

Bremen, den 04.12.2013

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

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

Vorlage Nr.18/309
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2457
für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe
zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg
(Bearbeitungsstand: 21.10.2013)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

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.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2457 sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 18. April 2013 vom Ortsamt Horn-Lehe eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine schriftliche Stellungnahme eines Anwohners vorgebracht. Das Schreiben hat insbesondere folgende Themen zum Inhalt:

Wertminderung der Immobilie

Der Anwohner befürchtet als Nachbar, dessen Wohnhaus nördlich an den Erschließungsweg angrenzt, eine erhebliche Einschränkung seiner Wohnlage und Lebensqualität und auch eine Wertminderung seiner Immobilie. Im Vertrauen auf den bisherigen Bebauungsplan ist er davon ausgegangen, dass ein Wanderweg an der Südseite seines Grundstücks entsteht. Nun würde eine 4,5 m breite PKW-Zuwegung für sechs Eigentümer gebaut werden. Der derzeit gültige Bebauungsplan ließe dies nicht zu. Zudem bemängelt er, dass geschützte Bäume weichen sollen.

Carport

Der Anwohner wollte im Jahr 2008 in seinem vorderen Grundstücksbereich ein Carport bauen. Mit Hinweis auf die angrenzende wertvolle Grünzone wurde ihm dies untersagt, obwohl er darauf hingewiesen hatte, dass durch den Carport kein Baum (bzw. Wurzelwerk) beeinträchtigt werden würde. Er beklagt, dass eine rd. 100 m lange PKW-Zufahrt direkt in der Grünzone, direkt am Wurzelwerk geschützter Bäume vorbei, kein offenbar großes Problem mehr sei.

Der Anwohner fordert für die ihm entstehenden Nachteile folgenden Ausgleich:

- 1) Einräumung eines Wegerechtes auf der neuen Zuwegung als mögliche Erschließung des hinteren Baufensters seines Grundstückes.
- 2) Errichtung eines Sichtschutzzaunes an seiner südlichen Grundstücksgrenze.

Ferner geht er davon aus, dass die Einschränkungen zum Schutz der öffentlichen Grünzone auf sein Grundstück nicht mehr zutreffen. Er erwartet dann ohne weiteres die Erlaubnis, den seinerzeit geplanten Carport errichten zu dürfen.

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Für den Entwurf des Bebauungsplans 2457 wurde der Querschnitt des Erschließungsweges von ursprünglich 4,5 m auf eine Breite von 3,5 – 4,0 m reduziert. Eine Verschlechterung der Lebensqualität ist nicht zu erwarten, da aufgrund der geringen Größe des reinen Wohngebietes von rd. 3.500 m² und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 maximal sieben Wohneinheiten entstehen können. Hierdurch ist kein Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Lebensqualität des Nachbarn führt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung eines Carports kann mit dem Bebauungsplan 2457 nicht erteilt werden, da sich dieser nicht über das Grundstück des Nachbarn erstreckt.

Die geschützten Bäume entlang des Erschließungsweges werden weitestgehend erhalten. Für die Errichtung der neuen Häuser müssen nur einzelne Bäume entfernt werden, da sonst eine verkehrssichere Erschließung nicht möglich ist. Für diese Bäume sind jedoch Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da es sich um geschützte Bäume nach Bremer Baumschutzverordnung handelt.

Mit dem neuen Erschließungsweg kann der Nachbar auch eine Bebauung seines hinteren Grundstückes vornehmen. Der Investor beabsichtigt, dem Nachbarn ein Wegerecht einzuräumen. Die Errichtung eines Sichtschutzzaunes ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 2105 auf dem Grundstück des Nachbarn nicht zulässig und für den neuen Erschließungsweg, der auch als Gehweg für die Öffentlichkeit dient, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht. Die Anpflanzung einer Hecke als Sichtschutz ist jedoch möglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 7. Februar 2013 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2457 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 2457 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) aufgestellt werden.

Begründung:

Aufgrund einer bereits geplanten Wohnbaufläche (Bebauungsplan 2105) und der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes stellt der Bau der Wohnhäuser eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

5. Städtebaulicher Vertrag

Der Investor schließt mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag ab. Dieser wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

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. Durch das Vorhaben sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

"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. 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 die 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 für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurfes 2457 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg (Bearbeitungsstand: 21.10.2013) ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg (Bearbeitungsstand: 21.10.2013) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2457 dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes 2457 für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg (Bearbeitungsstand: 21.10.2013) einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2457 (Bearbeitungsstand: 21.10.2013)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des Bebauungsplans 2457 (Bearbeitungsstand: 21.10.2013)

Begründung

zum Bebauungsplan 2457
für ein Gebiet in Bremen Horn-Lehe
zwischen Gartenallee, Achterdiek, Riemstraße und Floraweg
(Bearbeitungsstand: 21.10.2013)

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).

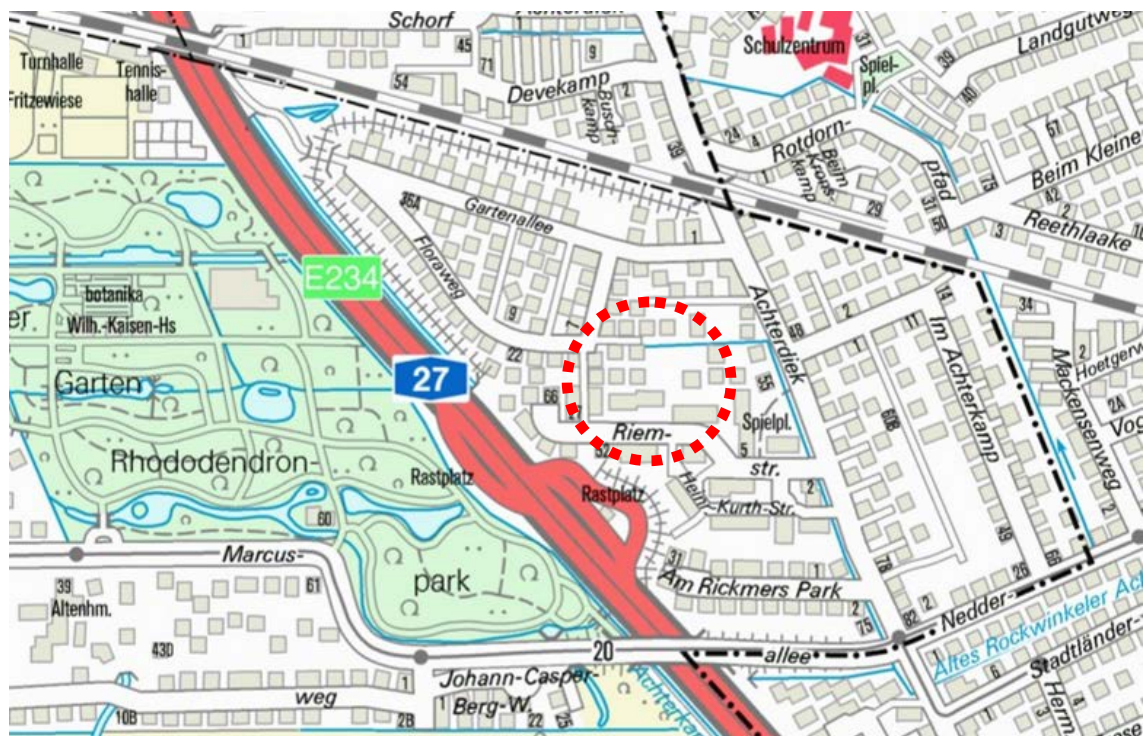


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes (gestrichelter Kreis) (Quelle: Geoinformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist unbebaut und nicht erschlossen. Es ist geprägt durch eine Scherrasenfläche mit einzelnen Obstbäumen sowie einen Graben, der das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen des östlich angrenzenden Baugebietes "Floraweg/Gartenallee" aufnimmt. Der Graben ist Teil des alten Rockwinkeler Achterkampfsfleet. Nördlich des Grabens stehen mehrere Einzelbäume, die in Teilen unter die Bremer Baumschutzverordnung fallen.

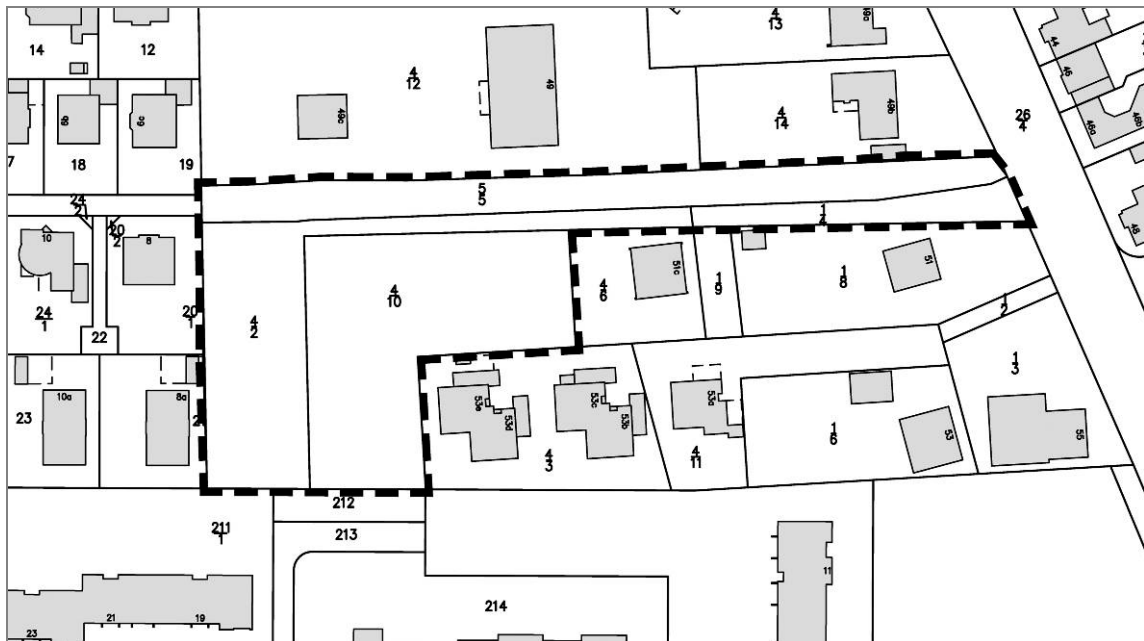


Abb . 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 2457

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet ist Teil des seit dem Jahr 2000 rechtsgültigen Bebauungsplans 2105. Dieser setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet, sowie für den Graben und die nördlich anschließende Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage (Wanderweg / Gewässer)", fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan 2105 für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,25 sowie eine Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Des Weiteren ist nur eine offene Bauweise mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Im Bebauungsplan 2105 sind zeichnerisch zwei nachrichtliche Übernahmen vorgenommen worden, die in das Plangebiet hineinragen. Diese befinden sich auf den Grundstücken Achterdiek 47/49 und 51. Es handelt sich dabei um Reste mittelalterlicher Wurtanlagen. Sie sind als geschützte Kulturdenkmale im Landesfundarchiv unter 15/Horn und 16/Horn eingetragen.

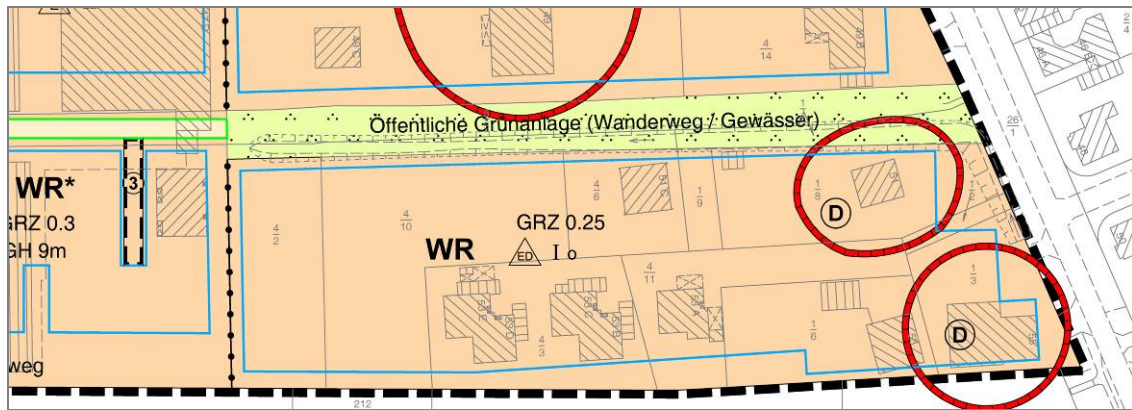


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 2105 mit dem Plangebiet

○ = 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 geplanten 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 unverträglichen Besucher-/Gästeverkehr in dem für diese Zwecke verkehrsunünstig gelegenen Plangebiet führen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Baufeld des Bebauungsplans 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 Nachbartschutzes 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 Einfamilienhäuser 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.

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 4,0 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 eine 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 Erschließungstische 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 in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 2457 mit der Stadtgemeinde Bremen 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 mitgerechnet. Die Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan 2105 übernommen und dient als Ausgleichsfestsetzung für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

7. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser 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. 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.

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, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

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 Buchen, 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 Gräben 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

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 Ei-

chelhäher, 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

Das neue Baugebiet soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen werden. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an beide Geschlechter.

Anlage:

Anlage 1 - Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2457, Bearbeitungsstand: 21.10.2013

Anlage 2 - Lageplan (mit Baumbestand)

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

Im Auftrag
gez. Viering

Bremen, 19. Dezember 2013

.....
Senatsrat

Anlage 1 Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan 2457



Freie Hansestadt Bremen
Städtebauliches Konzept
zum Bebauungsplan 2457
Stand: 21.10.2013

BPW | baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung

M 1:500
(im Original)

