

Mitteilung des Senats vom 31. Oktober 2006

***Bebauungsplan 2330 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, nördlich des Grundstücks
Konsul-Cassel-Straße 7, westlich Am Rüten***

(Bearbeitungsstand: 15. September 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2330 (Bearbeitungsstand: 15. September 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 Bebauungsplan 2330 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

***Bebauungsplan 2330 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, nördlich des Grundstücks
Konsul-Cassel-Straße 7, westlich Am Rüten***

(Bearbeitungsstand: 15. September 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2330 (Bearbeitungsstand: 15. September 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2330 (Bearbeitungsstand: 15. September 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2330 (Bearbeitungsstand: 15. September 2006)“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

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

Dieser Beschluss ist am 29. April 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

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.

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

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2330 ist am 1. April 2004 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. 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 Bebauungsplanentwurfes 2330 durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2330 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 ausgelegen. 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 Das Ortsamt Horn-Lehe hat mit Schreiben vom 19. Mai 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Anlässlich der Behandlung in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Mai 2006 hat der Beirat Horn-Lehe einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

‚Der Beirat Horn-Lehe erklärt den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2330 zu einer ortspolitisch wichtigen Angelegenheit im Sinne der Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003, und fordert eine Beteiligung von Beirat/Ortsamt an der Beratung der Sache in der Baudeputation.‘

Begründung:

Bei dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich handelt es sich um eines der letzten größeren neuen Wohnungsbaugebiete in Horn-Lehe. Problematisch ist insbesondere die Erschließung des ohne direkte Anbindung zwischen den Quartieren Am Rüten und Curiestraße am Grünzug Leher Feld liegenden neuen Baugebiets. Bereits im Vorfeld gab es bezüglich der Möglichkeiten der Erschließung in beiden Quartieren erhebliche Unruhe. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewählte Erschließungsvariante über Am Rüten/Konsul-Cassel-Straße ist für die Anwohner besonders dadurch problematisch, dass ein weiteres neues Baugebiet (Holdheim) zusätzlich nahezu vollständig über die Straße Am Rüten erschlossen werden soll.“

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

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

Mit weiterem Schreiben vom 19. Mai 2006 hat das Ortsamt Horn-Lehe mitgeteilt:

„Der Beirat Horn-Lehe hat sich in seiner letzten öffentlichen Sitzung am 18. Mai 2006 als Träger öffentlicher Belange mit dem o. a. Thema befasst und hierzu mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat lehnt den Bebauungsplan 2330 in der vorliegenden Fassung ab. Der Beirat spricht sich allerdings nicht grundsätzlich gegen eine Wohnbebauung auf dem Areal der ursprünglich als Bezirkssportanlage geplanten und im Laufe der Jahre stark verwilderten Grünfläche aus. Die im Plan favorisierte Erschließung über die Konsul-Cassel-Straße bedeutet für die direkt betroffenen Anwohner der Konsul-Cassel-Straße 1 bis 7 und der Straße Am Rüten 50 bis 68 insbesondere in verkehrlicher Hinsicht eine besondere Belastung. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, fordert der Beirat eine grundlegende Überarbeitung der Planung unter Einbeziehung folgender Forderungen:

- Verringerung des Bauvolumens (Anzahl der Wohneinheiten) um ein Drittel,
- Ausweisung der neu zu schaffenden Erschließungsstraße als Spielstraße (Schrittgeschwindigkeit),
- Verwendung eines geräuscharmen Straßenbelages,
- Zuschuss für den Einbau von Schallschutzfenstern in den Häusern Konsul-Cassel-Straße 1 bis 7 (zu regeln im Rahmen eines Erschließungsvertrages) von mindestens 1.500 Euro pro Haus,
- Ausgestaltung des geplanten nördlichen Grünstreifens in enger Abstimmung mit den Anwohnern.“

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

Städtebauliches Konzept und Verringerung des Bauvolumens

Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine mittig verlaufende Straße, die beidseitig die Wohnbebauung erschließt. Das Konzept ist in die räumlichen Bezüge integriert. Das Wohngebiet schließt an die östliche Reihenhausbebauung an und hält zur vorhandenen Turnhalle und den Sportplätzen einen ausreichenden Abstand. In Verlängerung der Turnhalle schließt das Wohngebiet im Westen ab. Die Verbindungsfunktion und Aufenthaltsqualität des Grünzuges Leher Feld bleibt erhalten.

Die Erschließungskosten sind stets in Zusammenhang zu sehen zu dem realisierbaren Bauvolumen. Die geplante Anzahl der Wohneinheiten ist Teil des wirtschaftlich und städtebaulich ausgewogenen Konzeptes.

Eine Verringerung des Volumens führt zu einem wirtschaftlich nicht tragfähigen Konzept.

Erschließungsstraße als Spielstraße, Verwendung eines geräuscharmen Straßenbelages und Zuschuss für Schallschutzfenster

Die Straßenverkehrsfläche soll verkehrsberuhigt mit einem Pflasterbelag ausgebaut werden. Nach Fertigstellung wird am Anfang der Straße das Zeichen 325 der Straßenverkehrsordnung aufgestellt. Innerhalb dieses Bereichs dürfen Fußgänger die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt. Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.

Die Überprüfung der Verkehrsemissionen durch einen Schallgutachter hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten werden. Die Situation ließe auch die Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu. Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte für reine Wohngebiete liegen deutlich höher als in der DIN 18005. Die ermittelten Werte liegen somit deutlich unter den Grenzwerten der 16. BImSchV und es besteht nicht die Notwendigkeit aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Häusern Konsul-Cassel-Straße 1 bis 7 durchzuführen. Mittel zur freiwilligen Prävention stehen nicht zur Verfügung.

Grünflächen

In dem Bebauungsplan 2330 ist entlang der Reihenhausgärten Am Rüten 50 bis 68 ein 2,15 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Dieser Streifen soll so gestaltet werden, dass eine optische Abschirmung des Verkehrs zu den Hausgärten möglich wird. Wie bereits in

der Einwohnerversammlung angekündigt, soll die Gestaltung in enger Abstimmung mit den Anwohnern erfolgen. Vorgesehen ist eine Gestaltungs- und Ausführungsplanung, die zeitlich mit der Erschließungsplanung einhergeht.

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

- 5.2 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 den-

noch 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 Eingriffs auf Natur und Landschaft sowie die Ausführungen zur Kompensation des Eingriffs sind in wichtigen Bereichen fachlich falsch, und letztlich von dem Bemühen gekennzeichnet, 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 Erforderlichkeit der Planaufstellung

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/pro Jahr 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 Erwerberstypen, 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 min-

dem. 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 Konsul-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.

Zu Grünzug

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

Zu 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 zugrundelegen. 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.

Auch wenn man der Gesamtbewertung des GNUU folgt, so ist es ein Ergebnis der Abwägung, dass die Naturschutzbelange hier hinter den ökonomischen Gründen für den Wohnungsbau zurückstehen sollen.

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

- 5.3 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., hat mit Schreiben vom 12. Dezember 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem genannten Bebauungsplan haben wir folgende Anmerkungen:

In Abschnitt 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, a) Tiere, wird die Brutzeit auf die Zeit von März bis Mitte April bestimmt. Dies ist falsch, die Brut- und Setzzeit geht vom 1. April bis 15. Juli, das Fällen von Bäumen ist zudem nach dem derzeitigen, novellierten BremNatSchG vom 1. März bis 30. September untersagt. Deshalb schlagen wir vor, alle Baumaßnahmen, die die Brut und Aufzucht sowie Arbeiten am Gehölzbestand betreffen auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Wir bitten um entsprechende Korrekturen, auch in den textlichen Festsetzungen.“

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

Die vom NABU genannten Anregungen zum Thema Artenschutzregelungen werden insofern berücksichtigt, als dass ab 1. März Rodungen des Gehölzbestandes mit Nist-, Brut- und Zufluchtsstätten von Tieren der besonders geschützten Arten in der Vogelbrutzeit verboten sind. Ab 16. August sind diese Aktivitäten wieder zulässig, da die Beeinträchtigungen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr in nennenswerten Umfang zu erwarten sind (siehe nachrichtliche Übernahmen des Bebauungsplans 2330).

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

- 5.4 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes und 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 des Planentwurfes und Änderungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Planänderungen

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert worden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde konkretisiert. Danach sind nunmehr auch im WR* die nach der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4 (Ausführungen über die Obergeschossgestaltung nach Bestimmungen der BremLBO) wurde neu aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurde die nachfolgende Nummerierung entsprechend angepasst.
- Die textliche Festsetzung Nr. 5 (alt Nr. 4) wurde konkretisiert hinsichtlich der Möglichkeit, von der Festsetzung der Baugrenze abzuweichen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6 (alt Nr. 5) wurde zur Klarstellung ergänzt. Pro Baugrundstück sind Nebenanlagen bis insgesamt 10 m² zulässig, der Mindestabstand beträgt 0,5 m von der Grundstücksgrenze.
- Die textliche Festsetzung 7.2 (alt Nr. 6.2) hinsichtlich Durchführungszeitraum von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist entfallen. Der bisherige Text (Bestimmungen nach § 42 Abs. 1 BremNatSchG) wurde sinngemäß nachrichtlich übernommen.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Bebauungsplanentwurf 2330 (Bearbeitungsstand: 15. September 2006) eingeflossen.

7.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange und der vorgenannten Planänderungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden.

Die vorgenannten Änderungen sind in die Begründung zum Bebauungsplan 2330 (Bearbeitungsstand: 15. September 2006) eingeflossen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2330 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Auf die Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht berührt ist.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

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 Bebauungsplan 2330 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe, nördlich des Grundstücks Konsul-Cassel-Straße 7, westlich Am Rüten (Bearbeitungsstand: 15. September 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2330

Stand: 15. September 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	3,33	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	./.	
	ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon	3,33	100
a) Baugebietsflächen (Netto)	2,00	60,0
b) Verkehrsflächen öffentlich	0,26	7,8
privat		
c) Grünflächen öffentlich	0,77	23,1
privat	0,17	5,1
d) Ausgleichsflächen intern	0,70	
extern		
e) sonstige Flächen Spielplatz	0,11	3,3
(z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	2,00	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	2,00	100
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		
d) Sonderbauflächen		

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		
a) Einzelhäusern		
b) Doppelhäusern		
c) Reihenhäusern	92	72
d) Pflegeplätze	36	28
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	55,3 WE/ha	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	WE/ha ./.	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	261 (94x2,4+36)	

Begründung zum Bebauungsplan 2330 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Konsul-Cassel-Straße und der Bezirkssportanlage Leher Feld

(Bearbeitungsstand: 15. September 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehester Deich. Es ist Teil des Grünzuges Leher Feld. Nördlich wird das Plangebiet von der Bezirkssportanlage Leher Feld begrenzt. Im Westen schließen sich öffentliche Grünflächen an. Im Süden liegen Dauerkleingärten. Im Osten befinden sich Reihenhäuser aus den 60er Jahren.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 33.100 m². Das Gelände ist aufgrund der fehlenden Nutzung nach Errichtung der Sporthallen in großen Teilen geprägt durch mit Eichen und Erlen bestandene, waldartige Bereiche.

Da die im Bebauungsplan Nr. 544 vorgesehenen Sportflächen vom Sportressort nicht mehr benötigt werden, stehen sie für eine Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung.

Die im südlichen Teil des Plangebiets Anfang der 90er Jahre befristet errichteten sieben so genannten Kampa-Häuser dienen der Unterbringung von Aussiedlern. Weil die Zuwanderung zurückgeht, können die Häuser aufgegeben werden.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt im Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Der Flächennutzungsplan soll größtenteils das Gebiet als Wohnbauflächen und den westlich verbleibenden Teil als Grünfläche darstellen (82. Änderung).

Im Bebauungsplan 544, rechtsverbindlich seit dem 5. März 1965, bestehen folgende Festsetzungen für das Plangebiet: Grünflächen mit der Angabe der Nutzung öffentliche Sportfläche (Bezirkssportanlage); in dessen südwestlichen Teil mit der Angabe öffentlicher Spielplatz.

Die 10,0 m breite Zuwegung von der Konsul-Cassel-Straße zum Grünzug Leher Feld ist auf Höhe der Reihenhäuser Konsul-Cassel-Straße Hausnummern 1 bis 7 zweigeteilt. Die Fläche ist als Verkehrsfläche (4,5 m) und Grünfläche (5,5 m) festgesetzt. Im Anschluss an die Bebauung gilt die Festsetzung öffentliche Grünfläche.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Die Sportflächen werden nicht mehr benötigt. Das Gelände soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorhandene von Norden nach Süden mittig verlaufende Baumreihe soll als Gestaltungselement weitgehend erhalten bleiben.

Die Erschließungsstraße führt zuerst in Verlängerung der Konsul-Cassel-Straße in das Plangebiet und teilt nach der abknickenden Straßenführung das Plangebiet in zwei Hälften. Auf der östlichen Hälfte sind ca. 40 Reihenhäuser geplant. Die Zeilen nehmen den Rhythmus der benachbarten Reihenhäuser auf und fügen sich in das Umfeld ein.

Die westliche Hälfte der Bebauung gliedert sich in zwei Baukonzepten. Auf einem Teil sind Reihenhäuser für ältere Menschen, „Wohnen 60+“ mit ca. 32 Wohnungen geplant. In Ergänzung dieser Wohnanlage soll am nördlichen Rand ein Pflegeheim mit 36 Pflegeplätzen entstehen.

Der südliche Teil steht für ein Gruppenwohnprojekt zur Verfügung. Hier ist eine winkelförmige Bebauung mit ca. 20 Wohnungen mit einem gemeinschaftlichen Innenhof vorgesehen.

Erschlossen werden die Hausgruppen durch private Wohnwege. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen werden den jeweiligen Hausgruppen dezentral zugeordnet.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) 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.

Für das Plangebiet sind höchstens zwei Geschosse bei einer Gebäudehöhe bis zu 11,50 m zulässig. Die neue Bebauung wird sich so höhenmäßig in den vorhandenen bebauten Zusammenhang der Reihenhäuser einfügen. Das realisierbare Bauvolumen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und durch die Zahl der Vollgeschosse (II) begrenzt.

Entsprechend dem geplanten Baukonzept wird die offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 55 m als Ausnahme zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen bestimmt.

An den drei südlichen Reihenhauseilen wurde die Baulinie zur östlichen Nachbargrenze festgesetzt. Da die Abstandsflächen der Reihenhäuser sich nicht nach der BremLBO nur auf dem eigenen Grundstück erstrecken und ein Eintrag in das Baulastenverzeichnis vermieden werden soll, ist die Festsetzung der Baulinie erforderlich.

In dem mit WR* gekennzeichneten Teil des reinen Wohngebiets wird eine Ausnahmeregelung zur Baugrenze getroffen, die Abweichungen zulässt, damit auch andere städtebauliche Konzepte verwirklicht werden können (textliche Festsetzung Nr. 4).

Nördlich der Häuser Konsul-Cassel-Straße 1 bis 7 werden Teile der öffentlichen Verkehrsfläche in einer Tiefe von ca. 1,45 m in die Vorgärten einbezogen. Diese Flächen werden als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

1.2 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließung des Plangebiets führt im Zuge des vorhandenen Fuß- und Radweges von der Konsul-Cassel-Straße in westliche Richtung und biegt nach ca. 150 m rechtwinklig in das zukünftige Baugebiet.

Die Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan 2330 auf Höhe der Reihenhäuser Konsul-Cassel-Straße 1 bis 7 bis zum Abknicken der Straße in einer Breite von 6,4 m festgesetzt.

Die zwischen den Baugrundstücken gelegene Wegeparzelle hat eine Breite von 10,0 m. Davon sollen auf der Südseite ca. 1,45 m in die Vorgärten einbezogen werden. Es verbleibt auf der Nordseite ein Grünstreifen von ca. 2,15 m zwecks Abschirmung zu den angrenzenden Hausgärten.

Im Baugebiet ist die Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Geplant ist eine Fahrbahnbreite von 4,5 m, begleitet von einem 2,0 m breiten Parkstreifen mit Straßenbäumen und einem 1,0 m breiten Seitenstreifen.

Die Straßenverkehrsfläche soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

1.3 Grünflächen

Die zwischen dem Wohngebiet und dem Fußweg am Mittelkämpfeleet gelegenen Flächen werden als öffentliche Grünanlage (ca. 7.700 m²) festgesetzt. Die Grünanlage wird durch naturschutz- und waldrechtlich erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgewertet und an den Grünzug landschaftlich angepasst.

Ein Teil der öffentlichen Grünanlage ist als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz umfasst eine Fläche von 1.120 m².

Die von Norden nach Süden mittig verlaufende Grünfläche mit der vorhandenen Baumreihe wird in dem Bebauungsplan 2330 als private Grünanlage festgesetzt. In dem Erschließungsvertrag mit dem Bauträger sollen Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung festgelegt werden.

Südlich der Grundstücke Am Rüten 50 bis 68 wird ein Geländestreifen von ca. 2,15 m zwecks optischer und akustischer Abschirmung der Hausgärten als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

1.4 Flächen zum Schutz-, zur Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Artenschutzregelungen

Die geplante Bebauung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die über das nach Bebauungsplan 544 bisher zulässige Maß hinausgehen.

Um diese Eingriffe zu mindern, sind in dem städtebaulichen Konzept folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Die von Norden nach Süden verlaufende Baumreihe wird weitgehend erhalten und in das zukünftige Baugebiet integriert.
- Die Baugrundstücke sind überwiegend tiefer als 30 m zugeschnitten und tragen durch die geringere Baudichte zu einer reduzierten Bodenversiegelung bei.
- Die Straßenverkehrsflächen werden auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt.

Grundlage bei der Berechnung der Kompensationserfordernisse ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Entsprechend der Handlungsanleitung sind für den gegenüber dem geltenden Recht zulässigen Verlust an Lebensraum und Vegetation Maßnahmen im Umfang von insgesamt 10.000 Flächenäquivalenten auf m²-Basis erforderlich.

Flächen in diesem Umfang stehen im westlichen Teil des Plangebiets zur Verfügung. In der öffentlichen Grünanlage kann durch Neuanpflanzung standortgerechter Laubgehölze und die Anlage von Wegen mit wassergebundenem Belag die Kompensation des Eingriffs erreicht werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Zugleich wird die wohnungsnahe Erholungs- und Erlebnisfunktion hier erhalten und verbessert.

Ferner sind Vorkommen von nach EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten in den waldartigen Gehölzbeständen zu erwarten. Nach § 42 Abs. 1 ist es u. a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Darum darf eine Waldrodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Anwendung der Artenschutzregelungen nach § 42 BNatSchG ist im Plan entsprechend textlich vermerkt. Sollte es im Rahmen der Baumaßnahmen zu weiteren Beeinträchtigungen im artenschutzrechtlichen Sinne kommen, ist eine gesonderte Befreiung von den Verboten rechtzeitig bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

1.5 Sonstige Festsetzungen

Entsprechend dem heutigen Gebäudestandard besteht ein erhöhter Bedarf an Abstellflächen außerhalb des Gebäudes. Diese sollen städtebaulich geordnet werden. Daher werden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren

Grundstücksflächen in einer Größe bis insgesamt 10 m² zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Aus gestalterischen Gründen sollen die festgesetzten Garagen- und Nebenanlagen mit standortgerechten heimischen Gehölzen eingefriedet werden.

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

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 Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die durch die Wohnbebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die über die nach Bebauungsplan Nr. 544 zulässigen Eingriffe hinausgehen, sind zu bewerten (Eingriffsregelung). Die Planung hat das Ziel Eingriffswirkungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Grundlage bei der Berechnung der Kompensationsanfordernisse ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Entsprechend der Handlungsanleitung sind für den Verlust an Lebensraum und Vegetation Maßnahmen im Umfang von insgesamt 10.000 Flächenäquivalenten auf m²-Basis erforderlich. Die Verluste können durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächenäquivalent ausgeglichen werden (textliche Festsetzung Nr. 7).

Ferner sind die artenschutzrechtlichen Regelungen gemäß § 42 BNatSchG zu prüfen und in die Planung einzustellen.

a) Tiere/Artenschutz

Sachverhalt Tiere

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 Tiere

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 Be-

seitigung der Vegetationsflächen insbesondere der Gehölze während der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis Mitte Juli) würde eine erhebliche Störung bewirken, die nach Artenschutzrecht zu vermeiden ist. Die getroffene Festsetzung 6.2 ist mit den Artenschutzregelungen in §§ 42, 43 in Verbindung mit §§ 62, 65 und 66 BNatSchG begründet.

Sachverhalt Artenschutz

Vorkommen folgender Arten sind aufgrund der Daten der Stadtbiotopkartierung im Umfeld in der vom Eingriff betroffenen Fläche wahrscheinlich zu erwarten. Diese Arten sind entsprechend Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 streng geschützt:

Vogelart	Vorkommen		Gesetzlicher Schutz		Rote-Liste-Status	
	Brut	Gast	Anhang A EG 338/97	Anlage 1 BArtSchV	Nds. und HB	BRD
Sperber		X	X			
Turmfalke	X		X			
Waldkauz	X		X			
Mäusebussard		X	X			

Bewertung:

Aufgrund der verbleibenden und neu angelegten Gehölzbestände ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Insbesondere durch ihre Mobilität auch im Hinblick auf die Nistplatzwahl, sind die Arten Turmfalke und Waldkauz nicht erheblich beeinträchtigt. Voraussetzung hierfür ist der Verzicht auf Gehölzarbeiten im Zeitraum vom 1. April bis zum 15. August. Aufgrund dieser Bewertung sind gemäß §19 Abs. 3 BNatSchG keine weiteren Schutzmaßnahmen zu treffen.

In dem vom Vorhaben betroffenen Gebiet ist von folgenden weiteren Arten auszugehen, die aufgrund ihrer Gefährdung in Niedersachsen und Bremen in die Rote Liste (Stand 2002) aufgenommen wurden:

Vogelart	Vorkommen		Gesetzlicher Schutz		Roten-Liste-Status	
	Brut	Gast	Anhang A EG 338/97	Anlage 1 BArtSchV	Nds. und HB	BRD
Dohle		X			V	V
Feldsperling	X				V	V
Grünspecht		X		X	3	V
Hausperling	X				V	V
Kleinspecht		X			3	

Bewertung:

Aufgrund der Lebensraumansprüche der aufgezeigten Arten ist im vom Vorhaben betroffenen Bereich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung gefährdeter Arten auszugehen. Insbesondere für den Grünspecht (unter Berücksichtigung des Schutzstatus „streng geschützt“ nach BArtSchV) und den Kleinspecht als Gastvögel sind Lebensräume im direkten Umfeld vorhanden bzw. werden in der vom Eingriff betroffenen Fläche erhalten oder ergänzt.

Folgende weitere Vogelarten im Sinne der Vogelschutzrichtlinie mit allgemeinem Schutzstatus „besonders geschützt“ können aufgrund der Daten der Stadtbiotopkartierung im Umfeld in der für Bebauung vorgesehenen Fläche häufig oder temporär vorkommen:

Vogelart	Vorkommen		Vogelart	Vorkommen	
	Brut	Gast		Brut	Gast
Aaskrähe (Raben-)	X		Kuckuck	X	
Amsel	X		Misteldrossel	X	
Blaumeise	X		Mönchsgrasmücke	X	
Buchfink	X		Ringeltaube	X	
Elster	X		Rotkehlchen	X	
Eichelhäher	X		Schwanzmeise	X	
Fitis	X		Singdrossel	X	
Gartenbaumläufer	X		Sumpfmeise	X	
Gelbspötter	X		Star	X	
Gimpel	X		Tannenmeise		X
Grauschnäpper	X		Trauerschnäpper	X	
Grünling	X		Waldlaubsänger		X
Heckenbraunelle	X		Wintergoldhähnchen	X	
Kleiber	X		Zaunkönig	X	
Kernbeißer	X		Zilpzalp	X	
Kohlmeise	X				

Bewertung:

Aufgrund der Lebensraumsprüche oben aufgeführter Arten und der verbleibenden bzw. neu angelegten Gehölzbestände ist im vom Vorhaben betroffenen Bereich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung oben aufgeführter Arten auszugehen. Alle Arten sind aufgrund ihrer Mobilität insbesondere im Hinblick auf die Nistplatzwahl und ihrer Häufigkeit bzw. fehlender Gefährdung nicht erheblich beeinträchtigt bzw. in ihrem Bestand gefährdet.

b) Pflanzen/Biotope

Sachverhalt und Bewertung

Das Gelände ist von teilweise waldartigen Beständen aus Eichen und Erlen und offenen Flächen geprägt. Der Gehölzbestand ist teilweise dominant ausgebildet.

Vermeidung und Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffen vorgesehen:

- Erhaltung der Altbaumbestände in den von Norden nach Süden verlaufenden Baumreihen,
- Einfriedigung von Baugrundstücken nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4),
- Einfriedigung von Garagen- und Nebenanlagen mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Ergänzung der Gehölzbestände in der westlich öffentlichen Grünfläche mit Anbindung an das Wegenetz.

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 Senators 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 m NN 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 das 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 kleinklimatische Bedingungen, die durch die Bebauung des mittigen Planbereichs verändert werden. Diese Veränderung ist ohne spürbare Auswirkungen 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.

Sachverhalt

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

Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild wird in Teilen verändert; andere Bereiche werden aufgewertet und in ihrem Ort- und Landschaftsbild verbessert. Damit können diese Beeinträchtigungen als ausgeglichen gewertet werden.

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. Ein gesonderter Ausgleich für den Verlust von Waldflächen wird wegen der Entwicklung weiterer standortgerechter waldartiger Bestände in der Grünfläche nicht für erforderlich gehalten, zumal die prägenden Elemente des Waldbestandes weitgehend erhalten bleiben können. So werden die von Norden nach Süden verlaufende Baumreihe und Randbestände in das Bebauungskonzept integriert. Die Erholungsfunktionen des Waldes werden durch den Anschluss an das übergeordnete Erholungswegenetz ebenfalls verbessert. Einer gesonderten Genehmigung für die Waldrodung bedarf es nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 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 vorliegenden 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 vorliegenden Bebauungsplan 2330 kommt es zu einer geringeren Veränderung der natürlichen Oberflächen.

2.7 Auswirkungen auf den Menschen – hier: 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 darum 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 auch über den Geltungsbereich hinaus als Erholungsmöglichkeit zur Verfügung.

2.8 Auswirkungen auf den Menschen – hier: 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.

Die Turnhalle ist 2003 teilsaniert und mit schalldämmenden Bauelementen ausgekleidet worden. Die Sanierung diente der Substanzerhaltung. Zu diesem Zeitpunkt war das Wohngebiet noch nicht entwickelt und konnte somit bei der Sanierung der Halle schalltechnisch nicht berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplanverfahren ist mit dem Gewerbeaufsichtsamt ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Turnhalle festgelegt worden, der dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung trägt.

Bei den weiter nördlich liegenden Sportplätzen wird davon ausgegangen, dass durch den Abstand, die abschirmende Wirkung der Sporthalle und des Jugendfreizeitzentrums von keinen nachteiligen Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet auszugehen ist.

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 Konsul-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

Bei der Planung wurden verschiedene Varianten der Straßenanbindung untersucht. Die Varianten sind in der beiliegenden Abbildung dargestellt (siehe Anlage 1).

- Die nördliche Anbindung führt in Verlängerung der Curiestraße an der Schule Curiestraße und am Jugendfreizeitzentrum vorbei in das Plangebiet (Variante Nr. 2 laut Anlage 1).
- Die südliche Anbindung führt in südlicher Verlängerung der Curiestraße in das Plangebiet (Variante Nr. 3 laut Anlage 1).

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.
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 BauGB 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 Umweltauswirkungen diesen zur Kenntnis gelangen. Zudem werden die Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen durchgeführt, so dass deren sachgerechte Entwicklung und Sicherung gewährleistet werden kann.

6. Allgemeinverständliche 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 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 kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen im Bebauungsplan soweit wie möglich gemindert oder kompensiert.

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

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

Zur Finanzierung der Erschließung im Plangebiet wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Erschließungsmaßnahme.

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger. Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen belaufen sich auf 185.000 € und werden von der Stadtgemeinde Bremen getragen. Darin enthalten ist die 15-jährige Herstellungspflege der öffentlichen Grünanlagen.

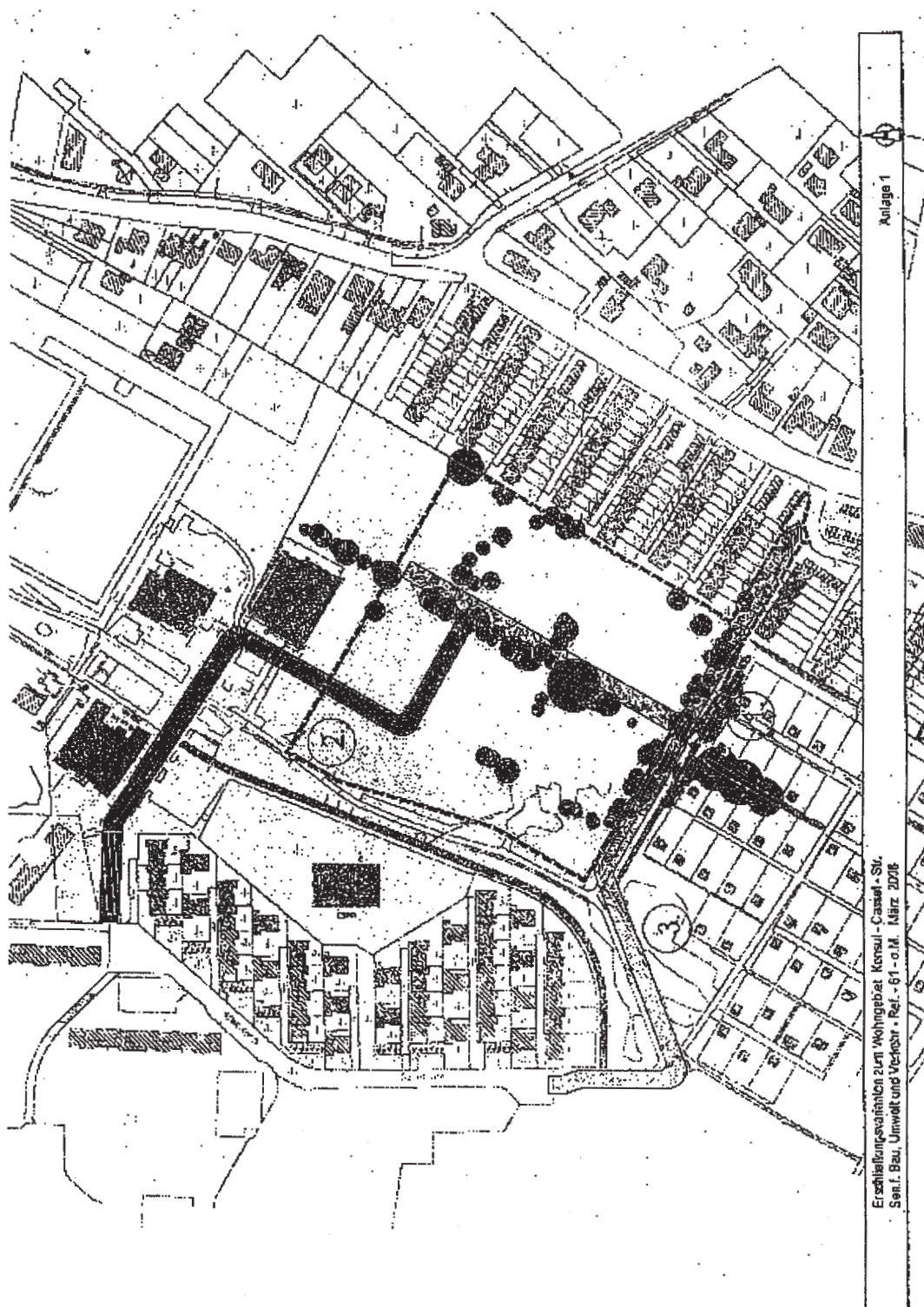
Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen.

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.

Es entstehen Erlöse aus dem Grundstücksverkauf.

Anlage

Erschließungsvarianten zum Wohngebiet Konsul-Cassel-Straße



Anlage 1

Erschließungswahlplan zum Wohngebiet Korsau-Cassel - St.
Senf. Bau, Umwelt und Verkehr - Ref. - 61 - o.M. März 2016

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2330 für ein Gebiet in Horn-Lehe zwischen Konsul-Cassel-Straße und der Bezirkssportanlage Leher Feld

(Bearbeitungsstand: 15. September 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.

BEBAUUNGSPLAN 2330

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe,
nördlich des Grundstücks Konsul-Cassel-Straße 7,
westlich Am Rüthen

(Bearbeitungsstand: 15.09.2006)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Reines Wohngebiet

GRZ
Grundflächenzahl

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH
Gebäudehöhe

offene Bauweise

abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Grünanlage (öffentlich, privat)

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Steilplätze und Garagen

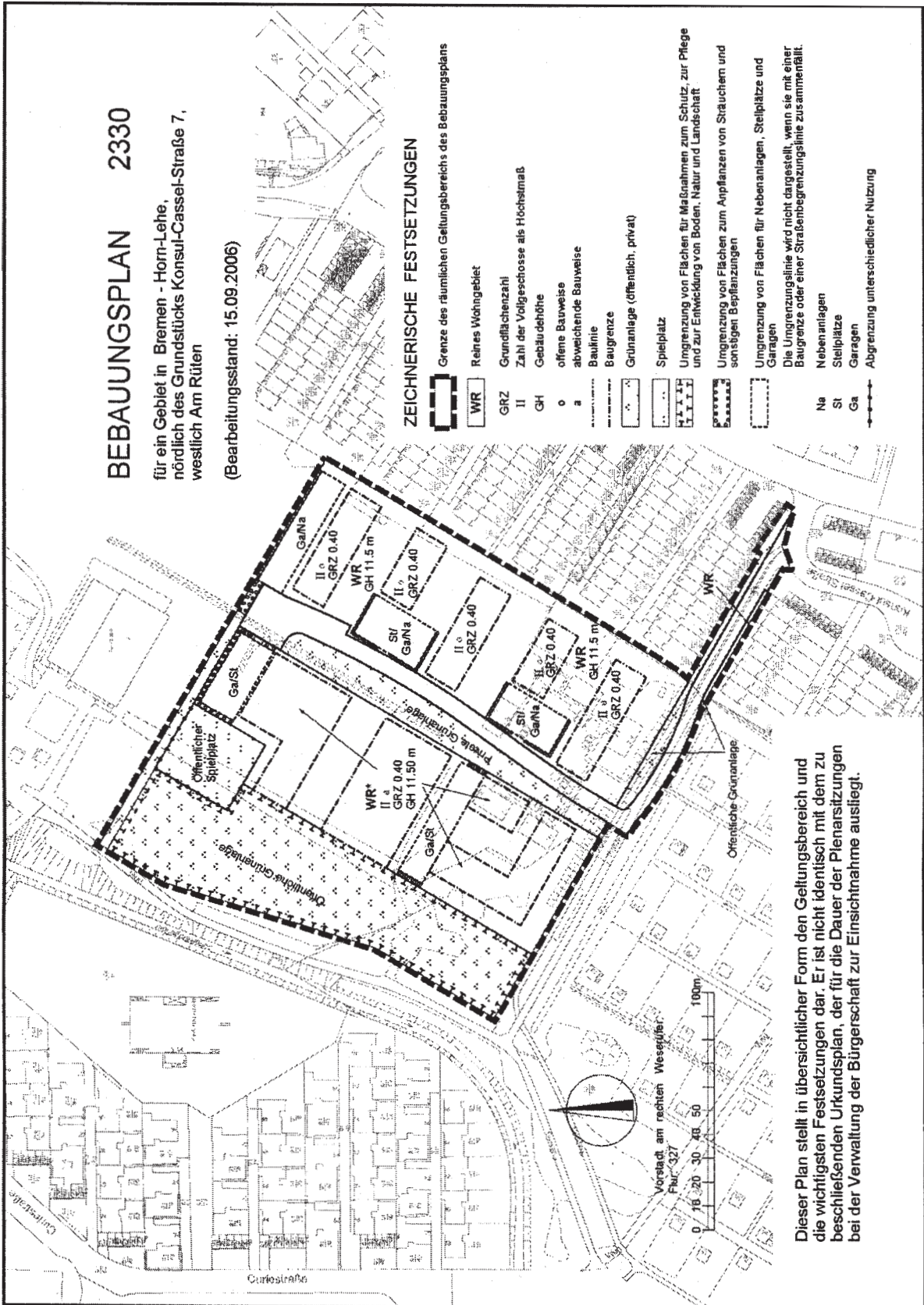
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder einer Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt.

Na
Nebenanlagen

St
Steilplätze

Ga
Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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

