

Mitteilung des Senats vom 2. Juni 2009

Bebauungsplan 2387 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe südlich und westlich Rhododendronpark sowie nördlich Marcusallee (nördlich Marcusallee 24 C und 24 D und östlich Marcusallee 16 B, Flur 219) und westlich Deliusweg (westlich Deliusweg 34) und nördlich der Flurstücke 38/6, 38/7 und 39/1

(Bearbeitungsstand: 2. April 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2387 (Bearbeitungsstand: 2. April 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 14. Mai 2009 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2387 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe südlich und westlich Rhododendronpark sowie nördlich Marcusallee (nördlich Marcusallee 24 C und 24 D und östlich Marcusallee 16 B, Flur 219) und westlich Deliusweg (westlich Deliusweg 34) und nördlich der Flurstücke 38/6, 38/7 und 39/1 (Bearbeitungsstand: 2. April 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2387 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe südlich und westlich Rhododendronpark sowie nördlich Marcusallee (nördlich Marcusallee 24 C und 24 D und östlich Marcusallee 16 B, Flur 219) und westlich Deliusweg (westlich Deliusweg 34) und nördlich der Flurstücke 38/6, 38/7 und 39/1

(Bearbeitungsstand: 2. April 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2387 (Bearbeitungsstand: 2. April 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2387 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Februar 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
 Zum Bebauungsplan 2387 ist am 9. Juli 2008 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
 Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2387 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen.
4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, einschließlich des Beirates Horn-Lehe, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2387 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).
 Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 19. September 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2387 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf 2387 mit Begründung hat vom 14. Oktober 2008 bis 14. November 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.
5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung
 - 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1.1 Das Ortsamt Horn-Lehe hat mit Schreiben vom 3. November 2008 Folgendes mitgeteilt:
 „In seiner öffentlichen Sitzung am 30. Oktober 2008 hat der Beirat Horn-Lehe folgenden Beschluss gefasst:
 ‚Der Beirat Horn-Lehe stimmt dem Bebauungsplan 2387 zu, sofern die von der Umweltbehörde als erhaltens- und schützenswert eingestuft drei Bäume südlich des rechten Baufensters als solche in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.‘“
 Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:
 Es handelt sich bei den Bäumen um drei Eichen, die nach dem Gutachten „Artenschutzrechtliche Einschätzung ‚Fledermäuse‘ zum Bebauungsplan 2387 ‚Deliusweg‘, (erstellt im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat 61, Meyer & Rahmel GbR, Biologische Gutachten und Planungen, Mai 2008) als Potenzialbäume für Fledermäuse geeignet sind. Sie sind aufgrund ihres Stammumfangs nach der Baumschutzverordnung geschützt. Sie stehen in dem Bebauungsplan 2387 auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche und haben zur Bauzone Abstände von mindestens 10 m. Eine zusätzliche Sicherung durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.
 - 5.1.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichtes verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die

übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Planänderungen und Änderungen der Begründung nach der Auslegung

6.1 Planänderungen

Aufgrund der Hinweise von einzelnen Trägern öffentlicher Belange ist der Planentwurf nach der Auslegung insbesondere wie folgt geändert und ergänzt worden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 3:
„Abweichend von § 2 Abs. 6 BremLBO dürfen oberste Geschosse (Staffelgeschosse) auch dann errichtet werden, wenn sie nicht gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens ein Drittel ihrer Wandhöhe zurücktreten (§ 87 BremLBO).“ ist gestrichen worden.
- Als Maßnahme zum Lärmschutz ist folgende (neue) textliche Festsetzung Nr. 3 aufgenommen worden:
„Im reinen Wohngebiet (WR) ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, lärmabsorbierende Materialien) sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).“
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen wurden angepasst.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2387 (Bearbeitungsstand: 2. April 2009) enthalten.

6.2 Ergänzungen/Änderungen der Begründung

Im Zusammenhang mit den vorgenannten Planänderungen ist die Begründung zum Planentwurf nach der öffentlichen Auslegung insbesondere wie folgt ergänzt und redaktionell geändert worden:

- > unter Kapitel C) Planinhalt ist die Ausnahmeregelung zur Landesbauordnung (§ 87 BremLBO) zum Staffelgeschoss gestrichen worden,
- > unter Kapitel D) Umweltbelange sind die „Auswirkungen durch Lärm“ aktualisiert worden.

Darüber hinaus ist die Begründung redaktionell geändert worden.

Die o. a. Änderungen sind in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2387 (Bearbeitungsstand: 2. April 2009) eingeflossen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2387 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten aufgrund von Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sind mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

B) Stellungnahme des Beirates

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2387 ist u. a. das Ortsamt Horn-Lehe beteiligt worden.

Die Stellungnahme des Orsamtes Horn-Lehe ist unter dem o. a. Gliederungspunkt 5.1.1 behandelt; hierauf wird verwiesen.

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan Bebauungsplan 2387 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe südlich und westlich Rhododendronpark sowie nördlich Marcusallee (nördlich Marcusallee 24 C und 24 D und östlich Marcusallee 16 B, Flur 219) und westlich Deliusweg (westlich Deliusweg 34) und nördlich der Flurstücke 38/6, 38/7 und 39/1 (Bearbeitungsstand: 2. April 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2387 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe südlich und westlich Rhododendronpark sowie nördlich Marcusallee (nördlich Marcusallee 24 C und 24 D und östlich Marcusallee 16 B, Flur 219) und westlich Deliusweg (westlich Deliusweg 34) und nördlich der Flurstücke 38/6, 38/7 und 39/1

(Bearbeitungsstand: 2. April 2009)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Horn.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Die östliche ca. 3600 m² große Teilfläche wird von Stadtgrün Bremen als Materiallager für den Rhododendronpark genutzt. Sie ist bestanden mit mehreren bedeutenden Eichen, deren Höhen bis zu 25 m betragen. Die westliche ca. 4500 m² große Teilfläche ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut. Die Erschließung der Grundstücke ab Deliusweg verläuft über den Parkplatz des Rhododendronparks.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet größtenteils Wohnbauflächen dar; ein kleinerer Teil (ca. 1000 m²) ist Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Im Bebauungsplan 688, rechtsverbindlich seit dem 11. März 1969, bestehen folgende Festsetzungen für das Plangebiet: Im östlichen Teil „Grünfläche mit der Angabe der Nutzung öffentliche Grünanlage“. Im westlichen Teil gilt reines Wohngebiet mit einer Zweigeschossigkeit, offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3; die Mindestgrundstückgröße beträgt 1500 m², zulässig sind Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhaus mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen.

Am südlichen Rand des Plangebiets ist eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 10,0 m festgesetzt, die in einer Wendeanlage endet. Zwischen dieser geplanten Wendeanlage und dem Konsul-Mosle-Weg ist eine Verkehrsfläche (Fußweg) in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rhododendronpark Bremen hat eine weit über die Grenzen Bremens hinausragende Bedeutung. Die neu gegründete „Stiftung Bremer Rhododendronpark“ hat als Stiftungszweck die Pflege und Erhaltung des Parks. Sie übernahm ab Januar 2009 die genannten Aufgaben und die Flächen des Parks.

Die bisher zum Rhododendronpark zugehörigen städtischen Teilflächen (ca. 3600 m²) im Planbereich sollen veräußert und einer Wohnbebauung zugeführt werden, um einen Beitrag zur Refinanzierung des städtischen Beitrags zum Stiftungskapital zu leisten und um ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen in einer integrierten Lage zu schaffen. In Anlehnung an die vorhandene Struktur in dem Bereich der Marcusallee und des Deliusweges ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise geplant.

Im östlichen Teil des Plangebiets weicht die vorgesehene Wohnnutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab (ca. 1000 m²). Diese Abweichung ist von geringer Größe und im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar. Der Bebauungsplan kann auch in Anbetracht der umgebenden Nutzung (ebenfalls Wohnbaufläche) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das zur Wohnbebauung vorgesehene Grundstück soll über den Parkplatz des Rhododendronparks erschlossen werden. Das westlich gelegene Privatgrundstück ist bereits hierüber erschlossen. Die seinerzeit geplante Erschließungsstraße und der Fußweg sind nicht mehr erforderlich. Ihre Flächen werden in die Baugrundstücke einbezogen.

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Grundstück des ehemaligen Materiallagers des Rhododendronparks soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vor allem am Nordrand des Plangebiets stehenden Eichen mit der vorgelagerten Ilexhecke und die Randgehölze an den anderen Grundstücksseiten sollen erhalten bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Entwürfe sehen eine zweigeschossige Bebauung vor. Die geplanten Gebäude können sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung ausgerichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen werden voraussichtlich in einer Tiefgarage untergebracht.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Wohnbebauung. Die textliche Festsetzung Nr. 2, nach der Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch als Ausnahme nicht zulässig sind, wird diesem Ziel gerecht. Diese Nutzungen würden sich nicht in den Gebietscharakter der geplanten Wohnbebauung einfügen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das östliche Grundstück wird das realisierbare Bauvolumen durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt.

In dem mit WR* gekennzeichneten Teil des reinen Wohngebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Die Angaben wurden aus dem bisher für das Grundstück gültigen Bebauungsplan 688 übernommen. Auf diesem bereits bebauten, westlichen Grundstück dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, zulässig sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen.

Im Plangebiet sind höchstens zwei Geschosse (II) bei einer Gebäudehöhe bis zu 12,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung werden sich die geplanten Gebäude in den vorhandenen Charakter der Villengrundstücke einfügen.

3. Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend dem geplanten Baukonzept wird die offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, hier eine große Spannweite an Haustypen zuzulassen. In der offenen Bauweise können Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4. Sonstige Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Streifen in einer Breite von 5,0 und 8,0 m und entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Streifen in einer Breite von 3,0 m zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Privatgrundstücke sollen an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Park eingegrünt werden. Der östliche Streifen soll das Wohngebiet zum benachbarten Parkplatzes abschirmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Mit Rechten zu belastende Flächen

Das westliche Grundstück (Flur 219, Flurstück 15/45) im Planbereich und die südlichen Grundstücke (Flur 219, Flurstücke 38/6 und 38/7) erhalten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grundstücke.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximale Grundfläche bei rd. 1400 m² liegt und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 m²,
- die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1 a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Brutvögel im Bereich des BP 2387 im Rhododendronpark im Jahre 2008, Gutachten im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Fachbereich Stadtplanung –, Werner Eickhorst, Bremen, Juni 2008,
- artenschutzrechtliche Einschätzung „Fledermäuse“ zum Bebauungsplan 2387 „Deliusweg“, erstellt im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat 61, Meyer & Rahmel GbR, Biologische Gutachten und Planungen, Mai 2008.

a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird im Plangebiet daher nicht erforderlich.

Der östliche Teil des Plangebiets wurde bisher als Materiallager des Rhododendronparks genutzt. Am Nordrand des Grundstücks befinden sich dominante Eichenbestände, die im Stammbereich begleitet werden von einer alten, erhaltenswerten Ilexhecke. An den anderen Grundstücksgrenzen befinden sich ebenso dominante Eichen-, Hainbuchen- und Ahornbestände.

Auf dem westlichen Teil des Plangebiets befinden sich einige einzeln stehende Laubbaumbestände.

Zahlreiche Bäume sind laut Baumschutzverordnung geschützt. Zum Schutz der Baumbestände sind die Bauzonen so angeordnet, dass sie auch bei einer Bebauung erhalten bleiben können.

Für die geplante Bebauung müssen auf dem östlichen Grundstück mittig Gehölze entfernt werden.

b) Tiere/Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes hinreichend zu berücksichtigen, sind zwei Gutachten in Auftrag gegeben worden, die die Besiedelungsräume und die möglichen Eingriffe in Lebens- oder Ruheräume untersuchten.

Fledermäuse

Aus der artenschutzfachlichen Einschätzung geht hervor, dass fünf Bäume, an denen Baumhöhlen oder Strukturen vorhanden waren, eine potenzielle Eignung für Fledermäuse aufweisen. Die Untersuchungen ergeben jedoch keine Hinweise darauf, dass die untersuchten Bäume zurzeit von Fledermäusen genutzt werden. Es ergibt sich damit keine Funktion als Fledermausquartier. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Die in dem Gutachten genannten Potenzialbäume an den Ost-, West- und Südseiten des Grundstücks sollen erhalten bleiben.

Brutvögel

Zur Erfassung der gefährdeten Arten, vor allem von Eulen, Spechte, Hohltauben und typischen Waldsingvögeln, sind vier Tages- und zwei Nachtbegehungen mit verlängerten Kartierzeiten, Potenzialansprache und Einbeziehung des direkten Umfeldes durchgeführt worden.

Festgestellt wurden 21 Brutvogelarten. Es wurden keine gefährdeten Brutvogelarten ermittelt.

Alle festgestellten Brutvogelarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützte Arten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 bb) BNatSchG. Mäusebussard und Grünspecht sind nach Bundesartenschutzverordnung sogar „streng geschützte Arten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG. Mit dem Grünspecht wurde eine aktuell als „gefährdet“ in der Roten Liste Bremen und Niedersachsen eingestufte Art festgestellt. Wegen des umfangreichen Spektrums der auf Baumbestand angewiesenen Arten ist das Untersuchungsgebiet als „von hoher Wertigkeit“ einzustufen. Trotz der geplanten Bebauung bleibt die Lebensraumqualität für die Arten angesichts der Parkumgebung leistungsfähig erhalten. Die an den Rändern stehenden älteren Baumbestände stellen eine Verbindungsfunktion zwischen den Wald- und Parkbereichen des Rhododendronparks und den benachbarten parkartigen Villengrundstücken her. Die Randbestände auf den Grundstücken sollen erhalten bleiben. Zur Sicherung dieser Bestände stehen sie im Bauungsplan außerhalb der festgesetzten Bauzone. Außerdem wird eine Festsetzung zur Erhaltung im Bauungsplan aufgenommen.

c) Auswirkungen durch Lärm

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung bei Einfluss von Verkehrslärm ausgegangen werden:

Reines Wohngebiet	
tagsüber 6.00 bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 bis 6.00 Uhr
50 dB(A)	40 dB(A)

Der nördliche Rand des Plangebietes ist etwa 500 m von der Bahnstrecke Bremen – Hamburg entfernt. Von dieser Strecke gehen Schienenverkehrsgeräusche aus.

Nach der aktuellen Kartierung des Eisenbahnlärms 2007 (Umgebungsärm) herrscht im Plangebiet nachts in 4 m Höhe ein Mittelungspegel von 45 bis 50 dB(A). Über den Gesamttag (24 Stunden) beträgt dieser Mittelungspegel 55 bis 60 dB(A). Bei diesen Mittelungspegeln ist nicht berücksichtigt, dass nach bundesdeutschem Recht der Schienenärm im Vergleich zu anderen Lärmarten als weniger belästigend gilt und daher mit einem Abschlag von 5 dB(A) berechnet wird (sogenannter Schienenbonus). Auch unter Berücksichtigung des Schienenbonus ist zu erwarten, dass nachts ein Mittelungspegel von 40 bis 45 dB(A) und über den Gesamttag ein Mittelungspegel von 50 bis 55 dB(A) erreicht wird. Damit würden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts und 50 dB(A) tagsüber überschritten.

Nordöstlich in einer Entfernung von 600 m verläuft die Bundesautobahn A 27. Von der Autobahn gehen Straßenverkehrsgeräusche aus. Nach der Kartierung des Umgebungsärms auf der Grundlage von Daten aus dem Jahre 2005 befindet sich das Plangebiet im Mittelungspegelbereich zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) nachts sowie zwischen 55 und 60 dB(A) über den Gesamttag (24 Stunden). Diese Angaben beziehen sich auf eine Höhe von 4 m. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 40 dB(A) nachts und 50 dB(A) tagsüber überschritten.

Durch entsprechende bauliche Ausbildung kann gleichwohl sichergestellt werden, dass ab dem ersten Obergeschoss insbesondere für Schlafräume und Kinderzimmer ein Mittelungspegel im Innenraum von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Die verbleibende Überschreitung der Tagwerte für ein reines Wohngebiet ist vertretbar, da zumindest die Werte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

d) Boden

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 1,8 bis 2,0 m NN. Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den bei uns vorliegenden Daten nicht ermitteln. Unter einer etwa 0,3 m mächtigen sandig-lehmigen humosen Bodenschicht (= „Mutterboden“) stehen als jüngst geologische Schicht Schluffe und Tone an, in die unterschiedlich mächtige Lagen von Torf eingebettet sind. Diese holozäne Weichschichten liegen in Mächtigkeiten von 1 m bis 2 m vor, es können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der Weichschichten ist überwiegend bei etwa + 0 m NN zu erwarten.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden. Vor neuer Bebauung sollte der Untergrund mittels Sondierbohrungen geprüft werden.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 17 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Die luftbildmäßige Auswertung des Planbereichs hat ergeben, dass mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

e) Grundwasser

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,50 m NN (entsprechend 1,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 1,5 m NN (entsprechend 0,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser steht gespannt unter den Auenlehmen an und fließt nach Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 6,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l, Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 80 - 120 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 50 - 75 mg/l).

Oberflächenentwässerung

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es voraussichtlich zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Das Wasser soll in den nördlich verlaufenden Gräben des Rhododendronparks abgeleitet werden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Trotzdem ist mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis e) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verkauf von bisher im Eigentum des Sondervermögens Infrastruktur befindlichen Flächen von ca. 3600 m² möglich. Die Verkaufserlöse fließen dem Sondervermögen zu.

Es entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten für die Erschließung.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen.

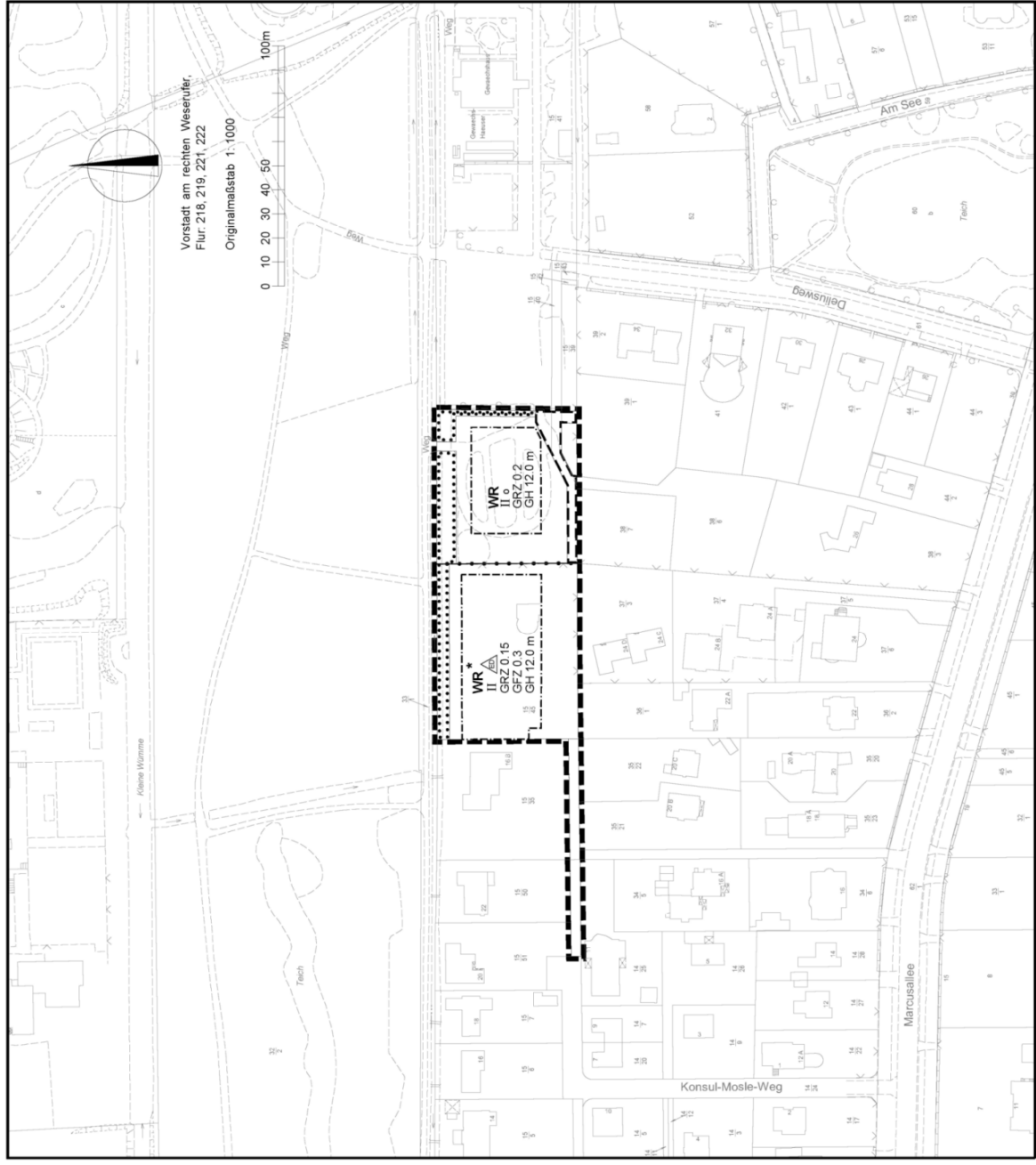
Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt reines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen haben gleichermaßen Zugang zu dem geplanten Wohngebiet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe südlich und westlich Rhodendronpark sowie nördlich Marcusallee (nördlich Marcusallee 24 C und 24 D und östlich Marcusallee 16 B, Flur 219) und westlich Dellusweg (westlich Dellusweg 34) und nördlich der Flurstücke 38/6, 38/7 und 39/1

(Bearbeitungsstand: 02.04.2009)



Vorstadt am rechten Wesertufer,
Flur 218, 219, 221, 222
Originalmaßstab 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



WR Reines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe, in Metern über Geländeoberkante, Höchstmaß

o Offene Bauweise

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen



Mit dem Anlageverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und Rechten für unterirdische Leitungen zu Gunsten der Grundstücke, Flur-VR 219, Flurstücke 15/45, 38/6, 38/7 und 39/1 zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

