

Mitteilung des Senats vom 1. September 2009

Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage (Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2372 (Bearbeitungsstand: 4. Juni 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 Bebauungsplan 2372 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage (Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2372 (Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2372 (Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 15. Februar 2007 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 22. Februar 2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2372 ist am 8. Oktober 2007 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Nach der Einwohnerversammlung sind diverse private Stellungnahmen zu der beabsichtigten Planung eingegangen.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2372 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 dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2372 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 5.1 Das Ortsamt Obervieland hat Folgendes mitgeteilt:

Ortsamt Obervieland
Ortsamtsleiter



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 beigelegt.

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 Bunnsackerweg.

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 Ortsteil. 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:

Zu 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 Bunnackerweg 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 Bunnackerweges 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 Wohnbebauung 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 (bis-

her 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).

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 Nach-

frageeinbußen 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 in Frage 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 stadtteil-spezifischen 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 zum 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 Binnendeichflächen 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 Naturausstattung 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 Biotopenebene 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 Ver-

schlechterung 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 in 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 Herausnahme 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 Korbinselhucht 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 in 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 in 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-Nimmerleinstag lediglich auf dem Papier stattfinden. Es ist absehbar, dass der Flächen-eigentümer 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:

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 zukunfts-

orientierte 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 Wohnungsmarktproggnose 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 Neubauquartier.

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 Reihenhausbebauung 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 Schlagsiedlung, 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 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.

Zu 3. Verkehr/Lärm

Die aus dem neuen Wohnquartier resultierende Verkehrszunahme führt zu höheren Lärmimmissionswerten bei Wohngebäuden am Bunnsackerweg. 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 Bunnsackerweg 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 gebäudeenergetischen 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 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 Sukzession 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 bestehende 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 Beutelmeise. 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 Weserufers 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 Gehölzbewuchs 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 ein 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: b besonders geschützt. Es ist also von dem Bauträger zudem nachzuweisen, dass durch das Bauvorha-

ben 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 Grüppen 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 langfristig 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 bremischen Besitz übergehen oder wenigsten an den Bauherrn, damit die Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert sind.

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

Wir lehnen aus den genannten Gründen die vorgeschlagenen 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:

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 Trittstein- 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 Sukzession 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 naturschutzfachlichen 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 des Planes und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes verwiesen.

5.5 Die übrigen Behörden haben – zum Teil nach Klärung bestimmter Fragen – gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2372 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf 2372 mit Begründung hat vom 19. November 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 Satz 3 BauGB unterrichtet worden.

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

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

8. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und der weiteren städtebaulichen Bearbeitung ist es erforderlich geworden, den ausgelegten Planentwurf und die Begründung zu ändern.

8.1 Änderung des Planentwurfes

Der ausgelegte Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

Planbereich südlich des Schulgrundstücks

- Die ausgewiesene durchgehende Baulinie wird lediglich im Bereich des Schulhofes beibehalten; der Lärmschutz bleibt damit ausreichend gewährleistet. Der Grenzabstand wird hier zum Schutz der Bäume um 1 m zurückversetzt.
- Die übrigen Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, wobei die Baugrenzen ebenfalls zum Schutz der Bäume um 1 m zurückversetzt werden.
- Auf den Bauflächen, die bisher ausschließlich für Doppelhäuser festgesetzt waren, werden nunmehr Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.
- Die an den Bunnsackerweg angrenzende Baufläche wird geringfügig erweitert.
- Auf den rückwärtigen Grundstücken sind auf der nicht überbaubaren Fläche Garagen und Nebenanlagen zulässig.
- Am südlichen Plangebietsrand sind – wie im gesamten übrigen Plangebiet auch – Heckenpflanzungen vorzunehmen.

Planbereich östlich des Schulgrundstücks

- Die zwischen den Garagenhöfen verlaufende Baulinie im Bereich des Schulhofes wird zum Schutz der Bäume um 1 m zurückversetzt.
- Im Bereich des südlichen Garagenhofes wird ein Überwegungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, um spätere Wegeverknüpfungen (Schule/Wohnquartier) zu ermöglichen.

Nördlicher Wohnhof

- Innerhalb des Wohnhofes werden die Bauflächen geringfügig (maximal um 1 m) verschoben.

Südlicher Wohnhof

- Die deichnahe Bauzeile entfällt zugunsten der Ausweisung privater Grünfläche (Deichwiese).
- Die verbleibenden Bauflächen werden zugunsten größerer Gartenflächen neu geordnet.
- Auf der Baufläche, die bisher für Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen war, soll der Bau einer Reihenhauserzeile ermöglicht werden. Dementsprechend wird auch für diese Fläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- Zwischen Bauflächen und Deich wird eine weitere Fläche für ein Gehrecht über die private Grünfläche zur Ergänzung der Fußwegvernetzung festgesetzt.

Änderungen textlicher Festsetzungen

- Die textliche Festsetzung Nr. 4 (2. Spiegelstrich) wird hinsichtlich der Unterschreitung der Abstandsflächen präzisiert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 zur mit a* gekennzeichneten Bauweise wird aus Gründen der Eindeutigkeit neu formuliert.
- Hinsichtlich der im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen, für die keine GRZ festgesetzt ist (Flächen im Bestand), wird die textliche Festsetzung Nr. 8 neu aufgenommen. In diesem Zusammenhang ändert sich die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 11.4 (alt Nr. 10.4) wird der letzte Satz aus Gründen des Schallschutzes gestrichen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 11.5 (alt Nr. 10.5) wird aus Gründen der Eindeutigkeit neu formuliert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 12 (alt Nr. 11) wird dahingehend geändert, dass nunmehr der Jahresprimärenergiebedarf des Gebäudes mindestens 30 % (bisher 25 %) unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2007 liegt.

Ergänzung der Hinweise

- Aufnahme archäologischer Belange

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

8.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung, einschließlich Umweltbericht, erforderlich geworden. Die Änderungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 4. Juni 2009) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2372 geringfügig angepasst worden, z. B. hinsichtlich der Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien, Gehrechten, Einzel- und Doppelhäusern, Nebenanlagen/Garagen und zur Energie. Auf eine Reihenhauserzeile am Deich wurde verzichtet. Die Planänderungen sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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.

Da die Änderungen vorgetragene Einwendungen entgegenkommend berücksichtigen und sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben haben, wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und dem Investor einvernehmlich abgestimmt.

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und dem Investor einvernehmlich abgestimmt.

10. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Stadtteilbeirat Obervieland lehnt die mit dem Bebauungsplan 2372 verfolgte Neuplanung ab. Auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 5.1 dieses Berichtes wird verwiesen.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage (Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage

(Bearbeitungsstand: 4. Juni 2009)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Habenhausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 7,15 ha große Plangebiet liegt im Randbereich der Siedlungsflächen Habenhausens am Habenhauser Deich.

Der überwiegende Teil der Flächen ist – mit Ausnahme von vier einzelnen Wohngebäuden (Anliegergrundstücke am Bunnsackerweg) sowie eines Fußballspielfeldes rückwärtig dieser Bebauung – unbebaut und wird als Grünland genutzt.

Die Ostgrenze entspricht dem Verlauf des Habenhauser Deichs, der etwa mittig des Geländes nach Süden abknickt. An seiner Nord- und Westseite wird der Geltungsbereich durch das Gelände des Schulzentrums Haben-

hausen bzw. der Grundschule am Bunsackerweg begrenzt. Das nördlich angrenzende Nachbargrundstück ist als Freibereich der Seniorenwohnanlage unbebaut, auf den südlich angrenzenden Flächen befinden sich die Sportanlagen des ATSV Habenhausen.

Das Plangebiet grenzt mit seiner Schmalseite auf ca. 120 m Länge an den Bunsackerweg.

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Jenseits des Bunsackerwegs, zwischen Lunser Straße und Baumhauserweg besteht die 1937 nach den Richtlinien des Reichsheimstättengesetzes als Kleinsiedlung errichtete Wohnanlage „Holtacker“ mit ausschließlich eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung in einheitlicher Baugestaltung. Die Addierung kleiner, spitzgiebliger Siedlungshäuser auf schmalen, tiefen Gartengrundstücken entlang der Straßen und um angerartig aufgeweitete Plätze ist das prägende Gestaltungsprinzip dieses in sich geschlossenen Wohnquartiers.

2. Geltendes Planungsrecht

Im gesamten Bereich der Neuplanung gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Flächen liegen im Außenbereich, sodass hier § 35 BauGB anzuwenden ist. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Grünflächen (Sport) dar. Er wird im Parallelverfahren geändert (98. Änderung).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Wohnungspolitisches Ziel ist es, in den Bremer Stadtteilen ein ausgewogenes attraktives Wohnangebot u. a. auch im Einfamilienhausbereich zu schaffen, um Bremer/-innen in Bremen zu halten bzw. Neubürger/-innen zu gewinnen. Die Stärkung der Innenentwicklung sowie das flächen- und energiesparende Bauen gehören zu den wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Zielen. Die Stadtentwicklungspotenziale entlang der Weser sollen durch städtebaulich anspruchsvolle Projekte genutzt werden. Die besondere Lage am Habenhauser Deich in Wesermähe – nur 5 km Luftlinie vom Dom entfernt – bietet für eine Wohnbauentwicklung eine hohe Attraktivität. Das geplante Wohngebiet profitiert gleichermaßen von der vorhandenen Infrastruktur (z. B. Schulen, Sportanlagen) und dem vorgelagerten weitläufigen Natur- und Landschaftsraum des Wesertals und entspricht somit den genannten Zielsetzungen. Vergleichbare Baulandangebote gibt es im Stadtteil Obervieland und im Ortsteil Habenhausen nicht.

Es soll ein neues Wohngebiet für rd. 140 Wohneinheiten entwickelt werden, um das Wohnraumangebot in Habenhausen hochwertig zu erweitern. Die Integration in einen gewachsenen Stadtteil mit vorhandener, funktions-tüchtiger Infrastruktur und die Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen bieten in der Summe sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung an diesem Standort, auch wenn die derzeitige ÖPNV-Anbindung (Buslinie 51) aus verkehrlicher Sicht nicht optimal ist.

Die besondere Lage am Deich und ein anspruchsvolles Architekturkonzept sollen dazu beitragen, ein Wohnquartier mit eigener Identität zu schaffen. Das städtebauliche Entwurfskonzept sieht eine interne Gliederung in einzelne, jeweils einem Hof zugeordnete Wohnbereiche vor. Die Vorflächen des vorhandenen Schutzdeichs sollen als „Grüne Finger“ in das Baugebiet hineingreifen und die Bauflächen optisch wie funktional gliedern. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise, wobei die Reihenhausbauung ausschließlich im Bereich der durch Grün gegliederten Bauflächen am Deich und mit ausreichendem Abstand zum Siedlungsbereich Holtacker entstehen soll.

Vom Bunsackerweg ausgehend soll das neue Wohngebiet über eine gradlinig geführte, auf dem rückwärtigen Grundstück rechtwinklig abknickende Wohnerschließungsstraße erschlossen werden, die – alleesartig bepflanzt – das Rückgrat für die weitere gebietsinterne Erschließung bildet. Die öffentliche Zugänglichkeit zum Deich und die Vernetzung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz soll gewährleistet und in das neue Wegekonzept integriert werden.

Die am Bunnackerweg vorhandene, in den Geltungsbereich einbezogene Einzelhausbebauung, soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Bei der Neubebauung soll ein reduzierter Energiebedarf von Gebäuden insbesondere durch bauliche und technische Maßnahmen erreicht werden. Insgesamt sollen die Maßnahmen dazu führen, dass der Jahresprimärenergiebedarf mindestens 30 % unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2007) liegt. Um auch privaten Bauinteressenten Möglichkeiten für den individuellen Hausbau anzubieten, soll ein Anteil an bauträgerfreien Grundstücken für Einzelbauherren zum Erwerb angeboten werden.

In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor werden u. a. Regelungen zum bauträgerfreien Wohnen, zur Herstellung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zu Energie, zum Lärmschutz und zu Verfahren der Architekturfindung getroffen.

Mit dem Bebauungsplan 2372 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele geschaffen werden.

C) Planinhalt

Die Entwurfskonzeption für das Neubauquartier sieht eine weitgehend homogen gestaltete Einfamilienhausbebauung vor, wobei eine ausgewogene Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, ein einheitliches Gestaltungskonzept und die in das Quartier integrierten Grünflächen das städtebauliche Erscheinungsbild bestimmen.

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier einen erweiterten Spielraum von Entwicklungen zuzulassen, die über die reine Wohnnutzung eines Einfamiliengebietes hinausgehen. Dazu gehören beispielsweise Dienstleistungen für freiberufliche Tätigkeiten (z. B. Arztpraxis, Physiotherapie, Steuerberater) oder ein ausschließlich zur Deckung des täglichen Bedarfs der Umgebung dienender Laden. Um andererseits Nutzungen auszuschließen, von denen gegebenenfalls Störfaktoren ausgehen, die die hier vorrangige Wohnnutzung einschränken oder zusätzliche Verkehre erzeugen, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausdrücklich nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden – entsprechend den jeweiligen Haustypen – in die Grundstückstiefe abgestufte Festsetzungen getroffen.

- Im Bereich zwischen Schule und Sportanlagen ist beidseitig der neuen Erschließungsstraße für Einzel- und Doppelhausbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
- Für die über private Wegeparzellen erschlossene freistehende Einfamilienhausbebauung auf der Südseite der Planstraße sollen mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 in Anpassung an die Nachbarschaft lockere Bebauungsstrukturen und großzügig bemessene Gartengrundstücke geschaffen werden. Diese Festsetzung gilt auch für das am Bunnackerweg gelegene Baugrundstück, das die hier bereits vorhandenen Wohnhäuser, die in ihrem Bestand gesichert werden, komplettiert.
- Im Bereich zwischen Deich und Schule entspricht die Festsetzung GRZ 0,3 entlang der gesamten westlichen Straßenseite sowie auf zwei weiteren Grundstücken östlich der Haupteerschließungsstraße der hier ausschließlich vorgesehenen Doppelhausbebauung.
- Für die drei Reihenhausquartiere östlich der Straße ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die höhere Verdichtung entspricht der Festsetzung für eine Reihenhausbebauung und korrespondiert mit dem hohen Anteil der privaten Grünflächen, die die einzelnen Quartiere gliedern und

allen Anliegergrundstücken zugänglich sind, sowie auch mit der Möglichkeit, Dachterrassen als zusätzliches Freiflächenangebot nutzen zu können. Hinzu kommt, dass die den Reihenhäusern zugeordneten Stellplätze überwiegend außerhalb der Reihenhaushäuser angeordnet sind und somit die Freiflächen der Hausgärten nicht reduzieren.

Mit Ausnahme für die bestehenden Wohnhäuser am Bunnsackerweg – nur hier ist Eingeschossigkeit zur Bestandssicherung sowie für ein weiteres Wohnhaus festgesetzt – ist im gesamten Bereich der Neuplanung zweigeschossige Bauweise festgesetzt, um auf geringer Grundfläche optimale Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss zu ermöglichen.

Als maximal zulässige Gebäudehöhen sind 10,50 m für Doppel- und Reihenhäuser bzw. 9,00 m für Einzelhäuser festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7).

Diese Höhen können durch Sonnenkollektoren, die auf den Flachdächern installiert werden, um bis zu 1,0 m überschritten werden, unter der Voraussetzung, dass diese um mindestens 1,50 m von der Dachkante zurückspringen, sodass die optische Wahrnehmung der Kollektoren gemildert wird (textliche Festsetzung Nr. 12).

3. Bauweise

Entsprechend dem Entwurfskonzept sowie im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Baustrukturen wird im gesamten Bereich der Neuplanung offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung gilt im Grundsatz auch für die Reihenhaushäuser zwischen Schulgrundstück und Deich. Mit der Festsetzung einer abweichender Bauweise soll eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht werden, um hier – als besondere Architekturform – zweigeschossige Reihenhäuser mit Staffelgeschoss zu ermöglichen. Ein von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen gewährleistet (textliche Festsetzung Nr. 4).

In zwei Bereichen an der Grenze zum Schulgelände setzt die textliche Festsetzung Nr. 5 die abweichende Bauweise a* fest. Diese Bereiche betreffen Flächen, die Freizeitlärm (Bolzplätze) ausgesetzt sind. In diesen Bereichen soll durch eine Riegelbebauung in geschlossener Bauweise der Lärmschutz für das Wohnen sichergestellt werden. Von der Verpflichtung, Hauptbaukörper aneinander zu bauen, darf nur abgewichen werden, wenn der Lärmriegel auf andere Weise (z. B. durch Garagen oder Nebenanlagen mit einer Mindestbauhöhe von 5,86 m) geschlossen wird (textliche Festsetzung Nr. 11.5).

Um großzügige Dachterrassen zu ermöglichen, die bei den Reihenhäusern den relativ kleinen Hausgarten kompensieren und zudem einen blickgeschützten Freibereich erlauben, ist festgesetzt, dass ein im Rahmen der Zweigeschossigkeit zulässiges Staffelgeschoss an maximal drei Seiten auf die Außenwand des darunterliegenden Geschosses aufgesetzt werden kann (textliche Festsetzung Nr. 3).

4. Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen/Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen definiert und entsprechen dem städtebaulichen Entwurfskonzept für ein Einfamilienhausquartier mit hohem Anteil unbebauter Grün- und Gartenflächen.

Im Bereich beider Schulhöfe werden die Wohnbauflächen sowie die Garagenhöfe zur Schulseite durch Baulinien begrenzt. Mit dieser Festsetzung sowie den textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.6) wird der für gesunde Wohnverhältnisse erforderliche Lärmschutz gewährleistet, ohne Entwicklungsmöglichkeiten schulischer Freizeitnutzungen einzuschränken.

Die Bauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung begleiten den gradlinigen Straßenverlauf der Haupteinfahrstraße. Sie werden im ersten Abschnitt (Ost-West-Richtung) durch die privaten Zuwegungen zu den rückwärtig südlich gelegenen Grundstücken und im zweiten Straßenabschnitt

(Nord-Süd-Richtung) auf der westlichen Straßenseite durch die den gegenüberliegenden Reihenhausquartieren zugeordneten Garagenhöfe unterbrochen.

In dem ausschließlich für freistehende Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereich zwischen Sportflächen und Haupteerschließungsstraße sind die Bauflächen großzügig um die privaten Erschließungswege angeordnet, um einen größeren Spielraum für die private Baugestaltung zu ermöglichen.

In den drei durch Sackstraßen erschlossenen Bereichen entsprechen die Bauflächen mit mindestens 13 m Bautiefe dem zugrunde liegenden Entwurf für eine Reihenhausbebauung. Mit Ausnahme einer südlich jeder Erschließungsstraße angeordneten Gebäudezeile sind alle übrigen Hausgruppen in Ost-West-Richtung zum Deich ausgerichtet und jeweils durch private Wohnwege erschlossen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme der Flächen, für die besondere Festsetzungen für diesen Nutzungszweck gelten (textliche Festsetzung Nr. 10).

Die den Reihenhausbereichen zugeordneten Garagen und Stellplätze sind im Wesentlichen an der Haupteerschließungsstraße angeordnet; nur eine geringe Anzahl von Garagen wird jeweils im Bereich der drei Wendehöfe vorgesehen. Diese Anordnung soll als verkehrsberuhigende Maßnahme eine deutliche Reduktion der Verkehre im Bereich der Reihenhausquartiere bewirken.

Die Flächen für Nebenanlagen sind grundsätzlich auf den rückwärtigen Gartenbereich beschränkt. Im Sinne nachbarschaftlicher Rücksichtnahme und um die Freiflächen der privaten Hausgärten nicht durch Baulichkeiten einzuschränken, wird die Grundfläche von Nebenanlagen pro Grundstück auf maximal 5 m² beschränkt; die Bauhöhe ist auf 2,30 m begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 9).

Um zu gewährleisten, dass sich Nebenanlagen möglichst unauffällig in das Siedlungsbild einfügen, sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen wie privaten Grünflächen sowie zu den Verkehrsflächen Abstandsflächen freizuhalten, die eine Eingrünung der Grundstücke ermöglichen. Um die Einsicht in die Hausgärten zu verringern und ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzeugen, ist zudem das Anpflanzen von Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nrn. 14 und 15).

6. Verkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt ausschließlich vom Bunnsackerweg, der im Einmündungsbereich der neuen Planstraße – zwischen Schule und Zufahrt in das Baugebiet – entsprechend den Verkehrserfordernissen der Neuplanung neu ausgebaut und gestaltet wird.

Die interne, gradlinig geführte Wohnerschließungsstraße verläuft zwischen Schulgrundstück und Sportanlagen zunächst in Ost-West-Richtung und knickt dann im Bereich zwischen Schule und Deich nach einer platzartigen Aufweitung der Verkehrsfläche fast rechtwinklig in nördlicher Richtung ab und bildet das Rückgrat für die weitere gebietsinterne Erschließung.

Die beidseitig mit Bäumen bestandene Straße erschließt im ersten Abschnitt die straßenbegleitende Einzel- und Doppelhausbebauung sowie über drei privatrechtlich abzusichernde Zuwegungen die rückwärtig in zwei Reihen angeordnete Einzelhausbebauung.

Der zweite Abschnitt dieser Straße erschließt die Anliegergrundstücke mit Doppelhausbebauung entlang der westlichen Straßenseite und endet an der Grenze zu dem unbebauten Nachbargrundstück. Im Wesentlichen jedoch erschließt dieser Straßenabschnitt die Reihenhausbebauung durch drei hier abzweigende Anliegerstraßen, die jeweils in einem Wendehof enden. Von hier aus werden öffentliche Fuß- und Radwege bis an die Deich-

vorlandflächen geführt, sodass eine weitere Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes für die Anlieger sowie auch für die Öffentlichkeit geschaffen werden kann.

Im Bereich der abknickenden Haupteerschließungsstraße sowie im Bereich des südlichen Wohnhofes sind Überwegungsrechte über die private Grünfläche festgesetzt, um hier die Voraussetzung für weitere Verknüpfungen des Wegenetzes mit Zugänglichkeit auf den Deich zu schaffen.

Die Haupteerschließungsstraße soll beidseitig mit Bäumen und Gehwegen ausgestattet werden, um auf diese Weise den Charakter einer dörflichen Wohnerschließungsstraße zu schaffen. Die für die Neubebauung erforderliche Anzahl öffentlicher Stellplätze kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt. Als Ausgleichsmaßnahme sind jedoch das Anpflanzen und die dauerhafte Unterhaltung von 60 Bäumen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13.3).

Da Baumstandorte auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Grundstückszufahrten reduziert werden, ist entlang der Ostseite der Haupteerschließungsstraße für alle Anliegergrundstücke, deren Erschließung anderweitig möglich ist, ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt, um anbaufreie Verkehrsflächen für das Anpflanzen von Bäumen zu gewährleisten.

Im Bereich des südlichen Garagenhofs wird ein Überwegungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen, um spätere Wegeverknüpfungen (Schule/Wohnquartier) zu ermöglichen.

7. Grünflächen

Die Lagegunst des neuen Baugebietes resultiert aus der Nähe zur Weser und der Einbindung in den Grünzug des Habenhauser Deichvorlands.

Entlang des im Plangebiet befindlichen Teils des Habenhauser Weserdeiches wird eine ca. 10 m breite Fläche (gemessen ab Deichfuß) als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Diese Fläche dient der Bestandssicherung des bestehenden Schutzdeichs sowie einem Unterhaltungsweg. Sie beinhaltet jedoch auch die für eine gegebenenfalls erforderliche Deicherhöhung notwendigen Flächen.

Als Element der Freiflächenplanung werden die zum Deich hin orientierten Flächen als private Grünflächen – sogenannte grüne Finger – in das Baugebiet einbezogen. Diese trichterförmig angelegten Flächen schaffen eine Verbindung zwischen Deich und Baugebiet und ermöglichen wechselseitige Blickbeziehungen. Mit dieser Anordnung der Grünflächen wird zugleich eine Gliederung und Teilung der Reihenhausquartiere bewirkt, sodass nicht der Eindruck einer flächenhaften dichten Bebauung entsteht. Zudem ergänzen und bereichern diese zusätzlichen Freiflächen den Grün- und Spielflächenanteil der privaten Hausgärten.

Als zusätzliche Maßnahme ist die Eingrünung aller zu den Grün- und Sportflächen orientierten Grundstücke mit einheitlichen Hecken von 1,50 m Höhe festgesetzt, einerseits, um die privaten Hausgärten gegen Einsicht zu schützen, andererseits, um ein einheitliches Erscheinungsbild der durch Hecken (standortgerechte heimische Gehölze) eingefassten Grünflächen zu erzeugen. Zäune sind deshalb nur durch Hecken verdeckt zulässig (textliche Festsetzung Nr. 14).

Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung von Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der zum Teil sehr geringen Vorgartentiefe wird hier die Mindesthöhe von 1,0 m festgesetzt. Grundstückseinfriedigungen mit Zäunen sind ebenfalls so auszuführen, dass diese durch die Hecken verdeckt werden, damit der Eindruck einheitlich durch Hecken eingefasster Grundstücke erhalten wird (textliche Festsetzung Nr. 15).

Die den Knickpunkt der Haupteerschließungsstraße markierende private Grünfläche öffnet sich zum Deich. Hier ist eine weiterführende Wegverbindung über die Grünfläche als Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um damit die Voraussetzungen für eine Verknüpfung des Wegenetzes zu schaffen.

Der entlang der Schulgrenzen und am Deich vorhandene Baumbestand wird durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt. Die Existenz der auf dem Schulgrundstück vorhandenen Bäume ist durch ausreichenden Abstand der angrenzenden Bauflächen abgesichert; die am Deich vorhandenen Bäume sind im Sinne des Ausgleichs als zu erhalten festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 13.2).

8. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen

8.1 Klimaschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, durch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie einen Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz zu leisten. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan diesbezügliche bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen fest. Ziel ist es, durch geeignete Maßnahmen den Jahresprimärenergiebedarf von Gebäuden zu reduzieren. Maßgeblich sind die in der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Oktober 2007 genannten Höchstwerte (Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2007, Teil I, Nr. 34, Bonn, Juli 2007, Anhang 1, Tabelle 1). Die auf Grundlage dieser Verordnung für jedes neu zu errichtende Gebäude zu ermittelnden Höchstwerte müssen im Plangebiet um mindestens 30 % unterschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 12). Diese Festsetzung soll zum Klimaschutz beitragen und eine möglichst energieeffiziente Bauweise fördern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Erneuerbare Energien, wie thermische Solarenergie, können in Kombination mit den baulichen und technischen Vorkehrungen zur Erreichung der festgesetzten Unterschreitung der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2007) eingesetzt werden. Dazu setzt der Bebauungsplan fest, dass Sonnenkollektoren ausdrücklich die aus städtebaulichen Gründen begrenzte Oberkante der Gebäude überschreiten dürfen (textliche Festsetzung Nr. 12).

8.2 Lärmschutz

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum Flughafen Bremen, zur Autobahn BAB A 1 sowie der Lage zwischen Sportanlagen und Freizeinutzungen auf dem Schulgelände am Bunnsackerweg sind diese unterschiedlich auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Die durch diese Geräuschquellen vorhandenen Lärmimmissionen im Plangebiet wurden untersucht und bewertet. Hierzu wird auf die Ausführungen unter dem Gliederungspunkt D) 2.4 dieser Begründung verwiesen.

Da durch den auf den Schulgrundstücken – außerhalb der Schulzeiten – durch geplante Bolzplätze erzeugten Freizeitlärm die benachbarten Wohnlagen erheblich betroffen werden, ist als städtebauliche Lärmschutzmaßnahme eine Riegelbebauung festgesetzt, mit der die erforderliche Lärmreduzierung und damit für das Wohnen unbedenkliche Lärmpegel erreicht werden (textliche Festsetzung Nr. 11.1).

Bei der Ausbildung der Außenbauteile sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten (textliche Festsetzung Nr. 11.2).

Um gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, die die Einhaltung eines Innenraumpegels von 35/30 dB(A) (Tag-/Nachtwerte) für schutzwürdige Räume (bei freier Belüftung) garantieren (textliche Festsetzung Nr. 11.3).

In dem mit WA* gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist aus Gründen des Lärmschutzes die Belüftung von Kinderzimmern und Wohn- und Schlafräumen ausschließlich zur lärmabgewandten Seite zulässig. In den zur Lärmquelle ausgerichteten Gebäudefassaden sind nur Wandöffnungen zulässig, die der Belüftung dienen (textliche Festsetzung Nr. 11.4).

Um die schützende Wirkung der Lärmriegelbebauung zu gewährleisten, ist in dem mit WA* gekennzeichneten Teil des Wohngebiets eine durchgehende Gebäudehöhe von 5,86 m auf der Baulinie einzuhalten; ebenso sind deshalb die Garagenanlagen entlang der Schulgrundstücke mit einer ge-

geschlossenen Einfriedigung von 2,50 m Höhe einzufassen. Eine Überschreitung der Baulinie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Garagen und Abstellräume ist zulässig, sofern die Gebäudehöhe von 5,86 m eingehalten wird (textliche Festsetzungen Nrn. 11.5 und 11.6).

Die Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind im Umweltbericht (Gliederungspunkt D] 2.4 dieser Begründung) dargestellt. Hierauf wird verwiesen.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebiet führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Zum Vollzug der Eingriffsregelung sind Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Auf den für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen ist artenreicher Scherrasen anzusäen und dauerhaft zu pflegen (textliche Festsetzung Nr. 13.1).
- Auf den öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher parallel zum Deich dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 13.2).
- Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 60 heimische, standortgerechte Bäume als alleearartige Baumreihen entlang der Wohnerschließungsstraße und vereinzelt an anderen geeigneten Standorten im Straßenraum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 13.3).

Außerhalb des Geltungsbereichs werden im Bereich der Korbinsel auf Flächen, die vertraglich zugunsten der Stadtgemeinde Bremen abgesichert sind, weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Weitere Ausführungen dazu sind im Umweltbericht unter dem Gliederungspunkt D) 2.1 dargestellt.

D) Umweltbericht

Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Verfahren sind die durch die Neuplanung erzeugten Umweltauswirkungen ermittelt worden, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden.

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Bebauungsplans 2372 erfolgte im Zusammenwirken mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Unterlagen für den 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 Bunsackerweg 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 Bunsackerweg – 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 Ziele des Bebauungsplans 2372

Der Bebauungsplan 2372 enthält Wohngebiete, private und öffentliche Grünflächen (zum Teil Gewässer) und Straßenverkehrsflächen. Näheres über Lage, Art und Umfang siehe unter B) Planungsziele und C) Planinhalt.
 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. 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 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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 Grünfläche, 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).

Das Landschaftsprogramm benennt für das im Naturraum „Wesersandterrasse“ gelegene Eingriffsgebiet als Ziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege: kleinteilige, extensiv landwirtschaftlich zu nutzende Flächen, gegliedert durch zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Hecken und Feldgehölze; hohe Erhaltungspriorität für größere landwirtschaftliche Nutzflächen im Stadtbereich; höchste Erhaltungspriorität für Hecken, hohe Erhaltungspriorität für Hecken und Feldgehölze.
 - 2.1.2 Beschreibung und Bewertung
 - Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB

Durch das geplante Wohnbaugebiet wird – wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen im Detail ergibt – in erheblichem Maße in den derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft des künftigen Geltungsbereiches eingegriffen (§ 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch). Daher notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl im Geltungsbereich als auch auf nahegelegenen planexternen bremischen und niedersächsischen Vordeichsflächen an der Weser vorgesehen (Bereich Korbinsel). Nachfolgend werden zunächst für den Geltungsbereich der Ausgangszustand sowie der gemäß Entwurf des Bebauungsplanes geplante Zustand von Natur und Landschaft dargestellt und bewertet. Bei Darstellung und Bewertung des geplanten Zustandes werden die vorgesehenen Festsetzungen bezüglich Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit berücksichtigt (planinterner Ausgleich). Aus dem Vergleich von Vorher- und Nachherzustand ergibt sich der verbleibende Eingriff, der planextern ausgeglichen werden soll.

Für die planextern vorgesehenen Ausgleichsflächen (Bereich Korbinsel) werden ebenfalls Ausgangszustand und Zielzustand nach Durchführung

der geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet. Zur nachvollziehbaren Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt abschließend eine tabellarische Gesamtbilanzierung.

Dem Vorgehen liegt die vom Senat beschlossene „Handlungsanleitung zu Anwendungen der Eingriffsregelung in Bremen“ (1998) sowie der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen“ (2005) zugrunde.

— Geltungsbereich

Hinweise auf die Ausprägung besonderer ökologischer Funktionen gemäß „Handlungsanleitung“ liegen nicht vor. Vorkommen von Wiesenvögeln sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Grünlandflächen im Geltungsbereich und des störenden Einflusses benachbarter Flächen auszuschließen.

Ein ehemals vorhandener Graben mit Amphibienvorkommen ist zum großen Teil verrohrt worden. In dem vorhandenen kleinen Gewässer im Bereich des Deichfußes sowie in dem verbliebenen Restgraben ist Laich von Grasfrosch und Erdkröte sowie ein Teichmolch nachgewiesen worden. Da der Graben gegebenenfalls schon Anfang April trockenfällt, hat dieser als potenzielles Ablachgewässer keine Bedeutung. Der Wert des zweiten Gewässers ist aufgrund der geringen Größe und Struktur als gering einzuschätzen.

Aufgrund des sehr kleinen Laichplatzes im Untersuchungsgebiet und der weit attraktiveren Sommerlebensräume auf der anderen Deichseite ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Sommerlebensraum für Amphibien nur einen geringen Wert darstellt.

Daher ist beim Vollzug der Eingriffsregelung eine Betrachtung der Biotopenebene ausreichend, die die allgemeinen ökologischen Funktionsausprägungen abbildet.

Die folgende Karte 1 stellt den Ausgangszustand im Geltungsbereich räumlich dar, Tabelle 1 bewertet diesen gemäß „Handlungsanleitung“.

Karte 1: Ausgangszustand des Geltungsbereichs (Biotope)

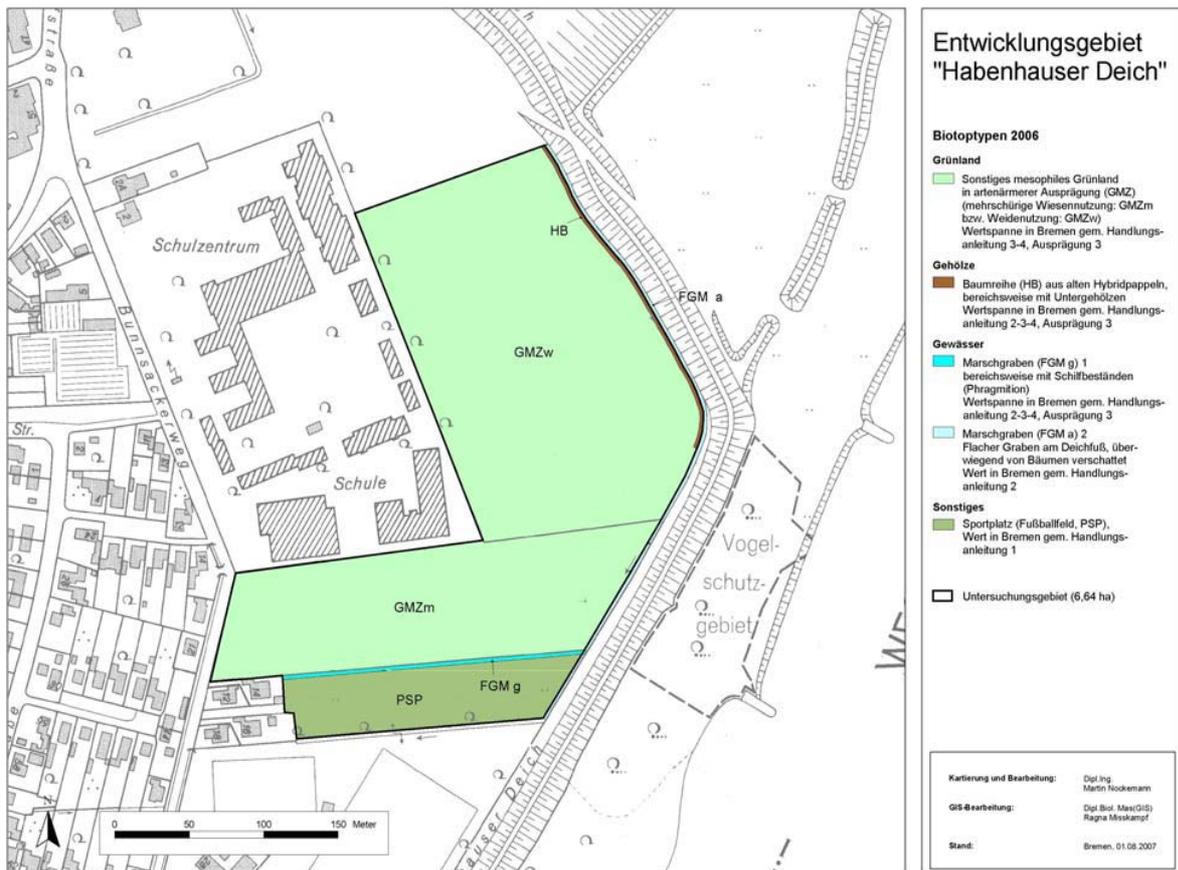


Tabelle 1: Ermittlung des Ausgangswertes der Biotope des Geltungsbereichs

Biotoptyp (Bestand)	Fläche in ha	Wertstufe	Flächenäquivalent (FÄ) (Wert x Fläche)
Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)	5,61	3	16,83
Marschgraben (FGM a)	0,10	2	0,20
Sonstiger Graben (verrohrt, FGZ)	0,06	1	0,06
Sportplatz (PSP)	0,72	1	0,72
Baumreihe (HB)	0,17	3	0,51
Gesamt	6,66		18,32

Biotoptyp und -wert nach Realisierung der geplanten Bebauung ist Tabelle 2 zu entnehmen. Grundlage hierfür ist der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes und der der Planung zugrunde liegende städtebauliche Vorentwurf (C. Lorenzen aps, Kopenhagen) vom Juli 2007. In die Bewertung des geplanten Zustandes fließen die im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Erhaltungs- und Ausgleichsflächen ein, für die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a oder 25 b BauGB vorgeesehen sind.

Aus der Differenz zwischen dem Gesamtbiotopwert des Geltungsbereichs im Ausgangszustand und im künftigen Zustand nach Realisierung der Wohnbebauung ergibt sich mit dem verbleibenden Biotopwertverlust das Maß für den planextern zu leistenden Ausgleich.

Tabelle 2: Ermittlung des künftigen Wertes der Biotope des Geltungsbereichs

Künftiger Biotoptyp	Fläche in ha	Wertstufe	Flächenäquivalent (FÄ) (Wert x Fläche)
Versiegelte Flächen (V) der Baugrundstücke: Gebäude und Nebenanlagen (TD + TDF)	2,22	V	—
Begrüntes Dach (TDK)	0,03	1	0,03
Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	2,44	1	2,44
Verkehrsflächen (TFV)*	0,33	V	—
Artenreicher Scherrasen (GRR)**	0,92	2	1,84
Baumreihe (HB): 60 großkronige Straßenbäume á 75 m ² Krone = 4500 m ²	0,45	3	1,35
Baumreihe am Deich (HB)	0,17	3	0,51
Marschgraben (FGM a)	0,10	2	0,20
Gesamt	6,66		6,37

* Die mit Einzelbäumen und Baumreihen überstellten Flächen wurden jeweils höheren Wertstufen zugeordnet.

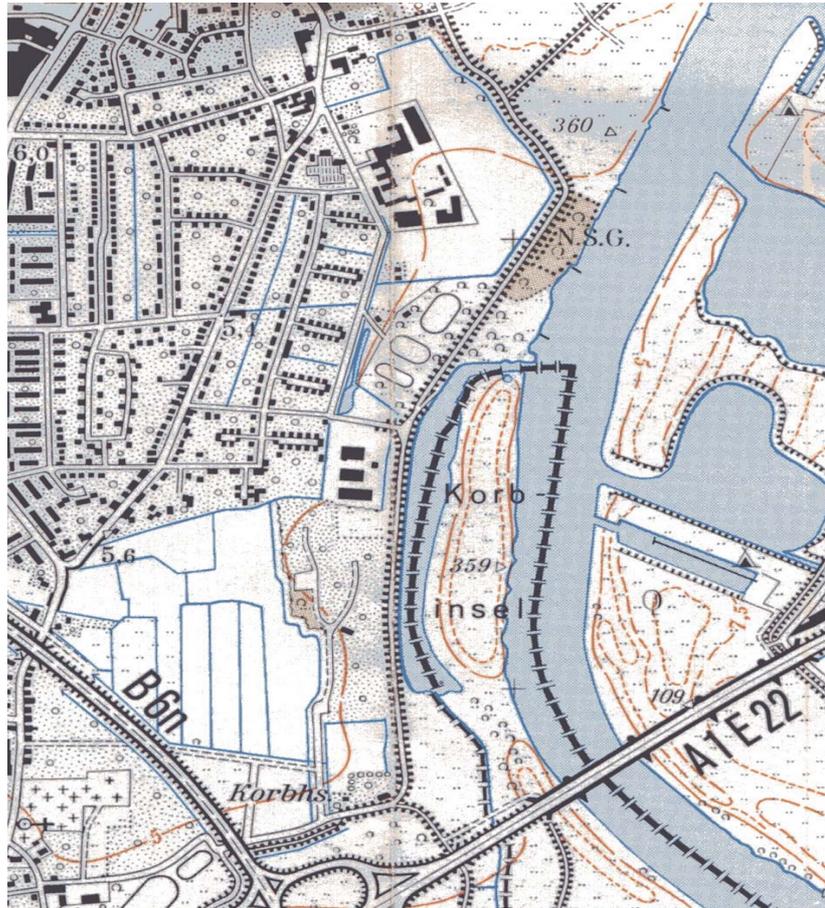
** Darstellung im Entwurf des Bebauungsplanes als öffentliche und private Grünfläche.

Bei Bilanz des Ausgangsbiotopwerts in Tabelle 1 im Umfang von 18,32 Flächenäquivalenten (FÄ) und des künftigen Biotopwerts nach Realisierung der geplanten Bebauung gemäß Tabelle 2 im Umfang von 6,42 FÄ ergibt sich ein verbleibender planextern auszugleichender Biotopwertverlust von 11,95 FÄ.

— Planexterner Ausgleich im Bereich Korbinsel

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt außendeichs des Arster Weserdeichs die Korbinsel zwischen der Weser und einem Altarm. Im Süden sind die Flächen der Insel an das bis zur A 1 heranreichende Vordeichsgrünland angebunden. Die schwarze Linie des nebenstehenden Ausschnittes der topografischen Karte zeigt die Landesgrenze Bremen-Niedersachsen. Somit gehört die Korbinsel, einschließlich der südlich angrenzenden Flächen, zu Niedersachsen (Gemeinde Weyhe, Landkreis Diepholz). Das unmittelbar an den Deich anschließende Deichvorland gehört zu Bremen und ist gleichzeitig Teil des mit Verordnung vom 18. Juli 1968 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes.

Karte 2: Ausgangszustand der planexternen Ausgleichflächen (Biotope)



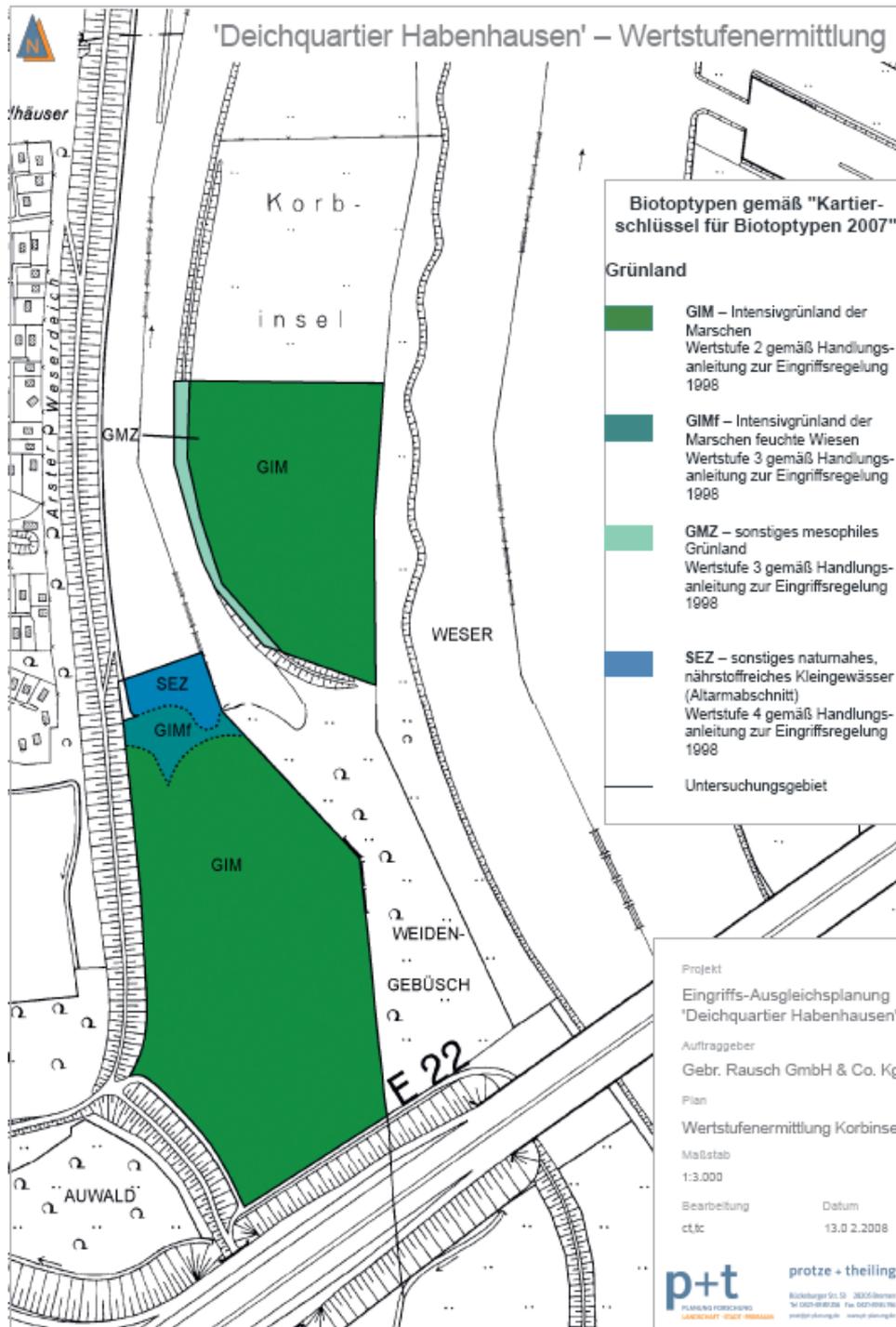
Die in der folgenden Karte 3 dargestellten Flächen südlich der Korbinsel (Flurstücke 14/4, 34, 35, 32/2) sowie auf der Korbinsel (Flurstück 3/5) sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Eingriff und ihrer sinnvollen natur-schutzbezogenen Aufwertbarkeit zum planexternen Ausgleich geeignet.

Die Ausgleichsflächen gehören zum wesernahen Hochland der Bremer Wesermarsch. Während die südliche Fläche etwa bei NN liegt, ist die Korbinsel als Weserufer durch abgelagerte Schwemmsande aufgehöhht (ca. 2,5 m über NN). Entsprechend ist der Kleiboden hier sandiger, während die südliche Fläche den typischen Kleiboden der Marschen – allerdings auch mit einer sandig-trockeneren Tendenz mit abnehmender Wesernähe – aufweist.

Beide Flächen sind nur ausnahmsweise bei den größeren Hochwässern im Spätwinter (Eisschmelze) oder im Frühjahr überschwemmt. Regelmäßige Überschwemmungen sind hier nicht prägend.

Der Großteil der Flächen weist im jetzigen Zustand Grünland intensiver Nutzung auf. Entsprechend dominiert der Biototyp Intensivgrünland der Marschen (GIM, Wertstufe 2). Kleinere Anteile der Ausgleichsflächen sind als sonstiges mesophiles Grünland (GMZ, Wertstufe 3) und als Altarmabschnitt (SEZ, Wertstufe 4) zu charakterisieren.

Karte 3: Wertstufenermittlung



In der folgenden Tabelle 3 wird der Ausgangswert der Biotope der Ausgleichsfläche ermittelt.

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgangswerts der Biotope des planexternen Ausgleichs

Flurstück	Biotoptyp	Fläche in ha	Wertstufe	Flächenäquivalent (Wert x Fläche)
32/2	Intensivgrünland der Marschen (GIM)	0,49	2	0,98
32/2	Intensivgrünland der Marschen (GIM), feuchte Ausprägung	0,20	3	0,60
32/2	Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer (Altarmabschnitt) (SEZ)	0,17	4	0,69
34	Intensivgrünland der Marschen (GIM)	0,66	2	1,33
35	Intensivgrünland der Marschen (GIM)	1,39	2	2,78
14/4	Intensivgrünland der Marschen (GIM)	0,78	2	1,56
3/5	Intensivgrünland der Marschen (GIM)	1,83	2	3,65
3/5	Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)	0,05	3	0,15
Gesamt		5,57		11,74

Damit besitzt der aktuelle Biotopbestand der Ausgleichsflächen eine Wertigkeit von 11,74 Flächenäquivalenten.

Im Zuge der geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die jetzigen intensiven Grünlandbiotope entsprechend ihrem standorttypischen Entwicklungspotenzial mit dem Ziel aufgewertet, atypische Biotope zu schaffen, die im Zusammenhang mit dem bestehenden Wesernebenarm, der übrigen Korbinsel und den sich binnendeichs anschließenden auwaldähnliche Waldbeständen Lebensraum bieten, insbesondere für Brutvögel, Amphibien und Libellen. Hierzu werden Neben- und Kleingewässer mit Uferbiotopen und Röhrichten angelegt sowie Weidengebüsche, Gehölzbestände der Hartholzaue sowie ruderaler Röhrichte (Sukzessionsbereiche) entwickelt. Die Maßnahmen stehen im Einklang mit der oben genannten Landschaftsschutzverordnung und sind darüber hinaus geeignet, das Landschaftsbild zu verbessern.

Während sich Ruderalflur durch Nutzungsaufgabe und natürliche Sukzession ohne Herstellungsmaßnahmen einstellt, sind zur Anlage der Gewässer Bodenmodellierungen erforderlich. Bei der Herstellung der Kleingewässer wird ein Drittel des Gewässers mit einer Gewässertiefe von 2 m unter Gewässeroberkante (GOK) und ein Drittel mit mindestens 1 m Tiefe GOK angelegt werden, damit die Gewässer Winterquartiere für Amphibien bieten können.

Die Ufer sind als Röhrichtzonen mit einem Gefälle von 1 zu 3 bis 1 zu 5 herzustellen. Soweit der hierbei anfallende Boden ausreichend niedrige Nährstoffgehalte aufweist, kann er zur wasserseitigen Andeckung der nördlich anschließenden Deichspundwand verwendet werden. Eine Gewässereutrophierung ist auszuschließen. Alternativ kann der voraussichtlich deichbaufähige Kleiboden dem Deichverband am linken Weserufer angedient werden.

Die Gewässerherstellung erfolgt im Sommer ab Anfang Juli nach Abschluss der Rückwanderung von Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte), die in bestehenden Kleingewässern des unmittelbaren Weserufer laichen,

und nach Abschluss des Vogelbrutgeschäftes im Offenland. Beeinträchtigungen von Vogelbruten im Gehölzbestand sind nicht zu erwarten.

Zur Beschleunigung der Entwicklung der geplanten Weiden- und Hartholzbestände werden Pflanzungen vorgenommen, dies jedoch zurückhaltend, um die natürliche Entwicklung nicht zu ersetzen und keine zu starke Beschattung der Ausgleichsbiotope zu erzeugen.

Karte 4: Maßnahmenkonzept planexterner Ausgleich



Maßnahmenkonzept Kompensationsmaßnahmen auf der Korbinsel		DEICHLAND - Bremen-Habenhausen -	
Planung		Karte 1	
Bodenauftragsbereich entlang der Spundwand am Landesschutzdeich (Aushub Gewässerbau)	Schotterweg	Auftraggeber:	Gebr. Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG
Gehölzpflanzung (Schwerpunkt: Erle, Esche, Weide) – BAT	Uferbereich als sonstiges mesophiles Grünland – GMZ	Kartierung:	DEICHLAND- Bremen-Habenhausen Maßnahmenkonzept Kompensationsmaßnahmen auf der Korbinsel
Gehölzpflanzung (Schwerpunkt: Eichen, Hainbuchen) – WCE	Landesschutzdeich (Arster Weserdeich)	Bearbeitung / GIS:	Karin Menke, haneg
Gewässerfläche – SEZ	Vorhandener Weg	fachliche Bearbeitung:	Hans-Ulrich Müller, haneg
Röhrichtentwicklung im Flachwasser- und Uferbereich – NR		Stand: 09/2007	
Sukzessionsfläche – URF		geändert 13.02.2008	p+1 – Landschaft • Stadt • Freiraum
Überlaufschwelle (Weseraltarm/Kleingewässer)			
Einströmbereich			

In der folgenden Tabelle 4 wird der Biotopwert des künftigen Biotopzustandes nach Durchführung und gemäß „Handlungsanleitung“ nach einer 25-jährigen Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen bewertet.

Tabelle 4: Ermittlung des künftigen Wertes der Biotope der planexternen Ausgleichsflächen

Flurstück	Biotoptyp	Fläche in ha	Wertstufe	Flächenäquivalent (Wert x Fläche)
32/2	Sonstiges naturnahes, nährstoffreiches Kleingewässer (Altarmabschnitt) SEZ	0,17	4	0,69
3/5	Eichen-Hainbuchen-Mischwald mittlerer Standorte WCE	0,38	4	1,50
34, 14/4	Typisches Weiden-Auengebüsch BAT	0,56	4	2,23
35	Eichen-Hainbuchen-Mischwald mittlerer Standorte WCE	0,24	4	0,97
3/5	Kleingewässer mit Altarmbindung auf der Korbinsel SEZ	0,29	5	1,45
32/2, 35	Kleingewässerfläche Altarmaufweitung SEZ	0,23	5	1,14
34, 35, 14/4	Kleingewässer SEZ	0,48	5	2,38
3/2	Land-Röhricht-Entwicklung Korbinsel NR	0,34	5	1,70
32/2, 35	Land-Röhricht-Entwicklung Altarm NR	0,13	5	0,64
34, 35, 14/4	Land-Röhricht-Entwicklung Kleingewässer NR	0,44	5	2,17
3/5	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte mit Röhrichten durchdrungen Korbinsel URF	0,70	4	2,79
32/2, 35	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte mit Röhrichten durchdrungen Altarm URF	0,80	4	3,21
34, 35, 14/4	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte mit Röhrichten durchdrungen Kleingewässer URF	0,77	4	3,07
3/5	Überlaufschwelle	0,01	1	0,01
3/5	Sonstiges mesophiles Grünland (Uferbereich, GMZ)	0,05	3	0,15
Gesamt		5,59		24,10

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Fläche insgesamt eine Biotopwertigkeit von 24,10 Flächenäquivalenten.

Die Ausgleichsflächen liegen zum Teil in Niedersachsen und befinden sich im Privateigentum. Die Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen aus § 135 a Abs. 2 BauGB zur Herstellung dieser Ausgleichsmaßnahmen und die dauerhafte Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen auf der Korbinsel sind mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt worden. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen setzt voraus, dass der Investor hierzu tatsächlich und rechtlich in der Lage ist. 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.

— Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich

Zum Nachvollzug des insgesamt ausreichenden Ausgleichs werden in der nachfolgenden Tabelle 5 der verbleibende Eingriff im Geltungsbereich (siehe Tabellen 1 und 2) und die zu erwartende Aufwertung auf den planexternen Ausgleichsflächen (Tabellen 3 und 4) zusammenfassend gegenübergestellt.

Tabelle 5: Gesamtbilanz von Eingriff und Ausgleich

Bereich	Fläche in ha	Flächen- äquivalent
Geltungsbereich		
Aktueller Biotopwert im Geltungsbereich	6,66	18,32
Künftiger Biotopwert im Geltungsbereich nach Wohnbebauung	6,66	6,37
Bilanz: Umfang des verbleibenden Eingriffs		- 11,95
Planexterner Ausgleich		
Aktueller Biotopwert der Ausgleichsflächen im Bereich Korbinsel	5,58	11,74
Künftiger Biotopwert der Ausgleichsflächen Korbinsel nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	5,58	24,10
Bilanz: Umfang der Aufwertung durch Ausgleich		+ 12,36
Gesamtbilanz		+ 0,41

Damit ergibt sich durch die planexternen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Korbinsel eine insgesamt positive Bilanz von 0,41 Flächenäquivalenten. Der geplante Ausgleich ist somit ausreichend, um den Anforderungen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen.

— Vorprüfung der Verträglichkeit mit dem EU-Vogelschutzgebiet „Weseraue“ (DE 2919-401) gemäß § 1 a Abs. 4 Baugesetzbuch

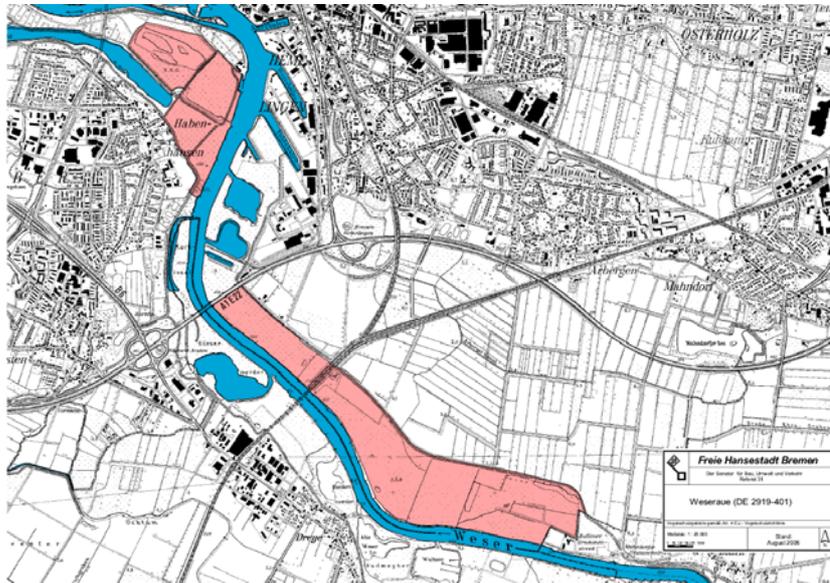
Jenseits des Landesschutzdeiches grenzt im Habenhauser Vorland der Weser das Europäische Vogelschutzgebiet „Weseraue“ (DE 2919-401) an (siehe Karte 4), das in verschiedene Teilräume untergliedert werden kann.

Beeinträchtigungen dieses EU-Vogelschutzgebietes können ausgeschlossen werden, da die Brut- bzw. Rastplätze der wertgebenden Vogelarten (Flussseeschwalbe, Löffelente, Rotschenkel, Kormoran, Zwergschwan, Blessgans und Brandgans) in ausreichendem Abstand von der geplanten Wohnbebauung entfernt im Teilraum des EU-Vogelschutzgebietes Naturschutzgebiet „Neue Weser“ sowie jenseits der Weser im Teilraum Außendeichsland der Hemelinger und Arbergen-Mahndorfer Marsch liegen. Der Teilraum Flutmulde des Werdersees wurde in erster Linie als Übergangsraum zwischen dem NSG „Neue Weser“ und der Hemelinger Marsch in das Vogelschutzgebiet integriert. Er wird gemäß Untersuchungen aus dem Jahr 2005 lediglich als Brutgebiet für ein Paar Feldlerchen und als Nahrungsraum für den Weißstorch genutzt.

Der direkt jenseits des Deiches angrenzende Teilraum NSG „Vogelschutzgebiet Arsten-Habenhausen“ ist ausreichend durch dichten Gehölzbewuchs gegen Eindringen von Menschen bzw. Haustieren – auch aus dem Baugebiet – geschützt.

Da somit erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes „Weseraue“ (DE 2919-401) durch das geplante Wohnbaugebiet gemäß § 1 a Abs. 4 Baugesetzbuch nicht zu erwarten sind, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht geboten.

Karte 5: EU-Vogelschutzgebiet „Weseraue“ (DE 2919-401)



2.1.3 Artenschutz gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

— Geltungsbereich

Artenschutzbezogene Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden durch das geplante Wohnbaugebiet nicht erfüllt. Dem Bebauungsplan nachgelagerte Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Die Fläche des geplanten Wohnbaugebietes wird zurzeit als Intensivgrünland genutzt. Gehölze sind auf den künftigen Bauflächen nicht vorhanden. Bezüglich einer deichparallel bestehenden Baumreihe sieht der Entwurf des Bebauungsplanes eine Erhaltungsfestsetzung vor. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist mit der Bebauung somit nicht verbunden, erhebliche Störungen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG über das ohnehin bestehende Maß (Deichnähe) hinaus, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ein ehemals vorhandener Graben mit Amphibienvorkommen ist zum großen Teil verrohrt worden. In dem vorhandenen kleinen Gewässer im Bereich des Deichfußes sowie in dem verbliebenen Restgraben ist Laich von Grasfrosch und Erdkröte sowie ein Teichmolch nachgewiesen worden. Da der Graben gegebenenfalls schon Anfang April trockenfällt hat dieser als potenzielles Abweichgewässer keine Bedeutung. Der Wert des zweiten Gewässers ist aufgrund der geringen Größe und Struktur als gering einzuschätzen.

Aufgrund des sehr kleinen Laichplatzes im Untersuchungsgebiet und der weit attraktiveren Sommerlebensräume auf der anderen Deichseite, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Sommerlebensraum für Amphibien nur einen geringen Wert darstellt.

Mit der Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes wird dessen Funktion als Bruthabitat für gehölzbrütende Vögel nicht nennenswert beeinträchtigt. Dies gilt ebenso für die Lebensbedingungen der hier ansässigen Fledermäuse. Durch die im Umfeld der Neuplanung vorhandenen weiträumigen Wiesenflächen wird ein ausreichender Nahrungsraum für Fledermäuse gewährleistet. Die durch die Neuplanung verringerten Freiflächen stellen somit keine Beeinträchtigung dar.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und von randlichen sowie nutzungsbedingten Störeinflüssen ist das Gebiet kein Brutgebiet von Offenlandbrütern.

Nach § 42 Abs. 5 BNatSchG gilt, dass bei zulässigen Eingriffen oder zulässigen Vorhaben, bei denen andere (durch lediglich nationales Recht) besonders geschützte Arten betroffen sind, ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG nicht vorliegt. Diese Arten sind deshalb im Rahmen des Artenschutzvollzuges hier nicht gesondert zu betrachten.

— Planexterner Ausgleich im Bereich Korbinsel

Artenschutzbezogene Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden durch die Umsetzung des planexternen Ausgleichs voraussichtlich nicht erfüllt. Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen sind aus diesem Grund nicht erforderlich. Die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen werden zurzeit als Intensivgrünland genutzt. Die Gewässerherstellung erfolgt im Sommer ab Anfang Juli nach Abschluss der Rückwanderung von Amphibien (Grasfrosch, Erdkröte), die in bestehenden Kleingewässern des unmittelbaren Weserufers laichen, und nach Abschluss des Vogelbrutgeschäftes im Offenland.

Gehölze sind auf den Flächen nicht vorhanden. Das Vorkommen von Gehölzbrütern kann deshalb ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung von Brutvögeln in den benachbarten Röhrichtern oder Gebüschern, bei der sich der Erhaltungszustand einer Art verschlechtert, wird ebenfalls ausgeschlossen.

Nach § 42 Abs. 5 BNatSchG gilt, dass bei zulässigen Eingriffen oder zulässigen Vorhaben, bei denen andere (durch lediglich nationales Recht) besonders geschützte Arten betroffen sind, ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG nicht vorliegt. Diese Arten sind deshalb im Rahmen des Artenschutzvollzuges hier nicht gesondert zu betrachten.

2.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

2.2.1 Grundsätze und Ziele

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

2.2.2 Beschreibung und Bewertung

Das Gelände ist unbebaut, geprägt durch Grünlandnutzung und ist – mit Ausnahme der vorhandenen Sportflächen – nicht öffentlich zugänglich. Stadtauswärts ist ab der Staustraße der Blick auf die Binnendeichswiese vom höher gelegenen Deich Richtung Schulzentrum, Grundschule und Sportanlagen frei. Ab der Staustraße ist die Situation durch diese großformatigen öffentlichen Nutzungen geprägt. Durch die Neuplanung wird die Siedlungsstruktur bis an den Deich herangezogen, der weiterhin eine klare Zäsur zwischen Siedlung und freiem Landschaftsraum (Wesertal) darstellt.

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. Durch die gewählte Dichte sowie die geplante Architektur entsteht ein Wohnquartier eigener Prägung. In Nachbarschaft zu den zum Teil großformatigen Bauten und Nutzungen am Bunnsackerweg (Hofstelle, Altenwohnanlage, Schulzentrum und Grundschule mit Sporthallen) wird die Reihenhausbebauung als zeitgemäße positive Ergänzung bewertet. Die Siedlung „Holtacker“ mit ihren eingeschossigen durch das Satteldach geprägten Siedlungshäusern liegt in Distanz jenseits des Bunnsackerwegs.

2.3 Auswirkungen auf den Menschen – Erholung

2.3.1 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.

2.3.2 Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet wird zukünftig weitgehend bebaut. Flächen entlang des Deichs werden als öffentliche sowie als private Grünflächen festgesetzt und in das Bebauungskonzept integriert. Vorhandene Baumbestände werden erhalten.

Die heute öffentlich nur bedingt zugänglichen und als Grünland genutzten Binnendeichswiesen werden mit Ausnahme der als 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 Bunsackerweg geschaffen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Umfeld bleiben erhalten. Da die Deichwiesen auch als Spielflächen der hier zukünftig wohnenden Kinder nutzbar sein sollen, erfüllen sie nicht nur die Funktion der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, sondern werden Teil des aktiv nutzbaren Siedlungsbereichs und prägen somit das neu entstehende Orts- und Landschaftsbild mit.

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 – auf Flächen die derzeit noch vom Hundesportverein genutzt werden – nachgewiesen werden. Die dann zur Verfügung stehenden Sportflächen sind nach Aussage des Bedarfsträgers ausreichend bemessen.

Für den Hundesport wurden verschiedene Flächenalternativen betrachtet. Eine Flächenoption besteht südlich der heute durch den Hundesport genutzten Flächen am Korbhauser Weg.

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

2.4 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

2.4.1 Grundsätze und Ziele

Der Belang des Schallschutzes ist bei der städtebaulichen Planung ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz ist sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf das Wohngebiet soweit möglich vermieden werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Sie betragen im allgemeinen Wohngebiet:

tags 55 dB(A),
nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten.

Bei Geräuscheinwirkungen von Sportanlagen ist die 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) zu beachten. Die Immissionsrichtwerte für Geräuschemissionen aus Sportanlagen betragen nach § 2 Abs. 2 der 18. BImSchV für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A),
nachts 40 dB(A).

In vorbelasteten Bereichen – insbesondere bei vorhandener Bebauung – lassen sich die städtebaulichen Orientierungswerte oft nicht einhalten. In solchen Situationen können in der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergänzend herangezogen werden. Sie betragen:

tags 59 dB(A),

nachts 49 dB(A)

und liegen somit um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die geplanten Garagenhöfe werden hilfsweise die zur Beurteilung von Gewerbelärm maßgeblichen Regelungen der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm betragen in allgemeinen Wohngebieten

tags 55 dB(A),

nachts 40 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ausgeführt, dass die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

2.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die schalltechnische Situation im Plangebiet wurde hinsichtlich der verschiedenen Lärmarten gutachterlich umfassend untersucht und bewertet.

— Verkehrslärm durch BAB A 1 und Autobahnzubringer Arsten

Die Bundesautobahn A 1 verläuft rd. 1 km südlich des Plangebiets in Ost-West-Richtung. In vergleichbarer Entfernung verläuft westlich des Plangebiets der Autobahnzubringer Arsten, der an der Anschlussstelle Arsten in die vorgenannte Bundesautobahn mündet.

Für den am stärksten betroffenen Südostrand des betrachteten Plangebietes berechnen sich unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten Mittelungspegel von rd. 51 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht. Diese Immissionspegel gelten für den aufgrund der topografischen Gegebenheiten stärker betroffenen Obergeschossbereich der geplanten Wohnbebauung.

Somit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet eingehalten. In der Nachtzeit ist dagegen von einer Überschreitung des Orientierungswerts um bis zu 2 dB(A) auszugehen.

Durch geeignete bauliche Maßnahmen am Gebäude (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, Grundrissgestaltung) ist sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Durch die textlichen Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wird ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und Kinderzimmern am sogenannten Ohr des Schlafers sichergestellt.

— Mehrbelastung des Bunnackerweges

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets soll über den Bunnackerweg erfolgen. Demgemäß ist die beiderseits dieser Straße vorhandene Bebauung durch die mit dem Erschließungsverkehr verbundene, zusätzliche Straßenverkehrsgeräusche betroffen.

Die derzeitige tägliche durchschnittliche Verkehrsstärke wird aufgrund einer am 22. Januar 2008 durchgeführten Verkehrszählung im Bereich Bunnsackerweg mit 550 Kfz pro Tag angenommen. Durch das neue Plangebiet mit rd. 140 Wohneinheiten ergeben sich rechnerisch rd. 500 zusätzliche Kfz-Bewegungen pro Tag.

Der Emissionspegel erhöht sich tags von 44,2 dB(A) auf 47,0 dB(A) und nachts von 36,5 dB(A) auf 39,5 dB(A). Danach erhöhen sich die Emissionspegel des Bunnsackerweges aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Erschließungsverkehre um rd. 2,8 dB(A).

Die Werte gelten für die bereits heute festgesetzte zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Im Bereich der straßenbegleitenden Wohnbebauung beiderseits des Bunnsackerweges und der Schule wird trotz der zu erwartenden Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags als auch 49 dB(A) nachts eingehalten. Ebenso werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags wie nachts deutlich unterschritten.

— Fluglärm

Der Verkehrsflughafen Bremen liegt ca. 4 km westlich des Plangebiets. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Start- und Landekorridors des Flughafens Bremen, aber außerhalb der Fluglärmzone 2, in der neue Wohnbaugebiete nicht zulässig sind. Wegen der vorherrschenden Westwindwetterlage sind hauptsächlich Landegeräusche für das betrachtete Plangebiet maßgebend.

Im Rahmen der Umgebungslärmrichtlinie wurden Isophonenbänder für verschiedene Flugvarianten errechnet. Für die Wesertalroute wurden im Plangebiet Pegelwerte von ca. 38 bis 43 dB(A) nachts errechnet. Bei einem maximalen Mittelungspegel außen von 43 dB(A) ergibt sich bei 15 dB(A) Differenz ein Mittelungspegel von 28 dB(A) innen. Eine Belästigungswirkung tritt bei weniger als 10 % der Anwohner auf, sodass Fluglärmwirkungen im Plangebiet tolerabel sind.

Die Geräuschimmissionen aus dem Fluglärm liegen tags zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A) und somit zwischen den Orientierungswerten für reine Wohngebiete und denen für allgemeine Wohngebiete. Mit der Fortschreibung der Messdaten von 2004 bis 2006, die die Erhöhung der Zahl der Flugbewegungen in 2007 berücksichtigt, ergibt sich eine Erhöhung des Mittelungspegels um 0,3 dB(A). Diese Erhöhung bleibt deutlich unterhalb einer nennenswerten Änderung (rd. 1 dB[A]) des Mittelungspegels.

— Sportlärm durch

a) Freisportanlage des ATSV Habenhausen/Sporthalle am Bunnsackerweg

Südlich des Plangebiets grenzen die Freisportanlagen des ATSV Habenhausen an. An das geplante Wohngebiet grenzt ein Rasensportplatz, weiter südlich liegt ein Kunstrasenplatz (ehemals „Ascheplatz“). Die Sporthalle am Bunnsackerweg – durch Handballvereine genutzt – grenzt nördlich unmittelbar an das geplante Wohngebiet an. Mögliche Lärmemissionen durch das vorhandene Basketballspiel auf dem Schulhof sind in die Rechenergebnisse eingegangen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Nutzung der Sportanlagen und Sporthalle zwischen 22 und 6 Uhr wegen Beachtung des Schutzanspruchs der bereits vorhandenen Wohnnachbarschaft beiderseits der Straße Bunnsackerweg nicht stattfindet.

Um die Geräuschimmissionsbelastung zu ermitteln, wurden im Jahr 2007 Messungen im Bereich der Freisportanlagen und in der Sporthalle am Bunnsackerweg durchgeführt.

Der schalltechnischen Betrachtung wurden die Platz- und Hallenbelegungspläne zugrunde gelegt. Der lärmtechnischen Betrachtung liegen zudem typische Emissionskennwerte der Fachliteratur zugrunde.

Sonderfälle größerer Veranstaltungen mit Zuschauerbeteiligung werden gesondert betrachtet.

Die Nutzung der Sportanlagen ergibt sich aus dem Trainingsbetrieb, Punktspielen und gegebenenfalls Sonderveranstaltungen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der Punktspiele mit großer Zuschauerbeteiligung rd. zehn Ereignisse pro Jahr, weitere sechs Punktspiele eine Zuschauerbeteiligung von 50 bis 100 Personen umfasst. Zudem sind vier Großereignisse pro Jahr (z. B. Jugendturnier, Sportfest) in die Betrachtung einbezogen.

Es wird von folgenden Nutzungszeiten und Schalleistungs-Beurteilungspegeln ausgegangen:

Geräuschquelle	L_{wAr}	t_E	$L_{wAr,t}$
Vier Stunden Fußballtraining werktags außerhalb der Ruhezeiten	103	4	~ 98
Fußballtraining werktags 20.00 bis 20.30 Uhr (Ruhezeiten)	103	0,5	~ 97
Fußballpunktspiel \leq 200 Zuschauer Samstags nach 20.00 Uhr	106	1	< 103

Alle Pegelangaben in dB(A)

L_{wAr} : Schalleistungs-Beurteilungspegel

t_E : Effektive Einwirkzeit der Geräusche in Stunden

$L_{wAr,t}$: Schalleistungs-Beurteilungspegel in Stunden

Die Emissionspegel des Trainingsbetriebs sind im schalltechnisch ungünstigsten Fall für beide Sportplätze anzusetzen. Dagegen ist bei einem Oberligapunktspiel mit Zuschauerbeteiligung innerhalb der Ruhezeiten nicht davon auszugehen, dass der zweite Platz gleichzeitig bespielt wird.

Hinsichtlich des regelmäßigen Trainingsbetriebs auf den Sportanlagen sowie der Nutzung der Sporthalle werden auch innerhalb der Ruhezeit die Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) im geplanten Wohngebiet größtenteils unterschritten. Lediglich auf einer sehr kleinen Teilfläche am Südrand des Plangebiets wird der Immissionswert um bis zu 1 dB(A) überschritten. Dies wird als unproblematisch eingeschätzt, da hier eine bauliche Nutzung nicht vorgesehen ist.

Bei den turnusmäßig stattfindenden Punktspielen mit Zuschauerbeteiligung ergibt sich dagegen eine Überschreitung des im Regelfall maßgeblichen Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit.

Es ist davon auszugehen, dass sich der schalltechnisch ungünstigste Fall grundsätzlich dann ergibt, wenn der Punktspielbetrieb insgesamt oder teilweise innerhalb der Ruhezeiten stattfindet. Die höchsten Emissionspegel ergeben sich, wenn das gesamte Punktspiel an einem Sonn- und Feiertag in die mittägliche Ruhezeit oder an einem beliebigen Tag in die Zeit nach 20.00 Uhr fällt.

Bei Fußballpunktspielen kann nur außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden.

Bei einem ausschließlichen Punktspielbetrieb innerhalb der Ruhezeit ergibt sich eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) bis zu einem Abstand von 90 m zum Südrand des Plangebiets. Im Bereich der geplanten Bebauung werden am südlichen Plangebietsrand Immissionswerte von bis zu 56 dB(A), im Bereich der nicht überbaubaren Wohnbauflächen bis zu 59 dB(A) erreicht. Bei einem Punktspielbetrieb, der nur eine Stunde der Spielzeit innerhalb der Ruhezeit liegt (z. B. Spielbeginn um 19.30 Uhr), beschränkt sich die mögliche Richtwertüberschreitung auf eine Zone von rd. 25 bis 40 m Breite im südlichen Teil des Plangebiets. Im Bereich der geplanten Bebauung werden im südlichen Plangebiet Immissionswerte von bis zu 52 dB(A), im

Bereich der nicht überbaubaren Wohnbauflächen bis zu 55 dB(A) erreicht.

Durch eine Beschränkung des regelmäßigen Punktspielbetriebs auf den Zeitraum „außerhalb der Ruhezeit“ würde dem Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebiets vollends entsprochen. Allerdings ist eine solche Einschränkung nicht realistisch und zumutbar. Unter Würdigung des langjährigen Spielbetriebs mit seinen üblichen Trainings- und Punktspielzeiten ist davon auszugehen, dass zumindest mehrere Punktspiele als auch einzelne Großveranstaltungen auf dem Sportgelände, wie z. B. Sportfeste, in die Ruhezeiten fallen.

Gemäß den Regelungen der 18. BImSchV sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) in den Ruhezeiten durch besondere Ereignisse an bis zu 18 Tagen pro Jahr möglich („seltene Ereignisse“). Punktspiele mit Zuschauerbeteiligung sind als sogenannte seltene Ereignisse im Sinne der Regelungen der 18. BImSchV einzustufen. Ebenso gehören dazu Veranstaltungen wie z. B. Sportfeste und Einladungsturniere. Laut Sportamt ist infolge von Anregungen des Habenhauser Fußballvereins zusätzlich zum Punktspielbetrieb mit bis zu vier Großereignissen zu rechnen. Die Anzahl der Punktspiele mit großer Zuschauerbeteiligung (bis zu 200) wird vom Sportamt auf rd. zehn Ereignisse pro Jahr geschätzt. Bei weiteren Punktspielen ist von einer Zuschauerzahl von 50 bis 100 Personen auszugehen.

Die Zahl von 18 Ereignissen pro Jahr darf in der Summe nicht überschritten werden. Darüber hinausgehende Punktspiele müssen und können unbegrenzt außerhalb der Ruhezeit durchgeführt werden. Bereits heute gilt für die Sportanlagen durch die benachbarte vorhandene Wohnbebauung am Bunnsackerweg diese Beschränkung.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben werden selbst bei einer Überlagerung der Geräuschimmissionen durch eine Nutzung der Sportanlagen bei Durchführung eines zweistündigen Punktspielbetriebs mit 100 Zuschauern sowie Fußballtrainingsbetrieb innerhalb bzw. außerhalb der Ruhezeit die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit im gesamten Plangebiet eingehalten.

An- und Abfahrten sowie Parkplatzgeräusche im Bereich der Pkw-Stellplätze auf den südlich des Plangebiets gelegenen Freisportanlagen können aufgrund der vorliegenden Abstände zum Plangebiet gegenüber den Lärmemissionen durch das Fußballtraining und die Punktspiele vernachlässigt werden.

b) Sporthalle

In der lärmtechnischen Betrachtung wurde von der gleichzeitigen Nutzung von Sporthalle und Freisportanlagen (Trainingsbetrieb bzw. Punktspielbetrieb) ausgegangen. Geräuschemissionen der Sporthalle werden wesentlich durch die Abstrahlung der Oberlichter bestimmt, sodass im ersten Obergeschoss im direkten Umfeld der Sporthalle höhere Immissionsbelastungen anzunehmen sind als im Erdgeschossbereich. Ausgehend von einer regelmäßigen Nutzung der Sporthalle und Freisportanlagen werden in der Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr im ersten Obergeschoss bis zu 48 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) wird somit unterschritten.

c) Parkplätze bei der Sporthalle

Für den westlich der Sporthalle am Bunnsackerweg gelegenen Pkw-Stellplatz mit 13 Stellplätzen wird im Zusammenhang mit der Nutzung der Sporthalle von einer Fahrzeugbewegung pro Stellplatz in der Ruhezeit von 20 bis 22 Uhr ausgegangen.

Die durch die Nutzung der Parkplätze an der Sporthalle Bunnsackerweg verursachten Geräuschimmissionen überschreiten die in der „ungünstigsten Nachtstunde“ (z. B. in der Zeit von 22.00 bis 23.00 Uhr nach Beendigung des Trainingsbetriebs) für WA-Gebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der Gebäudenordseite. Durch bauliche

Maßnahmen, die vertraglich geregelt werden, wird der erforderliche nächtliche Lärmschutz gewährleistet. Am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV eingehalten.

d) Bolzplätze

Auf den Schulgrundstücken „Grundschule Bunnsackerweg“ und „Schulzentrum Habenhausen“ ist jeweils ein Bolzplatz im Rahmen der schulischen Entwicklung geplant.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen im geplanten Wohngebiet durch eine Nutzung der auf den benachbarten Schulgrundstücken geplanten Bolzplätze erfolgte in Anlehnung an die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung, da in Bremen Beurteilungsgrundlagen für Bolzplätze im Sinne der Freizeitlärmrichtlinien anderer Bundesländer nicht vorliegen. Da die geplanten Kleinspielfelder auf den Schulgrundstücken am Tage uneingeschränkt genutzt werden sollen, wird die schalltechnisch ungünstigste Situation gemäß 18. BImSchV in der Beurteilungszeit „innerhalb der Ruhezeit“ (z. B. werktags 20.00 bis 22.00 Uhr, sonntags 13.00 bis 15.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr) der Betrachtung zugrunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Nutzung der Anlagen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) stattfindet.

Von den Bolzplätzen gehen erhebliche Lärmimmissionen aus. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände auf den Schulgrundstücken) wurden aufgrund der massiven Wirkung als unzumutbar verworfen.

Lärminderungen ergeben sich aus der Abschirmung durch Gebäude (städtebaulicher Lärmschutz). Durch die Gebäudestellung und -höhe (Riegelbauten) entlang der Schulgrundstücksgrenzen im Bereich der Bolzplätze werden die Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet deutlich gemindert. Unter der Voraussetzung, dass im Bereich der südlich bzw. östlich der geplanten Minispielfelder angrenzenden Wohnbauflächen eine Bebauung (Wohngebäude/Garagen) mit einer Höhe von mindestens 5,86 m errichtet wird und die Garagenhöfe eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand erhalten, wird der gemäß 18. BImSchV maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit im Bereich der südlich bzw. östlich an diese Bebauung angrenzenden Wohnbauflächen eingehalten.

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden deshalb im Bebauungsplan die in dem mit WA* gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets zu errichtenden Gebäude und Garagen als Riegelbau mit einer Höhe von 5,86 m festgesetzt. Um einen ausreichenden Lärmschutz sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in dem entsprechend gekennzeichneten Teil des Wohngebiets (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, hier Immissionswerte tags > 50 dB(A) bei freier Schallausbreitung) Wohnungen und Wohngebäude erst errichtet werden dürfen, wenn durch den Riegelbau ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

Für die den Minispielfeldern zugewandten Seiten (nördliche bzw. westliche Gebäudeseite) der Lärmschutzbebauung ergeben sich allerdings aufgrund der Nähe zu den Spielfeldern Immissionsbelastungen von bis zu 65 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden auf der jeweils lärmzugewandten Seite deutlich überschritten, sodass die schutzwürdigen Räume (Schlaf- und Wohnräume, Kinderzimmer) mit Hauptlüftung zu den Geräuschquellen ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Grundrissgestaltung) wird dies gewährleistet.

Die sehr große Nähe zwischen Wohnen und geplanten Bolzplätzen wurde hinsichtlich des Immissionskonflikts der benachbarten Nutzungen eingehend mit folgendem Ergebnis betrachtet:

Ein Bolzplatz ist keine Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV, vielmehr handelt es sich um eine Freizeitanlage. Da es keine verbindliche

Freizeitlärm-Richtlinie gibt, können der schalltechnischen Beurteilung von Bolzplätzen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (vorliegendes Gutachten) bzw. der TA Lärm zugrunde gelegt werden. Die Werte der 18. BImSchV dienen dabei als Anhaltspunkte für die Beurteilung der Bolzplätze. Sie stellen in der Bauleitplanung keinen verbindlichen Grenzwert dar.

Die Stadtgemeinde verfolgt seit Jahren das Ziel, vorhandene Schulhofflächen für den Stadtteil zu öffnen, sodass außerhalb der schulischen Nutzungszeiten (nach 16.00 Uhr, Wochenende) diese öffentlich zugänglich sind. Damit kann dem Bedarf an Spiel- und Freiflächen für Kinder und Jugendliche im Stadtteil wohnungsnah Rechnung getragen werden. Der Spielflächenbedarf wird in Bremen gleichermaßen durch Schulhofflächen, Parkanlagen und öffentliche Spielplätze bedient. Die geplanten Bolzplätze bereichern die Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche aus der vorhandenen und neuen Wohnumgebung.

Kinder und Jugendliche sind auf wohnungsnaher Bewegungs- und Treffpunktmöglichkeiten angewiesen. Angebote, die dies unterstützen, gehören unmittelbar zum Wohnumfeld und sind als wohnungsnaher Freizeitnutzungen einzustufen. Bolzplätze sind deshalb den wohnungsnahen Freizeitanlagen zuzuordnen. Spielen und Bolzen als Lebensäußerung von Kindern und Jugendlichen wird als wohnungstypischer Freizeitlärm eingestuft, zumal auch Schule und Wohnen zusammengehörige Nutzungen darstellen.

Es handelt sich bei den Bolzplätzen um Anlagen, von denen nicht dauerhaft Geräuschemissionen ausgehen. Bis 16.00 Uhr stellen beide Bolzplätze Teile der Schulnutzung dar. Geräuscheinwirkungen, die sich aus der schulischen Nutzung ergeben sind zulässig und daher hinzunehmen. Über das Jahr verteilt ist von einer unregelmäßigen und nicht organisierten Nutzung nach 16.00 Uhr auszugehen. Abhängig von Jahreszeiten und Witterungsverhältnissen werden die Bolzplätze mehr oder minder genutzt. In den langen, kalten und dunklen Wintermonaten kann beispielsweise angenommen werden, dass es keine lärmintensiven Aktivitäten – insbesondere nach 20.00 Uhr – geben wird.

In allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes grundsätzlich zulässig und die mit einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbundene Beeinträchtigungen von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Bolzplätze sind selbst neben reinen Wohngebieten nicht generell unzulässig. Bolzplätze können nicht in jeder Hinsicht Kinderspielplätzen gleichgestellt werden, da sie insbesondere auch von älteren Kindern und jungen Erwachsenen für spielerische und sportliche Betätigung genutzt werden, woraus eine größere Lärmbelastung entstehen kann. Diese ist dann durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Einsatz geräuschmindernder Materialien (statt Beton-, Stein- oder Asphaltoberflächen), zu mindern.

Die Bolzplätze werden als wichtige wohnungsnaher Spiel- und Sportangebote für die vorhandene als auch neue Wohnbebauung bewertet. Mit den Riegelbauten werden Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet weitgehend eingehalten. Zugunsten des wohnungsnahen Spielens und Bolzens in Verbindung mit der vorhandenen Schulnutzung ist in einem kleineren Teilbereich des Wohngebiets zwischen Haupterschließungsstraße und Schulgrundstück die Überschreitung von 50 dB(A) in den Ruhezeiten um 1 bis 4 dB(A) in Kauf zu nehmen. Davon sind lediglich vier Wohngrundstücke von insgesamt 143 betroffen.

Durch die Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung ist der Bolzplatzlärm im Bereich der angrenzenden Wohngebäude an der jeweils lärmzugewandten Seite hinzunehmen. Zumal durch die städtebauliche Figur (zweigeschossiger Riegelbau) und architektonische Maßnahmen zur Lärmreduzierung (Grundrissgestaltung) an den anderen Gebäudeseiten (Aufenthaltsräume) und im Bereich der schutz-

würdigen Freiflächen (Terrassen) die Immissionswerte soweit eingehalten werden.

Dem Schutzanspruch der Wohnnutzung wird durch die Lärminderungsmaßnahmen und bei Immissionswerten von bis zu 54 dB(A) aufgrund der dargestellten Charakteristik der Bolzplätze (wohnungsnaher Freizeitnutzung) ausreichend Rechnung getragen. Unter Abwägung der Belange schulischer und stadtteilbezogener Entwicklungsinteressen (Einrichtung von zwei Bolzplätzen) und dem Schutzanspruch der Wohnnutzung sind die aus dem Spielbetrieb/Freizeitlärm resultierenden Belastungen in Verbindung mit den getroffenen Lärminderungsmaßnahmen zumutbar.

e) Garagenhöfe

Im Hinblick auf die Nutzung der Garagenhöfe im Plangebiet ergibt sich in der „ungünstigsten Nachtstunde“ für den gesamten Bereich der geplanten Wohnbauflächen eine Unterschreitung des für allgemeine Wohngebiete nachts maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsrichtwerts. Nachts werden Immissionswerte von bis zu rd. 35 dB(A) auf den am stärksten betroffenen Bauflächen erreicht. Der Orientierungswert von nachts 40 dB(A) wird somit um 5 dB(A) unterschritten. Da sich für die Tageszeit lediglich ein um 3 dB(A) höherer Emissionswert errechnet, kann am Tage ebenso von einer deutlichen Unterschreitung des Bezugspegels ausgegangen werden. Im Hinblick auf mögliche Maximalpegel durch Einzelereignisse (z. B. eine beschleunigte Pkw-Abfahrt) ergeben sich Immissionspegel von bis zu rd. 58 dB(A). Damit kann vorausgesetzt werden, dass der für WA-Gebiete maßgebliche Bezugspegel sowohl am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten bzw. unterschritten wird.

Die Garagenhöfe stellen eine zu den Wohngrundstücken dazugehörige Nutzung dar und dienen der Stellplatzversorgung im Wohngebiet. Geräusche, die sich aus ihrer Nutzung ergeben, sind in der Regel unter dem Gesichtspunkt der Ortsüblichkeit hinzunehmen.

f) Freibereiche

Schutzwürdige Freibereiche sind im Bereich des südlich des Bolzplatzes gelegenen Bauriegels ausschließlich auf der dem Schulgrundstück (Grundschule) abgewandten Gebäudeseiten dieser Baukörper anzuordnen. Gleiches gilt für die Freibereiche östlich des Bolzplatzes auf dem Schulgrundstück des Schulzentrums. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte tags außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) bzw. innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) für Freiflächen eingehalten werden.

g) Außenbauteile

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Nr. 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist entsprechend der Lärmpegelbereiche sicherzustellen. Auf der jeweils lärmzugewandten Seite der Wohngebäude gilt bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel tags von 61 bis 65 dB(A) der Lärmpegelbereich III. Für alle anderen Gebäudeseiten gilt trotz des maßgeblichen Außenlärmpegels tags von bis zu 55 dB(A) aufgrund der durch Verkehrslärm verursachten Überschreitung der Orientierungswerte nachts um 2 dB(A) der Lärmpegelbereich II.

2.5 Boden

2.5.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Bremischem Naturschutzgesetz 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.

2.5.2 Beschreibung und Bewertung

Als Beurteilungsgrundlage der Bodenbeschaffenheit wurde die Baugrunderkennung (Teile E1/ E2) Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen, sowie 20 aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertete Bohrungen, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs auf dem benachbarten Grundstück der Schule durchgeführt wurden.

Nach den durch das Grundbaulabor Bremen 2007 an sieben Standorten im Geltungsbereich der Neuplanung durchgeführten Baugrunderkennungen ist die nachfolgende Schichtenfolge erkennbar: unter einer 0,35 m bis 0,5 m mächtigen Mutterbodenschicht folgen humose Schluffschichten, die in einer Tiefe von 1,00 m bis 2,85 m von Mittelsanden unterlagert werden. In der Sondierbohrung in Höhe der bestehenden Wohnhäuser am Bunnsackerweg wurden bis in eine Tiefe von 2,50 m schluffige Sande angetroffen. Die Mittelsande wurden in der Endtiefe der Sondierbohrungen nicht durchteuft. Sie stehen erfahrungsgemäß in einer größeren Mächtigkeit an und werden von Lauenburger Schichten unterlagert.

Nach den vorliegenden Untersuchungen ist eine Bebauung flach zu gründen und in Teilbereichen sind gegebenenfalls Baugrundverbesserungsmaßnahmen, wie Teilbodenaustausch oder Vollaustausch der humosen Schluffschichten zu berücksichtigen.

Für die Flächen im Geltungsbereich der Planung liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Die luftbildmäßige Auswertung des Planbereichs hat ergeben, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist. Diese sind vor einer Realisierung der Planung zu beseitigen. Um dies sicherzustellen enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Durch die Neuplanung werden Flächen versiegelt. Die aufgrund der Versiegelung nachteiligen Auswirkungen auf den Boden werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes als auch durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Bereich der Korbinsel) kompensiert.

2.6 Wasser

2.6.1 Grundsätze und Ziele

Nach § 2 Bremischem Wassergesetz und § 2 Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu mehren und möglichst naturnah auszubauen. Der Generalplan Küstenschutz trifft Aussagen zum Hochwasserschutz und benennt die erforderlichen Maßnahmen.

2.6.2 Beschreibung und Bewertung

— Grundwasser

Nach den durchgeführten Baugrunderkennungen sind die Mittelsande der Grundwasserleiter des Hauptgrundwasserhorizontes. Den Grundwasser-nichtleiter bilden die Lauenburger Schichten.

In einer Kleinbohrung wurde ein Peilfilter eingebaut, dessen Filterstrecke in den Sanden des Hauptgrundwasserleiters liegt. Während der Sondierarbeiten wurde ein Grundwasserspiegel in Ruhe in 1,11 m Tiefe = 4,49 m NN eingemessen. Für die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse können ergänzend zu dieser Kleinbohrung Daten der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (GMS 029) des gewässerkundlichen Dienstes des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa herangezogen werden. Diese befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Baugebietes an der Habenhauser Dorfstraße. Für den Zeitraum von 1955 bis 2005 wurden folgende Werte gemessen:

NNW + 2,84 m NN,

MNW + 3,49 m NN,

MW + 3,77 m NN,

MHW + 4,25 m NN,

HHW + 5,07 m NN (am 6. Februar 1955).

Im Plangebiet ist danach 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 angegebenen Grundwasserhöchststände sind Grundlage der Neuplanung. Sofern die Bebauung einschließlich der Gründung oberhalb des Einflussbereichs des Grundwassers liegt, sind die Bauflächen mit der erforderlichen Menge Bodenmaterial aufzufüllen.

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.

Das Grundwasser weist folgende Werte auf: pH 7,0 - 7,5; Gesamteisen 1 - 10 mg/l ; Chloride 500 - 1000 mg/l ; Sulfate 150 - 250mg/l ; Magnesium 50 - 80 mg/l ; Calcium 75 - 100mg/l, die Fließrichtung ist Nordwesten. Aufgrund der ermittelten Messwerte ist das Grundwasser nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse ist nicht zu rechnen.

— 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.

Im Bereich der Neuplanung sind die festgelegten Abstände für eventuelle spätere Deicherhöhungen ausreichend. Der Deich liegt bereits jetzt 0,70 m bis 0,95 m über der Bestickfestsetzung des GPK.

Die dennoch in der Neuplanung vorzuhaltenden Flächen für künftige Deicherhöhungen 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.

Entlang des Deichfußes verläuft im Plangebiet ein Randgraben, der über einen Graben am südlichen Plangebietsrand an das Entwässerungsnetz am Bunnsackerweg angeschlossen und periodisch wasserführend ist. Im Bereich der Sportanlagen ist der Graben verrohrt.

— Niederschlagswasser/Schmutzwasser

In der Straße Bunnsackerweg befindet sich die öffentliche Entwässerung mit Schmutz- und Niederschlagswasserkanal. Der Niederschlagskanal (DN 1100) entwässert in südliche Richtung, die Fließrichtung des Schmutzwasserkanals (DN 250) verläuft in Richtung Norden. 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. Das Wohngebiet ist über ein Trennsystem zu erschließen. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Grundstücken erfolgt über private Sammelleitungen in den Wohnwegen, den neuen öffentlichen Kanal in den drei Anliegerstraßen und der geplanten Erschließungsstraße in den vorhandenen Kanal Bunnsackerweg. Der neue Kanal nimmt auch das Straßenoberflächenwasser auf. Der vorhandene Niederschlagswasserkanal DN 1100 ist ausreichend dimensioniert, um das Erschließungsgebiet leistungsfähig anschließen zu können.

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. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Wohngebiet kann ebenfalls unbedenklich in den vorhandenen SW-Kanal im Bunnackerweg erfolgen, da die erforderliche Aufnahmekapazität vorhanden ist.

2.7 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt 2.1 bis 2.6 hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der stadtnahen, attraktiven Lage des Plangebiets unmittelbar am Weserdeich und der vorhandenen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen entspricht die Neuplanung der Bedarfsnachfrage nach bevorzugten Wohnstandorten im Ortsteil Habenhausen.

Aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlung „Holtacker“ und insbesondere auch bei der Betrachtung des gesamten weiteren Verlaufs des Habenhauser Deiches stadteinwärts entlang des Werdersees – hier haben sich die Bauflächen bis an den Deich entwickelt – ist das Neubauvorhaben als Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen zu betrachten. Die Eingriffe durch die Neuplanung sind daher weniger gravierend im Vergleich zu Eingriffen in den freien Landschaftsraum.

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.

Eine alternative Erschließung wurde im Verfahren betrachtet. Das nördlich des Schulgrundstücks gelegene Grundstück scheidet durch die genehmigte und in Realisierung befindliche Altenwohnanlage für eine alternative Erschließung aus. Eine Erschließung über die Staustraße wurde aufgrund der Entfernung und Eigentumsverhältnisse nicht weiter verfolgt.

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als private landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt werden; der Sportplatz könnte am Standort verbleiben.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Anlage der öffentlichen und insbesondere der privaten Grünflächen entlang des Deichs und zwischen den drei Wohnquartieren wird das Baugebiet am Deich räumlich gegliedert und das Grundstück nicht in Gänze als Baufläche genutzt. Entgegen der stadteinwärts vollzogenen bis dicht an den Habenhauser Deich reichenden Siedlungsentwicklung bleibt die Wohnbebauung im Plangebiet deutlich hinter der Deichlinie zurück. Durch das städtebauliche Konzept konnte der Eingriff gemindert werden. Der durch den unvermeidbaren Eingriff erforderliche Ausgleich wird wie unter D) 2. a) Natur und Landschaft beschrieben innerhalb des Plangebiets sowie außerhalb plangebietsnah im Bereich der Korbinsel ausgeglichen.

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,

ergänzt durch Aussagen von Trägern öffentlicher Belange 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, nachteiligen 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 Schulen, Sportanlagen und Deich. Diese Wiesenflächen und der Habenhauser Deich prägen derzeit das Orts- und Landschaftsbild.

Für die durch die Neuplanung erzeugten Eingriffe sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (Erhaltung von Hecken- und Baumstrukturen, Anpflanzen von Straßenbäumen, Herstellung einer Extensivwiese) sowie überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs in Nahlage zum Plangebiet, im Bereich der Korbinsel, die die Bebauung der bisher unbebauten Flächen ausreichend kompensieren.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser werden gleichermaßen durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert. 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. Dies regelt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die mit der Neuplanung beabsichtigte Bebauung verändert. Durch die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Naturwiesen, die Bauflächen untergliedern und begrenzen, und die Eingrünung der Grundstücke mit Hecken, wird das neue Quartier eingebunden. Zudem werden durch die Neuplanung Wegevernetzungen ermöglicht und Teile der Deichwiesen für Spiel- und Freizeitnutzungen zugänglich gemacht.

Den durch die BAB A 1 und den Verkehrsflughafen Bremen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird mit der Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Lärmschutz begegnet. Um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten, sind Mittelungspegel von tags 35 dB(A) und nachts – bei freier Belüftung – 30 dB(A) einzuhalten.

Die durch die Neuplanung von ca. 140 Wohneinheiten erzeugte Verkehrsmehrbelastung des Bunnsackerweges (bei Ausweisung von 30 km/h) beinhaltet keine unzumutbare Erhöhung der zulässigen Immissionsgrenzwerte.

Die direkte Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu Schule und Sportflächen hat zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Riegel-

bebauung, bauliche Vorkehrungen u. a.) geführt, um zu gewährleisten, dass die Freizeitnutzungen auf dem Schulgelände sowie der Spielbetrieb auf den Sportflächen nicht eingeschränkt werden und die zukünftigen Bewohner durch Sport- und Schullärm nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

E) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Im Wesentlichen soll das Plangebiet durch einen Investor bebaut werden. Durch vertragliche Vereinbarungen verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der Kosten, insbesondere für die Erschließung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Der Stadtgemeinde Bremen entstehen somit bei Realisierung der Planung keine Kosten.

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

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

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2372 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2372 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Bunnsackerweg (zum Teil einschließlich), Schulgrundstück, Habenhauser Deich und Sportanlage

(Bearbeitungsstand 4. Juni 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Flächen zwischen Deich und Schulzentrum Habenhausen bzw. der Grundschule am Bunnsackerweg, die bisher für Sportenerweiterung vorgehalten wurden, für diesen Nutzungszweck jedoch nicht mehr benötigt werden, soll Wohnungsbau realisiert werden.

Das Grundstück wurde durch den Vorhabenträger von privaten Grundstückseigentümern erworben.

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 im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, 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 beabsichtigten Wohnbebauung die bisher un bebauten Wiesen zwischen Schulen, Sportanlagen und Deich bebaut werden. Diese Wiesenflächen und der Habenhauser Deich prägen derzeit das Orts- und Landschaftsbild.

Für die durch die Neuplanung erzeugten Eingriffe sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt; zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (Erhaltung von Gehölzstrukturen, Anpflanzen von Straßenbäumen, Herstellung einer Extensivwiese) sowie überwiegend außerhalb des

Geltungsbereichs in Nahlage zum Plangebiet auf der Korbinsel, die den Eingriff durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen ausreichend kompensieren.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser werden gleichermaßen durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kompensiert. 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.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die mit der Neuplanung beabsichtigte Bebauung verändert. Durch die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Naturwiesen, die die Bauflächen untergliedern und begrenzen sowie die Eingrünung der Grundstücke mit Hecken, wird das neue Quartier eingebunden. Zudem werden durch die Neuplanung Wegevernetzungen ermöglicht und Teile der Deichwiesen für Spiel- und Freizeitnutzungen zugänglich gemacht.

Den durch die BAB A 1 und den Verkehrsflughafen Bremen auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wird mit der Festsetzung baulicher Maßnahmen zum Lärmschutz begegnet. Um gesunde Lebensverhältnisse zu gewährleisten sind Mittelungspegel von tags 35 dB(A) und nachts – bei freier Belüftung – 30 dB(A) einzuhalten.

Die durch die Neuplanung von ca. 140 Wohneinheiten erzeugte Verkehrsmehrbelastung des Bunnsackerweges (bei Ausweisung von 30 km/h) beinhaltet keine unzumutbare Erhöhung der zulässigen Immissionsgrenzwerte.

Die direkte Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung zu Schule und Sportflächen hat zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Riegelbebauung, bauliche Vorkehrungen u. a.) geführt, um zu gewährleisten, dass die Freizeitnutzungen auf dem Schulgelände sowie der Spielbetrieb auf den Sportflächen nicht eingeschränkt werden und die zukünftigen Bewohner durch Sport- und Schallärm nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

b) Alternativenprüfung

Aufgrund der stadtnahen, attraktiven Lage des Plangebiets unmittelbar am Werderdeich sowie der vorhandenen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen entspricht die Neuplanung der Bedarfsnachfrage nach bevorzugten Wohnstandorten im Ortsteil Habenhausen.

Aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlung „Holtacker“ und insbesondere auch bei der Betrachtung des gesamten weiteren Verlaufs des Habenhauser Deiches stadteinwärts entlang des Werdersees – hier haben sich die Bauflächen bis an den Deich entwickelt – ist das Neubauvorhaben als Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen zu betrachten. Die Eingriffe durch die Neuplanung sind daher weniger gravierend im Vergleich zu Eingriffen in den freien Landschaftsraum.

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 derzeit nicht zur Verfügung.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2372 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.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Änderungen des Planentwurfes ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen (§ 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen; Planänderungen haben sich nicht ergeben.

Der Beirat Obervieland steht der Neuplanung ablehnend gegenüber.

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Obervieland
zwischen Bunsackerweg (zum Teil einschließlich)
Schlundrondstück, Habernauer Deich und Sportanlage
(Bearbeitungsstand: 04.06.2009)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ II Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Doppelhäuser zulässig

abweichende Bauweise

offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünfläche
(Günstig mit Gewässer und Fuß- und Radweg)

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalten von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Hecken

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Neben-
anlagen

Die Umgrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze
oder Baulinie zusammenfällt

Garagen

Stellplätze

Nebenanlagen

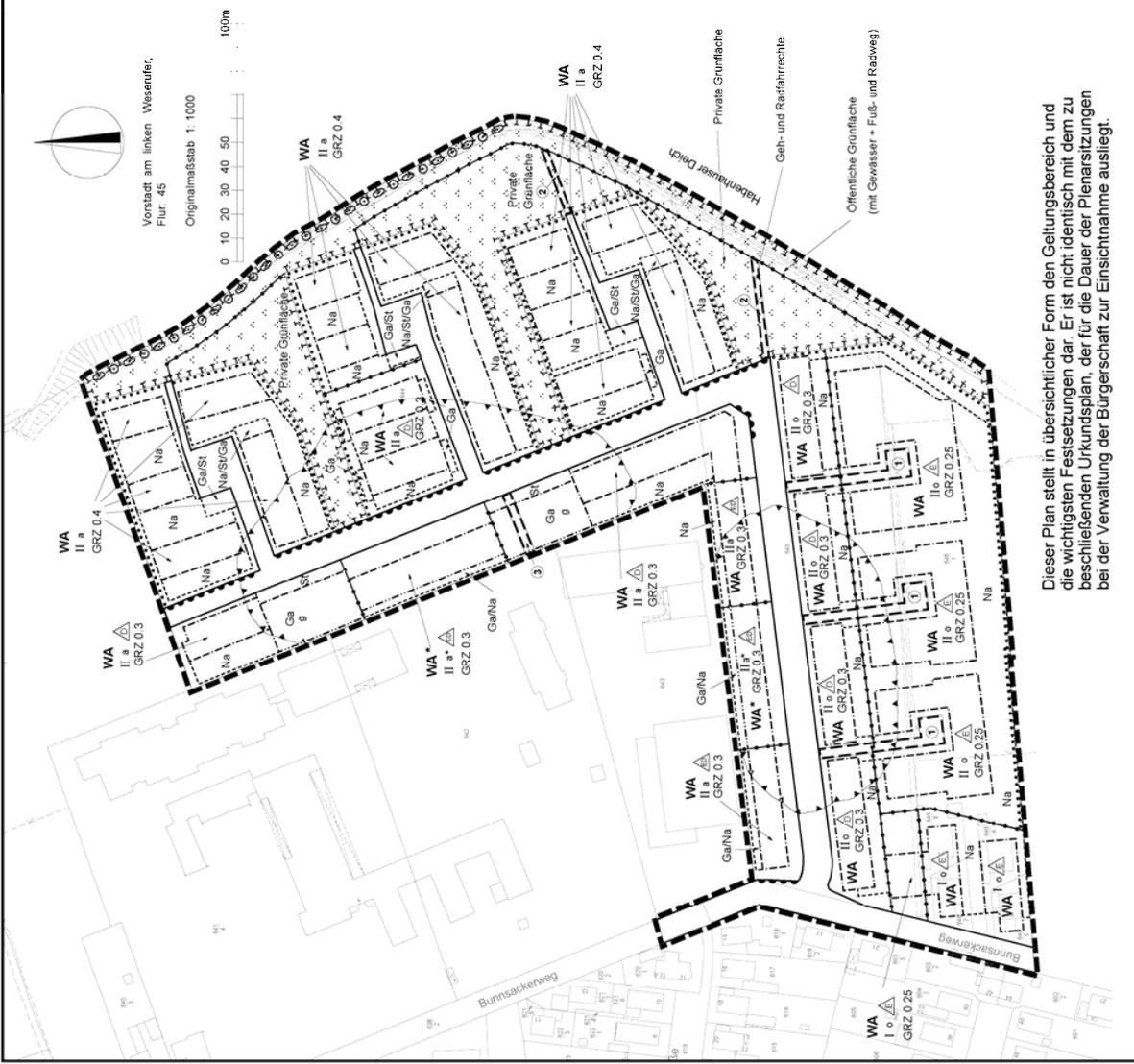
Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, Fahrrechten und Rechten
zur Führung von Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen
zusätzlich der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu
belastende Flächen

Mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu
belastende Flächen

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende
Flächen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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

