

Bremen, den 22. Mai 2014

Telefon: 361-4820 (Herr Petry)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/387
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2457
für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe
zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg
(Bearbeitungsstand: 13.03.2014)

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung,**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe zwischen der Neubausiedlung Floraweg/ Gartenallee und der Wohnbebauung westlich der Straße Achterdiek. Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan 2105, rechtsverbindlich seit dem 24.07.2000, u.a. ein Reines Wohngebiet mit überbaubarer Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss fest. In dem Planbereich konnte die für die geplante Wohnbebauung erforderliche Erschließung bislang nicht realisiert werden.

Es ist beabsichtigt, auf den bisher unbebauten Grundstücken im Plangebiet sieben Einfamilienhäuser zu errichten. Die verkehrliche Erschließung dafür soll zukünftig über einen befahrbaren Privatweg von der Straße Achterdiek aus erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung gesichert werden. Die Festsetzungen zur Wohnbebauung sollen aus dem Bebauungsplan 2105 in den neuen Plan übernommen werden.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Investor übernimmt aufgrund eines städtebaulichen Vertrages die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, für die Sondierung und Räumung möglicher Kampfmittel sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum (Anschluss an die Straße Achterdiek) zu tragen.

2. Gender-Prüfung

Der Bau der Einfamilienhäuser richtet sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Für den privaten Erschließungsweg, der gleichzeitig eine fußläufige öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen dem Achterdiek und dem Floraweg darstellt, ist zur Vermeidung von Angsträumen sowie zur Erhöhung der Sicherheit eine Beleuchtung vorgesehen. Durch das Vorhaben sind keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Aufgrund von Hinweisen und Anregungen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf 2457 nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Insbesondere wurde der Planentwurf um die textliche Festsetzung Nr. 7.2, die Regelungen zur Ausgestaltung der Müllsammelstelle enthält, erweitert, die nördliche Baugrenze wurde aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben verschoben und im Eingangsbereich vom Achterdiek zum Plangebiet überarbeitet.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2457 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Investorin einvernehmlich abgestimmt.

Auf den Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2457 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Horn-Lehe, dem der Planentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung übersandt wurde, hat zum Planentwurf folgende Stellungnahme abgegeben:

"Der Beirat Horn-Lehe stimmt der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 89 (*red. Anmerkung: jetzt Bebauungsplan 2457*) getroffenen Regelung der Erschließung des Baugebiets grundsätzlich zu, sofern

- die Erschließungsstraße aus Gründen eines maximalen Erhalts des alten Baumbestands mit der kleinstmöglichen Breite ausgeführt wird (3,50 m bis zu 4,50 m dort, wo vorhandene Bäume nicht in Mitleidenschaft gezogen werden);
- besondere Anstrengungen zum Erhalt der markanten Eiche am Ende der Erschließungsstraße (vor dem Stichweg zum Floraweg) unternommen werden, z. B. bei der Kanalführung;
- die wegen Schäden nicht zu erhaltenden Bäume nicht komplett entfernt werden, sondern deren Stümpfe möglichst erhalten bleiben."

Der Stellungnahme des Beirats wurde im Wesentlichen gefolgt. So wurde gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans 2457 zum Schutze des Baumbestandes der Querschnitt der Erschließungsstraße von 4,5 m auf 3,5 – 4,0 m reduziert. In zwei Abschnitten, in denen keine Bäume festgesetzt werden, wird die Straßenbreite auf 4,5 m bzw. 5,0 m erweitert. Die Erweiterung auf 5,0 m liegt dabei im Einfahrtbereich zum Plangebiet vom Achterdiek aus. Die markante Eiche am Ende des Erschließungsweges wurde im Bebauungsplan 2457 zeichnerisch festgesetzt. Zum Schutz der Baumwurzeln erfolgt die Verlegung der Leitungen zum Anschluss an den Floraweg mit einem Saugbagger, mit dem ein beschädigungsfreier Erdaushub möglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht einer Erhaltung der Baumstümpfe, die Erhaltung wird jedoch auch nicht explizit festgesetzt, da in der Grünfläche auch Platz für die Pflanzung von neuen Bäumen benötigt wird. Eine Lagerung von Totholz entlang des Grabens aus ökologischen Gründen ist möglich.

Dem Ortsamt Horn-Lehe wurde diese Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2457 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg (Bearbeitungsstand: 13.03.2014) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2457 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg (Bearbeitungsstand: 13.03.2014).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahme)
- Begründung zum Bebauungsplan 2457 (Bearbeitungsstand: 13.03.2014)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2457 (Bearbeitungsstand: 13.03.2014)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 2457 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg

(Bearbeitungsstand: 13.03.2014)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2457 (Bearbeitungsstand: 13.03.2013) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 19. Dezember 2013 beschlossen, den Bebauungsplan 2457 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21. Dezember 2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2457 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes“ Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2457 sind die Bürgerinnen und Bürger auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan 89 über die Planungsziele unterrichtet worden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Investor mitgeteilt, dass er nicht die Vorhabenträgerschaft für die Realisierung der Einfamilienhäuser übernehmen wird. Das Planverfahren ist deshalb auf ein Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes umgestellt worden. Die Inhalte der Planung sind auch im Bebauungsplanentwurf 2457 beibehalten worden. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist am 18. April 2013 vom Ortsamt Horn-Lehe eine öffentliche Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine schriftliche Stellungnahme eines Anwohners vorgebracht. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in Kenntnis dieser Stellungnahme in ihrer Sitzung vom 19.12.2013 die Empfehlung abgegeben, die Planungen unverändert zu lassen und den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 2457 gefasst.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2457 ist am 7. Februar 2013 auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan 89 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Horn-Lehe sind für den Bebauungsplan 2457 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Dezember 2013 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2457 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 10. Januar bis 10. Februar 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

5.1.1 Die Architektenkammer Bremen gibt zu bedenken, dass die kulturhistorische Bedeutung der Allee nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Zudem werden nur neun der durch die Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume erhalten, so dass hierdurch der Alleecharakter der Bäume dauerhaft beseitigt würde. Es wird bemängelt, dass die Anzahl von 12 Ersatzpflanzungen zu gering sei, um die Beeinträchtigungen auszugleichen. Des Weiteren wird bemängelt, dass bei mehreren Solitäreichen ohne weitere Prüfung ein Erhalt der Bäume wegen vorliegender Höhlungen pauschal ausgeschlossen wurde. Angesichts der artenschutzrechtlichen Bedeutung der alten Bäume für Eremiten, Fledermäuse etc. wären hier weitergehende Untersuchungen (z.B. Schalltomographie) erforderlich gewesen, zumal insbesondere Eichen auch bei geringen Restwandstärken oft noch eine ausreichende Stabilität aufweisen. Die Architektenkammer bemängelt auch, dass die in dem Baumgutachten genannten Schutzmaßnahmen für die Bäume, nicht präzisiert und nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Es wird angenommen, dass durch den Bau des Erschließungsweges teilweise bis dicht an die Baumstämme heran ausgekoffert werden muss und dass hierbei Baumwurzeln gekappt werden. Dies führe zwangsläufig zu Fäulnis im Bereich der Wurzeln, die mittelfristig auch die Standfestigkeit und Verkehrssicherheit der Bäume erheblich beein-

trächtigen werde. Zudem werden durch die Freihaltung eines Lichtraumprofils für LKW die Bäume im Kronentraufbereich zusätzlich geschädigt. Wegen der Fahrbahnverschwenkungen, der geringen Fahrbahnbreiten und der Führung der Fahrbahn bis dicht an die Stämme heran sei auch in Zukunft noch mit Beeinträchtigungen der verbleibenden Bäume durch Anfahrtschäden zu rechnen. Insgesamt wäre eine Anbindung des geplanten Baugebietes an das Straßennetz über den Floraweg eine sinnvollere und umweltschonendere Alternative. Auch während der Bauphase sollte der Floraweg als alleinige Baustellenzufahrt für das geplante Baugebiet genutzt werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Im Rahmen des Planverfahrens wurden drei Erschließungsvarianten geprüft. Eine verkehrliche Erschließung über den Floraweg ist nicht möglich, da dieser für eine Verlängerung zur Erschließung weiterer Wohneinheiten nicht über den erforderlichen Straßenquerschnitt und auch über keine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge sowie für Müllgefäße verfügt. Zudem müssten auch bei einer Anbindung an den Floraweg mehrere geschützte Bäume gefällt werden. Eine verkehrliche Anbindung über die Riemstraße ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich, so dass nur eine Anbindung an die Straße Achterdiek erfolgen kann. In Bezug auf den Baumschutz ist zu bedenken, dass die geschützten Bäume zum Teil sehr alt und nicht mehr vital sind. Dies wurde in dem Baumgutachten dargelegt. Zudem stehen einige der Bäume schräg in der Grabenböschung, so dass die Standfestigkeit eingeschränkt ist. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen sind auf Grundlage des Baumgutachtens und einer Ortsbegehung mit dem zuständigen Referat Grünordnung von SUBV abgestimmt worden. Da auch auf den Grundstückstücken je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ein Baum gepflanzt werden muss, werden weit mehr als 12 Ersatzbäume gepflanzt. Die artenschutzrechtliche Bedeutung der Bäume ist durch ein Eremitengutachten sowie durch eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich geschützter Vogel- und Fledermausarten geprüft worden. Eremiten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Auch in Bezug auf Vögel und Fledermäuse wurde ermittelt, dass die Erschließung und Bebauung des Plangebietes dem Artenschutz nicht entgegensteht. Für den Schutz der Bäume ist unabhängig vom Bebauungsplan die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Weitergehende Regelungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich, es wird jedoch ein Hinweis zum Baumschutz aufgenommen. Der Baumgutachter hat im weiteren Verfahren dargelegt, dass mit Wurzelbrücken und Substraten Maßnahmen zum Schutz der Baumwurzeln ergriffen werden können. Ein Erhalt der Bäume ist daher auch bei Anlage des Erschließungsweges möglich. Bezüglich der kulturhistorischen Bedeutung der Allee ist anzumerken, dass die Allee auf Privatgrund liegt und es für die Öffentlichkeit bislang keine Möglichkeit gab, die Allee zu nutzen oder zu erfahren. Erst mit der Umsetzung der Planung findet eine Öffnung der Wegeverbindung statt. Durch die Neupflanzungen werden der Allee wieder Bäume hinzugefügt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

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

5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zu diesem Bericht aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

Die im Bebauungsplan 2457 festgesetzte Müllsammelstellfläche ist zum Schutz des Ortsbildes durch eine standortgerechte Laubhecke einzufassen. Die Hecke soll als Einfriedung auch verhindern, dass am Tag der Müllabfuhr Müllsäcke oder Müllgefäße in den Gräben fallen können.

Der Straßenquerschnitt des privaten Erschließungswegs wurde zur Verbesserung des Begegnungsverkehrs an zwei weiteren Stellen auf eine Breite von 4,5 m bzw. 5,0 m vergrößert.

Die nördliche Baugrenze wurde in Abstimmung mit dem Bremischen Deichverband am rechten Weserufer um 1,0 m zurückgenommen.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 2457 (Bearbeitungsstand: 13.03.2014) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung (Bearbeitungsstand: 13.03.2014) zuzustimmen.

6.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung unter Punkt C) 3 Baugrenzen und unter Punkt C) 9 Gestaltungsfestsetzungen geändert. Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 13.03.2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2457 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Änderungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Investorin einvernehmlich abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Horn-Lehe hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 18. April 2013 mit dem Planvorhaben befasst und diesem grundsätzlich zugestimmt. Die geltend gemachten Einwendungen sind größtenteils in die Planung eingeflossen. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in Kenntnis dessen die Planaufstellung und -auslegung beschlossen.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2457 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg (Bearbeitungsstand 13.03.2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

zum Bebauungsplan 2457
für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe
zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg
(Bearbeitungsstand: 13.03.2014)

A) Plangebiet

Das ca. 5.600 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe. Es grenzt östlich an die seit dem Jahr 2000 erschlossene Einfamilienhaussiedlung der Gartenallee an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke Achterdiek 49 und 49c (Flurstück 4/12) und Achterdiek 49b (Flurstück 4/14);
- im Osten durch die Straße Achterdiek und durch die beiden bebauten Grundstücke Achterdiek 51c (Flurstück 4/6) und Achterdiek 53b-53e (Flurstück 4/3);
- im Süden durch eine Stellplatzanlage (Flurstück 212) der Wohnbebauung Riemstraße 13-17 sowie ein rd. 15 m langes Teilstück der Wohnbebauung Riemstraße 19-25 (Flurstück 211/1);
- im Westen durch die bebauten Grundstücke Floraweg 8 (Flurstück 20/1) und Floraweg 8a (Flurstück 21) sowie dem Ende des Stichweges der Wohnhäuser Floraweg 6a - 12.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4/2, 4/10 und 1/4 (Flur 217, Gemarkung VR) sowie das Flurstück 5/5 (Flur 220, Gemarkung VR).

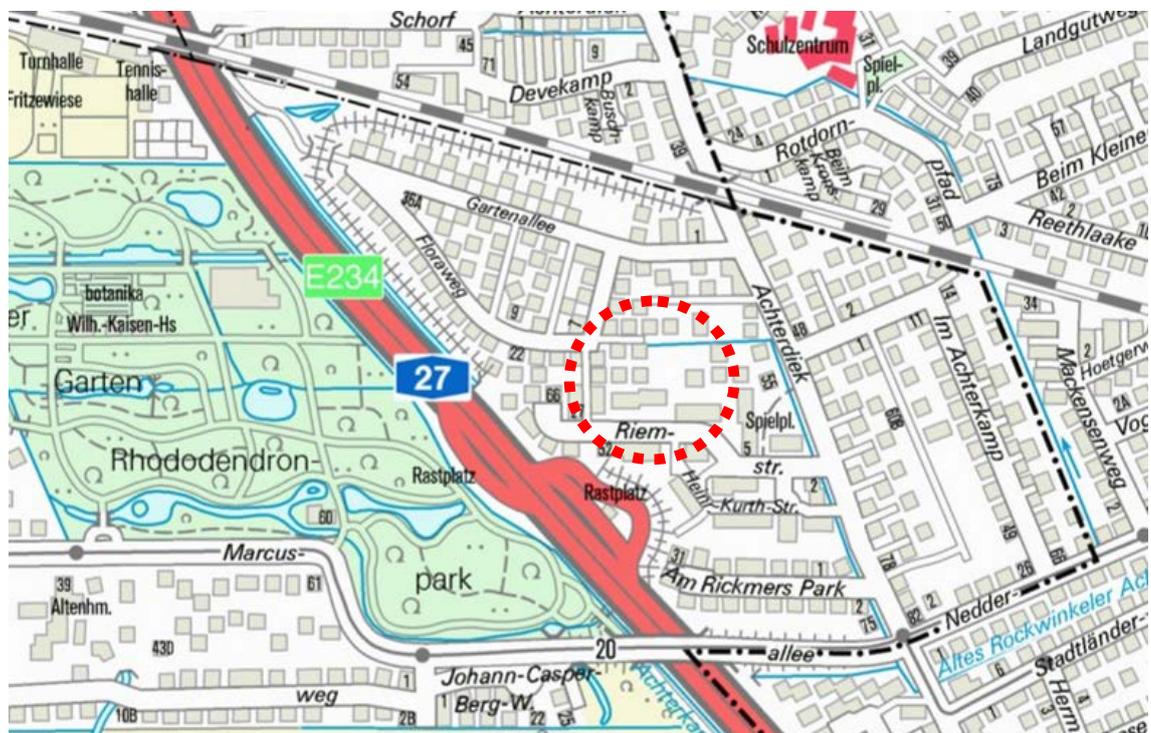


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis) (Quelle: Geoinformation Bremen)

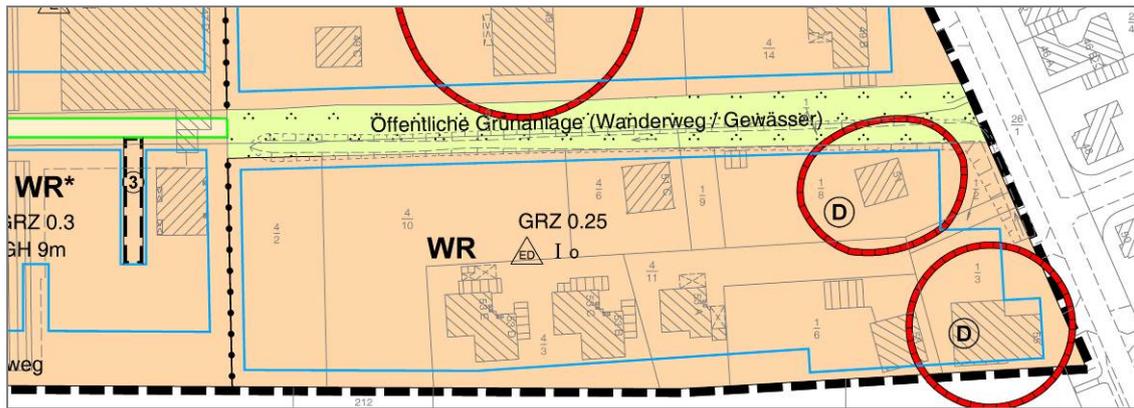


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 2105 mit dem Plangebiet

○ = Umgrenzung von Teilen einer Gesamtanlage (Kulturdenkmal, Wurt), die dem Denkmalschutz unterliegt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Auf den bisher unbebauten Grundstücken südlich des Grabens sollen Einfamilienhäuser errichtet werden. Die bislang fehlende Erschließung des Baugebietes erfolgt zukünftig durch einen befahrbaren Privatweg nördlich des Grabens mit Einmündung in die Straße Achterdiek. Der Privatweg dient auch der Öffentlichkeit als Gehweg. Dieser Weg schließt dann an den Stichweg der Wohnbebauung Floraweg 6a-12 an. Eine Kfz-Durchfahrt zum Floraweg erfolgt nicht. Das Plangebiet ist über die Haltestelle "Achterdiek" in ca. 600 m Entfernung an den ÖPNV angebunden. Hier verkehrt die Buslinie 31 der BSAG.

Mit der Errichtung von Einfamilienhäusern verfolgt die Planung – im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB – das Ziel, der vermehrten Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen nachzukommen. Es werden weitere Planungsziele verfolgt:

- Schaffung einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung;
- Weitestgehender Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes;
- Flächensparende verkehrliche Erschließung über die Straße Achterdiek;
- Schaffung eines Gehweges für die Öffentlichkeit zwischen Achterdiek und Floraweg;

Die Planung entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung. Gemäß der Wohnungsbaukonzeption Bremen sollen für den Wohnungsbau Flächen in der Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigt werden. Mit der Bebauung eines bereits im Bebauungsplan 2105 festgesetzten Baufeldes, sowie der Lage des Plangebietes in der Nähe des Bremer Rhododendronparks, entspricht die Planung der Wohnungsbaukonzeption.

Da die geplante Wohnbebauung zwar den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans 2105 entspricht, die Erschließung aber aufgrund der Festsetzung als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Wanderweg nicht gesichert ist, soll diese über den Bebauungsplan 2457 gesichert werden.

3.1 § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits beplanten Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2457 gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Einwohnerversammlung) sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung wurden durchgeführt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2457 leiten sich aus dem Bebauungsplan 2105 ab. Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraums in städtebaulich integrierten Lagen. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Reine Wohngebiet dient gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind in dem WR-Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Der Ausschluss begründet sich in der Lage des Baugebietes zwischen den Wohnhäusern des Floraweges, der Riemstraße und des Achterdieks sowie in der verkehrlichen Erschließung über einen privaten schmalen Wohnweg. Betriebe des Beherbergungsgewerbes würden zu unverträglichem Besucher-/Gästeverkehr in dem für diese Zwecke verkehrsgünstig gelegenen Plangebiet führen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Bebauungsplan 2105 übernommen worden und begründen sich in der umgebenden städtebaulichen Struktur. So wird für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Mit dieser GRZ wird eine geringe Bebauungsdichte erreicht, die sich an den überbaubaren Flächen der Grundstücke in den Straßen Floraweg, Achterkamp und Achterdiek orientiert. Die festgesetzte GRZ von 0,25 ist für die geplante Wohnbebauung ausreichend und bleibt mit diesem Maß der baulichen Nutzung unter der Obergrenze des § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete von 0,4. In Anlehnung an die umgebende Einfamilienhausbebauung und somit im Sinne des Nachbarschutzes setzt der Bebauungsplan 2457 zur Begrenzung der Gebäudehöhen eine Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss fest.

3. Bauweise, Baugrenzen

Zur Sicherung eines aufgelockerten Siedlungsbildes und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen wird entsprechend des Bebauungsplans 2105 für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird im Zusammenspiel mit den anderen Festsetzungen zum Nutzungsmaß (GRZ, Zahl der Vollgeschosse), zur Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser) und Festsetzungen von Baugrenzen das freistehende, von Gartenflächen umgebene Gebäude gesichert und damit das entsprechende städtebauliche Bild einer Einfamilienhaussiedlung. Daher sind in dem Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Eingrenzung pauschaler Bauzonen durch die Baugrenzen lässt Spielraum für die Platzierung der Gebäude auf den Baugrundstücken. Das durch Baugrenzen definierte Baufeld für die neue Wohnbebauung bewegt sich innerhalb der Grenzen des bereits im Bebauungsplan 2105 vorgesehenen Baufeldes. Lediglich die nördlichen Baugrenzen halten aufgrund von wasserrechtlichen Vorgaben einen Meter mehr Abstand zum angrenzenden Graben als die Baugrenzen des Bebauungsplans 2105.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen überfahrbaren Wohnweg von der Straße Achterdiek aus. Aufgrund des alten wegbegleitenden Baumbestandes sowie der geringen Anzahl an Wohneinheiten beträgt der Querschnitt des Weges zwischen 3,5 und 4,5 m. Der Weg verengt sich in den Bereichen, in denen geschützte Bäume stehen und daher ein Abstand von rd. 3 m zum Baumstamm eingehalten werden soll. Der längste Abschnitt der Verengung des Wohnweges beträgt 19 m. Innerhalb des Weges besteht eine Aufweitung von rd. 7,0 x 12,0 m, die als Aufstellfläche für die Feuerwehr im Notfall dient. Am östlichen Ende des Erschließungsweges ist vor der Einfahrt in die Straße Achterdiek ei-

ne Fläche für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Diese Fläche dient der Aufstellung von Müllgefäßen am Tag der Müllabfuhr.

Der Wohnweg wird aus Gründen der Baumerhaltung zum überwiegenden Teil entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geführt. Im Bebauungsplan 2457 wird er als Erschließungsweg über ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger sowie über ein Leitungsrecht für die zuständigen Leitungsträger gesichert. Da er auch als Gehweg der Öffentlichkeit dient, enthält der Bebauungsplan 2457 zusätzlich die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit, das sich über die gesamte Länge zwischen der Straße Achterdiek und dem Floraweg erstreckt. Da eine Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge zum Floraweg zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und aufgrund des sehr schmalen Straßenquerschnitts des Florawegs planerisch ausgeschlossen ist, setzt der Bebauungsplan am Übergang zum Floraweg einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Von dem Wohnweg zweigen in südlicher Richtung zwei Stichwege, in einer Breite von bis zu 6,0 m zur Erschließung der Grundstücke, ab. Diese beiden Erschließungsstiche überqueren den Graben. Sie sind als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Für die Leitungsträger wurde ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Die Kfz-Stellplätze für die neuen Wohneinheiten sind auf den Privatgrundstücken vorzuhalten.

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche Achterdiek wird zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Investorin geregelt.

5. Grünflächen

Der Bebauungsplan 2457 setzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage (Gehweg/Gewässer)" fest. Mit dieser Festsetzung - sowie mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit - wird eine Wegeverbindung zwischen Schorf und Achterdiek/Achterkamp zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den ortbildprägenden Baumbestand entlang des Grabens zu sichern, enthält der Bebauungsplan zeichnerische Baumerhaltungsfestsetzungen. Auf Grundlage eines Baumgutachtens und unter Berücksichtigung der zwei erforderlichen Stichwege zur Grundstückserschließung wurden neun Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung und sind gemäß textlicher Festsetzung bei Abgang zu ersetzen. Es sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Da aufgrund der verkehrlichen Erschließung nicht alle geschützten Bäume erhalten werden können, sind innerhalb der privaten Grünfläche als Ersatzpflanzungen mindestens 12 Bäume mit Arten des feuchten Eichen-Buchenwaldes mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält eine weitere Festsetzung zur Beibehaltung des grünen Charakters des Wohngebietes. So ist bei erstmaliger Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ein mindestens 2,5 m hoher Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaum alter Kultursorten auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung neu versiegelter Flächen werden Flächen mit einem Belag, der die Versickerung begünstigt sowie Flächen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und von begrünten Dächern nicht mitgerech-

net. Die Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan 2105 übernommen und dient als Ausgleichsfestsetzung für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

7. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagwasser ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken der Versickerung oder erforderlichenfalls über Mulden dem Rockwinkeler Achterkampsfleet zuzuführen. Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den Kanal im Floraweg entsorgt.

8. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen ein, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2105 untersucht worden sind. Die von der Bundesautobahn A27 im Westen und der Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg im Norden ausgehenden Lärmemissionen belasten den Planbereich, so dass eine Wohnbebauung nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen verwirklicht werden kann. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden zwischenzeitlich mit der Realisierung eines Lärmschutzwalls parallel zur Eisenbahn und zur Autobahn vorgenommen. Trotz dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen bestehen nachts, bedingt durch den Eisenbahnverkehr, im Plangebiet Schallimmissionen von 50 – 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WR-Gebiete (tagsüber 50 dB(A), nachts 40 dB(A)) werden damit überschritten.

Die Überschreitung wird jedoch aufgrund der städtebaulich integrierten Lage zwischen den Geschosswohnungsbauten der Riemstraße und der Einfamilienhausbebauung der Straßen Achterdiek, Floraweg und Gartenallee und somit im Interesse der angestrebten Innenentwicklung für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren – insbesondere während der Nachtzeit – sichergestellt ist. Zur Gewährleistung dieser Forderung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Tagsüber gilt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Die Festsetzungen zum Schallschutz stellen sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

Da insbesondere auch in Reinen Wohngebieten mit Einfamilienhäusern die Außenwohnbereiche ein wichtiger Bestandteil des Wohnens sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.

9. Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Landesbauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes und zur Beibehaltung des grünen Charakters enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke und der festgesetzten Müllsammelstellfläche. So sind Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen oder Privatstraßen nur als Hecken oder als Strauchpflanzen aus heimischen Arten auszubilden. Zu den angrenzenden Erschließungswegen ist die Pflanzung nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m zulässig. Zäune sind zu den öffentlichen Flächen und Privatstraßen hin nur verdeckt durch Hecken oder Strauchpflanzungen zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für einen Müllsammelstellplatz ist mit einer Hecke einzufrieden. Diese Regelung erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen zum Schutz des Ortsbildes. Zum anderen soll mit der Einfriedung verhindert werden, dass Müllsäcke vom Wind in den Graben getragen werden.

10. Kampfmittel, Altlasten

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Danach muss dort mit Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt mit der zukünftigen Wohnbebauung nicht zu erkennen ist.

11. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zu weiteren Rechtsvorschriften.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem Bebauungsplan 2457 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Eine Bewertung, inwieweit durch das Vorhaben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden, wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 2105 vorgenommen und in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans 2105 erfolgt. Der Bebauungsplan 2457 hat eine Ausgleichsfestsetzung übernommen. So ist die bei erstmaliger Versiegelung des Bodens je angefangene 100 qm versiegelter Fläche ein mindestens 2,5 m hoher Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaum alter Kultursorten auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Horn-Lehe und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Das für die Wohnhäuser vorgesehene Areal ist bisher unbebaut und stellt sich als Gartenfläche mit Scherrasen und einzelnen Obstbäumen dar. Entlang des zukünftigen Erschließungsweges stehen vorwiegend alte Eichen und Bu-

chen, zum Teil auch Baumstümpfe. Bei dem Baumbestand handelt es sich um eine sehr alte Eichenallee, die an Wohnbebauung angrenzt.

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich des Plangebietes. Die Eingriffe werden jedoch insofern reduziert, als dass der Baumbestand entlang des Grabens zu einem großen Teil erhalten wird und 12 neue Laubbäume – zusätzlich zu den Pflanzungen auf den Grundstücken – innerhalb der privaten Grünfläche zu pflanzen sind. Die zukünftige Durchlässigkeit des Areals zwischen Gartenallee/Floraweg und Achterdiek über einen Fußweg für die Öffentlichkeit ist ein erfahrbarer Vorteil gegenüber der heutigen Situation. Insofern sind nur geringe nachteilige Umweltauswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

(b) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer Wirkungsräume sind durch die Wohnbebauung nur in geringem Maße zu erwarten. Mit der Planung erfolgt in Bezug auf das bisher bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan 2105) keine zusätzliche Versiegelung.

(c) Schutzgut Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. geschädigt. Die eingriffsbedingte Versiegelung von Flächen führt jedoch nur zu einer bedingten Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, da das Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. über Mulden in den bestehenden Graben geleitet werden kann. Der Graben als Oberflächengewässer wird erhalten, auch wenn er an zwei Stellen durch eine Überführung für die Grundstückerschließung verrohrt werden muss.

(d) Schutzgut Pflanzen

Mit dem Bau der Erschließungsstraße werden vier Eichen, die unter die Bremische Baumschutzverordnung fallen, vorhabenbedingt gefällt. Eine Eiche ist gemäß Baumgutachten mit Fäulnis am Stammfuß stark geschädigt und somit nicht mehr vital. Als Ersatzpflanzungen sind mindestens 12 Bäume mit Arten des feuchten Eichen-Buchenwaldes mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

(e) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden im Plangebiet Untersuchungen zu möglichen Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt. Diese bezogen sich auf Eremiten, Vögel und Fledermäuse.

Eremiten:

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Untersuchung der durch die FFH-Richtlinie geschützten Holzkäferart Eremit (*Osmoderma eremita*) durchgeführt. Es wurden zwei Geländebegehungen (Ende April und Mitte Juli 2013) vorgenommen, bei denen alle Eichen im Untersuchungsgebiet kontrolliert und auf Höhlungen und große Totholzbereiche untersucht wurden. Auch im weiteren Umfeld wurde nach Alteichen gesucht, die eventuell für eine Besiedlung des Eremiten in Frage kommen.

Im Untersuchungsgebiet waren besonders die alten Eichen beachtenswert. Die untersuchten Eichen wiesen allerdings nur vereinzelt geeignete Höhlungen oder größere Totholzbereiche auf. Bei der Untersuchung der Eichen im Untersuchungsgebiet konnten keine direkten Besiedlungsspuren, Larven oder Imagines des Eremiten nachgewiesen werden. Einer Baumaßnahme steht hinsichtlich der FFH-geschützten Käferart Eremit nichts entgegen.

Im direkt nördlich angrenzenden Garten des Geländes ist allerdings eine Alteiche mit einer Eremitenpopulation vorhanden. Beim Bau der Erschließungsstraße ist eine Verkehrssicherung an der Eiche auf dem Nachbargrundstück, unter Einbeziehung der Bremer Naturschutzbehörde, vorzunehmen.

Fledermäuse, Vögel

Zur Überprüfung, ob streng geschützte Fledermaus- und Vogelarten von der Planung betroffen sein können, fand eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Begehung des Plangebietes am 19.07.2013 zwischen 3:30 und 6:00 Uhr statt. Neben den häufigen Arten der Siedlungen und Gärten, wie z. B. Rabenkrähe, Elster, Amsel, Singdrossel, Zaunkönig, Rotkehlchen und Ringeltaube, konnten auch Vögel der Parks und lichten Wälder wie Eichelhäher, Grünspecht und der besonders geschützte Waldkauz nachgewiesen werden. Die Nachweise von Waldkauz und Grünspecht fanden sich zwar außerhalb des Untersuchungsgebietes, aufgrund der großen Reviere dieser Arten ist aber davon auszugehen, dass auch der Untersuchungsraum Teil ihres Revieres ist. Reproduktionsstätten in Form von größeren Höhlen wurden nicht gefunden. Dem entsprechend ist eine Erschließung des Untersuchungsgebietes möglich, wobei eine Fällung der älteren Bäume soweit als möglich vermieden werden sollte, um die Fläche als Teillebensraum von Waldkauz und Grünspecht zu erhalten. Für die Bäume, die vorhabenbedingt gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Das Artenspektrum der nachgewiesenen Fledermäuse besteht aus Zwerg- und Breitflügel-fledermaus. Beides sind Gebäude besiedelnde Arten, die durch einen Eingriff im Plangebiet in Bezug auf ihre Quartiere nicht oder sehr gering beeinträchtigt werden. Als Jagdlebensraum hat besonders die Eichenreihe eine Bedeutung für die beiden Arten. Baumfledermäuse konnten nicht nachgewiesen werden. Es ist aber davon auszugehen, dass z. B. der Große Abendsegler das Untersuchungsgebiet zumindest zur Jagd nutzt. Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch das Bauvorhaben kaum Auswirkungen auf den vorhandenen Fledermausbestand zu vermuten sind.

(f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der Bebauungsplanung sind Schallimmissionen zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch verkehrliche Schallimmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2105 ermittelt (vgl. Kapitel C7 "Immissionsschutz").

Mit den umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen können zwar die WR-Orientierungswerte der DIN18005 nicht eingehalten werden, allerdings kann der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Wesentlichen sichergestellt werden. Durch die textlichen Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wird ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts im Inneren der Gebäude sowie von 55 dB(A) tags für hausnahe Freiräume sichergestellt. Somit können im Ergebnis durch Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse für ein Reines Wohngebiet sichergestellt werden.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Die Planung dient der Erhöhung des Wohnraumangebots in Bremen Horn-Lehe durch eine Nachverdichtung im städtebaulichen Innenbereich. Das Gebiet ist zudem durch die Bushaltestelle "Achterdiek" an den ÖPNV angebunden. Damit entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Kompakten Stadt", das auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs abzielt.

Das Plangebiet gehört zum Bebauungsplan 2105, der als Angebotsplan für den Planbereich bereits ein Reines Wohngebiet festsetzt. Der Bebauungsplan 2457 wird zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung aufgestellt. Insofern sind im Bebauungsplan 2457 die rechtlichen Möglichkeiten zur Vereinbarung weitergehender Regelungen hinsichtlich der Gebäudestandards der Einfamilienhäuser, begrenzt. In Bezug auf eine Nutzung regenerativer Energien ermöglicht die Planung die Ausrichtung der Einfamilienhäuser in Richtung Süden, so dass die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Hausdächern möglich ist. Eine Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Der Investor übernimmt aufgrund eines städtebaulichen Vertrages die Verpflichtung, die Planung auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, für die Sondierung und Räumung möglicher Kampfmittel sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum (Anschluss an die Straße Achterdiek) zu tragen.

2. Genderprüfung

Der Bau der Einfamilienhäuser richtet sich gleichermaßen an Männer und Frauen. Für den privaten Erschließungsweg, der gleichzeitig eine fußläufige öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen dem Achterdiek und dem Floraweg darstellt, ist zur Vermeidung von Angsträumen sowie zur Erhöhung der Sicherheit eine Beleuchtung vorgesehen. Durch das Vorhaben sind keine genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Anlage:

Anlage 1 - Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2457, Bearbeitungsstand: 13.03.2014

Anlage 2 - Lageplan (mit Baumbestand)

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Anlage 1

Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2457



