

Mitteilung des Senats vom 10. November 2009

Bebauungsplan 2386 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Ronzelenstraße und Schulzentrum an der Ronzelenstraße und westlich Rhododendronpark

(Bearbeitungsstand: 3. September 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2386 (Bearbeitungsstand: 3. September 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 22. Oktober 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 2386 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2386 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Ronzelenstraße und Schulzentrum an der Ronzelenstraße und westlich Rhododendronpark

(Bearbeitungsstand: 3. September 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2386 (Bearbeitungsstand: 3. September 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2386 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2386 ist am 9. Juli 2008 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2386 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, einschließlich des Beirates Horn-Lehe, und die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2386 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 19. September 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2386 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf 2386 mit Begründung hat vom 14. Oktober 2008 bis 14. November 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der ersten öffentlichen Auslegung

- 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- 5.1.1 Das Ortsamt Horn-Lehe hat mit Schreiben vom 3. November 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

in seiner öffentlichen Sitzung am 30. Oktober 2008 hat der Beirat Horn-Lehe nach umfangreicher Beratung folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Horn-Lehe lehnt den Bebauungsplan 2386 in der vorgelegten Form ab.

Der Beirat fordert den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa auf, für den Grünstreifen in der Ronzelenstraße, der im Zuge der Realisierung der Stiftung für den Rhododendronpark als Bauland von der Stadt Bremen verkauft werden soll, eine alternative Planung zu erstellen.

Dem Wunsch aus der Bevölkerung und aus dem Beirat nach weitgehendem Erhalt des Waldstreifens auf dieser Fläche sollte durch die Ausweisung eines erstsprechenden Baufensters Rechnung getragen werden.

Außerdem möge der Senator prüfen lassen, ob die Stiftung Alten Eichen aufgrund der Umstände des Enteignungsverfahrens auf die Erlöse aus dem Geländeverkauf Ansprüche erheben könnte.“

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. April 2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und des Beirats führte zu einem veränderten Bebauungskonzept. Der begrünte Wall soll weitgehend erhalten und die überbaubare Fläche entsprechend verringert werden.

Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung. Infrage kommen unterschiedliche Wohnformen (Hausgruppen in der Form von Stadthäusern und Reihenhäusern, Geschosswohnungen). Diese Bebauung fügt sich in die benachbarte Bebauung mit dem bis zu viergeschossigen Schulzentrum und der bis zu zweigeschossigen benachbarten Wohnbebauung ein.

Ebenso ist geprüft worden, ob es einen „Nachentschädigungsanspruch“ zugunsten der Stiftung Alten Eichen gibt, wenn die damals enteigneten

Flächen verkauft werden sollen. Diese Prüfung hat ergeben, dass im Kalenderjahr 1977 eine ca. 92 000 m² große Fläche auf der Grundlage des Bebauungsplanes 676 für die Erweiterung des Rhododendronparks enteignet worden ist. Das 12 000m² großes Plangebiet ist Teil dieser Fläche.

Das Erweiterungsgelände ist als Park hergerichtet worden. Lediglich im Bereich der im Bebauungsplan 676 geplanten Stellplätze ist die Nutzung noch nicht endgültig hergestellt worden. Sie ist jedoch vorbereitet worden. Hergestellt sind eine Verwallung nahe der angrenzenden Wohnbebauung sowie eine Zuwegung zum Park und zur Schule. Im Bereich der eigentlichen Stellplätze ist die Fläche zunächst mit Rasen eingegrünt worden.

Die vom Einwender gehegten Zweifel, ob der Verkaufserlös ausschließlich bei der Stadtgemeinde Bremen verbleibt, sind nicht begründet. Der diesbezügliche Verweis auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes geht ins Leere, weil dieses Urteil einen anderen Sachverhalt betrifft. Insbesondere können daraus keine Ansprüche auf eine Nachentschädigung abgeleitet werden. Für eine solche Entschädigung fehlt es an einer Anspruchsgrundlage, vor allem enthält das BauGB keine diesbezüglichen Regelungen.

Das BauGB enthält lediglich Regelungen über eine Rückenteignung (§ 102 BauGB). Danach kann der enteignete frühere Eigentümer verlangen, dass das enteignete Grundstück bei nicht zweckgerechter Verwendung wieder zu seinen Gunsten enteignet wird. Da die Fläche dem Enteignungszweck entsprechend verwendet wurde, scheidet ein Rückenteignungsanspruch aus.

Selbst wenn eine dem Enteignungszweck gemäße Verwendung nicht vorläge, könnte eine Rückenteignung nicht mehr begehrt werden, weil die im Enteignungsbeschluss genannte Fünfjahresfrist für die zweckkonforme Verwendung und die sich daran anschließende Zweijahresfrist des § 102 Abs. 3 BauGB, in der ein Antrag auf Rückenteignung zulässig gewesen wäre, längst verstrichen wäre.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. April 2009 empfohlen, den Bebauungsplan aus den vorgenannten Gründen entsprechend zu ändern.

5.1.2 Die Architektenkammer hat mit Schreiben vom 14. November 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen, dass wir Gelegenheit erhalten, uns in oben bezeichneter Angelegenheit zu äußern und nehmen wie folgt Stellung:

Die Architektenkammer ist der Auffassung, dass der materielle Wert, der durch die Veräußerung des Grundstückes erzielt wird, in keinem Verhältnis steht zu dem Vorteil, den der weitere Erhalt dieser intensiv begrünt und mit alten Bäumen bestandenen Fläche für Mensch und Natur bietet. Die derzeitige Abschirmung zwischen vorhandener Wohnbebauung und Schulgrundstück ist ideal.

Eine Bebauung dieser Fläche wird außerdem mit Sicherheit zu Konflikten zwischen der schulischen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung führen. Dieser Konflikt wird dadurch verstärkt, dass die Sonnen- und damit Wohnseite der geplanten Bebauung in Richtung Straße und Schule weist.

Die Architektenkammer lehnt daher die Bebauung dieses Grundstückes ab und plädiert für den Erhalt dieses Grundstückes als Grünfläche.

Die Argumente, die sich in der Stellungnahme des Architekten Wilfried Turk finden, ergänzen unsere Anmerkungen im Detail.

Wir legen die Stellungnahme des Herrn Turk unserer Stellungnahme zur Kenntnis bei.“

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. April 2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die bisher zum Rhododendronpark zugehörigen Teilflächen in einer Größe von ca. 6000 m² sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden, um u. a. einen Beitrag zur Refinanzierung des städtischen Beitrags zum Stiftungskapital zu leisten. Mit einem Ausschreibungsverfahren beabsichtigt die Stadtgemeinde Bremen, das Grundstück in Verbindung mit einer Bauverpflichtung zu veräußern. Im Vorfeld des Ausschreibungsverfahrens wird das Grundstück von GeoInformation Bremen bewertet. Die Grundstückspreise in Horn-Lehe liegen nach der Bodenrichtwertkarte im oberen Segment. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere für dieses Grundstück in der Nähe zum Rhododendronpark ein adäquater Preis erzielt wird.

Ein Konflikt zwischen unterschiedlichen Nutzungen liegt dann vor, wenn sich Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Beeinträchtigungen liegen vor, wenn von einer Nutzung Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Das Wohngebiet wird im Bebauungsplanentwurf 2386 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets steht der Festsetzung des Schulzentrums Ronzelenstraße als Fläche für den Gemeinbedarf (Bebauungsplan 676) nicht entgegen. Bereits heute bestehen Nachbarschaften zwischen Wohnnutzung und Schulnutzung. Diese Nachbarschaften sind im Stadtgebiet üblich.

Im Übrigen sind nach dem bisher geltenden Bebauungsplan 676 Stellplätze zulässig, die eher zu Störungen mit den Nutzungen Wohnen/Schule führten. Im Ergebnis ist eine Beeinträchtigung – ein Nutzungskonflikt – mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht zu erkennen.

Die Stellungnahme des privaten Einwendenden wird in der Anlage zum Bericht behandelt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. April 2009 empfohlen, den Plan aus vorgenannten Gründen teilweise zu ändern.

- 5.1.3 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat mit Schreiben vom 11. November 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Hintergrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 2386 ist die Erbringung eines Finanzbeitrags für die Erhaltung des Rhododendronparks. Der Park ist das herausragende Grünelement in Horn. Gleichwohl darf eine Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke für eine Bebauung, die auf diesen jeweils vorhandenen ökologischen Werte nicht unberücksichtigt lassen, so, wie das im vorliegenden Fall offenbar passiert ist. Das für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehene Areal umfasst im Norden einen z. T. auf einem Hügel stockenden Waldstreifen, der als Wald gemäß Bremisches Waldgesetz einzustufen ist. Im Süden befindet sich eine Kastanienallee. Diese Biotop-elemente stellen einen lokal bedeutsamen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar und haben Verbindungsfunktion zwischen dem Rhododendronpark und angrenzenden Teilen der Horner Wohn- und Gartengebiete, wie entsprechende Fachgutachten belegen.

Wir halten eine Bebauung in diesem Bereich für grundsätzlich möglich, solange der vorhandene Waldstreifen erhalten bleibt. Deshalb ist die Verkleinerung des Baufensters durch Ausklammern des Waldstreifens im Nordteil des Bebauungsplangebietes erforderlich. Eine Verschiebung der Baufenster nach Süden bei Verkleinerung des Straßenprofils wäre zu prüfen. Der Verlust der Kastanienallee sollte bei der konkreten Bauplatzzuweisung durch Schonung einzelner Bäume, die nicht unmittelbar in einem Baukörper stehen, minimiert werden. Ansonsten ist eine Neupflanzung vor Ort mit lichtereren Baumarten (beispielsweise Esche) erforderlich.

Die Bebauung hat nach höchstem energetischen Standard und unter Vorgabe einer Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie zu erfolgen. Baukörper sind entsprechend auszurichten. Regenwasserversickerung vor Ort ist soweit möglich vorzusehen. Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sind für die Ronzelenstraße vorzugeben, damit vermehrtes Verkehrsaufkommen dort nicht zu spürbaren Mehrbelastungen führt. Ziel sollte die Einrichtung einer Spielstraße sein.“

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. April 2009 folgende Stellungnahme abgegeben:

Zwar handelt es sich bei dem Wall nicht um einen Wald (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 Bremisches Waldgesetz), sondern um eine öffentliche Grünfläche (§ 2 Abs. 3 Bremisches Waldgesetz), gleichwohl soll dem Ziel, den bepflanzten Wall zu erhalten, soweit möglich entsprochen werden durch Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Die geradlinige Straßenführung nach dem Einmündungsbereich trägt dem Ziel eines repräsentativen Parkeingangs und einer sicheren Schulwegführung Rechnung. Eine nennenswerte Kompensation durch die Reduzierung der Verkehrsfläche zu erreichen, ist wenig aussichtsreich. Die geplante Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 16 m, die in verschiedene Breiten für unterschiedliche Nutzer eingeteilt ist. Eine Reduzierung der einzelnen Breiten ist zwar möglich, führt aber nicht zu einem deutlichen Flächengewinn.

Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Übrigen ist in der Ronzelenstraße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgeschrieben. Die Straße ist nach dem Trennungsprinzip ausgebaut. Das heißt, der Fahrverkehr ist durch Borde und Bordrinnen baulich getrennt von den beidseitig verlaufenden Fußwegen.

Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, die durch das neue Baugebiet verursacht werden, sind nicht erheblich. Daher kann auf geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen verzichtet werden.

Die Straße dient neben der Erschließung des Baugebiets auch künftig der Anbindung der Schule und der Zuwegung zum Rhododendronpark. Die Trennung von Fahrbahn und Fußweg ist in dieser Situation angebracht.

Der Bebauungsplanentwurf setzt die geplante Straße als Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 16 m fest. Der Straßenquerschnitt (16 m) ist geeignet, eine Fahrbahn, einen Baumstreifen (vorhandene Kastanienallee), einen Parkstreifen mit Baumstandorten sowie Fußwege aufzunehmen.

Die Ausführung der Straßenausbauplanung im Trennungs- oder Mischprinzip ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und wird in der nachfolgenden Ausbauplanung geregelt.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich das Schulzentrum Ronzelenstraße und die Grundschule an der Horner Heerstraße. Die Schülerinnen und Schüler nutzen überwiegend die Wege über die Ronzelenstraße zu ihren Schulen. Der Eingangsbereich von der Ronzelenstraße kommend zu den Schulen ist durch breite Fußwegeflächen und großzügige Flächen von Straßenbegleitgrün gekennzeichnet. Die großzügig geschnittene Eingangssituation bleibt erhalten. Es soll die Fahrbahnführung in dem Eingangsbereich geändert werden, jedoch nicht die Nebenanlagen. Der Bebauungsplanentwurf 2386 nimmt die vorhandene Situation auf und setzt die Flächen als Straßenverkehrsflächen fest. Die Wege für Schulkinder werden in dem Planbereich weiterhin sicher gestaltet.

In der Ronzelenstraße befindet sich ein Mischwasserkanal. Eine Option ist, das anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets in den Mischwasserkanal abzuleiten. Die Kapazitäten sind vorhanden.

Nach dem Bremischen Wassergesetz (§ 132 a) ist allerdings eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung bei einer Wohnbebauung zu bevorzugen. Als weitere Option soll geprüft werden, ob das Niederschlagswasser von den benachbarten Teichen des Rhododendronparks aufge-

nommen werden kann. Im Weiteren soll die dezentrale Entwässerung gegebenenfalls in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbart werden.

Eine Versickerung ist nur zu empfehlen, wenn die Höchstwasserstände mindestens 1,0 m unter Gelände liegen, ansonsten besteht die Gefahr der Bodenvernässung. In diesem Plangebiet liegen die Höchststände bei 0,5 m unter Gelände. Damit ist eine Versickerung nicht empfehlenswert.

Die bautechnischen Anforderungen zum effizienten Energieverbrauch sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt. Für die Festlegung darüber hinausgehender energetischer Standards in der Bauleitplanung fehlt die rechtliche Grundlage. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch) ist abschließend und enthält weder energetische Standards noch Modalitäten der Energieerzeugung oder eines Anschlusszwangs.

Nur § 9 Abs. Nr. 23 b Baugesetzbuch ermöglicht die Festsetzung von „Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen“. Gegenstand der Regelung ist dabei aber nicht der Einsatz erneuerbarer Energien, sondern die baulichen Voraussetzungen, z. B. in Form der Gebäudestellung und Dachform. Die im Plangebiet möglichen Baukörper eignen sich hinsichtlich der Gebäudeausrichtung (Nord – Süd) für die Nutzung von Sonnenenergie.

Es ist vorgesehen, bei der Grundstücksausschreibung erhöhte energetische Standards als ein Vergabekriterium aufzunehmen, um damit die Bereitschaft zur Umsetzung von innovativen, energetischen Baukonzepten in Bremen voranzubringen.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. April 2009 empfohlen, den Plan aus den vorgenannten Gründen teilweise zu ändern.

5.1.4 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

6. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

- Der bewachsene Wall wird überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze erhalten (Erhaltungsgebot entlang der Grundstücksgrenze Ronzelenstraße 63 bis 77). Die überbaubare Fläche wird entsprechend verringert. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird überwiegend von 0,35 auf 0,25 reduziert.
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4 – besondere Regelung für das Staffelgeschoss – entfällt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 – Regelung zur Bepflanzung – entfällt.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2386 (Bearbeitungsstand: 3. März 2009) ausgewiesen.

6.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist die Begründung entsprechend geändert worden.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 3. März 2009) enthält den geänderten Text.

6.3 Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 16. April 2009 empfohlen, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 2386 (Bearbeitungsstand: 3. März 2009) ausgewiesen, und der geänderten Begründung zuzustimmen.

6.4 Die vorgenannten Planänderungen machten eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich

7. Zweite öffentliche Auslegung

Im Hinblick auf die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2386 erfolgten Planänderungen (Bearbeitungsstand: 3. März 2009) hat die Deputation für Bau und Verkehr am 16. April 2009 folgenden Beschluss gefasst:

— Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2386 (Bearbeitungsstand: 3. März 2009) mit Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gleichzeitig hat die Deputation für Bau und Verkehr zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 2386 beteiligten Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Ortsamts Horn-Lehe, sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Der Bebauungsplanentwurf 2386 (Bearbeitungsstand: 3. März 2009), die Begründung sowie Unterlagen zu den Umweltbelangen haben vom 8. Mai bis 8. Juni 2009 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt (erneute öffentliche Auslegung). In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans (Bearbeitungsstand: 3. März 2009), einschließlich Begründung, im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

8. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr unter Punkt IV. aufgeführt, hierauf wird verwiesen.

9. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der zweiten öffentlichen Auslegung

9.1 Das Ortsamt Horn-Lehe hat mit Schreiben vom 8. Mai 2009 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat Horn Lehe hat in seiner öffentlichen Sitzung am 7. Mai 2009 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Horn-Lehe stimmt dem neuen Entwurf des Bebauungsplans 2386 im Grundsatz zu. Der Beirat bittet das Planungsamt und die Deputation eindringlich um Prüfung, ob der vorgesehene geschützte Bereich (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) am Westende in Form eines vier Meter breiten Streifens erweitert werden kann, um eine durchgehende Baumzone am Nordrand des Planbereichs zu erhalten.“

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und des Beirats führte nach der ersten öffentlichen Auslegung zu einem veränderten Bebauungskonzept. Der

begrünte Wall soll weitgehend erhalten werden; die Fläche wurde in dem Bebauungsplan 2386 mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die nicht überbaubare Zone im nordwestlichen Bereich des Planbereichs zwischen der vorhandenen Bebauung Ronzelenstraße 57 und der geplanten Bebauung ist eigentumsrechtlich zweigeteilt. Das Grundstück Ronzelenstraße 57 reicht mit einer Tiefe von 3,0 m in den Planbereich hinein. Erst dann beginnt das städtische Grundstück. Eine Festsetzung eines Erhaltungsgebots würde das Privatgrundstück belasten. Die Erhaltung des Walls in diesem Bereich wäre nur mit einem hohen technischen Aufwand (Bau einer Spundwand) möglich; hinzu käme die schwierige gestalterische Einbindung des Bauwerks und eine deutlich eingeschränkte Bebaubarkeit des Grundstücks.

In diesem nordwestlichen Bereich des Baugrundstücks wird allerdings der Versprung in der Bauzone (Höhe Ronzelenstraße 57) zurückgenommen, um ähnliche Abstände zwischen der vorhandenen und neuen Bebauung zu erhalten wie im Bereich Ronzelenstraße 63 ff. Der Abstand zwischen den Gebäuden (Bestand und Planung) beträgt ca. 17 m. Mit diesem Abstand ist die Bebaubarkeit dieses Grundstücksanteils noch gewährleistet. Hier bietet sich ausreichend Raum für eine angemessene Gestaltung und Neubepflanzung.

Die Verbindungsfunktion zwischen den Baumbeständen östlich und westlich des Gebiets bleibt erhalten, da der bewachsene Wall größtenteils und damit funktionswichtige Teile bestehen bleiben. Auf eine Festsetzung kann verzichtet werden. Damit wird den Erkenntnissen des Gutachtens gefolgt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

- 9.2 Die Architektenkammer hat mit Schreiben vom 25. Mai 2009 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung teilen wir Ihnen mit, dass wir unsere Stellungnahme vom 14. November 2008 in oben bezeichneter Angelegenheit bekräftigen.“

Die Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr zum Schreiben der Architektenkammer vom 14. November 2008 ist unter Punkt 5.2 aufgeführt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Plan unverändert zu belassen.

- 9.3 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat mit Schreiben vom 29. Oktober 2008 Folgendes mitgeteilt (dieses Schreiben ist im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangen):

„Bebauungsplan 2386 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Ronzelenstraße und Schulzentrum an der Ronzelenstraße und westlich Rhododendronpark

Sehr geehrter Herr Loske,

zu dem genannten Bebauungsplan hat der NABU Bremen folgende Anmerkungen:

In Übereinstimmung mit den Anwohnern der Ronzelenstraße und der Bürgerinitiative ‚Horner Waldstreifen‘ begrüßt auch der NABU in Bremen grundsätzlich alle Maßnahmen, welche dazu beitragen, den Rhododendronpark (einer Perle bremischer Parks und weit über die Grenzen Bremens hinaus bekannt und beliebt) dauerhaft finanziell zu sichern.

Als eine solche Maßnahme sehen wir generell auch die geplante Wohnbebauung gemäß des Bebauungsplanes 2386.

Bezüglich dieses Bebauungsplanes haben wir vom NABU Bremen jedoch den Eindruck, dass eine derartige Maßnahme nahezu ausschließlich auf dem Rücken der Anwohner in der Ronzelenstraße ausgetragen werden soll.

Erschreckt, aber auch erzürmt hat uns, mit welcher Radikalität hier ein Biotop, eine gewachsene Pflanzengemeinschaft offensichtlich der geplanten Wohnbebauung geopfert werden soll.

Die Rede ist hier von dem am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Gehölzstreifen mit ca. 2 m hoher Verwallung, in anderen Unterlagen auch als Baum-Busch-Hecke mit Verwallung bezeichnet. Für die Anwohner ist es ganz einfach der ‚Horner Waldstreifen‘.

In Niedersachsen sind Wallhecken als besondere Biotope geschützt. Dies ist in Bremen leider nicht der Fall, obwohl gerade in Bremen wegen der geringen Anzahl an Wallhecken in unserem Bundesland ein solcher Schutz besonders wichtig wäre.

Im vorliegenden Fall wurde diese Wallhecke vor ca. 25 Jahren angelegt. Eine gezielte Pflege dieser Wallhecke hat nach unserem Kenntnisstand nie wirklich stattgefunden.

Sich selbst überlassen haben sich die Bäume (hauptsächlich Eichen) gegen den lichtbedürftigen Unterwuchs durchgesetzt, und es hat sich, bei mäßigem Unterwuchs, eine waldähnliche Baumgruppe herausgebildet, welche in ihrer Art durchaus ortsbildprägend ist und das Bild des Plangebietes bestimmt.

Für die Anwohner der Ronzellenstraße stellt diese Wallhecke eine optische und akustische Abschirmung zum Gelände des Schulzentrums dar. Müsste dieses Biotop in Gänze der geplanten Bebauung weichen, so wäre dies eine gravierende Minderung der Wohnqualität und damit auch der Lebensqualität für diese Anwohner. Nach unserer Auffassung würde diese Minderung auch durch eine spätere Neupflanzung nur ungenügend ausgeglichen.

Neben der Schutzfunktion für die Anwohner hat sich die Wallhecke im Laufe der Jahre zu einem wichtigen Lebensraum für viele Vögel, Kleinsäuger und Insekten entwickelt, welche entweder in diesem Gehölzstreifen leben oder ihn als Jagdareal oder Verbindungskorridor zu anderen Nahrungsgebieten nutzen.

Die Bäume in oder auf dieser Wallhecke haben zwar, abgesehen von zwei Ausnahmen, mit Stammumfängen zwischen 90 cm und 115 cm noch keinen Schutz durch die Baumschutzsatzung zu erwarten, haben aber für Vögel und Insekten durchaus Lebensraumfunktion.

Im Bebauungsplan angeführte Brutvogelkartierungen haben, nach unserer Meinung, viel zu spät im jahreszeitlichen Verlauf stattgefunden. Derartige Begehungen zur Erfassung gefährdeter Arten hätten in unseren Augen bereits Mitte bis Ende März durchgeführt werden müssen.

Auch der Gutachter, Herr Eickhorst, hat ja nach unserer Kenntnis angemerkt, wegen später Beauftragung erst Mitte Mai zu seinen Begehungen in der Lage gewesen zu sein.

So gesehen müssen wir die Vollständigkeit und Objektivität dieses Gutachtens zumindest in Zweifel ziehen, zumal einige Vogelarten in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, obwohl sie nach Aussagen verschiedener Anwohner in dem fraglichen Gebiet regelmäßig vertreten sind.

Der NABU teilt zwar die Ansicht, wie im Gutachten und im Bebauungsplan geäußert, dass im Plangebiet nur besonders geschützte Arten nach BNatschG vorkommen. Auch wäre im Falle einer streng geschützten Art bei einer Bebauung nicht mit einer Verschlechterung einer lokalen Population zu rechnen, da die ökologische Bilanz durch die Nähe des Rhododendronparkes wieder ausgeglichen würde.

Dennoch ist das vorliegende Gutachten in unseren Augen lückenhaft und unvollständig.

Auch das Gutachten in Sachen Fledermäuse erscheint uns etwas dünn. Es ist unstrittig und durch die Aussagen einer ganzen Reihe von Anwohnern belegt, dass Fledermäuse an lauen Sommerabenden auf ihren Jagdzügen über der Wallhecke ständig und regelmäßig zu beobachten sind.

Außerdem nutzen Fledermäuse solch heckenartige Strukturen gerne um sich an ihnen auf ihren nächtlichen Jagdausflügen zu orientieren. Sie bewegen sich an solchen Hecken wie an einem Leitstrahl entlang.

Die Anwohner der Ronzellenstraße erfreuen sich an der Anwesenheit der Vögel und Fledermäuse, welche sich ja letztlich auch in ihren Hausgärten tummeln. Sie wissen daher wohl auch am Besten, welche Arten dort ständig vertreten sind. Wir hätten uns eine höhere Wertschätzung und Gewichtung von Anwohneraussagen bei Ihrer Planung gewünscht.

Zu Kleinsäugern und Insekten liegen im vorliegenden Fall keinerlei Erkenntnisse vor, obwohl die Nähe der Hausgärten und das Vorhandensein von Fledermäusen und einer reichhaltigen Vogelwelt gerade bezüglich der Insekten ein reichhaltiges Angebot erwarten lassen.

Laut Bebauungsplan 2386 sollen die zwei alten und mächtigen Eichen auf Höhe Ronzellenstraße 65/67 und Ronzellenstraße 75 erhalten werden. Dies begrüßen wir. Beide Bäume sind durch die Baumsatzung geschützt und zumindest der Baum am Grundstück 65/67 wird im B-Plan als Baum mit hohem Potenzial für Fledermäuse bezeichnet.

Diese Einstufung hätten wir uns allerdings für beide Eichen gewünscht.

Beide besagte Eichen sind ökologisch gesehen in die Wallhecke integriert und Bestandteil des Gesamtensembles. Bei Wegfall der Wallhecke würden beide Bäume als Einzelbäume erheblich an Attraktivität für Vögel und Fledermäuse verlieren, d. h., auch entsprechend an Potenzial für Fledermäuse einbüßen.

Bezogen auf diese beiden Eichen gibt es noch zwei Punkte, welche uns große Sorgen bereiten.

Erstens sorgen wir uns um den Schutz beider Bäume vor baubedingten Schädigungen, besonders im Wurzelbereich, und die Sicherstellung und Einhaltung ausreichender Abstandsregelungen. Schlechte Erfahrungen in der Vergangenheit gaben uns Anlass zu dieser Sorge. Sie ist also nicht aus der Luft gegriffen.

Noch haben beide Bäume einen relativ hohen Totholzanteil im Bereich der Kronen, welcher diese Bäume für Baumläufer, Kleiber, Spechte, Fledermäuse und Höhlenbrüter allgemein interessant und wertvoll machen. Der NABU Bremen befürchtet, dass eben dieses Totholz nach erfolgter Wohnbebauung entfernt werden müsste, um dann in einem Wohngebiet der Verkehrssicherungspflicht zu genügen. Damit würde der Schutz der erhaltungswürdigen Bäume nachträglich aufgeweicht und der ökologische Wert dieser Bäume entscheidend gemindert. Dies ist unsere zweite große Sorge.

F A Z I T

In den Augen des NABU Bremen stellt diese Wallhecke einen wichtigen Lebensraumkorridor dar, welcher eine wichtige ökologische Verbindungsfunktion zwischen dem Rhododendronpark und den Baumbeständen westlich des Planungsgebietes inne hat.

Lebensraumkorridore sind gerade in einer Stadt von ausschlaggebender und elementarer Bedeutung. Durch sie werden viele, sonst isolierte, Populationen vernetzt.

Eine Stadt bedeutet an sich schon einmal eine Barriere für die Natur. Solche Korridore unterbrechen diese Barriere, führen Populationen zusammen und leisten daher einen Beitrag zum Erhalt einer ohnehin geschwächten Artenvielfalt im städtischen Raum.

Eine Vernichtung der Wallhecke am nördlichen Rand des Plangebietes würde die Unterbrechung eines solchen Lebensraumkorridores bedeuten. Die Folgen für das bestehende Artenspektrum sind derzeit gar nicht absehbar.

Der NABU Bremen empfiehlt daher dringend, die bestehende Wallhecke in weiten Teilen, sprich, in funktionswichtigen Teilen zu erhalten. Wir finden uns damit in Übereinstimmung mit Herrn Eickhorst, der sich in

seinem Gutachten zum Brutvogelvorkommen abschließend auch in diesem Sinne geäußert hat.

Auch lehnen wir uns mit dieser Empfehlung an Passagen in der Deputationsvorlage und im Bebauungsplan an, in denen eine Bebauung bei gleichzeitigem Erhalt funktionswichtiger Teile der Wallhecke angedacht sind.

Bei dem Erhalt funktionswichtiger Teile der Wallhecke könnte man die beiden schutzwürdigen Eichen in einen zu erhaltenden Bereich integrieren. Dies würde den umfassenden Schutz dieser Bäume erheblich erleichtern.

Notwendige und sicher unvermeidbare Entfernung von Gehölzen im Zuge der Bebauung könnten durch die im Bebauungsplan vorgesehene Neupflanzung ausgeglichen werden.

Dies sollte aber in einer derart abgestimmten Form erfolgen, dass die Verbindungsfunktion dieses Lebensraumkorridores möglichst nicht unterbrochen wird.

Ein solcher Kompromiss würde sicher auch den berechtigten Interessen der Anwohner der Ronzelenstraße und der Bürgerinitiative gerecht, und die Stadt Bremen würde damit gerade in dem Jahr, in dem die Bundesrepublik Gastgeber der Biodiversitätskonferenz war, derzeit der Vertragsstaatenkonferenz vorsteht, ein Zeichen setzen für Natur und Artenvielfalt.“

Ein weiteres Schreiben vom 5. Juni 2009:

„Zu dem zweiten Bebauungsplan für das oben genannte Gebiet hat der NABU Bremen folgende Anmerkungen:

Der NABU Bremen begrüßt und anerkennt die deutlichen Verbesserungen, welche der vorliegende Bebauungsplan 2386 aus naturschutzfachlicher Sicht gegenüber der ersten Fassung aufweist.

Besonders erfreut ist der NABU über die Absicht, die Wallhecke am nördlichen Rand des Planungsgebietes zumindest größtenteils zu erhalten. Dies erscheint uns umso wichtiger, weil sich diese Wallhecke ja auch bis weit in den Rhododendronpark hinein in gleicher Höhe und mit gleicher Vegetation fortsetzt.

Gleichwohl bleiben aus unserer Sicht auch bei der neuen Planung noch einige Punkte zu klären!

Der NABU Bremen hat dieses Frühjahr genutzt, um sein Wissen und seinen Informationsstand über das Plangebiet und seine Gegebenheiten durch einige Begehungen vor Ort zu erweitern. Wir möchten eingangs ausdrücklich betonen, dass diese Begehungen nicht den Anspruch oder Charakter von Gutachten haben, aber sie unseren Eindruck vom ‚Horner Waldstreifen‘ durchaus abrundet.

Einige Begehungen mit eigenen Ornithologen bestätigen das Gutachten von Herrn Werner Eickhorst. Auch wir haben im Plangebiet keine streng geschützten Vogelarten angetroffen. Allerdings konnte die gesamte Palette der gängigen ‚Gartenvögel‘ nachgewiesen werden.

Der NABU vertritt diesbezüglich die Ansicht, dass Brutvogelvorkommen vom BNatSchG nur von ‚mittlerer Wertigkeit‘ für die Anwohner durchaus von ‚hoher Wertigkeit‘ sein können.

Fledermausaktivitäten über der Wallhecke sind nach Anwohnerangaben und eigener Anschauung reichlich zu verzeichnen. Habitate auf dem Planungsgebiet konnten nicht nachgewiesen werden.

Zu Kleinsäugern und Insekten liegen dem NABU keine neuen Erkenntnisse vor.

Anders liegt der Fall dagegen bei den Amphibien. Die Anwohner der Ronzelenstraße, besonders jene mit einem eigenen Gartenteich, haben dem NABU gegenüber mehrfach geäußert, dass sie in der Vergangenheit und in diesem Frühjahr Amphibien in verschiedenen Arten in ihren

Gärten angetroffen oder deren Laich in ihren Gartenteichen vorgefunden haben.

Unser Amphibienexperte hält diese Aussagen für absolut zutreffend und das Vorhandensein von verschiedenen Amphibien für sehr wahrscheinlich. Er selbst hat bei einer Begehung am Morgen des 18. April 2009 leider nur die Erdkröte (*Bufo bufo*) angetroffen.

Diese Art ist nach Anhang 1 B der Bundesartenschutzverordnung geschützt.

Auf Nachfrage hat unser Experte die Vermutung geäußert, dass Amphibien in der Wallhecke und im Komposthaufen der Anwohnergärten überwintern und im Frühjahr zum Abbläuen sowohl in die Gewässer des Rhododendronparks als auch in die Gartenteiche der Anwohnergärten ziehen.

In den beiden vorgelegten Bebauungsplänen hat ein Vorkommen von Amphibien keinerlei Erwähnung gefunden.

Vor diesem Hintergrund kann der NABU Bremen einer Abtragung der Wallhecke zwischen dem Eingangsbereich und dem Haus Nr. 63 Ronzelenstraße nicht zustimmen. Eine solche Abtragung stehe dem Amphibienschutz entgegen, zumal das Eckhaus am Eingangsbereich einen Gartenteich besitzt und auf dem Bürgersteig in diesem Bereich in diesem Frühjahr nachts wiederholt Kröten angetroffen wurden.

Für den NABU Bremen ist es zwingend notwendig, Klarheit zu schaffen, inwieweit die geplante Bebauung die Wanderung vorhandener Amphibien behindert oder gar unterbindet.

Eine weitere kritische Frage wirft für uns der geplante Bau von Tiefgaragen auf. Ist zum Bau dieser Tiefgaragen eine Absenkung des Grundwassers notwendig? Wenn ja, um welchen Wert muss das Grundwasser abgesenkt werden?

Die wichtigste Frage leitet sich jedoch aus den beiden vorhergehenden Fragen ab.

Welche Auswirkungen hat eine eventuelle Absenkung des Grundwassers auf die Vegetation im Planungsgebiet und den Hausgärten im Allgemeinen und auf die Vegetation auf der Wallhecke im Besonderen.

Es wäre fatal, jetzt die Wallhecke mit ihrem Bewuchs zu erhalten, ja sogar durch ein Erhaltungsgebot zu sichern, um sie dann mittelfristig durch die Folgen einer Grundwasserabsenkung dennoch zu verlieren oder nachhaltig zu schädigen.

Auch die Entwicklung der Verkehrssituation durch die Bebauung sowie eine eventuelle Ausweitung des Leistungsspektrums am Schulzentrum Ronzelenstraße machen uns Sorgen und werfen weitere Fragen auf.

F A Z I T

Der NABU Bremen empfiehlt, auf die Abtragung der Wallhecke im Eingangsbereich zu verzichten, um so dem Amphibienschutz zu genügen. Im Notfall könnte die Verwallung im besagten Bereich verschlankt werden, sollte aber nicht gänzlich abgeschnitten werden.

Die bestehende Wallhecke stellt mit ihrer Vegetation für den NABU unverändert einen Lebensraumkorridor dar, den es im Sinne eines innerstädtischen Naturverbundes zu erhalten gilt.

Dies trägt erheblich zum Erhalt der, im städtischen Bereich ohnehin geschwächten, Artenvielfalt bei.

Bei der Frage zu einer möglichen Grundwasserabsenkung erwartet der NABU Bremen, auch im Namen und für die Anwohner der Ronzelenstraße, eine ehrliche und offene Aufklärung.

Abschließend sei gesagt: Der NABU Bremen ist in dieser Angelegenheit jederzeit bereit, seine Positionen weitergehend zu erläutern und mit allen Beteiligten um einvernehmliche Lösungen zu ringen. "

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

a) Erhaltung des bewachsenen Walls

Die Planungskonzeption ist nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2386 geändert worden. Der bewachsene Wall im Bereich der Ronzelenstraße, Hausnummern 63 bis 77, wird weitgehend erhalten. Nur auf Höhe der Ronzelenstraße Nr. 57 reicht die Grundstückstiefe (35 m) nicht aus, um eine situationsgerechte Bebauung und zugleich die Erhaltung des Walls in Gänze sicherzustellen. Damit entfällt auch die Festsetzung eines Erhaltungsgebots für Bepflanzungen.

Durch den weitgehenden Erhalt des bewachsenen Walls wird die Verbindungsfunktion zwischen den Grünflächen des Rhododendronparks und den westlich stehenden Altbaumbeständen aufrechterhalten.

Eine Verschlankung der Verwaltung würde zu unverhältnismäßig hohen Kosten (z. B. Bau einer Stützwand) und zu einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung führen. Der erreichte Abstand zwischen dem Wohngebäude Ronzelenstraße 57 und der Bauzone von 17,0 m bietet ausreichend Raum für eine neue Grüngestaltung, die – sobald die Vegetation ein entsprechendes Entwicklungsstadium erreicht – die Verbindungsfunktion optimiert.

b) Amphibien und Insekten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Biooptypen sowie die für den innerstädtischen Lebensraum als Kulturbiotop repräsentativen Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse erfasst worden. Hierfür wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwei Gutachten in Auftrag geben.

1. Brutvögel im Bereich des BP 2386 im Rhododendronpark im Jahre 2008, Gutachten im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Fachbereich Stadtplanung –, Werner Eickhorst, Bremen, Juni 2008.
2. Artenschutzrechtliche Einschätzung „Fledermäuse“ zum Bebauungsplan 2386 „Ronzelenstraße“, erstellt im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat 61, Meyer & Rahmel GbR, Biologische Gutachten und Planungen, Mai 2008.

Eine Erfassung von weiteren Artengruppen würde zu keinen anderen Ergebnissen der naturschutzfachlichen Bewertung führen.

c) Grundwasserabsenkung

Die Frage einer Grundwasserabsenkung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern ist in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Wasserbehörde zu entscheiden. Dabei können durch Auflagen sowohl die Art und Weise der Absenkung als auch der Zeitraum und die geförderte Wassermenge festgelegt werden. Hierfür liegen langjährige Erfahrungen aus ganz Bremen vor. Grundwasserabsenkungen sollen in jedem Fall in der vegetationsarmen Zeit durchgeführt werden.

Nach Abschluss der Grundwasserabsenkung wird sich der ursprüngliche Grundwasserstand wieder einstellen. Dauerhafte Veränderungen, die zu Gefährdungen des Baumbestandes auf dem gewachsenen Bodenniveau führen, sind nicht zu erwarten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

10. Planänderung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

- Der Versprung der Baugrenze wird im nordwestlichen Planbereich zurückgenommen. Der Abstand zwischen dem Wohngebäude Ronzelenstraße 57 und der Bauzone beträgt somit 17,0 m.

Die vorgenannte Planänderung ist im Bebauungsplanentwurf 2386 (Bearbeitungsstand: 3. September 2009) ausgewiesen.

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

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2386 erfolgte Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die von der Planänderung betroffene Grundstückseigentümerin ist beteiligt worden und hat eine Stellungnahme abgegeben, in der sie der ihr Grundstück betreffenden Änderung zustimmt. Diese Stellungnahme und die Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind unter Punkt VII. der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

Die Planänderung erfolgte in Abstimmung mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Stadtteilbeirat Horn-Lehe hat dem Bebauungsplan 2386 im Grundsatz zugestimmt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2386 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Ronzelenstraße und Schulzentrum an der Ronzelenstraße und westlich Rhododendronpark (Bearbeitungsstand: 3. September 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 2386 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Ronzelenstraße und Schulzentrum an der Ronzelenstraße und westlich Rhododendronpark

(Bearbeitungsstand: 3. September 2009)

A) Plangebiet

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

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Über das Plangebiet (ca. 12 000 m²) verläuft die Zuwegung zum Rhododendronpark und zum Schulzentrum an der Ronzelenstraße. Der nördliche Teil (ca. 6000 m²) des Plangebiets ist Parkerweiterungsfläche des Rhododendronparks außerhalb des Schaugeländes. Sie besteht aus einer gehölzbewachsenen ca. 2,0 m hohen Verwallung und aus einem Parkplatz. Der südliche Teil ist Vorfläche zum Schulzentrum an der Ronzelenstraße.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Im Bebauungsplan 676, rechtsverbindlich seit dem 22. März 1968, bestehen folgende Festsetzungen für das Plangebiet: Im überwiegenden Teil des Plangebietes „Grünflächen“ mit der Angabe der Nutzung „öffentliche Grünanlage, Stellplätze“ und im westlichen Teilbereich „Gemeinbedarf“ mit der Angabe der Nutzung „Schule“.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes/Städtebauliches Konzept

Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

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

Die bisher dem Rhododendronpark zugehörigen Teilflächen (ca. 6000 m²) im Planbereich werden für die Entwicklung des Parks nicht mehr benötigt. Sie sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden, um ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen in einer integrierten Lage zu schaffen und um einen Beitrag zur Refinanzierung des städtischen Beitrags zum Stiftungskapital leisten zu können.

In Anlehnung an die vorhandenen Wohngebietsstrukturen ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise geplant. Die Ronzelenstraße soll weitergeführt werden und das Gebiet erschließen. Die zur Schule zugehörigen Flächen südlich der Straße sollen auch zukünftig der Schule dienen.

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht von dem Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Städtebauliches Konzept

Das Gelände soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Ein der Planung zugrunde liegender städtebaulicher Entwurf sieht eine zweigeschossige Bebauung in Form von Geschosswohnungen vor. Andere Gebäude- und Wohnformen sind im Rahmen der Festsetzungen ebenfalls möglich. Die Gebäudehöhe soll auf 10,50 m begrenzt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden voraussichtlich in Tiefgaragen untergebracht.

Insgesamt fügt sich die geplante zweigeschossige Bebauung in die angrenzenden Wohngebietsstrukturen und in den vorhandenen Maßstab der Wohngebäude und der Schule ein.

Das Plangebiet soll durch eine neue Straße erschlossen werden, die an die Ronzelenstraße anschließt. Die vorhandene großzügige Eingangssituation zum Rhododendronpark, zur Schule und zum neuen Wohngebiet soll erhalten bleiben. Die geplante Straße verläuft rechtwinklig von der Ronzelenstraße in das Plangebiet, knickt nach ca. 30 m ab und wird dann parallel zur Kastanienreihe zum Eingang Rhododendronpark geführt.

Der mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Wall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets (Ronzelenstraße 63 bis 77) soll größtenteils erhalten werden. Ebenso sollen die beiden stehenden Eichen (Höhe Ronzelenstraße 65/67 und 75) sowie die innerhalb der Straßenverkehrsfläche befindliche südliche Kastanienreihe erhalten bleiben.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Ziel einer Wohnbebauung. Die textliche Festsetzung Nr. 2, die Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließt, wird diesem Ziel gerecht. Diese Nutzungen würden sich nicht in den Gebietscharakter der geplanten Wohnbebauung einfügen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind höchstens zwei Geschosse bei einer Gebäudehöhe bis zu 10,50 m zulässig. Das realisierbare Bauvolumen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und durch die Zahl der Vollgeschosse (II) begrenzt.

Die neue Bebauung wird sich so höhenmäßig in den vorhandenen bebauten Zusammenhang des Schulzentrums Ronzelenstraße (bis zu viergeschossig) und der Doppel- und Einzelhäuser (Ronzelenstraße, weitgehend eingeschossig) einfügen.

3. Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend dem geplanten Bauungskonzept wird die offene Bauweise festgesetzt. Ziel bei der Festsetzung der offenen Bauweise ist es, hier eine große Spannbreite an Haustypen zuzulassen. In der offenen Bauweise können sowohl einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als auch Reihenhauseinheiten bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

4. Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 16,00 m festgesetzt. Geplant ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m, begleitet von einem 2,00 m breiten Parkstreifen mit Straßenbäumen. Die Straße wird beidseitig mit Fußwegen ausgestattet. Die in der Straße befindliche, zu erhaltende Kastanienreihe soll als Straßenbegleitgrün in die Straßenverkehrsfläche integriert werden.

Bei der Eingangssituation zur Schule, zum Rhododendronpark und zum geplanten Wohngebiet wird die vorhandene öffentliche Fläche in die Straßenverkehrsfläche einbezogen. Neben dem oben beschriebenen Straßenprofil soll auf der Westseite der Straße ein 3,0 m breiter Fußweg durch den zu erhaltenden Grünbereich angelegt werden. Die großzügig bemessene Eingangssituation unterstützt eine sichere Schulwegführung zur Grundschule und zum Schulzentrum Ronzelenstraße. Gleichzeitig wird hierdurch ein adäquater Eingang zum Rhododendronpark geschaffen.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

Die zu den Vorflächen des Schulzentrums an der Ronzelenstraße gehörende südliche Teilfläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

6. Sonstige Festsetzungen

An der nördlichen Grenze des Plangebiets (Ronzelenstraße 63 bis 77) wird der bewachsene Wall mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

D) Umweltbelange

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

- die festgesetzte maximale Grundfläche bei rd. 1675 m² liegt und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 m²,
- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

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

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

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

- Brutvögel im Bereich des BP 2386 im Rhododendronpark im Jahre 2008, Gutachten im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Fachbereich Stadtplanung –, Werner Eickhorst, Bremen, Juni 2008.
- Artenschutzrechtliche Einschätzung „Fledermäuse“ zum Bebauungsplan 2386 „Ronzelenstraße“, erstellt im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat 61, Meyer & Rahmel GbR, Biologische Gutachten und Planungen, Mai 2008.

a) Natur und Landschaft

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

Der ca. 6000 m² nördliche Teil des großen Plangebiets ist Parkerweiterungsfläche des Rhododendronparks. Sie besteht aus einer gehölzbewachsenen ca. 2,0 m hohen Verwallung und aus einer Rasenfläche (Parkplatz). An der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich zwei dominante Eichen und andere Laubbäume. An der südlichen Grenze der Erweiterungsfläche und mittig der Zuwegung stehen zwei ca. 30-jährige Kastanienreihen.

Der mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Wall (Ronzelenstraße 63 bis 77) soll überwiegend erhalten werden. Der Wall wird durch ein Erhaltungsgebot (siehe sonstige Festsetzungen) gesichert. Die beiden Eichenstandorte (Höhe Ronzelenstraße 65/67 und 75) sollen ebenfalls erhalten bleiben. Durch den vorgesehenen Verlauf der Baugrenze in Verbindung mit der Baumchutzsatzung werden die Standorte gesichert.

b) Tiere/Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu berücksichtigen, sind zwei Gutachten im Auftrag gegeben worden, die die möglichen Eingriffe in Lebens- oder Ruheräume untersuchen.

Fledermäuse

Aus der artenschutzfachlichen Einschätzung geht hervor, dass zwei Bäume, an denen Baumhöhlen vorhanden sind, eine potenzielle Eignung für Fledermäuse aufweisen. Die Untersuchungen ergeben jedoch keine Hinweise darauf, dass die untersuchten Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Die an der Nordseite des Grundstücks stehende Eiche (Höhe Ronzelenstraße 65/67) gehört zu den Bäumen mit einem hohen Potenzial für Fledermäuse. Sie soll erhalten bleiben.

Brutvögel

Zur Erfassung der gefährdeten Arten, vor allem von Eule, Specht, Hohltaube und typischen Waldsingvögeln sind vier Tages- und zwei Nachtbegehungen mit verlängerten Kartierzeiten, Potenzialansprache und Einbeziehung des direkten Umfeldes durchgeführt worden. Festgestellt wurden 21 Brutvogelarten. Es wurden keine gefährdeten Brutvogelarten ermittelt.

Alle festgestellten Brutvogelarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützte Arten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 bb) BNatSchG, jedoch konnten keine „streng geschützten Arten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG festgestellt werden. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet deshalb als „von mittlerer Wertigkeit“ einzustufen. Die Verbindungsfunktion der nördlichen Busch-Baum-Vegetation sollte zumindest in funktionswichtigen Teilen erhalten bleiben.

c) Auswirkungen durch Lärm

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit so-

wie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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

Allgemeines Wohngebiet	
tagsüber 6.00 bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 bis 6.00 Uhr
55 dB(A)	45 dB(A)

Die nordöstliche Ecke des Plangebietes ist etwa 200 m von der Bahnstrecke Bremen – Hamburg entfernt. Von dieser Strecke gehen Schienenverkehrsgeräusche aus. Die dort geplante Lärmschutzwand ist in ihrer Reichweite begrenzt, sodass sie nicht berücksichtigt werden kann. Die vorhandene Bebauung stellt je nach Höhe eine lärmindernde Wirkung dar.

Nach der aktuellen Kartierung des Eisenbahnlärms 2007 (Umgebungsgeräusch) herrscht im Plangebiet nachts in 4 m Höhe ein Pegel von 50 bis 55 dB(A). Über den Gesamttag (24 Stunden) beträgt dieser Pegel 55 bis 60 dB(A) und überschreitet nur am südwestlichen Rand 60 dB(A). Bei diesen Pegeln ist nicht berücksichtigt, dass nach bundesdeutschem Recht der Schienenlärm im Vergleich zu anderen Lärmarten als weniger belästigend gilt und daher mit einem Abschlag von 5 dB(A) berechnet wird (sogenannter Schienenbonus). Bei Berücksichtigung des Schienenbonus würden die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten.

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

In einer Entfernung von 650 m verläuft die Bundesautobahn A 27. Von der Autobahn gehen Straßenverkehrsgeräusche aus. Nach der Kartierung des Umgebungsgeräuschs auf der Grundlage von Daten aus dem Jahre 2005 befindet sich die Nacht-Isophonen-Linie von 50 dB (A) 140 m östlich des Plangebietes. Das bedeutet westlich dieser Linie zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) nachts. Diese Angaben beziehen sich ebenfalls auf eine Höhe von 4 m. Somit würden bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nicht oder nur geringfügig überschritten.

d) Boden

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

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

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

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

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

e) Grundwasser

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

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

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

Oberflächenentwässerung

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es voraussichtlich zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Das Wasser soll in die Gewässer (Teiche) des Rhododendronparks abgeleitet werden.

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

f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen

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

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verkauf von bisher im Eigentum der Sondervermögen Infrastruktur sowie Immobilien und Technik befindlichen Flächen von ca. 6600 m² möglich. Die Verkaufserlöse fließen den Sondervermögen zu.

Zur Finanzierung der Erschließung im Plangebiet ist vorgesehen, einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Der Stadtgemeinde entstehen dann keine Kosten aus der Maßnahme. Die Kosten für die Erschließung soll ein Vorhabenträger übernehmen.

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

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

2. Genderprüfung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen haben gleichermaßen Zugang zu dem geplanten Wohngebiet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe
zwischen Ronzelestraße und Schulzentrum an der
Ronzelestraße und westlich Rhododendronpark
(Bearbeitungsstand: 03.09.2009)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe, in Metern über Geländeoberkante, Höchstmaß

o offene Bauweise

--- Baugrenze

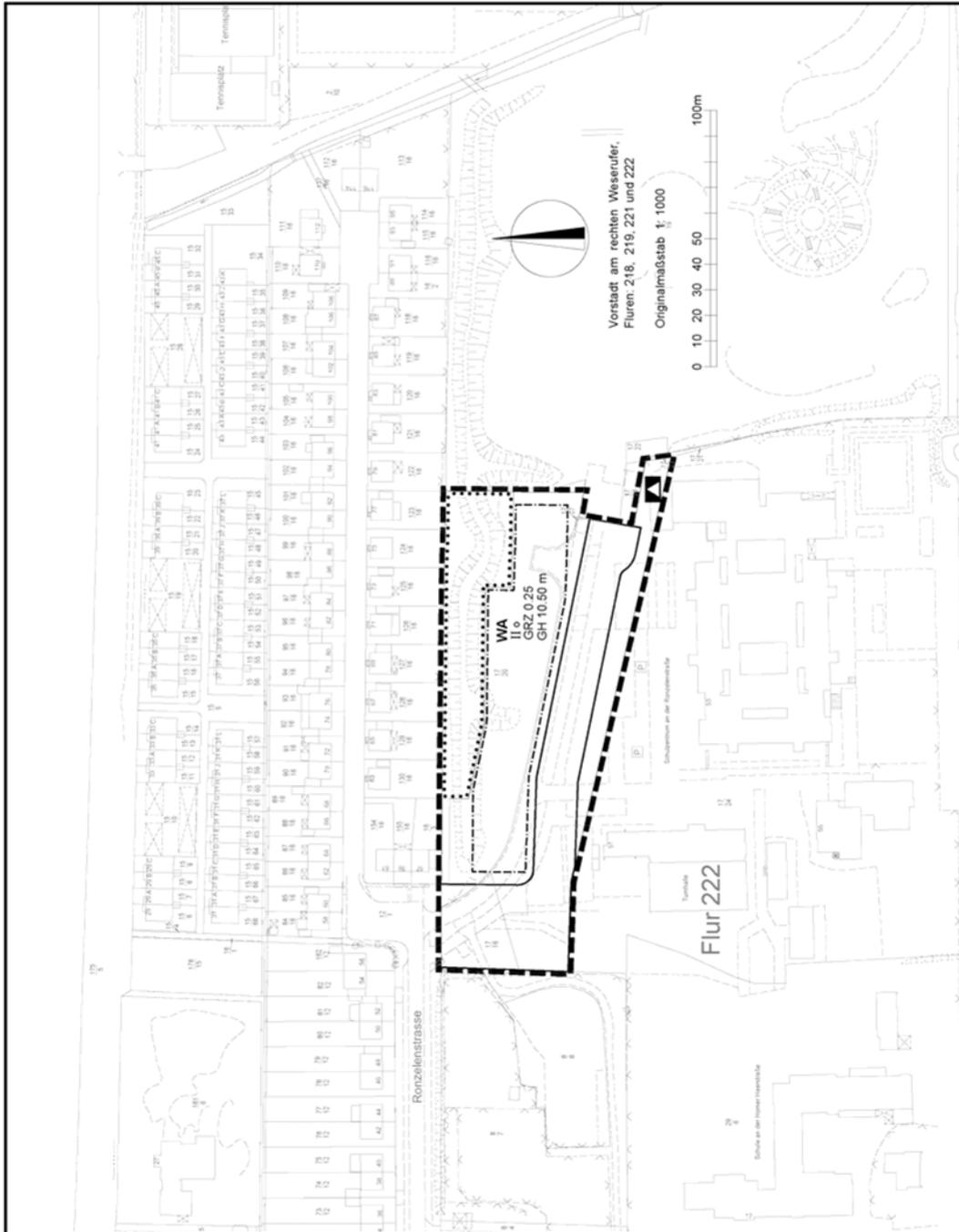
□ Flächen für den Gemeinbedarf

▲ Schule

□ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-
pflanzungen



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 Burgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.