

Mitteilung des Senats vom 31. Oktober 2006

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

82. Änderung

– Horn-Lehe – (Konsul-Cassel-Straße)

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 82. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 10. Oktober 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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

82. Änderung

– Horn-Lehe – (Konsul-Cassel-Straße)

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) und die Begründung zur 82. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 14. März 2006 – Neufassung) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2330 ist vom Ortsamt Horn-Lehe am 6. Oktober 2005 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Hier sind die Grundzüge der Planung vorgestellt worden, die auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes Gültigkeit haben.

Daher hat die Deputation für Bau und Verkehr am 20. April 2006 beschlossen, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen wird.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in einem Abstimmungstermin am 1. April 2004 im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2330. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auch für die 82. Flächennutzungsplanänderung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Horn-Lehe gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Planes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 15. Mai bis 15. Juni 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich 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

5.1 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser (GNUU) e. V., Am Dobben 44, 28203 Bremen, hat mit Schreiben vom 20. Juni 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Wegen Überlastung war es mir leider nicht möglich, die Stellungnahme fristgerecht abzugeben. Ich bitte darum, das Folgende dennoch zu berücksichtigen.

Der GNUU nimmt zu den Planentwürfen wie folgt Stellung:

1. Erforderlichkeit der Planänderung

Nach geltendem Flächennutzungsplan stellen die Flächen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Da die Fläche für Sport nicht mehr benötigt werde, solle sie einer Wohnbebauung zugeführt werden. Es ist anzunehmen, dass im Vorfeld zum Planentwurf Investoren sich angesichts der allgemein als gut einzustufenden Wohnanlage ausgerechnet haben, dieses Gebiet gut vermarkten zu können. Allerdings gilt der Wohnungsmarkt seit einiger Zeit in allen Bereichen – auch beim freistehenden EFH – als tendenziell gesättigt.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist absehbar auch längerfristig keine Nachfrigesteigerung oder sogar Wohnungsmangel zu erwarten. Im Gegenteil, es ist davon auszugehen, dass in Zukunft bei anhaltend rückläufiger Bevölkerungsentwicklung noch stärker als bisher Wohnimmobilien auf den Markt kommen, und zwar in allen Stadtteilen und allen Marktsegmenten. D. h., es handelt sich bei dem hier anstehenden Vorhaben um eine reine Angebotsplanung, bei der die Stadt aufgrund von Haushaltsnotlage

städtische Immobilien verkauft, um die Finanznot zu mildern. Unter den demographischen Bedingungen stellt die Erweiterung des Siedlungsraumes auch im inneren Bereich unter Umständen eine erhebliche künftige Belastung durch zusätzliche Instandhaltungskosten für die Infrastruktur dar, die von einer quantitativ abnehmenden Bevölkerung zu tragen sein wird. Von einer sachlich gerechtfertigten städtebaulichen Entwicklung kann hier also keine Rede sein. Dies umso weniger, als nach den Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes ortsteilübergreifende Grünzüge verstärkt und nicht etwa abgebaut werden sollen. Beim hier anstehenden Plangebiet handelt es sich um den im Stadtentwicklungskonzept eigens aufgeführten Grünzug Nr. 5 Schwachhausen/Borgfeld.

Zusammenfassend: größere Neubauvorhaben im Wohnungsbereich sind vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung allgemein als problematisch einzustufen. Konkret widerspricht zudem der vorliegende Planentwurf den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes. Der GNUU kann demzufolge keinen zwingenden Grund erkennen, in dem Grünzug Wohnungsbau zu realisieren.

2. Kompensation des geplanten Eingriffes

Unter 1.4 und 2.5 erfolgen zum Teil abenteuerliche sowie schlicht unverständliche Darstellungen zur Kompensation des Eingriffes. Es sollen 10.000 Flächenäquivalente auf m²-Basis an Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden. Das bedeutet, dass – wenn die Ausgleichsfläche um eine Wertstufe aufgewertet werden könnte – 10.000 m² zur Verfügung gestellt werden müssen. Nun soll die Kompensation in dem im Westen des Plangebietes gelegenen Grünzuges von insgesamt 7.000 m² Größe erfolgen. Hier würden schon mal 3.000 m² fehlen. Gravierender als das quantitative Ungleichgewicht ist aber, dass es sich bei dem Grünzug am Wald mit eingelagerten Lichtungen handelt. Dieser Lebensraum kann nicht aufgewertet werden, da er sich auf natürliche Art optimal entwickelt. Zusätzliche Pflanzungen bringen da keine Aufwertung. Schlicht unsinnig ist die Feststellung, dass durch die Bebauung ein großer Teil der Waldfläche verloren geht, aber dennoch dafür kein gesonderter Ausgleich erforderlich sei, da – trotz Bebauung (!) – die prägenden Elemente des Waldbestandes – hier sind die Baumreihen gemeint – erhalten bleiben können. Wieso einzelne Baumreihen Wald darstellen, und wieso der Wald trotz Bebauung erhalten bleibt, bleibt das Geheimnis des Textschreibers.

Auch stellt sich die Frage, wieso die Anlage von Wegen im Wald/Grünzug eine Kompensation ist. Etwa dafür, dass – wie im Text an anderer Stelle behauptet wird – der für die Bebauung vorgesehene Grünzug für die Bevölkerung nicht zugänglich sei? Offensichtlich hat der Verfasser des Textes den Grünzug noch nie gesehen. Tatsächlich ist der Grünzug durch einige Pfade sehr wohl begehbar und somit auch erlebbar. Überhaupt zieht sich durch die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen eine bemerkenswerte Zurückhaltung, sich real mit den Verhältnissen vor Ort auseinanderzusetzen. So soll nicht etwa direkt vor Ort ermittelt werden, welche Tierarten, insbesondere Vogelarten, dort vorkommen. Sondern man geht im ‚Analogieschluss‘ zur Stadtbiotopkartierung einfach davon aus, dass dort geschützte Arten nach EU-Vogelschutzrichtlinie vorkommen, und nimmt dann einfach an, dass diese von der Bebauung vertriebenen Arten im verbleibenden Grünzugrest – der ja zusätzlich auch noch u. a. durch Wege ‚aufgewertet‘ werden soll – ihr Auskommen finden werden. Die Stadtbiotopkartierung als Kosten sparendes Mittel, um sich nicht mehr im Detail mit den Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft kümmern zu müssen? Der GNUU gibt zu bedenken, dass die Stadtbiotopkartierung mittlerweile fünf Jahre her ist, d. h., die realen Verhältnisse vor Ort können im Einzelfall durchaus anders als damals aussehen.

Der GNUU fordert eine umfassende Prüfung insbesondere des Brutvogelbestandes, eventuell auch Prüfungen im Hinblick auf Fledermausvorkommen.

Die Darstellungen zu den Auswirkungen des Eingriffes auf Natur und Landschaft sowie die Ausführungen zur Kompensation des Eingriffes sind in wichtigen Bereichen fachlich falsch, und letztlich von dem Bemühen gekenn-

zeichnet, die ökologischen Folgen des Eingriffs möglichst kostengünstig klein zu rechnen. Der GNUU lehnt aus oben genannten Gründen den Planentwurf ab.“

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

Zu 1. Erforderlichkeit der Planänderung:

Für Einfamilienhäuser sind in Bremen und den Randgebieten Umsatz und Nachfrage in den letzten zehn Jahren stabil, und zwar bei einem gleichzeitigen Rückgang des Geschosswohnungsbaus. In Bremen wurden im Mittel der Jahre 1995 bis 2005 470 Einfamilienhäuser fertiggestellt.

Angesichts veränderter demographischer Daten und wohnungswirtschaftlicher Rahmenbedingungen erwarten die damit befassten Institute (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsprognose 2020/2050, Bonn 2006; Empirica Forschung und Beratung: Wohnungsmarkt Land Bremen und Umland – Bauformen und Standards für verschiedene Erwerber-typen, Berlin 2005; Gewos: Bremen 2020 Wohnungsbauprognose, Hamburg 2005) eine gewisse Verringerung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und zugleich für die absehbare Zukunft eine anhaltende Nachfrage auf niedrigerem Niveau.

In der Vergangenheit konnte die in Bremen entstehende Nachfrage nur zum Teil innerhalb der Stadtgrenzen gedeckt werden. Im Wege der Suburbanisierung verliert Bremen weiterhin Einwohner an die Umlandgemeinden – unter anderem, weil es in der Stadt an einem geeigneten Baulandangebot für Einfamilienhäuser fehlt. Der Wanderungssaldo mit den Umlandgemeinden hat in den letzten Jahren abgenommen, ist aber immer noch negativ (1998: - 3.800 Personen, 2004: - 1.500 Personen).

In Bremen wird eine Nachfrage erwartet, die das Baulandangebot in der Stadt auch weiterhin deutlich übersteigt. Es ist das Ziel der Stadtgemeinde, durch ein geeignetes Grundstücksangebot die Umlandwanderung zu mindern. Das Baulandangebot in Bremen ist begrenzt. Nur Teile der Wohnbauflächen kommen für Einfamilienhäuser in Frage. Aktuell (2006) sind in Bremen Flächen für ca. 1.500 Einfamilienhäuser verfügbar. Flächen für weitere ca. 2.800 Einfamilienhäuser sind oder werden (ohne Osterholzer Feldmark) in der Bauleitplanung vorbereitet (insgesamt ca. 4.300). Hinzu kommen begrenzte Baumöglichkeiten in Baulücken.

Nur Teile dieses Potenzials können zeitnah erschlossen werden (nach der Erfahrung 60 %). Um Engpässe zu vermeiden und jederzeit ein angemessenes und regional ausgeglichenes Angebot für Kaufinteressenten anbieten zu können, ist es zweckmäßig und erforderlich, größere Bauflächen vorzubereiten als rechnerisch benötigt würden. Mit dem Ziel, die Abwanderung in das Umland zu begrenzen, soll darum weiteres Bauland für Einfamilienhäuser in der Bauleitplanung vorbereitet werden. Mit dem geplanten Baugebiet Consul-Cassel-Straße wird ein Beitrag zu diesem Ziel geleistet. Ohne dieses Flächenangebot würde ein noch größerer Teil der nachfragenden Haushalte aus Bremen auf die Umlandgemeinden ausweichen. Die Abwanderung würde damit im Saldo wieder zunehmen.

Die Wohnungsnachfrage ist zum großen Teil regional an die Sektoren der Stadt (z. B. Bremen-Süd-Ost oder links der Weser) gebunden, das heißt, dass ein nachfragegerechtes Angebot nach Möglichkeit in allen Sektoren der Stadt vorbereitet werden sollte.

Zum Grünzug

Der Grünzug Leher Feld ist im Stadtentwicklungskonzept Bremen als orts-teilübergreifender Grünzug Nr. 5 genannt. Ein Teil des Grünzugs geht durch die Bebauung verloren. Die Bedeutung des verbleibenden Grünzugs im System der Grün- und Freiräume der Stadt bleibt dennoch erhalten. Der westlich von der zukünftigen Bebauung gelegene Teil des Grünzugs wird aufgewertet und in seiner Funktion als Naherholungsraum verbessert.

Zu 2. Kompensation des geplanten Eingriffs:

Die Kompensation des Eingriffs ist in dem Bebauungsplan 2330 durch eine Aufwertung von ein bis zwei Wertstufen in dem angrenzenden Grünzug

Leher Feld möglich. Die Ruderalfluren, die nicht Wald sind, sondern werden, können als steigerungsfähig gewertet werden. Außerdem wird die natürliche Erholungseignung gesteigert. Das verbleibende rechnerische Defizit ist in der Abwägung zurückzustellen, weil mit seiner Umsetzung unverhältnismäßig hohe Kosten für den Wohnungsbau verbunden wären. Bezüglich der Waldkompensation ist der Umweltbericht entsprechend geändert worden.

Bezüglich Vogelschutz ist der ungünstigste Fall angenommen worden. Es dürften sich im besiedelten Bereich die Vorkommen nicht im entscheidenden Maße gegenüber 1995 verändert haben oder neue Arten hinzugekommen sein. Insofern kann man die Daten auch aus Kostengründen zugrunde legen. Es ist beabsichtigt mit dem Vorhabenträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zudem ein Monitoring bezüglich der Vogelwelt zu vereinbaren, um gegebenenfalls Planungskorrekturen vorzunehmen.

Bezüglich Fledermausvorkommen sind hier keine Wohn- und Zufluchtstätten bekannt und zu erwarten, weil der Baumbestand weitgehend zu „jung“ ist, also ohne Höhlen. Sofern Höhlen erkennbar sind, ist vor der Fällung die Naturschutzbehörde auch aus Artenschutzgründen gesondert zu beteiligen. Daher sind Rodungen des Gehölzbestandes nur außerhalb der Vogelbrutzeit möglich. Hierzu enthält der Bebauungsplanentwurf eine nachrichtliche Übernahme.

Selbst wenn man der Gesamtbewertung des GNUU folgt, ist Ergebnis der Abwägung, dass die ökonomischen Gründe für den Wohnungsbau die Naturschutzbelange überwiegen.

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

- 5.2 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

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

7. Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Zur Klarstellung und Konkretisierung ist die Begründung unter Abschnitt D) Umweltbericht überarbeitet worden. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 14. März 2006 – Neufassung) enthält die neuen Texte.

8. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

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 Plan zur 82. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

82. Änderung

- Horn-Lehe - (Konsul-Cassel-Straße)

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 33.100 m². Die zum Sportressort gehörigen Flächen werden als Sportflächen nicht mehr benötigt und stehen größtenteils für eine Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung.

Die im südlichen Teil des Plangebiets Ende der 1990er Jahre errichteten sieben so genannten Kampa-Häuser dienen der Unterbringung von Ausiedlern. Wegen des zurückgehenden Zuwanderungsstroms können die Häuser aufgegeben werden. Somit stehen auch diese Flächen für eine Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung.

Das Gelände ist außerdem geprägt durch alte, mit Eichen und Erlen bestandene, waldartige Bereiche. Die noch erkennbaren von Norden nach Süden verlaufenden Baumreihen sind verbliebene Strukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Vergangenheit.

2. Geltende Darstellungen

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

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die vom Sportressort nicht mehr benötigten Flächen sollen größtenteils einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die westlich angrenzenden Flächen (ca. 7.700 m²) sollen Teil des öffentlichen Grünzuges Leher Feld werden.

Dabei soll die vorhandene Baumreihe und der Baumbestand im Randbereich weitgehend erhalten bleiben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen weitere Regelungen zur Wohnbebauung und zu den Grünflächen getroffen werden.

Da die geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen Zielen entgegenstehen, soll mit der 82. Änderung die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

C) Planinhalt

1. Bauflächen

Entsprechend des beabsichtigten Konzepts werden größtenteils Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen umfassen eine Größe von ca. 22.800 m².

Der Änderungsbereich ist von Wohnbauflächen und Freiflächen umgeben.

2. Freiflächen

Die öffentliche Grünanlage umfasst eine Fläche von ca. 7.700 m². Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr beteiligt, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB lieferten.

1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die ursprünglich für den Sport vorgesehenen Flächen sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorhandene, von Norden nach Süden verlaufende Baumreihe soll weitgehend erhalten bleiben. Die so genannten Kampa-Häuser werden nicht mehr benötigt und können abgebrochen werden. Somit stehen auch diese Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes werden größtenteils anstelle von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage zukünftig Wohnbauflächen dargestellt. Ein kleinerer Teil wird als Grünfläche dargestellt.

Folgende Umweltbereiche wurden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele für Tiere und Pflanzen

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturschutzhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die durch die Wohnbebauung zu erwartenden, über die Darstellung der Grünfläche „Sportanlage“ hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, sind gemäß „Handlungsanleitungen zum Vollzug der Eingriffsregelung in Bremen“ zu bewerten. Die Planung hat das Ziel, Eingriffswirkungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die ermittelten zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Nutzungsänderung können im Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Ferner sind die artenschutzrechtlichen Regelungen gemäß § 42 BNatSchG zu prüfen und in die Planung einzustellen.

a) Tiere

Sachverhalt

Aufgrund der vorhandenen teilweise waldartigen Gehölzstrukturen ist in Analogieschluss zu Erhebungen in der Stadtbiotopkartierung im Nahbereich davon auszugehen, dass dort Vogelarten gemäß den Anhängen der EU-Vogelschutzrichtlinie vorkommen, deren Fortbestand gemäß Artikel 5 nicht beeinträchtigt werden darf.

Bewertung

Da es sich bei den vorkommenden Vogelarten um Singvögel handelt, die jährlich neue Nistplätze bauen und nutzen, ist für die Populationserhaltung eine hinreichende Ausweichmöglichkeit im Umfeld gegeben, die durch die Kompensationsmaßnahmen noch verbessert werden können. Nur die Beseitigung der Vegetationsflächen insbesondere der Gehölze während der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis Mitte April) würde eine erhebliche Störung bewirken, die nach Artenschutzrecht zu vermeiden ist. Entsprechende Artenschutzregelungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

b) Pflanzen/Biotope

Sachverhalt und Bewertung

Das Gelände ist geprägt von teilweise waldartigen heimischen Gehölzbeständen – vorrangig Eichen und Erlen – und offenen Flächen. Der Gehölzbestand ist für das Ortsbild teilweise dominant ausgebildet.

2.2 Boden

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 2 Bremisches Naturschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz ist Boden zu erhalten. Seine Funktionen sind 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.

Sachverhalt und Bewertung

Nach dem Boden-Informationssystem des Senator für Bau, Umwelt und Verkehr liegen keine Angaben über Altlasten vor. Aufgrund der sensiblen Nachfolgenutzung ist zusätzlich ein Bodengutachten erstellt worden. Im Plangebiet wurden fünf Rammkernsondierungen und zwei Obermischproben entnommen. Die untersuchten Proben wiesen keine erhöhten Schadstoffe auf (siehe Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebietes 2330, ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl.-Ing. J. Pesel).

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden.

2.3 Wasser

Grundsätze und Ziele

Nach § 2 Bremisches Wassergesetz und § 2 Bremisches Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Sachverhalt Grundwasser

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände zwischen + 0,5 und + 0,7 m NN; Höchststände sind bei + 1,75 bis + 2,0 mNN zu erwarten.

Die Geländehöhen des Plangebiets liegen zwischen + 2,0 m NN und + 2,5 m NN. Ob Sandaufhöhungsmaßnahmen wegen der hohen Grundwasserstände erforderlich sind, ist zu prüfen.

Bewertung

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es zu einem erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. In der geplanten Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, der dieses Wasser aufnehmen und in südlicher sowie westlicher Richtung zum Mittelkämpfelet ableiten wird.

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

2.4 Klima

Grundsätze und Ziele

Nach § 1 Baugesetzbuch ist das Klima zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Bremisches Naturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Klimas, hier insbesondere des lokalen Kleinklimas zu berücksichtigen.

Sachverhalt und Bewertung

Die östliche Seite des Plangebiets ist begrenzt durch Bebauung. Das Plangebiet ist teilweise waldartig bestanden und verfügt über günstige klein-

klimatische Bedingungen, die durch die Bebauung des mittigen Planbereichs verändert werden. Diese Veränderung hat keine spürbare Auswirkung auf benachbarte Bereiche.

2.5 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild/Wald

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Baugesetzbuch bedarf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung. Ferner findet das Bremische Waldgesetz Anwendung.

Sachverhalt

Das Gelände ist geprägt durch mit Eichen und Erlen bestandene Bereiche und ausgedehnte vegetationsbedeckte Lichtungen. Die noch erkennbaren von Norden nach Süden verlaufenden Baumreihen sind verbliebene Strukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Vergangenheit. Teilflächen sind mit Übergangswohnungen bebaut.

Bewertung

Nach dem Waldgesetz für das Land Bremen sind Teile des Plangebiets Wald (ca. 9.500 m²). Durch die Bebauung geht ein großer Teil der Waldfläche verloren. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen getroffen, wie in Verbindung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beseitigung ausgeglichen wird, die verbleibenden Bestände in der Grünfläche verbessert und die prägenden Elemente des Waldbestandes erhalten bleiben können. Einer gesonderten Genehmigung für die Waldrodung bedarf es nach § 8 BremWaldG nicht.

2.6 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Grundsätze und Ziele

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

Sachverhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 33.345 m². Nach dem Bebauungsplan 544 ist die Fläche nahezu vollständig als Grünfläche mit der Nutzungsangabe öffentliche Sportfläche festgesetzt. Die hier ehemals vorgesehenen Kleinspielfelder und die Leichtathletik-Kampfbahn beanspruchen eine Fläche von ca. 15.850 m².

In dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan 2330 betragen die überbaubaren Flächen und die Erschließungsanlagen ca. 13.050 m². Somit werden ca. 2.800 m² in ihrer Oberfläche verändert.

Bewertung

In der Bilanzierung der überbaubaren Flächen zwischen dem Bebauungsplan 544 und dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan 2330 kommt es zu einer geringeren Veränderung der natürlichen Oberflächen.

2.7 Auswirkungen auf den Menschen – Erholung

Grundsätze und Ziele

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

Sachverhalt und Bewertung

Die waldartigen Flächen sind unzugänglich und wurden von den Anwohnern nicht angenommen.

Der östliche Teil des Plangebiets wird zukünftig bebaut; der westliche Teil wird als Grünanlage aufgewertet und Teil der Grünanlage Leher Feld. Damit steht die Grünanlage der Bevölkerung als Erholungsmöglichkeit zur Verfügung.

2.8 Auswirkungen auf den Menschen – Lärmschutz

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) und die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –.

Sachverhalt

Außerhalb des Plangebiets (in einer Entfernung von ca. 30 m) befindet sich die Turnhalle der Schule Curiestraße. Sie ist schalltechnisch in einem guten Bauzustand.

In einer Entfernung von 150 m liegen die Spielfelder der Bezirkssportanlage.

Die neue Erschließungsstraße zieht Verkehrslärm in heute wenig belastete Bereiche. Betroffen sind vor allem die auf der Nordseite der Straße gelegenen Hausgärten Am Rüten 50 bis 68.

Bewertung

Die geplante Wohnbebauung wird dem Sportlärm ausgesetzt sein.

Durch den gewählten Abstand und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird die Nachbarschaft verträglich gestaltet.

Die Verkehrsmenge und die damit verbundene Lärmbelastung hält sich im verträglichen Rahmen. Bei der nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Hauszeile Am Rüten 50 bis 68 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Die zwischen der Verkehrsfläche und den Gärten gelegene Grünfläche bietet die Möglichkeit einer optischen und akustischen Abschirmung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei der südlich der Erschließungsstraße gelegenen Hauszeile Consul-Cassel-Straße 1 bis 7 tags nicht und nachts geringfügig überschritten. Die Aufenthalts- und Schlafräume sind überwiegend auf der Südseite der Gebäude gelegen, so dass die Beeinträchtigung gering ist.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungen

Im Jahr 2000 gab es Überlegungen die vom Sportressort aufgegebenen Flächen zur Erweiterung der südlich angrenzenden Kleingärten zu nutzen. Diese Nutzung ist jedoch nicht weiterverfolgt worden, da die Nachfrage nach Kleingärten rückläufig ist.

Die Flächen als Erweiterung der öffentlichen Naherholungsflächen zu nutzen, ist in Anbetracht des vorhandenen Grünzuges Leher Feld und der Folgekosten ebenso verworfen worden.

Erschließung

Bei der verbindlichen Bauleitplanung wurden alternative Erschließungsvarianten der Straßenanbindung untersucht:

- Die nördliche Anbindung führt in Verlängerung der Curiestraße an der Schule Curiestraße und am Jugendfreizeitzentrum vorbei in das Plangebiet.
- Die südliche Anbindung führt in südlicher Verlängerung der Curiestraße in das Plangebiet.

Beide Varianten durchschneiden den Grünzug Leher Feld an einer zentralen Stelle und lösen sich von dem bestehenden Konzept des autofreien Grünzuges.

Dies hätte zur Folge, dass die Aufenthalts- und Erholungsqualität des Naherholungsraums beeinträchtigt wird.

Das Wohngebiet wäre umwegig erschlossen. Die Investitionskosten wären deutlich höher aufgrund der längeren Erschließungswege und der Notwendigkeit, ein Brückenbauwerk zu errichten. Die verkehrliche Engstelle im Knotenbereich Kopernikusstraße/Ohmstraße würde durch den zunehmenden Verkehr belastet.

Die geplante Erschließung des Plangebiets über die Konsul-Cassel-Straße belastet die Anlieger der Reihenhäuser Konsul-Cassel-Straße 1 bis 7 und Am Rüten 50 bis 68 durch den zu erwartenden Kfz-Verkehr und den damit verbundenen Lärm und die Abgase. Bei einer Zahl von bis zu 120 Wohnungen ist täglich mit ca. 380 Fahrten zu rechnen.

Dennoch ergeben sich in der Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile für die Erschließung über die Konsul-Cassel-Straße deutliche Vorteile:

1. Erhaltung der Durchgängigkeit des Grünzuges Leher Feld,
2. eine stadträumlich klare Zuordnung des geplanten Wohngebiets zu vorhandenen Baustrukturen,
3. geringere Erschließungskosten.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die geplante Erschließung Konsul-Cassel-Straße als Zufahrt zu der geplanten Bezirkssportanlage vorgesehen war. Geplant waren eine Leichtathletik-Kampfbahn und zwei Kleinspielfelder. Diese planungsrechtlich zulässige Nutzung (Bebauungsplan 544) hätte Besucherverkehr und Lärmbelästigungen durch den Sportbetrieb nach sich gezogen, die ebenso zu Belastungen der Anwohner geführt hätten.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

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

5. Monitoring

Gemäß § 4 c Baugesetzbuch haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene schädliche Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen und von dort veranlasst wird, dass sie abgestellt werden.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen stützen sich auf Erhebungen aus der Stadtbiotopkartierung, Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen. Durch Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Der Verlust an Lebensraum und Vegetation beträgt insgesamt 10.000 Flächenäquivalente auf m²-Basis. Die Verluste können durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2330) soweit wie möglich gemindert oder kompensiert.

Die Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind erheblich. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt durch Erhaltung der Baumreihe und kompensiert durch Entwicklungsmaßnahmen in der westlich angrenzenden Grünanlage.

Im Vergleich zwischen den Bebauungsplänen 544 (altes Planungsrecht) und 2330 (neues Planungsrecht) wird die Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung reduziert.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch – Lärmschutz – werden als gering eingestuft.

Die westlich angrenzende Grünanlage wird durch Maßnahmen für die Naherholung der Bevölkerung aufgewertet.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Keine.

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

82. Änderung

– Horn-Lehe – (Konsul-Cassel-Straße)

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Das ca. 33.100 m² große Plangebiet ist geprägt durch waldartige Bereiche, die mit Eichen und Erlen bestanden sind. Der Bebauungsplan 544 setzt die Flächen als öffentliche Sportflächen fest. Das Sportressort benötigt diese Flächen jedoch nicht mehr. Sie sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorhandene von Norden nach Süden mittig verlaufende Baumreihe soll als Gestaltungselement weitgehend erhalten bleiben.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr beteiligt.

Es ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild/Wald, Flächeninanspruchnahme, Mensch-Erholung und Mensch-Lärmschutz.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff reduziert werden. Der Verlust an Lebensraum und Vegetation kann durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Alternative Nutzungs- und Erschließungsvarianten wurden geprüft, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

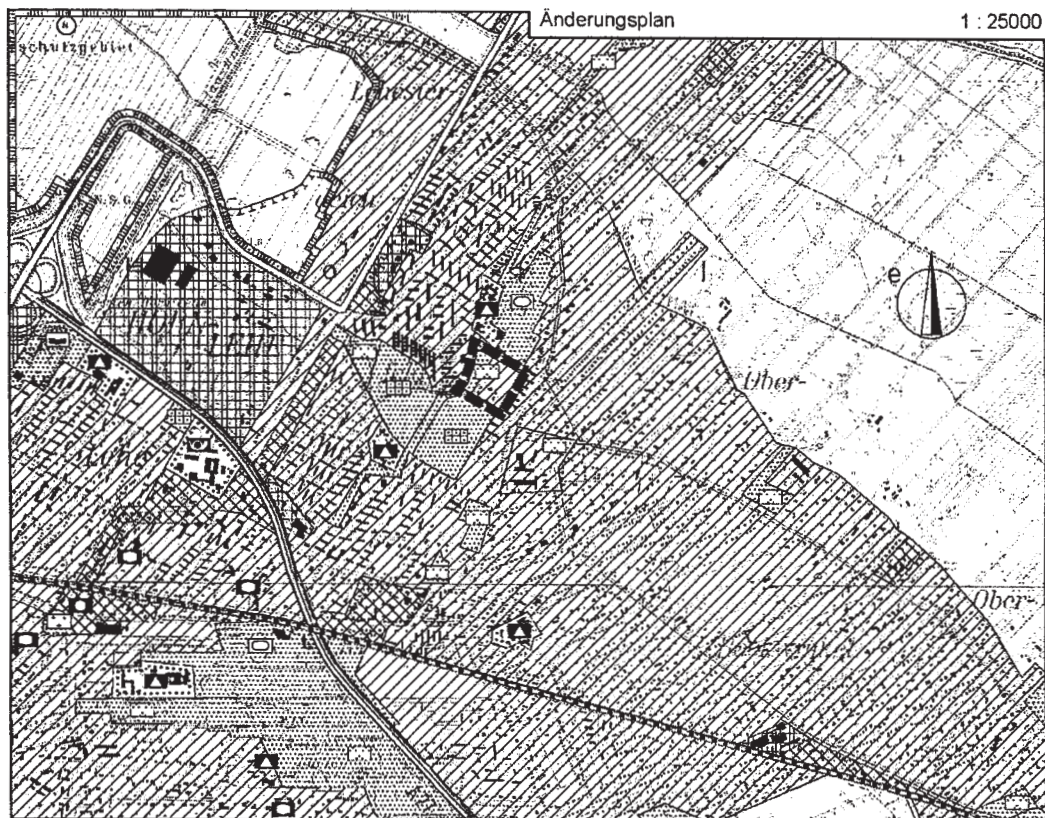
b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (15. Mai 2006 bis 15. Juni 2006) beteiligt worden. Vom Ortsamt Horn-Lehe sind Bedenken mitgeteilt worden. Aus der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen. Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.





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

Horn-Lehe
(Konsul-Cassel-Straße)

(Bearbeitungsstand: 14.03.2006)



Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Grünflächen
-  Parkanlage

