhen, wenn die Planwerte, bspw. für einen kritischen Immissionsort, ausgeschöpft und für andere Immissionsorte nicht ausgeschöpft werden. Die Festsetzung solcher Richtungssektoren erlaubt eine bessere Ausnutzung des *Gewerbegebietes*. Da schutzwürdige Immissionsorte südöstlich und nordöstlich des Plangebietes liegen, sich in Richtung Nordwesten und Westen keine schutzwürdigen Nutzungen innerhalb eines Umkreises von ca. 1.000 m befinden, können Richtung Südwesten und Nordwesten

Zusatzkontingente festgelegt werden. In diesen Bereichen darf eine höhere Schallabstrahlung zugelassen werden.

Für den Sektor A, welcher in südwestliche Richtung abstrahlt wird ein Zusatzkontingent von 0 vergeben. Für den Sektor B wiederum wird ein Zusatzkontingent in den Tag- und Nachtstunden von 3 dB vergeben. Rechnerisch wäre sogar die Festsetzung noch höherer Kontingente zulässig, da aber die festgesetzten Emissionskontingente in Verbindung mit den festgesetzten Zusatzkontingenten für die Ansiedlung typischer Gewerbebetriebe ausreichend sind, müssen keine höheren Zusatzkontingente vergeben werden. In der Planzeichnung werden die Teilflächen des Gewerbegebiets sowie die Zusatzkontingente entsprechend aufgenommen.

Folgende textliche Festsetzungen zu den Belangen des Immissionsschutz sind Bestandteil der Planzeichnung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	3 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{k,i}$ durch $LEK_{k,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den

5. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Löschwasser

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, um auch Gewerbebetriebe nach IndBauRI zu ermöglichen.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine

Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Neben den Emissionskontingenten wurde ebenfalls überprüft, inwieweit sich bei Realisierung eines Gewerbegebietes im Plangebiet eine so genannte Verkehrslärmfernwirkung ergibt. Im Zuge dessen wird geprüft, ob die künftigen Verkehre Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Umkreis des Plangebietes haben können. Zur Überprüfung dieses Aspektes wurden 3 Immissionsorte ausgewählt, die besonders dicht an den jeweiligen Straßen liegen, so dass hier die Immissionen durch zusätzlichen Verkehr am höchsten wären. IO A befindet sich an der Straße Ochsenäcker 7, IO B Süderwalseder Straße 61, OO C Süderwalseder Straße 45a. An den Immissionsorten IO A und IO B werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. An Immissionsort IO C wird der Grenzwert der 16. BImSchV bereits im Prognose-Nullfall in den Nachtstunden überschritten. Da durch die vorliegende Planung an diesem Immissionsort jedoch ebenfalls keine Erhöhung der Richtwerte erfolgt, sind angesichts dessen auch keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

Das Schallgutachten wird als Anlage den Planunterlagen beigelegt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Nachweis geführt werden, wie die Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgen wird. Im Zuge dessen wird nachzuweisen sein, inwiefern bereits vorhandene Strukturen zur Löschwasserversorgung einen

Anregungen und Hinweise

umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

Zuwegung

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO auszuführen.

Insbesondere ist DVO-NBauO § 1 (2), Satz 2 „Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für die Feuerwehreinsätze erforderlich ist.“

Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendeplätzen versehen werden.

Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 2012 zu berücksichtigen.

1.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden

(Stellungnahme vom 12.04.2021)

Im Rahmen meiner Zuständigkeit werden gegen die Aufstellung des o. g. Planvorhabens keine Bedenken erhoben. Die von mir zu vertretenden

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Ausbau erfahren müssen und ob ggf. auch Sonderlöschmittel bereitzuhalten sind.

Diesbezüglich wird eine enge Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Die Hinweise werden an dieser Stelle leidlich zur Kenntnis genommen. Wie bereits vorstehend ausgeführt, erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung keine verkehrliche Festsetzung für die innere Erschließung, da gegenwärtig die Aufteilung der Gewerbegrundstücke noch nicht feststeht. Jeder Bauherr wird daher im Rahmen des Genehmigungsantrages nachzuweisen haben, dass eine verkehrliche Erschließung, vor allem im Hinblick auf die Zuwegung des Plangebiets für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge nebst notwendigen Aufstellflächen, problemlos möglich sein wird.

(siehe oben)

(siehe oben)

(siehe oben)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zuständigkeiten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Verden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Anregungen und Hinweise

Belange für die Bundes- u. Landesstraßen im Zuständigkeitsbereich des Geschäftsbereiches Verden werden nicht berührt.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

1.3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven – Behörde für Arbeits-, Umwelt- und Verbraucherschutz

(Stellungnahme vom 07.04.2021)

Die von Ihnen vorgelegte Planung habe ich zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der von mir zu betrachtenden Belange des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Ich bitte um Übersendung der in Kraft getretenen Änderung.

1.4 IHK – Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum

(Stellungnahme vom 06.04.2021)

Vielen Dank für die Beteiligung am o. a. Planverfahren. Die Gemeinde Kirchwalsede beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen.

Wir begrüßen das Vorhaben der Gemeinde Kirchwalsede, zusätzliche Gewerbegebiete auszuweisen und damit zur Standortattraktivität für Unternehmensansiedlungen sowie der wirtschaftlichen Entwicklung des Elbe-Weser-Raumes beizutragen. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des GAA keine Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes berührt werden, die die vorliegende Planung betreffen.

Der nebenstehenden Bitte wird nach Maßgaben der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch entsprochen.

Die nebenstehenden Ausführungen sind korrekt. Sie werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Festsetzung neuer Gewerbegebietsflächen begrüßt, da sie so die Standortattraktivität für die vorhandenen Unternehmen als gestärkt sieht, was sich gleichsam positiv auf die Entwicklung des Elbe-Weser-Raumes auswirkt.

Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass somit keine Bedenken gegen die vorliegende Planung seitens der IHK vorliegen.

Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen. Die IHK wird im weiteren Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt werden.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.5 DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

(Stellungnahme vom 13.04.2021)

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH.

Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Zukünftige Anfragen zu Stellungnahmen können Sie gern digital an fremdplanung@avacon.de senden. Von hier aus werden sie aufbereitet und an die betreffenden Abteilungen weitergeleitet.

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

1.6 DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

(Stellungnahme vom 13.04.2021)

Um Verzögerungen im Prozess zu verhindern, bitte ich Sie zukünftig Anfragen zu Stellungnahmen TÖB, die die Avacon betreffen, in den Bundesländern Niedersachsen, Hessen und Sachsen-Anhalt, entweder digital an

fremdplanung@avacon.de

oder per Post an

Avacon Netz GmbH
DWM
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

zu senden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen der Avacon Netz GmbH befinden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden weitere Leitungsträger beteiligt, die ebenfalls Ihre Stellungnahmen zur vorliegenden Planung abgegeben haben, sie fortlaufend nummerierte Stellungnahmen 1.7,

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehenden Bitte wird gefolgt und die künftigen Anfragen an die Avacon Netz GmbH im Rahmen der Beteiligungsschritte zur Bauleitplanung an die nebenstehend benannte postalische Adresse versandt. Es findet eine Anpassung der TöB-Liste statt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Bitte informieren Sie ihre Projektverantwortlichen hierüber.

1.7 EWE NETZ GmbH

(Stellungnahme vom 12.04.2021)

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

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.

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 gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe zu diesen Leitungen der EWE Netz GmbH befinden.

Der nebenstehende Hinweis wird an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Ebene der Ausführungsplanung und werden im Zuge dessen entsprechende Berücksichtigung finden.

(siehe oben)

(siehe oben)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die EWE Netz GmbH keine weiteren Bedenken gegen die Planung bestehen.

Anregungen und Hinweise

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.

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 Plan-auskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf 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/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Edith Rohrbach unter der folgenden Rufnummer: 04264 8328-293.

1.8 Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle Bremervörde

(Stellungnahme vom 06.04.2021)

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Kirchwalsede keine Bedenken bestehen, da bereits die grundsätzliche Standortentscheidung auf der Flächennutzungsplanebene gefallen ist. Die in Rede stehenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen und die EWE Netz GmbH wird im Zuge der weiteren, regulären Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, am Planverfahren beteiligt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat, da das Plangebiet bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes für eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen wurde

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

1.9 WVV – Wasser-Versorgungs-Verband Rotenburg-Land

(Stellungnahme vom 30.03.2021)

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.

Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.

1.10 LBEG – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

(Stellungnahme vom 01.04.2021)

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Rohstoffe

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der WVV keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Der nebenstehenden Bitte wird entsprochen. Der Wasser-Versorgungsverband Rotenburg Land wird im Rahmen der weiteren Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt werden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Thematik Rohstoffe keine Hinweise oder Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Schaffung von Straßenverkehrsflächen nach Entnahme des Mutterbodens und Einebnung zu erfolgen hat. Als Austauschböden ist ein kies-Sand-Gemisch/Schotter zu wählen. Anfallende schlufffreie Sande können an Ort und Stelle zur Verfüllung der Entnahme wiederverwendet werden.

Auch für den Kanalbau zeigt die Baugrunduntersuchung grundsätzlich geeignete Verhältnisse im Erkundungsbereich an. Es kann dennoch erforderlich sein einen Bodenaustausch in einzelnen Bereichen vorzunehmen.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

1.11 Samtgemeinde Bothel

(Stellungnahme vom 23.03.2021)

Mit dem Schreiben vom 16.03.2021 haben Sie mir im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Gelegenheit gegeben, zu der o. g. Planabsicht der Gemeinde Kirchwalsede Stellung zu nehmen. Die Samtgemeinde Bothel möchte gegenwärtig keine Einwände oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ochsenäcker Nord-West“ vorbringen. Sie behält sich aber vor, zu

Die Mächtigkeit der unteren Bettungsschicht sollte mindestens 20 cm betragen, die Mächtigkeit der oberen Bettungsschicht muss den statischen Anforderungen genügen.

Für den Hochbau bzw. die Errichtung von Gebäuden hält das Bodengutachten fest, dass eine Bebauung der Erkundungsfläche möglich ist, wenn die üblichen bodenverbessernden Maßnahmen durchgeführt werden. Mindertragfähige Böden wurden nicht festgestellt.

Sollten bei den Erdarbeiten im Plangebiet Böden gefunden werden, die von der bislang festgestellten Beschaffenheiten der Böden abweichen, so sind diese gegen verdichtungsfähiges Material zu ersetzen.

Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes unter Kapitel 8.5 aufgenommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen zur Planung bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Hinweise

einem späteren Zeitpunkt, insbesondere im Rahmen der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eine Stellungnahme abzugeben.

1.12 Kreisverband Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme

(Stellungnahme vom 24.03.2021)

Seitens des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme, einschließlich seiner Mitgliedsverbände, bestehen gegenüber o.g. Verfahren keine Bedenken, insofern die Oberflächenentwässerung, wie beschrieben, durch Versickerung oder Anschluss an die Regenwasserkanalisation erfolgt.

1.13 ExxonMobil Production Deutschland GmbH

(Stellungnahme vom 24.03.2021)

Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.

Die Bearbeitung von Briefpost erschwert die Beantwortung Ihrer Leitungsauskünfte/Plananfragen. Bitte senden Sie uns zukünftige

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Kreisverband Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen, wenn ein konfliktfreies Abführen des Oberflächenwassers gewährleistet werden kann.

In der Zwischenzeit wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch ein entsprechendes Fachbüro erstellt. Dieses Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Niederschlagswasserbeseitigung problemlos möglich ist, in dem das Plangebiet an das vorhandene Regenwasserkanalnetz angeschlossen wird und dieses eine entsprechende Erweiterung bzw. Ausbau gemäß den Maßgaben des Generalentwässerungsplanes Teil 2 der Samtgemeinde Bothel erfährt. So wird südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 215 m ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches die sachgerechte Oberflächenentwässerung sicherstellen wird. Die abschließende Einleitung in den Hinnenberggraben (dieser verläuft nördlich des angedachten Regenrückhaltebeckens) ist bereits im Februar 2020 beim Landkreis Rotenburg (Wümme) beantragt worden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Leitungen der ExxonMobil Production sowie die Leitungen der durch sie vertretenden Gesellschaften von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind.

Gemäß § 4 BauGB ist die jeweilige Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Belange

Anregungen und Hinweise

Anfragen per E-Mail an das folgende Postfach: landabteilung@exxonmobil.com oder BIL.

Wir nehmen seit dem 01.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.

Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem - für Sie - kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.

Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <https://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/>

BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 71 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.

1.14 Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Rotenburg

(Stellungnahme vom 29.03.2021)

In der Anlage übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Forstamtes Rotenburg als Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen keine Bedenken, da Waldbelange nicht betroffen sind.

Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

2. ÖFFENTLICHKEIT / BÜRGER*INNEN

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

durch die Bauleitplanung berührt sein könnten, einzuholen. Die TÖB sind zudem gemäß § 4 BauGB verpflichtet eine Stellungnahme abzugeben, wenn ihre Belange von der Planung berührt werden. Des Weiteren haben Sie Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des von der Kommune beplanten Gebiets bedeutsam sein können. Verfügt eine Behörde bzw. ein Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, sind dies Informationen der Gemeinde kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Eine auf eigene Initiative durchgeführte, durch ein Onlineportal gestützte Leitungsabfrage, bei deren Anwendung beispielsweise auch Eingabefehler der abfragenden Person nicht auszuschließen sind, kann keinen rechtlich bindenden Aufschluss darüber geben, ob die Belange des betreffenden TÖB berührt sind oder nicht.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Nds. Forstamtes keine Bedenken gegen die Planung bestehen, da Waldbelange nicht berührt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme mit dem Forstamt Heidmark abgestimmt wurde.

Anregungen und Hinweise

Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.

Ausgearbeitet: Bremen, den 20.05.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen