

Mitteilung des Senats vom 1. September 2009

Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

98. Änderung

Obervieland (Bunnsackerweg)

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009)

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 98. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 13. August 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 Plan zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Obervieland (Bunnsackerweg) (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

98. Änderung

Obervieland (Bunnsackerweg)

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) und die Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) zur 98. Flächennutzungsplanänderung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 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
Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2. BauGB kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Das ist hier der Fall.
Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2372) von der beabsichtigten Planung unterrichtet. Zum Bebauungsplanentwurf 2372 ist am 8. Oktober 2007 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.
Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung 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 zur 98. Flächennutzungsplanänderung ist am 19. Dezember 2007 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.
4. Gleichzeitige Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Nach § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Beirates Obervieland, nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zur 98. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.
Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der Entwurf der 98. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen ist.
Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. November 2008 bis 19. Dezember 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 Obervieland Kenntnis zu nehmen.
Die Behörden sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.
5. Ergebnis der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung
- 5.1 Das Ortsamt Obervieland hat mit Schreiben vom 10. Dezember 2008 Folgendes mitgeteilt:

Ortsamt Obervieland
Ortsamtsleiter

 **Freie
Hansestadt
Bremen**

10. Dezember 2008

Beschluss

des Beirates Obervieland vom 10. Dezember 2008

Bunnsackerweg Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001, 98. Änderung, und Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage

Der Beirat stimmt sowohl der 98. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch dem vorgelegten Entwurf des B-Planes 2372 und damit auch dem Planaufstellungsbeschluss nicht zu.
Abstimmungsergebnis: 14 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Die Grundzüge der Ablehnung wurden bereits in dem Beschluss vom 13.02.2007 formuliert.

Weitere Ablehnungsbegründungen der Beiratsfraktionen sind als Anlage diesem Beschluss beigefügt.

Für die SPD-Beiratsfraktion

1. Verkehr

Die SPD bekräftigt ihre Bedenken, dass mit einer Neuansiedlung eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens aus Quellverkehr, Anliegerverkehr, Besucherverkehr und sonstigen Verkehrsbewegungen entsteht. Eine Nachweisführung, dass ausgewiesene Verkehrsstraßen hinreichend aufnahmefähig für die Zusatzverkehre seien, entschärft nicht die Problematik des Aufeinandertreffens mit anderen Verkehrsteilnehmern im Schulbereich am Bunnackerweg.

2. Lärmbelastung

Die anerkannte Lärmbelastung des Planungsgebietes durch Schul- und Sportbetrieb, durch motorisierte Verkehre und durch Flugbewegungen lassen nur noch schwer erkennen, wonach sich die Aufenthaltsqualitäten der geplanten Neuansiedlung begründet, zumal durch angestrebte Korrekturen im Flugverkehr weitere Lärmbelastungen zu erwarten sind.

3. Siedlungsstruktur

Die im B-Plan zurzeit ausgewiesene Neuansiedlung von 140 Wohneinheiten ist in der massierten Ausführung eher untypisch in diesem Orts- teil. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch Einzel- und Doppelhausstrukturen.

4. Landschaftsbild

Die Qualität der vorgeschlagene Siedlungsstruktur im B-Plan 2372 lässt sich bei bestem Willen ohne ein städtebauliches Modell nur schwer nachvollziehen und schwer bewerten.



Bremen, 15.12.2008

Anhang der CDU-Beiratsfraktion zu den Beschlüssen des Beirates-Obervieland vom 14.02.2007 und 10.12.2008

**98. Änderung des Flächennutzungsplanes Obervieland (Bunnsackerweg)
Bearbeitungsstand: 29.09.2008**

Durch die geplante Änderung würde auf Flächen zur Schulerweiterung und Vergrößerung der Sportflächen verzichtet. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher abzulehnen.

**Bebauungsplan 2372
Bearbeitungsstand: 10.10.2008**

Der angestrebte Bebauungsplan zeigt nur eine grobe Darstellung der Nutzungsmöglichkeit.

1. Es sind zwar Flächen zur Bebauung von Einzel-Doppel-oder Reihenhäuser ausgewiesen, die einzelnen Grundstücksgrößen aber beliebig.
2. Der in Vorgesprächen angedachte freie Zugang für Rad-und Fußgängerverkehr zum Deich ist nicht gesichert.
3. Die Möglichkeit der Teilung von Einzel-und Doppelhäusern in zwei Wohneinheiten, so wie Ansiedlung von Gewerbe (Arztpraxen, Verkaufsstellen etc.) bedeuten noch höheres Verkehrsaufkommen.
4. Die Anbindung des Baugebietes vorbei an der Schule über den Bunnsackerweg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (siehe Stellungnahme des Pol.Rev. Kattenturm) ungenügend. Ein späterer Ausbau des gesamten Bunnsackerweges zu Lasten der jetzigen Anwohner, ist nicht hinzunehmen.
5. Spiel-und Trainingsbetrieb der angrenzenden Sportvereine sind im Vergleich zu heutigen Möglichkeiten gefährdet.
6. Verkauf von bauträgerfreien Grundstücken in der Größenordnung von 30% sind nicht gesichert.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes in der vorgestellten Größe für Habenhausen völlig ungeeignet und daher abzulehnen.



Bremen, den 10.12.2008

Begründungsergänzung

Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage

Die vom Bausenator angeführten Gründe für die Notwendigkeit einer solchen Planung kann der Beirat nicht nachvollziehen, zum einen gibt es in Obervieland baureife freie Flächen für Einzelhausbebauung, z.B. im Baugebiet Arsten Südwest, zum anderen soll in Kürze der Stadtwerder für hochwertige Bebauung freigegeben werden, hinzu kommt die noch nicht ausgeschöpfte Nachverdichtungsmöglichkeit in Habenhausen.

Der Beirat hält es für erforderlich, sowohl den anliegenden Schulen als auch den Sportvereinen Entwicklungsoptionen offen zu halten und sieht auch aus Natur- und Landschaftsschutzgründen eine solch massive Bebauung unmittelbar am Weserdeich sehr kritisch.

Die verkehrliche Erschließung über einen primär als Schulweg und als Zufahrt für Sporthalle und -plätze genutzten, baulich völlig ungeeigneten Weg abwickeln zu wollen, schafft große Probleme, erzeugt hohe Kosten für alle Beteiligten und spricht nicht für stadtplanerische Weitsicht.

Unbebaute Innendeichflächen bieten langfristig leicht zu erschließende Flächen für einen Deichrückbau an, der aus heutiger Sicht (noch) nicht nötig erscheint. Es ist nicht auszuschließen, dass der fortschreitende Klimawandel einen Deichrückbau erforderlich machen könnte. Ohne Not sollte daher nicht mehr auf freien Innendeichflächen gebaut werden.

In dem in unmittelbarer Nähe liegenden Vogelschutzgebiet (40 Meter von der geplanten Bebauung entfernt) könnten empfindliche Vogelarten zurückgedrängt oder gar ganz vertrieben werden.

Der Beirat schlägt vor, gemeinsam mit den anliegenden Schulen, Vereinen und Anwohnern über die Möglichkeit einer Weiterentwicklung des Gebietes zu beraten, eventuell sollte ein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die in der Stellungnahme angesprochenen Belange beziehen sich inhaltlich im Wesentlichen auf Regelungstatbestände in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2372), die aus der im Parallelverfahren befindlichen 98. Flächennutzungsplanänderung entwickelt ist.

Der Bebauungsplanentwurf 2372 wird ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt. Die aufgeführte Stellungnahme, die auch zu dem Bebauungsplanentwurf 2372 abgegeben wurde, wird in der verbindlichen Bauleitplanung im Bericht der Deputation für Bau und Verkehr zum Bebauungsplan 2372 unter Gliederungspunkt 5.1 wie folgt behandelt:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes/Standortentwicklung

Die stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Zielsetzung, an diesem Standort Wohnungsbau zu entwickeln, erfordert die Umwandlung der im Flächennutzungsplan bisher für Sportzwecke dargestellten Grünflächen in Wohnbauflächen. Da nach Einschätzung des Sportressorts eine zukunftsorientierte Sportentwicklung auch mit den im Bestand vorhandenen Ressourcen möglich ist, wird die Vorhaltung von Flächen an diesem Standort durch den Bedarfsträger Sport nicht mehr unterstützt.

Da der ursprüngliche Nutzungszweck somit nicht mehr verfolgt wird, stehen die Flächen für alternative Nutzungsüberlegungen zur Verfügung.

Zu Verkehr

Das Fachressort/Amt für Straßen und Verkehr hat die Auswirkungen der aufgrund der Neuplanung ermittelten Verkehrsbewegungen im Bunnsackerweg im Bereich der Schulen als unbedenklich eingeschätzt. Das ausgebaute Straßenprofil (Tempo 30) ist leistungsfähig für die vorhandenen und zukünftigen Verkehre. Temporäre Spitzen und Engpässe (wie z. B. Schulbeginn, große Sportveranstaltungen) sind Teil städtischen Lebens und hinzunehmen.

Das Fahrverhalten von Autofahrern im Nahbereich von Schulen erfordert grundsätzlich besondere Aufmerksamkeit und Berücksichtigung der gegebenenfalls spontanen und nicht vorhersehbaren Verhaltensweisen von Kindern. Insbesondere zu Spitzenzeiten (z. B. Schulbeginn) wird Rücksichtnahme durch Autofahrer vorausgesetzt, zumal das Verhalten im Straßenverkehr grundsätzlich den schwächsten Verkehrsteilnehmern anzupassen ist. Diese gegebenenfalls temporären Einschränkungen des Fahrverkehrs (z. B. Stop and go/Schülerlotsen) entsprechen den üblichen Beeinträchtigungen im Umfeld von Schulen. Schüler, insbesondere Schulanfänger, können durch geeignete Maßnahmen (z. B. Verkehrsschulung) für das Verhalten im Straßenverkehr sensibilisiert werden. Ein weiterer Ausbau des Bunnsackerweges infolge der Neuplanung ist nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

Die Realisierung des mit der Neuplanung ermöglichten freien Zugangs zum Deichweg wird im Rahmen des zu dieser Planung abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags gewährleistet.

Zu Lärm

Die auf das Plangebiet unterschiedlich einwirkenden Lärmquellen sind auf der Basis gutachterlicher Beurteilung soweit berücksichtigt worden, dass trotz der Nahlage von Wohnen und Freizeit-/Sportaktivitäten gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und gleichermaßen die sportlichen sowie die schulischen Entwicklungen nicht eingeschränkt werden.

Hinsichtlich des Sportlärms wurden der jetzige Spielbetrieb sowie eine zukunftsorientierte Entwicklung der Sportaktivitäten berücksichtigt. Maßgeblich für die Beurteilung sind Spiele mit großen Zuschauermengen innerhalb der Ruhezeiten, die jährlich 18 Spielereignisse nicht überschreiten dürfen. Da diese Bedingung schon jetzt wegen der vorhandenen Wohnbe-

bauung am Bunnackerweg einzuhalten ist, gilt dies analog unverändert für die Neuplanung.

Zur Bewältigung des Freizeitlärms auf dem Schulgelände sind, um derartige Aktivitäten (z. B. Bolzplatz) nicht einzuschränken, Haustypen entwickelt worden, die lärmabschirmend wirksam sind und ein Nebeneinander von Schule und Wohnen ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11.1).

Hinsichtlich der übrigen Lärmeinflüsse (Fluglärm/Autobahnlärm) werden wie in vergleichbaren Wohnlagen passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibungen) festgesetzt, um die Einhaltung der erforderlichen Mittelungspegel für Innenräume zu garantieren, die den besonderen Schutz ruhebedürftiger Räume und damit gesunde Lebensbedingungen gewährleisten. Weitergehende Vorkehrungen hinsichtlich möglicher zukünftiger Veränderungen des Flugverkehrs sind nicht erforderlich, da diese derzeit nicht bekannt sind. Maßgeblich für die schalltechnische Beurteilung sind die gegenwärtig bekannten Rahmenbedingungen des Flugverkehrs. Sollten diese verändert werden, müssen sie das geplante Baugebiet einbeziehen.

Zu Siedlungsstruktur/Landschaftsbild/Nutzungen/30 % bauträgerfreie Grundstücke

Die in der Neuplanung vorgesehenen ca. 140 Wohneinheiten entsprechen in etwa der gleichen Anzahl der in der Siedlung „Holtacker“ bestehenden Wohneinheiten. Diese ausschließlich durch Einzel- und Doppelhausbebauung sowie den Baustil der Dreißigerjahre geprägte und in sich geschlossene Siedlung kann jedoch nicht als Maßstab für ein Neubauquartier zeitgemäßer Prägung herangezogen werden. Dennoch ist die Neuplanung den im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen angepasst. So sind ca. ein Drittel der Bauflächen ausschließlich für Einzelhausbebauung festgesetzt worden, ein weiteres Drittel für Doppelhausbebauung und nur die zum Deich orientierten Flächen sind für eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Diese befindet sich in Nachbarschaft zu den größeren Gebäuden der Schulen und der Seniorenwohnanlage. Mit dem Wohnungsangebot sollen verschiedene Käuferschichten angesprochen und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen durch das bauträgerfreie, individuell gestaltete Einfamilienhaus bis zum Reihenhaus Rechnung getragen werden.

Zur Veranschaulichung der Neuplanung ist ein Modell des städtebaulichen Entwurfs angefertigt worden.

Die auf der Basis dieses städtebaulichen Entwurfs entwickelte Planung geht von Grundstücken aus, die den für die einzelnen Haustypen derzeit marktüblichen Größen entsprechen. Grundstückszuschnitte und -tiefen ergeben sich durch die jeweilige Erschließung bzw. die dem jeweiligen Haustyp zugeordnete Grundstücksausnutzung. Die Parzellierung von Einzelgrundstücken ist nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplans. Zudem liegt dem Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrags zwischen Investor und Stadt ist.

In Einzel- und Doppelhäusern ist eine Einliegerwohnung – als zweite Wohneinheit – grundsätzlich zulässig und kann daher nicht ausgeschlossen werden. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind, dient dazu, darüber hinausgehende Wohneinheiten zu verhindern. Die Zulässigkeit der im allgemeinen Wohngebiet über das reine Wohnen hinausgehenden Nutzungen ist beschränkt auf Läden, soweit sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Auch werden Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung sollen Spielräume für Nutzungen, die die reine Wohnnutzung ergänzen, ermöglicht werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Bauflächen und zur Grundstücksausnutzung lassen

nicht erwarten, dass sich Nutzungen etablieren, die Konflikte erzeugen und den Anforderungen und Ansprüchen der reinen Wohnnutzung entgegenstehen. Räume für freie Berufe sind in allen Wohngebäuden zulässig.

Im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass 30 % der Baugrundstücke, die festgesetzt sind, bauträgerfrei an Einzelbauherren veräußert werden.

Zu Standortentscheidung/Notwendigkeit (Bedarf)

Wohnungspolitisches Ziel ist es, in den Bremer Stadtteilen ein attraktives differenziertes Angebot insbesondere auch im Einfamilienhausbereich zu schaffen, um Bauwillige in Bremen zu halten bzw. Neubürger für Bremen zu gewinnen. Flächen- und energiesparende Bauformen sowie städtebaulich anspruchsvolle Wohnungsbauprojekte gehören zu den wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielen. Im Rahmen des derzeit ressortübergreifend zu erarbeitenden neuen Leitbildes für die Stadtentwicklung (Perspektive Bremen 2020) wurde als ein Baustein vom Hamburger GEWOS-Institut eine gesamtstädtische Wohnungsmarktprognose erstellt (Mai 2009). Diese trifft Aussagen zur Wohnungsnachfrage und zum Neubaubedarf in Bremen bis 2020 unter Einbeziehung vorhandener Flächenpotenziale, inklusive Baulücken, und unterschiedlicher Nachfragegruppen (Wohn- und Lebensstiltypen). Der quantitative und qualitative Abgleich von Flächen und Nachfragestruktur ergibt danach bis 2020 in Bremen einen Neubaubedarf von rd. 15 000 Wohneinheiten. Die zukünftige Wohnbauentwicklung soll sich insbesondere auf innerstädtische und durch besondere Lagequalitäten (z. B. am Wasser) ausgezeichnete Standorte konzentrieren, um nachfragegerechte Angebote in den Stadtteilen zu schaffen. Insbesondere seien städtebauliche und architektonische Qualitäten der Neubauprojekte für eine erfolgreiche Wohnbauentwicklung wichtig (Image, Adresse). Einfamilienhaustypologien bleiben ein wesentlicher Bestandteil des Bremer Wohnungsmarkts. Der Standort Bunnsackerweg gehört laut Gutachten zu den bevorzugten Lagen und wird entsprechend der oben genannten wohnungspolitischen Zielsetzungen für eine Wohnbauentwicklung als geeignet empfohlen.

Die Stärkung von Standorten der Innenentwicklung dient auch der Erhaltung und Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. So verzeichnet z. B. die Grundschule am Bunnsackerweg derzeit rückläufige Schülerzahlen. Durch das Neubaugebiet ist mit einem Zuwachs junger Familien zu rechnen, der dieser Entwicklung entgegenwirkt und somit die vorhandene Infrastruktur stärkt und auslastet. Die attraktive Grundstückslage am Habenhauser Weserdeich und insbesondere auch die hier bereits vorhandene gute Infrastruktur (Schulen, Kindergarten, Freizeit, Sport) sowie der freie Blick und die Nähe zum Natur- und Landschaftsraum des Wesertals sind ausschlaggebende Kriterien für diese Standortwahl. Das der Neuplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept beantwortet die besondere Lage mit anspruchsvoller Architektur und Einbeziehung der Deichwiesen in das Neubauquartier.

Am Bunnsackerweg gibt es ein aktuelles Bauinteresse auf privaten Flächen, das entsprechend der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, realisiert werden soll. Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktgutachten (GEWOS, Hamburg, Mai 2009) wird bestätigt, dass die Neuplanung am Bunnsackerweg nicht alternativ zu einer Entwicklung von Wohnbauflächen an anderen Standorten betrachtet werden kann. Die gutachterlichen Handlungsempfehlungen heben hervor, dass zur Deckung des Neubaubedarfs ausreichend nachfragegerechte Flächen aktiviert werden müssen. Die beispielsweise angeführten Wohnbauflächen in Arsten-Südwest, auf dem Stadtwerder bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten in Habenhausen sind daher nicht als Alternativen, sondern vielmehr als zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale zu bewerten, mit denen der Nachfrage insgesamt entsprochen werden kann. Das genannte Baugebiet Arsten-Südwest ist hinsichtlich der Lage keine vergleichbare Alternative zum Standort Bunnsackerweg. Auch das in der Entwicklung befindliche Projekt Stadtwerder mit vorwiegend innenstadtnahem Geschosswohnungsbau ist nicht mit dem Wohnbauprojekt Bunnsackerweg vergleichbar.

Die Bebaubarkeit der an verschiedenen Standorten noch vorhandenen Grundstückspotenziale bedarf der jeweiligen Einzelfallprüfung, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Teil unterschiedlich sind und nicht jede freie Grundstücksfläche für eine Bebauung geeignet und verfügbar ist.

Zu Entwicklung Sport

Voraussetzung für den Verzicht auf die im Plangebiet vorhandene Sportfläche (im Flächennutzungsplan als Grünfläche/Sport dargestellte Fläche) ist nach Aussage des Bedarfsträgers Sport die Verfügbarkeit einer alternativen Fläche für den Fußballverein. Mit der Bereitstellung dieser Fläche (bisher vom Hundesportverein gepachtet) entsprechen die zukünftig für den Sport verfügbaren Flächen dem Bedarf sowie der prognostizierten Entwicklung für diesen Standort. Für den Hundesport wurden verschiedene alternative Flächen betrachtet. Dem Verein wurden angemessene Angebote zur Verlagerung gemacht, die vom Verein geprüft werden. Eine Flächenoption besteht unmittelbar südlich der heute durch den Hundesportverein genutzten Flächen bzw. am Korbhauser Weg. Eine entsprechend den FNP-Darstellungen darüber hinausgehende Entwicklung neuer Sportflächen wird seitens des Bedarfsträgers nicht mehr verfolgt. Durch die Neuplanung werden keine Einschränkungen des Spiel- und Trainingsbetriebs erzeugt, die über den schon jetzt bestehenden Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung am Bunnsackerweg hinausgehen (siehe auch Ausführungen zu Lärm). Eine entsprechend den FNP-Darstellungen darüber hinausgehende Entwicklung neuer Sportflächen wird seitens des Bedarfsträgers nicht mehr verfolgt. Durch die Neuplanung werden keine Einschränkungen des Spiel- und Trainingsbetriebs erzeugt, die über den schon jetzt bestehenden Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung am Bunnsackerweg hinausgehen (siehe auch Ausführungen zu Lärm).

Zu Entwicklung Schulen

Nach Aussage der Fachbehörde sind die Schülerzahlen im Grundschulbereich bereits heute tendenziell rückläufig, sodass schulpflichtige Kinder aus dem Neubauquartier problemlos aufgenommen werden können und diesen Standort stärken. Mit der Planung, das Schulzentrum gegebenenfalls zur Ganztagschule zu entwickeln, ist auch eine bauliche Erweiterung verbunden. Die dafür benötigten Bauflächen sind auf dem Schulgrundstück vorhanden; Spiel- und Sportflächen würden durch diese Planung nicht reduziert.

Nach Aussage der Schulbehörde sind zukünftige Entwicklungen an diesem Schulstandort gewährleistet, weiterer Flächenbedarf besteht nicht.

Zu Deichschutz

Die in der Neuplanung getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz sowie die Ausweisung von Bauflächen im Bereich des „Deichknies“ sind von der Fachbehörde und vom Deichverband – auch unter Berücksichtigung künftiger Klimaveränderungen und dadurch erhöhter Sturmflutwasserstände – geprüft worden.

Bedenken gegen die Bebauung der deichnahen Flächen bestehen nicht. Ein Erfordernis für den Rückbau der bestehenden Deichlinie wird nicht bestätigt.

Zu Vogelschutz

Das Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen liegt an einem bereits jetzt intensiv zur Erholung genutzten Deich. Viele Hundebesitzer benutzen diese Wegstrecke; häufig sind die Hunde nicht angeleint. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die geplante Wohnbebauung diese Probleme mit frei laufenden Hunden erheblich verstärkt werden. Für Katzen ist das Naturschutzgebiet aufgrund des dichten Vegetationsbestandes nicht sehr attraktiv. Brut- und Rastplätze geschützter Vogelarten liegen in ausreichendem Abstand zum neuen Wohnquartier. Der dichte Gehölzbewuchs und der durch den Deich

vorgegebene Schutzabstand bieten zusätzlichen Schutz gegen Störungen aus dem Wohngebiet.

Vor diesem Hintergrund sind durch die geplante Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.2 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat Folgendes mitgeteilt:

„Der GNUU lehnt den B-Plan 2372 sowie die 98. FNP-Änderung ab und zwar aus folgenden Gründen:

1. Sinkende Nachfrage in allen Bereichen des Wohnimmobilienmarktes

Betrachtet man die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Bremen, so stellt man fest, dass alle Segmente – mit Ausnahme des preiswerten Wohnraums für die einkommensschwache Bevölkerung – seit längerem Nachfrageeinbußen hinnehmen. Dies ist u. a. bedingt durch die demografische Entwicklung, bei der immer mehr Wohnraum aus dem Bestand auf den Markt kommt. Ebenso aber auch durch sinkende Einkommen großer Teile der Bevölkerung, wodurch die Nachfrage nach immer mehr Wohnraum pro Nutzer zum Stillstand kommt bzw. auch rückläufig wird. Zudem ist anzunehmen, dass die derzeitige Rezession sich in naher Zukunft zusätzlich sehr stark als Nachfragebremse auf dem Immobilienmarkt für Wohnungen bemerkbar machen wird.

Auch ist die Argumentation, wonach solche Baugebiete wie das am Bunnsackerweg geplante nötig seien, um (gut betuchte) junge Familien vom Abwandern ins Umland abzuhalten, überholt. Zum einen sind mittlerweile gerade junge Familien finanziell eher knapp dran, zum anderen haben derzeit Eigentümer im Umland große Probleme, ihre Immobilie zu verkaufen, d. h., der Nachfragerückgang findet überall statt. Dass dies so ist, zeigt sich auch daran, dass z. B. das Baugebiet Arsten-Südwest noch erhebliche Freiflächen aufweist und – blickt man über die Stadtteilgrenzen hinaus – z. B. die Osterholzer Feldmark als Wohnbaugebiet komplett gestrichen wurde.

Insgesamt sind hiermit also Rahmenbedingungen entstanden, die die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außerordentlich stark infrage stellen. Zugleich stellt sich die Frage, ob unter diesen Bedingungen die Vorgabe von § 1 BauGB, mit dem Boden sparsam umzugehen, gegeben ist.

2. Einpassung des B-Plans in den Stadtteil

Der Stadtteil Habenhausen ist weit überwiegend durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhausbauung geprägt, wobei bereits jetzt teilweise der Charakter einer „Schlafsiedlung“ besteht, d. h., sieht man von etwas Sport und austauschbaren Einkaufszentren ab, findet dort im Wesentlichen nur Wohnen statt. Der vorliegende B-Plan würde diese einseitige Situation weiter verstärken.

Weitaus bedenklicher ist jedoch, dass mit dem recht großen Bauvorhaben ein Totaleingriff in das Orts- und Landschaftsbild stattfindet, der zugleich eher ländlich-dörfliche Charakter Habenhausens und damit ein Ambiente zerstört, welches für viele Bewohner von hohem Wert ist. Zugleich findet die Zerstörung bzw. Verdrängung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Bereiche Schule und Sport statt, sodass zu befürchten ist, dass weitere Teile der nur noch in Resten vorhandenen Weseraue demnächst für diese stadtteilspezifischen Sonderzwecke in Anspruch genommen werden.

Insgesamt gesehen erinnert dieser Bebauungsplan an eigentlich abgehakt geglaubte Zeiten des „Wachstums mit der Brechstange“ – also das Gegenteil von behutsamer Stadtentwicklung.

3. Verkehrsbelastungen

Zugleich entstehen deutlich höhere Verkehrsbelastungen durch zusätzlichen Verkehr hauptsächlich über den Bunnsackerweg mit der Folge, dass

sich die Lebensbedingungen für die vorhandenen alten Quartiere deutlich verschlechtern werden. Wie problematisch der B-Plan hinsichtlich der vielfältigen, bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen dieses Raumes ist, zeigt allein die Tatsache, dass auf immerhin sieben Seiten des Begründungstextes die Lärmproblematik bearbeitet wird, wobei insbesondere die Auswirkungen des Fluglärms – so jedenfalls der Eindruck auf den GNUU – eher schön-geredet werden. So wird behauptet, dass aufgrund vorherrschender Westwindlagen überwiegend Landegeräusche auf das Gebiet einwirken. Bei immerhin durchaus auch vorkommenden Ost-Südostwindlagen oder auch bei Windstille (d. h. vor allem abends und morgens) kommen sehr wohl in beträchtlichem Umfang Startgeräusche hinzu.

4. Vorgaben zur Energieeinsparung

Der GNUU bemängelt, dass in den textlichen Festsetzungen keinerlei Vorgaben zum Gebrauch regenerativer Energie getroffen werden. Die Formulierung im Begründungstext, dass die Bebauung ein Beitrag zum Klimaschutz sei, ist nicht nachzuvollziehen und bewegt sich auf der Ebene, wonach neue Kohlekraftwerke, ein Beitrag zurr Klimaschutz seien, weil sie doch effizienter als alte wären. Jeder neue Wohnraum, der mit fossiler Energie beheizt wird, geht zulasten des Klimas.

Weder ist eine Baukörperorientierung mit Dachneigung nach Süden, eine obligatorische Nutzung von Solarenergie, noch der Aufbau von Nahwärmenetzen oder über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende energetische Baustandards festgelegt.

5. Eingriff in die Weseraue

Das Eingriffsgebiet gehört landschaftlich unmittelbar zur Weseraue, die vor ihrer Eindeichung durch regelmäßige Hochwasserereignisse geprägt wurde. Die Beeinflussung durch die Weser ist auch heute noch sichtbar, wenn – bedingt durch längere Hochwasserabflüsse durch Oberwasser – die Binnendelchflächen großflächig unter Wasser stehen. Abgesehen davon, dass ein Bauen unter diesen Umständen besondere Aufwendungen erfordert, würde der Siedlungsbau eine jetzt noch mögliche Rückdeichung als Teil eines größeren Rückdeichungskonzeptes im Bereich der besonders heiklen Schnittstelle des Aufeinandertreffens von hohem Oberwasserabfluss und Sturmflut verhindern. Auch wenn das Gebiet allein zu kleinflächig zur relevanten Entlastung von Hochwasserspitzen ist, so fügt sich dieser Eingriff in eine ganze Reihe ähnlicher Vorhaben, die letztlich wirksame großflächige Rückdeichungen unmöglich machen. Angesichts der mittlerweile klar auf dem Tisch liegenden Folgen des Klimawandels für unser Gebiet engt dieser Bebauungsplan die Reaktionsmöglichkeiten künftiger Generationen weiter ein.

6. Auswirkungen des geplanten Eingriffs in die Naturlandschaft des Plangebietes

Im Begründungstext heißt es unter anderem, dass „ein ehemals vorhandener Graben mit Amphibienvorkommen mittlerweile verrohrt worden ist.

Amphibienvorkommen sind somit auszuschließen. Daher ist beim Vollzug der Eingriffsregelung eine Betrachtung der Biotopebene ausreichend, die die allgemeinen ökologischen Funktionsausprägungen abbildet“ (S. 10). Dazu ist zu sagen: richtig ist, dass ein ehemals wertvoller Graben-/Gebüschbereich mit gutem Grasfroschlaichplatz von einem Sportverein vor einigen Jahren (übrigens ohne jegliche Kompensation) vernichtet worden ist – allerdings eben nicht ganz. Auf Betreiben des BUND ist zum Deich hin ein Graben-/Gebüschbereich erhalten, der nach wie vor als Laichplatz für Amphibien genutzt wird (Grasfrosch, Teichmolch, eventuell auch Erdkröte). Außerdem bleibt vollkommen außer Acht, dass das derzeitige Plangebiet Sommerlebensraum für diejenigen Amphibien ist, die ihren Laichplatz im NSG Habenhausen haben, dort aber keineswegs bleiben, sondern sich weiträumig im Gebiet verteilen. Die Behauptung, es seien keine Amphibienvorkommen im Gebiet vorhanden, ist schlicht falsch und bedarf der Korrektur und Neubewertung.

7. Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf das NSG Habenhausen

Das NSG Habenhausen beherbergt einen mittlerweile an der Weser fast völlig verschwundenen Biotoptyp, nämlich den eines natürlich entstandenen Auwaldes mit periodischen Überflutungen. Potenziell ist dieser Lebensraum sehr artenreich, auch wenn in diesem Fall die geringe Größe des Gebietes Grenzen setzt. Immerhin beherbergt das Gebiet einen stabilen Laichplatz von Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch. Auch halten sich regelmäßig im Winterhalbjahr Waldschnepfen auf dem Zug dort auf. Aufgrund des dichten Bewuchses u. a. mit Brombeeren, Brennnesseln und der allgemein urwaldähnlichen Situation fanden in der Vergangenheit eher wenige Störungen im Gebiet statt.

Die relative Ruhe liegt darin begründet, dass das Gebiet derzeit doch recht weit vom nächsten Wohngebiet entfernt liegt. Es liegt auf der Hand, dass die Störungen zunehmen werden, wenn – wie geplant – nun unmittelbar vor dem NSG ein kleiner, neuer Stadtteil entsteht und damit der Druck nicht nur durch Menschen, sondern auch durch Hunde und Katzen, eventuell auch allgemeine Vermüllung deutlich zunehmen wird. Von daher ist die Behauptung im B-Plan, das Gebiet sei durch seine Unzugänglichkeit gleichbleibend geschützt, nicht nachzuvollziehen. Es wird sehr wohl eine Verschlechterung des Zustandes des NSG Habenhausen stattfinden und dies umso mehr, da es sich um ein sehr kleines Gebiet handelt. Laut Bremisches Naturschutzgesetz sind Verschlechterungen von Naturschutzgebieten zu vermeiden. Der B-Plan steht damit im Widerspruch zu den Aussagen des Gesetzes.

8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind lediglich Beschreibungen der Gestaltung von Abstandsgrünflächen und erfüllen in keiner Weise irgendwelche Ausgleichsfunktionen. Der Hinweis, dass einerseits der Gehölzbestand am Deich zu erhalten sei, zugleich die Ausnahme überalterter Bäume gestattet sei und im selben Atemzug formuliert wird, dass Totholzanteile weitestgehend zu erhalten seien, enthält mehrere Widersprüche in sich und verpflichtet zu gar nichts. Überflüssig ist der Hinweis darauf, dass die Baumschutzverordnung einzuhalten ist.

Der GNUU vermisst überdies, dass die Ersatzmaßnahmen auf der Korbinsel nicht in den textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen worden sind, sondern lediglich im Begründungstext dargestellt werden. Der GNUU besteht darauf, dass diese Kompensation in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird.

Allerdings sind erhebliche Zweifel angebracht, ob die Ersatzmaßnahmen in der vorgesehenen Form auf der Korbinsel wirklich Sinn machen: Zum einen findet dort keine intensive Grünlandwirtschaft statt, sondern lediglich eine Sommerweide mit etwa 20 bis 34 Tieren. Zum anderen sind am südlichen Ende der Korbinselbucht bereits kompensatorisch Flächen für eine Auwaldentwicklung eingerichtet worden, einschließlich der Neuanlage eines von der Kleinen Weser separaten Gewässers.

Die Anlage weiterer Buchten in der vorhandenen Flachwasserbucht macht keinen Sinn. Vielmehr ist der bereits eingeleitete Prozess der natürlichen Sukzession (durch Wegfall der Beweidung) der richtige Weg vor Ort, um möglichst naturnahe Verhältnisse in Richtung Auwald entstehen zu lassen. Sinnvoll wäre es allerdings, die auf der Korbinsel vorhandenen und bereits großenteils verlandeten Kleingewässer (wobei eines außerhalb des Kompensationsgebietes an der Nordspitze der Korbinsel liegt) aufzureinigen und einer kontinuierlichen Pflege im Fünfjahresrhythmus zu unterziehen mit dem Ziel, dass u. a. Amphibienvorkommen stabilisiert werden. Der Vorteil hierbei wäre, dass diese Flächen keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und sofort zugänglich für Maßnahmen wären.

Anders sieht es bei den vorgesehenen Kompensationsflächen aus, die sich allesamt im Privatbesitz befinden. Im Begründungstext auf S. 17 heißt es: „Die Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen aus § 135 a Abs. 2 BauGB zur Herstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird mit einem städtebaulichen Vertrag auf den Investor übertragen. Die Herstellung und Pflege der

Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen setzt voraus, dass der Investor hierzu tatsächlich und rechtlich in der Lage ist. Es ist vorgesehen, dass, die Ausgleichsflächen im Privateigentum verbleiben und der Investor sich die Berechtigung zur Pflege und Herstellung (Reihenfolge!) durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchrechtlich absichert.' Damit dürfte die Kompensation auf der Korbinsel bis auf den Sankt-Nimmerleins-Tag lediglich auf dem Papier stattfinden. Es ist absehbar, dass der Flächeneigentümer kein Interesse daran haben wird, die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben, es sei denn, er kann die Flächen gut verkaufen. Das aber ist nicht vorgesehen. Von daher muss bezweifelt werden, ob die hier vorgestellte Kompensation überhaupt ernst gemeint ist."

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die in der Stellungnahme angesprochenen Belange beziehen sich inhaltlich auf Regelungsstatbestände in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2372), die aus der im Parallelverfahren befindlichen 98. Flächennutzungsplanänderung entwickelt ist. Der Bebauungsplanentwurf 2372 wird ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die aufgeführte Stellungnahme, die auch zu dem Bebauungsplanentwurf 2372 abgegeben wurde, wird in der verbindlichen Bauleitplanung im Bericht der Deputation für Bau und Verkehr zum Bebauungsplan 2372 unter Gliederungspunkt 5.2 wie folgt behandelt:

Zu Flächennutzungsplan/Standortentwicklung

Die stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Zielsetzung, an diesem Standort Wohnungsbau zu entwickeln, erfordert die Umwandlung der im Flächennutzungsplan bisher für Sportzwecke dargestellten Grünflächen in Wohnbauflächen. Da nach Einschätzung des Sportressorts eine zukunftsorientierte Sportentwicklung auch mit den im Bestand vorhandenen Ressourcen möglich ist, wird die Vorhaltung von Flächen an diesem Standort durch den Bedarfsträger Sport nicht mehr unterstützt.

Da der ursprüngliche Nutzungszweck somit nicht mehr verfolgt wird, stehen die Flächen für alternative Nutzungsüberlegungen zur Verfügung.

Zu 1. Sinkende Nachfrage

Im Rahmen des ressortübergreifend zu erarbeitenden neuen Leitbildes für die Stadtentwicklung (Perspektive Bremen 2020) wurde als ein Baustein vom Hamburger GEWOS-Institut eine gesamtstädtische Wohnungsmarktprognose erstellt (Mai 2009). Diese trifft Aussagen zur Wohnungsnachfrage und zum Neubaubedarf in Bremen bis 2020 unter Einbeziehung vorhandener Flächenpotenziale, inklusive Baulücken, und unterschiedlicher Nachfragegruppen (Wohn- und Lebensstiltypen). Der quantitative und qualitative Abgleich von Flächen und Nachfragestruktur ergibt danach bis 2020 in Bremen einen Neubaubedarf von rd. 15 000 Wohneinheiten. Einfamilienhaustypologien bleiben ein wesentlicher Bestandteil des Bremer Markts.

Die zukünftige Wohnbauentwicklung soll sich insbesondere auf innerstadtnahe bzw. durch besondere Lagequalitäten (z. B. am Wasser) ausgezeichnete Standorte konzentrieren, um nachfragegerechte Angebote in den Stadtteilen zu schaffen. Insbesondere seien städtebauliche und architektonische Qualitäten der Neubauprojekte für eine erfolgreiche Wohnbauentwicklung wichtig (Image, Adresse). Der Standort Bunnsackerweg gehört laut Gutachten zu den bevorzugten Lagen und wird entsprechend der wohnungspolitischen Zielsetzung, in den Bremer Stadtteilen ein attraktives differenziertes Angebot, insbesondere auch im Einfamilienhausbereich zu schaffen, um Bauwillige in Bremen zu halten bzw. Neubürger für Bremen zu gewinnen, für eine Wohnbauentwicklung als geeignet empfohlen.

Die attraktive Grundstückslage am Habenhauser Weserdeich und insbesondere auch die hier bereits vorhandene gute Infrastruktur (Schulen, Kindergarten, Freizeit, Sport) sowie die Nähe zum Natur- und Landschaftsraum des Wesertals sind ausschlaggebende Kriterien für diese Standortwahl. Das der Neuplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept beantwortet die

besondere Lage mit anspruchsvoller Architektur und Einbeziehung der Deichwiesen in das Neubaugebiet.

Die Stärkung von Standorten der Innenentwicklung dient auch der Erhaltung und Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen. So verzeichnet z. B. die Grundschule am Bunnsackerweg derzeit rückläufige Schülerzahlen. Durch das Neubaugebiet ist mit einem Zuwachs junger Familien zu rechnen, der dieser Entwicklung entgegenwirkt und somit die vorhandene Infrastruktur stärkt und auslastet.

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktgutachten (GEWOS, Hamburg, Mai 2009) wird bestätigt, dass die Neuplanung am Bunnsackerweg nicht alternativ zu einer Entwicklung von Wohnbauflächen an anderen Standorten betrachtet werden kann. Die gutachterlichen Handlungsempfehlungen heben hervor, dass zur Deckung des Neubaubedarfs ausreichend nachfragegerechte Flächen aktiviert werden müssen. Die angeführten Wohnbauflächen in Arsten-Südwest sind daher nicht als Alternativen, sondern vielmehr als zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale zu bewerten, mit denen der Nachfrage insgesamt entsprochen werden kann.

Zu 2. Einpassung in den Stadtteil

Städtebau/Nutzungen

Im geplanten Wohngebiet sollen insgesamt rd. 140 Einfamilienhäuser entstehen. Die Neuplanung ist den im Umfeld vorhandenen Siedlungsstrukturen angepasst. So sind ca. ein Drittel der Bauflächen ausschließlich für Einzelhausbebauung festgesetzt worden, ein weiteres Drittel für Doppelhausbebauung und nur die zum Deich weiter entfernt orientierten Flächen sind für eine Reihenhausbauung vorgesehen. Diese befindet sich in Nachbarschaft zu den großen Gebäuden der Grundschule, des Schulzentrums und der Seniorenwohnanlage.

Für die neue Nutzung der bislang im Flächennutzungsplan als Grünflächen (Sport) dargestellten Flächen bietet sich hinsichtlich der Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung, den Schulen und dem freien Weserlandschaftsraum ausschließlich Wohnen an. Andere Nutzungen, wie z. B. Gewerbe als Antwort auf die befürchtete Schlafsiedlung, sind nicht vorstellbar.

Orts- und Landschaftsbild

Stadtauswärts sind die deichnahen Flächen bis zur Staustraße durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die ab Staustraße von Bebauung freigehaltenen Deichwiesen entsprachen der seinerzeit der Flächennutzungsplanung zugrunde liegenden Bedarfsplanung Sportflächen. Infolgedessen wird der Siedlungsrand in diesem Bereich zurzeit durch die hier zurückliegenden großformatigen Gebäude und öffentlichen Nutzungen von Schulzentrum, Grundschule und Sportanlagen sowie den Gebäudekomplex einer Seniorenwohnanlage geprägt.

Der Siedlungsrand orientiert sich im Grundsatz am Verlauf des Weserdeichs. Zwischen Schlehenweg, Wehr-, Schweden- und Staustraße erstreckt sich die Bebauung schon jetzt bis an den Deichfuß. Mit der Neuplanung soll dies fortgesetzt und – ausgenommen ein von Bebauung freizuhaltender, deichbegleitender Grünstreifen – die Bebauung teilweise bis an den Deich herangeführt werden.

Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht vor, Flächen entlang des Deiches als private Grünflächen in die Bauflächen zu integrieren und als Spielwiese und Freifläche öffentlich nutzbar zu machen. Mit der Entwicklung dieses neuen Wohngebietes werden für Fußgänger und Radfahrer weitere Wegeverknüpfungen zwischen Deich und Bunnsackerweg geschaffen. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird erhalten, die Grundstücke sind mit Hecken einzugrünen und im öffentlichen Straßenraum sind 60 Bäume neu anzupflanzen. Mit diesem Grünkonzept werden nicht nur Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch die Neubebauung und damit verbundene Bodenversiegelung erfüllt, sondern ein Wohnquartier mit guter Durchgrünung und aktiv nutzbaren Freibereichen geschaffen, durch die das neue Ortsbild entscheidend geprägt wird.

Die das Quartier in die Grundstückstiefe gliedernden Wiesenstreifen erlauben Blickbeziehungen auf den Deich, der als landschaftsprägendes Element die Trennlinie zwischen Bauflächen und freiem Landschaftsraum des Wesertals markiert. Zugunsten der Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort, als Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen und vor dem Hintergrund umfangreicher Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf die Erhaltung der unbebauten Binnendeichswiese verzichtet und die Veränderung des Ortsbildes in Kauf genommen. Eine Zerstörung des ländlich-dörflichen Charakters Habenhausens durch das neue Wohnquartier wird nicht gesehen.

Entwicklungsmöglichkeiten Schule und Sport

Die Schülerzahlen im Grundschulbereich sind bereits heute tendenziell rückläufig, sodass schulpflichtige Kinder aus dem Neubauquartier problemlos aufgenommen werden können und diesen Standort stärken. Mit der Planung, das Schulzentrum gegebenenfalls zur Ganztagschule zu entwickeln ist auch eine bauliche Erweiterung verbunden. Die dafür benötigten Bauflächen sind auf dem Schulgrundstück vorhanden; Spiel- und Sportflächen würden durch diese Planung nicht reduziert. Nach Aussage der Schulbehörde sind zukünftige Entwicklungen an diesem Schulstandort gewährleistet, weiterer Flächenbedarf besteht nicht.

Voraussetzung für den Verzicht auf die im Plangebiet vorhandene Sportfläche (im Flächennutzungsplan als Grünfläche/Sport dargestellte Fläche) ist nach Aussage des Bedarfsträgers Sport die Verfügbarkeit einer alternativen Fläche für den Fußballverein. Mit der Bereitstellung dieser Fläche (bisher vom Hundesportverein gepachtet) entsprechen die zukünftig für den Sport verfügbaren Flächen dem Bedarf sowie der prognostizierten Entwicklung für diesen Standort. Für den Hundesport wurden verschiedene alternative Flächen betrachtet. Dem Verein wurden Angebote zur Verlagerung gemacht, die vom Verein geprüft werden. Eine Flächenoption besteht unmittelbar südlich der heute durch den Hundesportverein genutzten Flächen bzw. am Korbhauser Weg. Eine entsprechend den FNP-Darstellungen darüber hinausgehende Entwicklung neuer Sportflächen wird seitens des Bedarfsträgers nicht mehr verfolgt.

Zu 3. Verkehr/Lärm

Die aus dem neuen Wohnquartier resultierende Verkehrszunahme führt zu höheren Lärmimmissionswerten bei Wohngebäuden am Bunnackerweg. Die höheren Werte liegen allerdings immer noch unter den zulässigen Immissionsrichtwerten, sodass sich die Lebensbedingungen für die vorhandenen alten Quartiere nicht wie befürchtet deutlich verschlechtern werden. Das Wohngebiet ist über den Bunnackerweg leistungsfähig an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Mehrverkehre durch die 140 zusätzlichen Wohneinheiten können im Stadtstraßennetz ohne Weiteres aufgenommen werden.

Die auf den Geltungsbereich der Neuplanung unterschiedlich einwirkenden Lärmquellen sind auf der Basis gutachterlicher Beurteilung soweit berücksichtigt worden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Hinsichtlich der Lärmeinflüsse durch Flug- und Autobahnlärm werden wie in vergleichbaren Wohnlagen passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, schallabsorbierende Fensterlaibungen) festgesetzt, um die Einhaltung der erforderlichen Mittelungspegel für Innenräume zu garantieren, die den besonderen Schutz ruhebedürftiger Räume und damit gesunde Lebensbedingungen gewährleisten.

Hinsichtlich des Fluglärms sind sowohl die Start- als auch Landegeräusche durch die Ergebnisse der Messstellen in die Lärmbetrachtung mit einbezogen. Die im Gutachten besondere Berücksichtigung der Westwindlage ist nicht zu beanstanden, weil diese Windlage in Bremen vorherrscht.

Zu 4. Energie

Die städtebauliche-architektonische Konzeption mit sowohl nach Süden als auch nach Südwest orientierten Gebäudelagen und den vorgesehenen Flachdächern ermöglichen jederzeit den Einsatz von Solaranlagen auf den Gebäuden. Weiter trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu den gebäude-

energetischen Standards. Bei der Errichtung von Gebäuden ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen zu gewährleisten, dass der Jahresprimärenergiebedarf des Gebäudes mindestens unter 30 % unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) liegt (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

Darüber hinaus gehende Energieversorgungsansätze (Blockheizkraftwerk) wurden in Abstimmung mit dem Fachressort geprüft. Sie haben sich als wirtschaftlich nicht vertretbar erwiesen.

Zu 5. Eingriff in die Weseraue

Das ehemals zur Weseraue gehörende Plangebiet wurde mit der Eindeichung der Weseraue entzogen.

Die in der Neuplanung getroffenen Festsetzungen zum Hochwasserschutz sowie die Ausweisung von Bauflächen im Bereich des „Deichknies“ sind von der Fachbehörde und dem Deichverband – auch unter Berücksichtigung künftiger Klimaveränderungen und dadurch erhöhter Sturmflutwasserstände – geprüft worden. Bedenken gegen die Bebauung der deichnahen Flächen bestehen nicht. Eine Rückdeichung, die, wenn überhaupt, zum Gewinn von Retentionsräumen sinnvoll ist, steht an dieser Stelle nicht zur Diskussion. Der Rückbau der bestehenden Deichlinie ist nicht erforderlich. Mit dem Freihaltestreifen an der Deichbinnenseite ist für folgende Generationen die Möglichkeit zur Deicherhöhung und -verstärkung gegeben.

Für einen erhöhten Oberwasserabfluss ist die direkt angrenzende Überlaufschwelle mit der Flutmulde so ausgelegt, um Hochwasser schadlos abzuführen, soweit es nicht über das Weserwehr abfließt. An dieser Stelle eine Rückdeichung vorzunehmen wäre nicht sinnvoll. Ähnlich verhält es sich bei Sturmflutereignissen aus der Nordsee/Unterweser. Das Baugebiet liegt von der Nordsee aus gesehen hinter der Siedlungsfläche Bremens. Hier durch Rückdeichung zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen oder zu fordern verspricht keinen Nutzen für die zu schützende Bevölkerung der Stadt Bremen. Aufwendungen für die Erschließung des Baugebiets sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Zu 6. Auswirkungen des geplanten Eingriffs in die Naturausstattung des Plangebietes

In der Begründung wird ausgeführt, dass keine Amphibiengewässer im Plangebiet vorhanden sind; diese Aussage trifft nicht zu. Zwei kleine Gewässer am Deichfuß wurden nicht erfasst. Deren Amphibienlaichfunktion wurde während der Laichperiode 2009 gutachterlich untersucht und die Sommerlebensraumfunktion des Geltungsbereichs mit folgendem Ergebnis beurteilt:

- Der in der Stellungnahme genannte geöffnete Grabenbereich im Übergang verrohrter Grabenabschnitt/Deichentwässerungsgraben fiel aufgrund Trockenfallens als Amphibienlaichgewässer aus.
- Ein weiteres kleines Gewässer stellt ein Reproduktionsgewässer für Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch dar. Aufgrund ungünstiger Größe und Struktur und geringer Laichfeststellungen ist der Wert als nicht sehr hoch einzuschätzen.
- Als potenzielle Sommerlebensräume für Amphibien stehen das bestehende Grünland und eine kleine Brache in Gewässernähe im Geltungsbereich zur Verfügung und großflächige Gehölzbereiche und Grünlandflächen im Außendeichsbereich. „Aufgrund des sehr kleinen Laichplatzes im Untersuchungsgebiet und der weit attraktiveren Sommerlebensräume auf der anderen Deichseite ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet als Sommerlebensraum für Amphibien nur einen geringen Wert hat.“
- Die im Bereich der Korbinsel vorgesehene Kompensation durch Anlage von Weserufergewässern, einschließlich Tiefwasserbereich, auf einem Drittel von 2 m unter Geländeniveau, auf einem weiteren Drittel von mindestens 1 m unter Geländeniveau und des Zulassens der Suk-

zession auf jetzigen Grünlandflächen kann eine ökologische Aufwertung der dort jetzt bestehenden Lebensräume als Reproduktions- und Ganzjahreslebensraum für Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch) erreicht werden.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Zu 7. Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf das Naturschutzgebiet Habenhausen

Das Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen liegt an dem bereits heute von der Bevölkerung intensiv zur Erholung genutzten Habenhauser Deichs. Viele Hundebesitzer benutzen diese Wegstrecke; häufig sind die Hunde nicht angeleint. Es ist nicht zu erwarten, dass Probleme mit frei laufenden Hunden durch die geplante Wohnbebauung erheblich verstärkt werden. Für Katzen ist das Naturschutzgebiet aufgrund des dichten Vegetationsbestandes nicht sehr attraktiv. Vor diesem Hintergrund sind durch die geplante Wohnbebauung jenseits des Deichs keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen zu erwarten.

Zu 8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Planbereich festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ stellen keine Ausgleichsflächen im Sinne einer naturschutzfachlichen Aufwertung dar. Sie werden daher auch nicht in der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich aufgeführt. Da die Eingriffsermittlung – wie im Umweltbericht beschrieben – auf der Grundlage der Gegenüberstellung von Bestand und künftigem Zustand, einschließlich der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen, erfolgte, bezweckt diese Festsetzung lediglich einen entsprechenden Erhalt dieser Flächen und Biotopwerte, sodass jede zusätzliche Bebauung den Festsetzungen widerspräche.

Die Pflanzbindung für 60 Straßenbäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 13.3) ist demgegenüber eine Ausgleichsmaßnahme auf öffentlicher Verkehrsfläche.

Die landschaftsprägende Baumreihe am Deich setzt sich im Wesentlichen aus Pappeln, Spitzahorn, Hainbuchen, Eichen, Kastanien, Salweiden und Robinien zusammen. Mit dem Ziel einer Weiterentwicklung der Baumreihe ist es durchaus günstig, zur Förderung der Baumarten Eiche, Ahorn, Hainbuche und Kastanie einige Pappeln herauszunehmen, die mit ihren großen Baumkronen die vorgenannten Arten in ihrer Entwicklung unterdrücken.

Mit den Salweiden und den Hauszweitschgen gibt es einen Baumbestand, der einen hohen Totholzanteil aufweist und damit zahlreichen Lebewesen einen besonderen Lebensraum anbietet. Durch einen Rückschnitt der Weiden und einen Obstbaumschnitt der Hauszweitschgen gegen ein frühzeitig endgültiges Vergreisen kann dieser Bestand im Unterwuchs der zukünftig neuen Baumgeneration aus Kastanie, Eiche und weiteren stabilen Einzelarten stabilisiert werden. Damit bleibt im gesamten Bestand ein gewisser Totholzanteil sinnvoller Weise erhalten. Dieser Anteil kann auch durch das Stehenlassen weniger Stämme von alten auf 3 bis 4 m hinuntergesetzten Pappeln ergänzt werden.

Im Übrigen sind entsprechend der Verkehrssicherungspflicht Rückschnitte bzw. Abholzungen vorzunehmen, wenn krankes oder totes Holz Risiken darstellen. Eine Aufnahme der planexternen Kompensation in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre nur möglich, wenn für die Ausgleichsflächen ein Teilgeltungsbereich ausgewiesen würde. Landesgrenzen überschreitend ist dies nicht möglich. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können aber anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch entsprechende städtebauliche Verträge geschlossen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen auf der Korbinsel sind mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

Der Vorhabenträger hat zum Nachweis über die Umsetzbarkeit der Kompensation mit dem Eigentümer der Kompensationsflächen auf der Korbinsel vertraglich geregelt, dass nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung der Flächen für die im Umweltbericht dargestellte Kompensation ins Grundbuch eingetragen wird. Mit der Eintragung der Grunddienstbarkeit wird die Duldung der Kompensation dauerhaft festgelegt und rechtsverbindlich auch für spätere Eigentümer an das Grundeigentum gebunden. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Begründung wie vorgenannt zu ändern und den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

5.3 Der NABU Stadtverband Bremen e. V. hat Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem genannten Plan nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich lehnen wir die Planungen in dem uns vorliegenden Bebauungsplan 2372 in seiner heutigen Fassung ab, da dieses Bauvorhaben massive Störwirkung auf das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen und das EU-Vogelschutzgebiet Weseraue haben wird. Für uns unverständlich ist die Wahl des Gebietes für das Bauvorhaben. Hier befindet sich keinerlei Infrastruktur, wie z. B. Straßen und Wege, Straßenlaternen, Abwasserkanäle etc. Das Landschaftsprogramm ‚Wesersandterrasse‘ gibt vor, dass doch gerade größere landwirtschaftliche Nutzflächen im Stadtbereich ein hohes Erhaltungspotenzial besitzen. Die vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Freifläche von 7,1 ha hat zudem eine kleinklimatische Bedeutung für den Luftaustausch im direkten Wohnumfeld und wirkt sich außerdem günstig für die Erholungsfunktion aus. Dies ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht mehr gewährleistet. Aus unserer Sicht ist dieses Bauvorhaben überdimensional angelegt und fügt sich nicht in die bestehenden Bebauung ein. Laut Baugesetz ist das Land verpflichtet, sparsam und nachhaltig mit der Ressource Boden umzugehen und zudem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Nicht nur aus Naturschutzsicht ist es sicherlich sinnvoller, städtische Brachen mit vorhandener Infrastruktur zu nutzen als ein Gebiet, in dem keinerlei Infrastruktur vorhanden ist. Laut Parteiprogramm der Grünen steht sogar die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Vordergrund. Dies ist hier leider nicht zu erkennen. Wenn schon die Aufgabe der Bauleitplanung es ist, durch die sparsame und effiziente Nutzung von Energien einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz zu leisten, fordern wir, dass im Bebauungsplan diesbezüglich auch entsprechend bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen festgehalten wird. So sollte im Sinne des Klimaschutzes und zur Förderung des Images Bremens, als technologisch innovativer Standort, Mindestflächenanteile für Photovoltaik oder Solaranlagen auf den Dächern festgeschrieben werden.

Wir fordern, dass eine eventuelle Bebauung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt wird, um Lärm und Störwirkung auf das Naturschutzgebiet zu verhindern.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar, nur durch die Deichkrone getrennt, an eines der ältesten und kleinsten Naturschutzgebiete Arsten-Habenhausen an. Dieses sehr kleinräumige Gebiet ist daher sehr störungsanfällig. Schutzzweck ist der Erhalt und Schutz der dort lebenden Vogelwelt, sowie der Erhalt des Auwaldes und der eingestreuten Röhrichte. Es bietet Lebensraum für eine Vielzahl von Singvögeln, die hier in großer Dichte vorkommen. Häufigste Arten sind die Mönchsgrasmücke und Gartengrasmücke sowie Sumpfrohrsänger und auch Laubsänger, Nachtigall und Beutelmehle. Auf dem Weiher brüten sporadisch Krickenten und dient als Laichgewässer für Grasfrosch, Seefrosch und Erdkröte (streng geschützte Art), die im Auwald ihre übrigen Jahreslebensräume haben. Schon heute auch ohne das Baugebiet ist das Schutzgebiet durch unterschiedliche negative Beeinträchtigungen stark beeinflusst. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes geht vom Betreten entlang des Weseruferes aus (vor allem Angler) sowie durch die Nutzung als Picknick- und Lagerplatz – inklusive der damit verbundenen Begleiterscheinungen (Grillfeste, Lagerfeuer etc.). Dazu wird Feuerholz von

den Bäumen abgerissen oder abgestorbene Äste verfeuert. Der Übergang zwischen Weser und Auwald ist außerdem durch Uferbefestigungen, vor allem Bühnenbau, gestört. Da das Naturschutzgebiet sehr klein und störungsanfällig ist, darf es nicht betreten werden. Im B-Plan wird angegeben, dass das NSG-Vogelschutzgebiet Arsten-Habenhausen ausreichend durch dichten Gehölbewuchs gegen Eindringen von Menschen bzw. Haustieren auch aus dem Baugebiet geschützt ist. Diese Einschätzung teilen wir nicht. Die Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für das Schutzgebiet geben vor, dass das Gebiet unbedingt zum Schutz vor Betreten eingezäunt werden muss. Der vorhandene Zaun ist nach einer Vor-Ort-Begehung als sehr alt und löchrig einzuordnen. Unsere Forderung daher: Die Umzäunung ist lange nicht ausreichend, um ein Betreten zu verhindern und muss erneuert werden. Zudem ist es ein Witz zu behaupten, dass dieser Zaun Haustiere, insbesondere Katzen, aus dem Baugebiet, davon abhalten wird, in diesem Gebiet auf Vogelfang zu gehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Baugebiet weitere negative Beeinträchtigungen (Freizeitdruck, jagende Katzen oder Hunde) auf das Gebiet einwirken werden, sodass das Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes nicht vereinbar ist. Es müssen daher besser greifende Schutzmaßnahmen getroffen werden, um den Bestand der seltenen dort brütenden Vogelarten zu erhalten und zu schützen. Zudem fordern wir eine Pufferzone für dieses Gebiet einzurichten.

Die Einschätzung, durch das Baugebiet würde keine erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes Weseraue erfolgen, können wir nicht nachvollziehen. Zudem ist aus unserer Sicht für das EU-Vogelschutzgebiet unbedingt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig, da wie auch im B-Plan angegeben, die Feldlerche als FFH-Art dieses Gebiet als Brutgebiet nutzt. Nach der Vogelschutzrichtlinie (VSR) ist sie als Anhang: Artikel-1-Art gelistet bzw. nach dem BNatSchG (BG) Anhang: besonders geschützt. Es ist also von dem Bauträger zudem nachzuweisen, dass durch das Bauvorhaben keine negative Beeinflussung von außen auf das EU-Vogelschutzgebiet und der dort lebenden Arten einwirkt.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft durch das Baugebiet bedeutet

- einen Verlust an Lebensraum für die bisher hier vorkommenden Pflanzen und Tiere durch Verfüllung,
- Beseitigung von vorhandenen Grüben und Senken,
- die Reduktion der jetzt vorhandenen Bodenfunktionen,
- Verlust des marschentypischen Landschaftsbildelementes der freien Landschaft mit Sichtbeziehungen vom und zum Habenhauser Deich.

Deichübergänge vom Baugebiet zur Weser dürfen bezüglich der deichparallel verlaufenden Baumreihe nicht innerhalb des Kronenbereiches eines alten Baumes angelegt werden, da durch die Bauarbeiten das Wurzelwerk und somit der ganze Baum nachhaltig stark beschädigt wird. Auch aus verkehrssicherungstechnischen Gründen ist es nicht nachvollziehbar, einen Deichübergang unterhalb eines Baumes zu legen. In Punkt 2.1.3 des Bebauungsplan wird ausdrücklich festgehalten, dass die Baumreihe erhalten bleiben soll. Unklar für uns nachzuvollziehen ist es, wie man ohne eine Untersuchung durchzuführen, zu dem Schluss kommt, dass auf dem zu bebauenden Gebiet ein Amphibienvorkommen auszuschließen ist. Unnötig ist es zu erwähnen, dass die Erdkröte, als besonders geschützte Art nach dem Bundesnaturschutzgesetz, im NSG Arsten-Habenhausen auftritt. Es ist daher nicht unwahrscheinlich, dass die sumpfigen Bereiche auf der Fläche des Baugebietes als Sommerquartier für diese Tierart dienen. Zudem stellen sie potenzielle Laichgewässer dar. Dies gilt es im Rahmen der Verträglichkeitsstudie zu prüfen.

In Bezug auf die Ausgleichsmaßnahmen haben wir Folgendes anzumerken. Wir halten es für äußerst bedenklich, die Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen aus § 135 a Abs. 2 BauGB zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag auf einen privaten Investor zu übertragen. Ein Eingriff, der sich unwiderbringlich und nachhaltig negativ auf Boden, Pflanzen und Tiere auswirkt, muss auch nachhaltig und lang-

fristig ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen für einen langen Zeitraum greifen und bestehen bleiben. Auch wenn diese Maßnahme vertraglich geregelt ist, kann es durch Besitzwechsel der Flächen oder anderen Umständen immer wieder zu Vertragsänderungen zum Nachteil der Ausgleichsmaßnahmen kommen. Wir fordern, genauer zu konkretisieren, was diese Regelung genau beinhaltet (z. B. Laufzeit des Vertrages etc.). Zudem fordern wir, dass die Flächen der Korbinsel in bremschen Besitz übergehen oder wenigstens an den Bauherrn, damit die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert sind.

Zudem müssen nach unserem rechtsstaatlichen Verständnis eigentlich Eingriffe auf bremschem Grund und Boden auch auf bremschem Grund und Boden ausgeglichen werden.

Wir lehnen aus den genannten Gründen die vorgeschlagene Bebauung ab und sehen eine Änderung des Flächennutzungsplan nicht für notwendig an. Eine Nutzung der Fläche ist nach Vorschlägen der Bürgerinitiative Habenhausen dagegen sehr zu befürworten.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die in der Stellungnahme angesprochenen Belange beziehen sich inhaltlich weitestgehend auf Regelungstatbestände in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2372), die aus der im Parallelverfahren befindlichen 98. Flächennutzungsplanänderung entwickelt ist. Der Bebauungsplanentwurf 2372 wird ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die aufgeführte Stellungnahme, die auch zu dem Bebauungsplanentwurf 2372 abgegeben wurde, wird in der verbindlichen Bauleitplanung im Bericht der Deputation für Bau und Verkehr zum Bebauungsplan 2372 unter Gliederungspunkt 5.3 wie folgt behandelt:

Zu Landschaftsprogramm

Gemäß Landschaftsprogramm Bremen 1991 gehört der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur naturräumlichen Landschaftseinheit Weser-Aller-Aue und ist bezüglich der Ziele und Maßnahmen für Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Karte 9.1) als „Fläche mit Trittsstein- und Verbundfunktion“ ausgewiesen. Für diese Flächen wird generell eine Sicherung sowie Ergänzung, Aufwertung und Verknüpfung untereinander im Hinblick auf die Entwicklung eines leistungsfähigen, kleinräumlichen Verbundsystems im besiedelten Bereich angestrebt.

Im Rahmen der aktuell laufenden Fortschreibung des Landschaftsprogramms soll eine entsprechende Anpassung der Darstellungen erfolgen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich im Landschaftsprogramm (Karte 7.1 „Klimatische Funktionsräume“) als Frischluftentstehungsgebiet dargestellt. Gemäß „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“ (1998) ist über die Biotopkompensation für Beeinträchtigungen allgemeiner ökologischer Funktionsverluste hinaus keine weitere spezifische Kompensation für Beeinträchtigungen der bioklimatischen Ausgleichsfunktion erforderlich, da diesbezüglich keine Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt ist (kein Frischluftzufuhrgebiet gemäß Landschaftsprogramm).

Das Landschaftsprogramm weist den geplanten Geltungsbereich in Karte 11.1 „Leitlinien Erholung“ als Bereich für die Erholung aus, Grün- und Freizeitanlagen (hier: vorhandene Sportanlagen) sollen gesichert und aufgewertet werden. Dieser Aspekt wird durch eine Verlagerung der Sportanlagen nach Süden berücksichtigt. Baubedingte Verluste der allgemeinen Landschaftserlebnisfunktion werden gemäß Handlungsanleitung mit der Kompensation der Biotope wiederhergestellt. Eine zusätzliche spezifische Kompensation für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist gemäß Handlungsanleitung nicht erforderlich, da diesbezüglich keine Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung betroffen sind (kein besonders wertvoller Erholungsraum gemäß Landschaftsprogramm).

Zu Beschränkung der Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit zum Schutz des Naturschutzgebiets Arsten-Habenhausen

Eine Beschränkung von Baumaßnahmen im Plangebiet zum Schutz des Naturschutzgebietes (NSG) Arsten-Habenhausen auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Setzzeit ist nicht notwendig, da aufgrund der Entfernung und des dazwischen liegenden, abschirmenden Deichs keine Störwirkung auf das NSG Arsten-Habenhausen zu erwarten sind. Die Kompensationsmaßnahmen werden nach der Brut- und Setzzeit durchgeführt.

Zu Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen

Das Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen liegt an einem bereits jetzt intensiv zur Erholung genutzten Deich und neben einem Strandabschnitt der Weser. Viele Hundebesitzer benutzen diese Wegstrecke; häufig sind die Hunde nicht angeleint. Es ist nicht zu erwarten, dass Probleme mit frei laufenden Hunden durch die geplante Wohnbebauung erheblich verstärkt werden. Für Katzen ist das Naturschutzgebiet aufgrund des dichten Vegetationsbestandes nicht sehr attraktiv. Vor diesem Hintergrund sind durch die geplante Wohnbebauung jenseits des Deichs keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet Arsten-Habenhausen zu erwarten.

Eine zum Schutz des Naturschutzgebiets erforderliche Reparatur der Abzäunung wird nach Bedarf unabhängig von der geplanten Wohnbebauung durchgeführt. Eine Intensivierung der bereits jetzt hohen Freizeitnutzung des Badestrandes ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Weseraue“ sind ebenfalls nicht zu erwarten, wie in der Begründung ausgeführt wird. Die vom NABU angeführte Art Feldlerche, die in der Flutmulde brütet und möglicherweise beeinträchtigt werden könnte, ist keine wertgebende Art für das Vogelschutzgebiet. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Zu Deichübergänge

Die Forderung, Deichübergänge nicht im Kronenbereich der zu erhaltenen Baumreihe anzulegen, ist unbegründet, weil der Planentwurf derartige Deichübergänge nicht vorsieht.

Zu Auswirkungen auf die Tierwelt im Naturschutzgebiet

In der Begründung wird ausgeführt, dass keine Amphibiengewässer im Planbereich vorhanden sind; diese Aussage trifft nicht zu. Zwei kleine Gewässer am Deichfuß wurden nicht erfasst. Deren Amphibienlaichfunktion wurde während der Laichperiode 2009 gutachterlich untersucht und die Sommerlebensraumfunktion des Geltungsbereichs mit folgendem Ergebnis beurteilt:

- Der in der Stellungnahme genannte geöffnete Grabenbereich im Übergang verrohrter Grabenabschnitt/Deichentwässerungsgraben fiel aufgrund Trockenfallens als Amphibienlaichgewässer aus.
- Ein weiteres kleines Gewässer stellt ein Reproduktionsgewässer für Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch dar. Aufgrund ungünstiger Größe und Struktur und geringer Laichfeststellungen ist der Wert als nicht sehr hoch einzuschätzen.
- Als potenzielle Sommerlebensräume für Amphibien stehen das bestehende Grünland und eine kleine Brache in Gewässernähe im Geltungsbereich zur Verfügung und großflächige Gehölzbereiche und Grünlandflächen im Außendeichsbereich. „Aufgrund des sehr kleinen Laichplatzes im Untersuchungsgebiet und der weit attraktiveren Sommerlebensräume auf der anderen Deichseite ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet als Sommerlebensraum für Amphibien nur einen geringen Wert hat.“
- Die im Bereich der Korbinsel vorgesehene Kompensation durch Anlage von Weserufergewässern, einschließlich Tiefwasserbereich, auf einem Drittel von 2 m unter Geländeniveau, auf einem weiteren Drittel von mindestens 1 m unter Geländeniveau und des Zulassens der Suk-

zession auf jetzigen Grünlandflächen kann eine ökologische Aufwertung der dort jetzt bestehenden Lebensräume als Reproduktion- und Ganzjahreslebensraum für Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch) erreicht werden.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Zu Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen auf der Korbinsel sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadtgemeinde Bremen des Bebauungsplanes geregelt worden. Eine Durchführung durch die Stadtgemeinde Bremen selbst ist daher nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat zum Nachweis über die Umsetzbarkeit der Kompensation mit dem Eigentümer der Kompensationsflächen auf der Korbinsel vertraglich geregelt, dass nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan eine Grunddienstbarkeit zur Nutzung der Flächen für die im Umweltbericht dargestellte Kompensation ins Grundbuch eingetragen wird. Mit der Eintragung der Grunddienstbarkeit wird die Duldung der Kompensation dauerhaft festgelegt und rechtsverbindlich auch für spätere Eigentümer an das Grundeigentum gebunden. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Eine Verpflichtung, bremische Eingriffe im bremischen Hoheitsgebiet auszugleichen, besteht nicht. Aufgrund der räumlichen Nähe, des Aufwertungspotenzials und der Flächenverfügbarkeit erfüllt der Ausgleich alle natur- und rechtlichen Anforderungen.

Zu Änderung des Flächennutzungsplanes

Die stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Zielsetzung, an diesem Standort Wohnungsbau zu entwickeln, erfordert die Umwandlung der im Flächennutzungsplan bisher für Sportzwecke dargestellten Grünflächen in Wohnbauflächen. Da nach Einschätzung des Sportressorts eine zukunftsorientierte Sportentwicklung auch mit den im Bestand vorhandenen Ressourcen möglich ist, wird die Vorhaltung von Flächen an diesem Standort durch den Bedarfsträger Sport nicht mehr unterstützt.

Da der ursprüngliche Nutzungszweck somit nicht mehr verfolgt wird, stehen die Flächen für alternative Nutzungsüberlegungen zur Verfügung.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Begründung wie vorgenannt zu ändern und den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

5.4 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7.2 dieses Berichtes verwiesen.

5.5 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Ergebnis der öffentliche Auslegung

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

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Änderung des Planentwurfs

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen ausschließlich den in der Neuplanung des Bebauungsplans 2372 veränderten Inhalten angepasst werden. Nur im Geltungsbereich der Neuplanung soll die Darstellung von Grünflächen/Sport in Wohnbauflächen verändert werden. Der Geltungsbereich der 98. Flächennutzungsplanänderung wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt und entsprechend (um 0,9 ha) reduziert.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planänderung zuzustimmen.

7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderung und von Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist eine Anpassung der Begründung erforderlich geworden. Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell und aus Gründen der Klarstellung überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgte Planänderung (Reduzierung des Änderungsbereichs) 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.

Behördenbelange und Belange der sonstigen Träger sind von der Planänderung nicht berührt.

Mit der Reduzierung des Änderungsbereichs wird dem vorgetragenen Anliegen des betroffenen Grundstückeigentümers gefolgt. Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Stadtteilbeirat Obervieland lehnt die 98. Flächennutzungsplanänderung ab. Auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 5.1 dieses Berichtes wird verwiesen.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 Plan zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Obervieland (Bunnsackerweg) – (Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

98. Änderung

Obervieland (Bunnsackerweg)

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009)

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Obervieland, im Ortsteil Habenhausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 6,2 ha große bis an den Deich grenzende Fläche, die bisher als potenzielle Erweiterungsfläche der südlich angrenzenden Sportanlagen vorgehalten wurde. Mit Ausnahme von vier einzelnen Wohnanliegergrundstücken am Bunnsackerweg und eines rückwärtig daran angrenzenden Fußballspielfeldes sind die Binnendeichflächen in diesem Deichabschnitt unbebaut und werden als Grünland genutzt.

Als prägendes Landschaftselement bildet der Habenhauser Weserdeich die östliche Begrenzung der Flächen im Änderungsbereich.

Nordwestlich grenzen die Schulgrundstücke des Schulzentrums Habenhausen und der Grundschule am Bunnsackerweg an den Änderungsbereich, südlich die Sportflächen des FV Habenhausen. Die nördlich angrenzenden Grundstücksflächen sind – obgleich kein Bauland – als Freiflächen Bestandteil der Seniorenwohnanlage. Das weitere Umfeld ist durch Einfamilienhausstrukturen geprägt.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Geeignete Standorte und Flächen für Einfamilienhausbebauung sind innerhalb des Ortsteils Habenhausen nur noch in begrenztem Umfang vorhanden. Aufgrund der stadtnahen, bevorzugten Wohnlage dieses mit Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen gut ausgestatteten Stadtquartiers ist die Nachfrage nach Baulandangeboten besonders hoch. Durch ein hochwertiges Wohnangebot kann der Abwanderung von Familien in die Umlandgemeinden entgegengewirkt und das Wohnflächenangebot für Einfamilienhausbebauung erhöht werden. Somit bietet sich hier für Bremen die Möglichkeit, ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot innerhalb der bremsischen Stadtgrenzen zu schaffen. Die für Sportnutzung vorgehaltenen Flächen werden nicht mehr benötigt und sollen daher größtenteils einer Wohnbebauung zugeführt werden, die durch private Grünflächen gegliedert und von einer öffentlichen Grünfläche entlang des Deichs begleitet wird.

In dem zeitgleich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren 2372 sollen die in der 98. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbauflächen zu Wohnbauland entwickelt werden.

Die im Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 als Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Sport, dargestellten Flächen sollen der Zielsetzung der Neuplanung angepasst, in Wohnbauflächen umgewandelt und entsprechend dargestellt werden.

Zur Realisierung dieser Zielvorstellung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

C) Planinhalt

Planinhalt der von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen ist die Darstellung von Wohnbauflächen, um an diesem Standort Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Wohnbauflächen entsprechen denen des im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplans und umfassen eine Größe von ca. 6,2 ha.

D) Umweltbericht

Für den Umweltbericht 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:

- Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen am Bunnsackerweg in Bremen-Habenhausen (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen/Hannover, 12. Mai 2007),
- Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen/Hannover, 22. Februar 2008),
- Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen am Bunnsackerweg – Sport- und Freizeitlärm – (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen/Hannover, 12. September 2008),
- Baugrunderkundungen Habenhauser Deich (Grundbaulabor Behnke, Bremen, 26. Januar 2007),
- Entwässerungsnachweis, Erschließung Deichquartier Habenhausen – Hydraulische Berechnung N- und S-Kanal (M + O; Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Bremen, 11. April 2007),
- Wertstufenermittlung Korbinsel und Ausgleichsbilanzierung Gesamtvorhaben zum Bebauungsplan „Bunnsackerweg“ (Protze + Theiling, Bremen, Februar 2008),
- Baumgutachten (Protze + Theiling, Bremen, Juni 2008).

1. Inhalt und Ziel der 98. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Flächennutzungsplanänderung hat die Überplanung der ursprünglich für Sportzwecke vorgesehenen Flächen (Grünflächen – Sportanlage) zum Inhalt. Sie sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hinsichtlich der Ziele und Inhalte wird auf Ausführungen unter den Gliederungspunkten B) Planungsziele und C) Planinhalt dieser Begründung verwiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Verfahrens wurden die folgenden Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Planung untersucht. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens und die wesentlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

2.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

2.1.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Für das Land Bremen gibt das Bremische Naturschutzgesetz (BremNatSchG) in der Fassung vom 19. April 2006 landesspezifische Ziele des Naturschutzes vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eingriffe sind zu bewerten (Eingriffsregelung). Ziel ist es, Eingriffswirkungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Grundlage für die Berechnung der Kompensationserfordernisse ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Abschnitt 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2.1.2 Sachverhalt und Bewertung

Der Änderungsbereich umfasst Flächen, die überwiegend als Grünland genutzt werden. Entlang der östlichen Grenze (am Deichfuß) sowie entlang der Nord- und Westgrenze (auf dem Schulgrundstück) ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Besonders geschützte Biotope gemäß § 22 a BremNatSchG oder Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht betroffen. Außerhalb des Geltungsbereichs, jenseits des Deichs ist ein Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Ebenso liegen hier Flächen des EU-Vogelschutzgebietes „Weseraue“. Beeinträchtigungen des außerhalb des Planbereichs gelegenen EU-Vogelschutzgebietes können ausgeschlossen werden, da Brut- bzw. Rastplätze wertgebender Vogelarten in ausreichendem Abstand von der geplanten Wohnbebauung entfernt liegen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgleichbar. Als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung sind Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (auf Flächen im Bereich der „Korbinel“) vorgesehen.

2.2. Boden

2.2.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß BremNatSchG und Bundes-Bodenschutzgesetz ist Boden zu erhalten, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Boden und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Zur Bewertung werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung herangezogen.

2.2.2 Sachverhalt und Bewertung

Als Beurteilungsgrundlage der Bodenbeschaffenheit wurde die Baugrunderkennung (Teile E1/E2) Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen. Das Grundbaulabor Bremen hat im Jahr 2007 an sieben Standorten im Änderungsbereich Baugrunderkennungen durchgeführt.

Nach vorliegenden Untersuchungen besteht der Untergrund aus verschiedenen Bodenschichten. Diese lassen grundsätzlich eine Bebauung zu. Sie erfordern jedoch eine Flachgründung und gegebenenfalls Baugrunderkennungsmaßnahmen, wie Teilbodenaustausch oder Vollaustausch der humosen Schluffschichten.

In der Vergangenheit hat im Änderungsbereich keine altlastenrelevante Nutzung stattgefunden, die der beabsichtigten Darstellung von Wohnbauflächen entgegenstehen würde.

Die Auswertung alliierter Luftaufnahmen hat ergeben, dass ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Sicherung, dass vor Realisierung der Planung Kampfmittelräummaßnahmen durchzuführen sind, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan 2372).

2.3 Wasser

2.3.1 Grundsätze und Ziele

Nach § 2 Bremisches Wassergesetz und § 2 BremNatSchG sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu mehren und möglichst naturnah auszubauen. Der Generalplan Küstenschutz trifft Aussagen zum Hochwasserschutz und benennt erforderliche Maßnahmen.

2.3.2 Sachverhalt und Bewertung – Grundwasser

Nach den durchgeführten Baugrunderkennungen sind die Mittelsande der Grundwasserleiter des Hauptgrundwasserhorizontes. Den Grundwasser-nichtleiter bilden die Lauenburger Schichten. Bei Sondierarbeiten wurde ein Grundwasserspiegel in Ruhe in 1,11 m Tiefe = 4,49 m NN eingemessen.

Aufgrund von weiteren Messdaten (Grundwassermessstelle – GMS 029) ist im Änderungsbereich mit einem mittleren Grundwasserspiegel von + 3,5 m NN bis + 4,50 m NN und einem Grundwasserhöchststand im nördlichen Bereich von + 5,25 m NN und im südlichen Bereich von + 5,50 m NN zu rechnen.

Die zukünftigen maximalen Grundwasserstände werden auch geprägt durch die im Umland verlaufenden Fleete und deren Stauziele. Falls diese nicht verändert werden, ist auch in Zukunft nicht mit einem höheren

maximalen Grundwasserstand zu rechnen. Mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu rechnen.

2.3.3 Sachverhalt und Bewertung – Hochwasser

Die erforderlichen Deichhöhen wurden im Generalplan Küstenschutz 2007 Niedersachsen/Bremen (GPK) mit + 8,20 m NN festgeschrieben. Darin ist ein säkularer Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis zum Jahr 2100 enthalten. Die Höhe des Habenhauser Deichs liegt bereits jetzt mit Höhen von + 8,90 m NN bis + 9,15 m NN deutlich über den Vorgaben des GPK. Die in der Neuplanung vorzuhaltenden Flächen für eine künftige Deicherhöhung sind, ausgehend vom jetzigen Deichfuß, mit 10 m ausreichend bemessen, um den Deich gegebenenfalls nochmals um bis 1,0 m erhöhen zu können. Dieser Grundstücksstreifen ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und für diesen Nutzungszweck dauerhaft vorzuhalten.

2.3.4 Sachverhalt und Bewertung – Niederschlagswasser/Schmutzwasser

In der Straße Bunnsackerweg befindet sich die öffentliche Entwässerung mit Schmutz- und Niederschlagswasserkanal. An diese Kanäle kann durch neu zu errichtende Übergabeschächte das geplante Wohngebiet angeschlossen werden.

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es zu einem erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen im Plangebiet nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grünflächen über Mulden zurückzuhalten und dem Grabensystem zuzuleiten. Das Wohngebiet soll über ein Trennsystem erschlossen werden. Der neue Kanal nimmt auch das Straßenoberflächenwasser auf. Die Aufnahmekapazität des vorhandenen Niederschlagswasserkanals DN 1100 ist ausreichend dimensioniert, um das Erschließungsgebiet leistungsfähig anschließen zu können.

2.4 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

2.4.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundlagen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchVO) und die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gegebenenfalls die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Es ist sicherzustellen, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Lärm auf das Wohngebiet soweit möglich vermieden werden.

2.4.2 Sachverhalt und Bewertung

Der Änderungsbereich liegt im Einflussbereich verschiedener Lärmquellen. Lärmimmissionen im Plangebiet durch Fluglärm, Verkehrslärm, Sport- und Freizeitanlagenlärm wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich umfassend untersucht und bewertet.

Die direkte Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu Schulen und Sportflächen erfordert Lärmschutzmaßnahmen (Riegelbebauung, bauliche Vorkehrungen u. a.) in der verbindlichen Bauleitplanung, um zu gewährleisten, dass die Freizeitnutzungen auf dem Schulgelände sowie der Spielbetrieb auf den Sportflächen nicht eingeschränkt und die zukünftigen Bewohner durch Sport- und Schüllärm nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Diese Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Den durch die BAB A1 und den Verkehrsflughafen Bremen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird mit der Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung begegnet. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind Mittelungspegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) – bei freier Belüftung – einzuhalten.

Die durch die Neuplanung von ca. 140 Wohneinheiten (Bebauungsplan 2372) erzeugte Verkehrsmehrbelastung des Bunnsackerweges führt bei der bereits heute festgelegten zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu keiner unzumutbaren Erhöhung der zulässigen Immissionsgrenzwerte.

2.5 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

2.5.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB bedarf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung.

2.5.2 Sachverhalt und Bewertung

Das Gelände ist geprägt durch Grünlandnutzung. Mit Ausnahme von vier einzelnen Wohnhäusern am Bunnsackerweg sind die Flächen unbebaut, sowie – mit Ausnahme der vorhandenen Sportfläche – nicht öffentlich zugänglich.

Die ab Staustraße von Bebauung frei gehaltenen Deichwiesen entsprechen der seinerzeit der Flächennutzungsplanung zugrunde liegenden Bedarfsplanung Sport. Infolgedessen wird der Siedlungsrand in diesem Bereich zurzeit durch die hier zurückliegenden Großbauten von Schule und Seniorenwohnanlage geprägt. Der Siedlungsrand orientiert sich im Grundsatz am Verlauf des Weserdeichs. Zwischen Schlehenweg, Wehr-, Schweden- und Staustraße erstreckt sich die Bebauung schon jetzt bis an den Deichfuß.

Mit der Neuplanung soll dies fortgesetzt und die Bebauung bis an den Deich, der weiterhin als landschaftsprägendes Element eine klare Zäsur zum freien Landschaftsraum (Wesertal) bildet, herangeführt werden.

Für die Schulen verändert sich die Nachbarschaft. Sie liegen zukünftig mitten im Wohngebiet. Der freie Blick auf die Wiese bis zum Deich entfällt. Zugunsten der Arrondierung bestehender Siedlungsteile wird auf den Erhalt der Binnendeichswiese verzichtet.

Das neue Wohngebiet ergänzt das Einfamilienhausangebot durch ein zeitgemäßes Architektur- und Städtebaukonzept.

Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die mit der Neuplanung beabsichtigte Bebauung sind als erheblich einzuschätzen, werden jedoch durch die im Bebauungsplan 2372 vorgesehene Integration der Grünflächen, die als Naturwiesen die Bauflächen untergliedern und begrenzen sowie die Eingrünung der Grundstücke (mit Naturhecken) gemindert. Zudem werden durch die Neuplanung Wegevernetzungen ermöglicht und Teile der Deichwiesen für Spiel- und Freizeitnutzungen zugänglich gemacht.

2.6 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

2.6.1 Grundsätze und Ziele

Hierzu wird auf die Ausführungen unter Abschnitt D) 2.2. verwiesen.

2.6.2 Sachverhalt und Bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Der heute weitgehend unbebaute Änderungsbereich (Grünflächen) soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Änderung in Wohnbauflächen folgt der bereits in einem kleinen Teilbereich vorhandenen Wohnnutzung am Bunnsackerweg. Im Vergleich zu dem heute – mit Ausnahme der durch die Wohnbebauung am Bunnsackerweg und der hinter den Wohngebäuden gelegenen Sportflächen – unversiegelten Planbereich ist die Veränderung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung erheblich. Die den Bereich prägende Binnendeichswiese wird dauerhaft aufgegeben.

2.7 Auswirkungen auf den Menschen – Erholung

2.7.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung, zu berücksichtigen. Dazu gehören auch Sportflächen.

2.7.2 Sachverhalt und Bewertung

Bei Realisierung der verbindlichen Bauleitplanung wird der Änderungsbereich zukünftig weitgehend bebaut. Flächen entlang des Deichs werden als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Weitere Flächen, die als Gliederung in den Bauflächen integriert sind, werden als private Grünflächen festgesetzt. Vorhandene Baumbestände bleiben erhalten.

Die heute öffentlich nur bedingt zugänglichen und als Grünland genutzten Binnendeichswiesen werden mit Ausnahme der als private Grünflächen festgesetzten Freiflächen bebaut. Durch die Bebauung wird hinsichtlich der heute beidseits des Deichs wahrgenommenen Freiraums die räumliche Situation verändert. Während westlich des Deichs die Siedlungsstruktur heranrückt, bleibt der freie Landschaftsraum (Wesertal) östlich des Deichs unverändert. Die Erholungsfunktion durch den Fuß- und Radweg und freien Blick in den Weserraum bleibt für die Bevölkerung erhalten. Mit dem Baugebiet werden weitere Verknüpfungen zwischen Deichweg und Bunnsackerweg geschaffen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Umfeld bleiben erhalten. Eine Entwicklung der bislang im Flächennutzungsplan dargestellten zusätzlichen Sportflächen wird seitens des Bedarfsträgers nicht mehr verfolgt. Flächen im Plangebiet, die bislang vom Fußballverein genutzt wurden, können südlich der vorhandenen Sportanlagen im Bereich des Hundesportvereins nachgewiesen werden. Die vorhandenen Sportflächen sind somit ausreichend bemessen. Für den Hundesport wurden verschiedene Flächen betrachtet. Eine Flächenoption besteht unmittelbar südlich der heute durch den Hundesportverein genutzten Flächen.

Durch die Erschließung der bislang privaten und daher weitgehend unzugänglichen Flächen ergeben sich für die Bevölkerung weitere Wegeverbindungen im Naherholungsnetz.

2.8 Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Entwicklung der Flächen für Sportzwecke wird vom Sport- und Schulressort nicht mehr verfolgt. Eine öffentliche Nutzung der Flächen, z. B. als öffentliche Grünanlage für Naherholung in Deichnähe, kommt aufgrund der Kosten für Herstellung und Unterhaltung nicht in Betracht.

Die Planung entspricht der wohnungspolitischen Zielsetzung, attraktive Wohnangebote im Einfamilienhausbereich zu schaffen. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet und der im direkten, fußläufigen Umfeld vorhandenen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen ist das Plangebiet für eine Wohnungsbauentwicklung gut geeignet. Andere Standorte mit vergleichbarer Größe und Eignung stehen im Stadtteil Habenhausen nicht zur Verfügung.

Das geplante Neubauvorhaben (Bebauungsplan 2372) ist als Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen zu betrachten. Die Eingriffe durch die Neuplanung sind weniger gravierend im Vergleich zu Eingriffen in den freien Landschaftsraum. Auf den Erhalt der Binnendeichswiese wird zugunsten der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung verzichtet.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Sachverhalte und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten durch die zuständigen Referate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und fachtechnische Gutachten. Der Kompensationsbedarf wurde auf Grundlage der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen ermittelt.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes auftreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nach-

teiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen. Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Wenn im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt werden, werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft basiert im Wesentlichen auf der Flächenversiegelung durch die geplante Neubebauung der bisher unbebauten Wiesen zwischen Deich, Schulen und Sportanlagen. Diese Wiesenflächen und der Habenhauser Deich prägen derzeit das Orts- und Landschaftsbild.

Für die durch die Neuplanung erzeugten Eingriffe sind in der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2372 sowie überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs in Nahlage zum Plangebiet im Bereich der „Korbinsel“, die die Eingriffe durch Bebauung der bisher unbebauten Flächen ausreichend kompensieren. Mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse aufgrund der Neuplanung ist nicht zu rechnen. Im Geltungsbereich der Planung liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor. Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die mit der Neuplanung beabsichtigte Bebauung (Bebauungsplanes 2372) sind als erheblich einzuschätzen, werden jedoch durch die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Integration der Grünflächen, die als Naturwiesen die Bauflächen untergliedern und begrenzen, und die Eingrünung der Grundstücke mit Naturhecken, gemindert. Zudem werden durch die Neuplanung Wegevernetzungen ermöglicht und Teile der Deichwiesen für Spiel- und Freizeitnutzungen zugänglich gemacht.

Den durch die BAB A1 und den Verkehrsflughafen Bremen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird mit der Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung begegnet. Um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten sind Mittelungspegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) – bei freier Belüftung – einzuhalten.

Die durch die Neuplanung von ca. 140 Wohneinheiten erzeugte Verkehrsmehrbelastung des Bunnsackerweges erzeugt keine unzumutbare Erhöhung der zulässigen Immissionsgrenzwerte.

Die direkte Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu Schulen und Sportflächen erfordert Lärmschutzmaßnahmen (Riegelbebauung, bauliche Vorkehrungen u. a.), um zu gewährleisten, dass die Freizeitnutzungen auf den Schulgrundstücken sowie der Spielbetrieb auf den Sportflächen nicht eingeschränkt und die zukünftigen Bewohner durch Sport- und Schullärm nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Diese Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Gender

Der Änderungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Spezifische Nachfragegruppen werden nicht bedient. Männer und Frauen sowie Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

98. Änderung

Obervieland (Bunnsackerweg)

(Bearbeitungsstand: 11. Mai 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport dar.

Die für Sportnutzung vorgehaltenen Flächen werden nicht mehr benötigt und sollen daher einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt dem Ziel Rechnung, aus der nicht mehr benötigten Grünfläche (Sport) Wohnbaufläche zu entwickeln.

Für den ca. 6,2 ha großen Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan 2372 im Parallelverfahren.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt sowie diverse Gutachten und sonstige umweltrelevanten Unterlagen herangezogen. Es ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Menschen durch Lärm, Belange der Erholung sowie durch Flächeninanspruchnahme.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Aufhebung der bisherigen Darstellung von Grünflächen (Sportanlage) zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen und der in der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigten Wohnbebauung eine Versiegelung von heute unbebauten Flächen einhergeht. Daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen wie auch zu erwartende Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Lärmimmissionen können durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

b) Alternativenprüfung

Eine Entwicklung der Flächen für Sportzwecke wird vom Sport- und Schulressort nicht mehr verfolgt. Eine öffentliche Nutzung der Flächen, z. B. als öffentliche Grünanlage für Naherholung in Deichnähe kommt aufgrund der Kosten für Herstellung und Unterhaltung nicht in Betracht.

Die Planung entspricht der wohnungspolitischen Zielsetzung, attraktive Wohnangebote auch im Einfamilienhausbereich zu schaffen. Aufgrund der integrierten Lage im Stadtgebiet und der im direkten, fußläufigen Umfeld vorhandenen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen ist das Plangebiet für eine Wohnungsbauentwicklung gut geeignet. Andere Standorte mit vergleichbarer Größe und Eignung stehen im Stadtteil Habenhausen nicht zur Verfügung.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zur 98. Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer Einwohnerversammlung im Ortsamt Obervieland am 8. Oktober 2007 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 19. November bis 19. Dezember 2008) durchgeführt worden.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen; eine Stellungnahme hat zur Planänderung (Reduzierung des Änderungsbereichs um 0,9 ha) geführt.

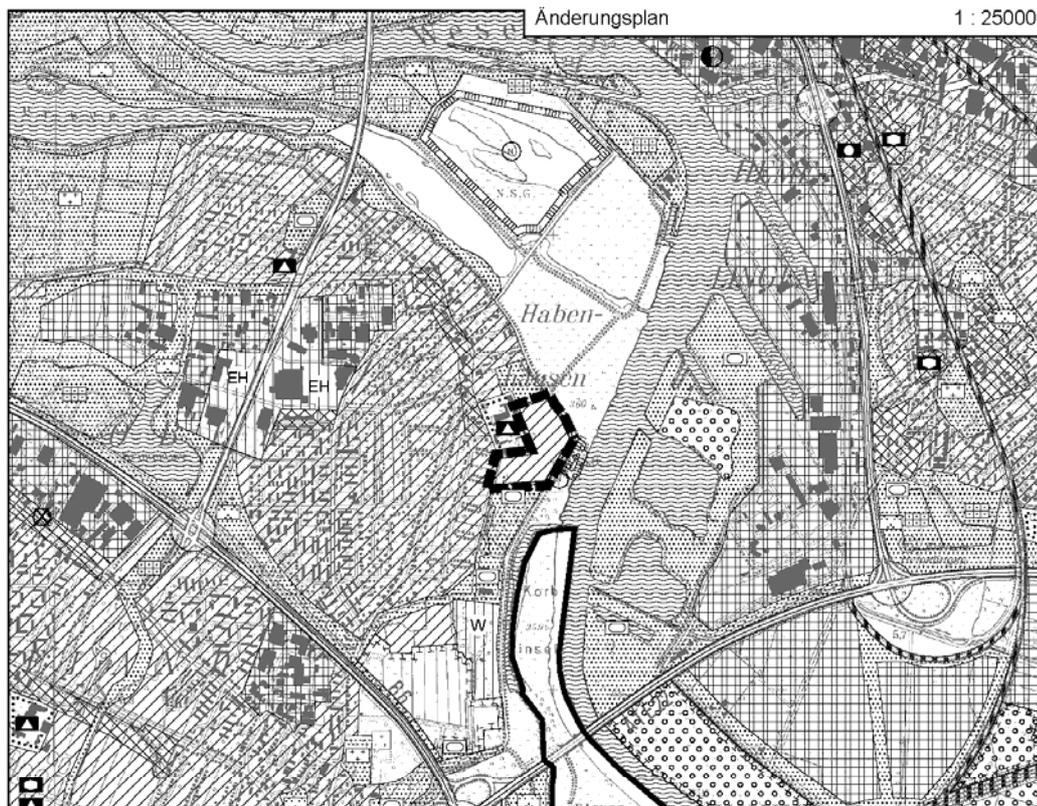
Der Beirat Obervieland steht der 98. Flächennutzungsplanänderung ablehnend gegenüber.

98. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Mai 2001

Obervieland

(Bunnsackerweg)

(Bearbeitungsstand: 11.05.2009)



Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches

Wohnbauflächen