

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2456
für ein Gebiet in Bremen – Obervieland
zwischen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße
Bearbeitungsstand 21.08.2015

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 2,25 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Habenhausen. Es umfasst eine Fläche, die bislang vor allem landwirtschaftlich genutzt wurde. Der überwiegende Teil der Fläche ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. Auf einem Teil der Fläche an der Habenhauser Dorfstraße befinden sich ein Wohngebäude, eine Scheune und zwei Nebengebäude, die früher als Stallanlagen genutzt wurden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Habenhauser Deich mit Anbindung an die Habenhauser Dorfstraße bietet die Fläche gute Voraussetzungen, um ein neues attraktives Wohngebiet zu entwickeln.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen.

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2456 ist am 27. Mai 2014 vom Ortsamt Obervieland 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.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2456 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung

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 Bebauungsplanentwurf 2476 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Das Ergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft mitgeteilt.

5. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, denn die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 2 ha. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, da das Plangebiet im besiedelten Bereich liegt. Wirkungszusammenhänge mit den Weserauen bestehen nicht, denn der von Radfahrern und Fußgängern stark frequentierte Habenhauser Deich bildet eine deutliche Zäsur zum Naturraum.

Die Bremer Wohnungsbaukonzeption sieht vor, bis zum Jahr 2020 die Innenentwicklung zu unterstützen und möglichst brachgefallene oder mindergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen.

6. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Nur wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

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

2. Genderprüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktives Wohnraumangebot schaffen. Das Angebot an Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und Form, die besondere Lage im Stadtgebiet, die sich durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum Frei- und Landschaftsraum auszeichnet, das Erschließungskonzept mit den verkehrsberuhigten Wohnwegen und dem Stadtplatz soll vor allem auch Familien mit Kindern ansprechen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Der Beirat Obervieland hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.04.2015 beschlossen, der Aufstellung des Bebauungsplanes 2456 grundsätzlich zuzustimmen.

Dem Ortsamt Obervieland 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

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes 2456 für ein Gebiet in Bremen Obervieland zwischen den Straßen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße (Bearbeitungsstand: 21.08.2015) ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. (Planaufstellungsbeschluss).

2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2456 für ein Gebiet in Bremen Obervieland zwischen den Straßen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße (Bearbeitungsstand: 21.08.2015) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2456 für ein Gebiet in Bremen Obervieland zwischen den Straßen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße (Bearbeitungsstand: 21.08.2015) einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Anlage

- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Begründung zum Bebauungsplan 2456 (Bearbeitungsstand: 21.08.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2456 (Bearbeitungsstand: 21.08.2015)

Begründung

**zum Bebauungsplan 2456
für ein Gebiet in Bremen-Obervieland
zwischen Staustraße, Habenhauser Deich und Habenhauser Dorfstraße
(Bearbeitungsstand 21.08.2015)**

A. Plangebiet

Das ca. 2,25 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Habenhausen. Es liegt im Randbereich der Siedlungsflächen Habenhausens am Habenhauser Deich.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der überwiegende Teil der Fläche ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. Auf einem Teil der Fläche an der Habenhauser Dorfstraße befinden sich ein Wohngebäude, eine Scheune und zwei Nebengebäude, die früher als Stallanlagen genutzt wurden.

Die Ostgrenze des Plangebiets entspricht dem Verlauf des Habenhauser Deichs, die südliche Abgrenzung bildet eine Seniorenwohnanlage mit Freibereich. Westlich wird das Plangebiet von der Habenhauser Dorfstraße begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft südlich der Simon Petrus Kirche sowie entlang der rückwärtigen Grundstücke an der Staustraße.

Südlich des Plangebiets befinden sich in direkter Nachbarschaft mehrgeschossige, kompakte Baukörper, daran angrenzend die Schule am Bunnsackerweg und das um 2010 erbaute Wohngebiet „Deichland“. Das weitere Umfeld des Plangebiets ist von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.

2. Geltendes Planungsrecht

Im gesamten Bereich der Neuplanung gibt es keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2015 ist die Fläche als Wohnbaufläche mit Grünverbindung und die zum Deich gelegene Fläche als Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich wird im Rahmen der Berichtigung angepasst und, entsprechend den Planungszielen, ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Es ist das wohnungspolitische Ziel, in Bremen auch im Einfamilienhausbereich attraktive Wohnangebote zu schaffen, um Bremer/innen in Bremen zu halten bzw. Neubürger/innen zu gewinnen. Leitbild der Stadtentwicklung ist die Belebung und Verdichtung der vorhandenen Stadtquartiere, verbunden mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten. Dabei sollen vor allem Stadtentwicklungspotenziale entlang der Weser durch städtebaulich anspruchsvolle Baukonzepte genutzt werden. Die besondere Lage am Habenhauser Deich in Wesernähe, nur ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt, bietet für eine Wohnbebauung eine hohe Attraktivität. Dabei profitiert das geplante Wohngebiet gleichermaßen von der Nähe der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Schulzentrum Bunnsackerweg, und dem vorgelagerten weitläufigen Natur- und Landschaftsraum des Wesertals. So bietet das neue Einfamilienhausgebiet aufgrund der integrierten Lage sehr gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

Im Plangebiet sollen rund 45 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich entstehen und so das Wohnraumangebot in Habenhausen erhöhen.

Die besondere Lage am Deich und ein anspruchsvolles Architekturkonzept sollen dazu beitragen, ein Wohnquartier mit eigener, kleinteiliger Identität zu schaffen. Das städtebauliche Entwurfskonzept sieht eine zentrale Erschließung über die Staustraße vor. Wohnwege ergänzen die Zuwegung. Die Mitte des Plangebiets bildet ein zentraler Platz. Er gliedert das Wohngebiet, bietet Raum für Kommunikation, lädt zum Verweilen ein und erschließt die Teilflächen.

Mit dem Bebauungsplan 2456 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele geschaffen werden.

C. Planinhalt

Durch unterschiedliche Gebäudetypen, von Einzel-, Doppel-, Reihen- bis Kettenhäusern, wird das Plangebiet räumlich gegliedert. So sollen die geschlossene Bebauung der Kettenhäuser den zentralen Platz räumlich einfassen, die freistehenden Einfamilienhäuser den Übergang zum Landschaftsraum am Deich markieren und die Reihenhäuser an der Habenhauser Dorfstraße den städtischen Charakter dieses Bereichs betonen.

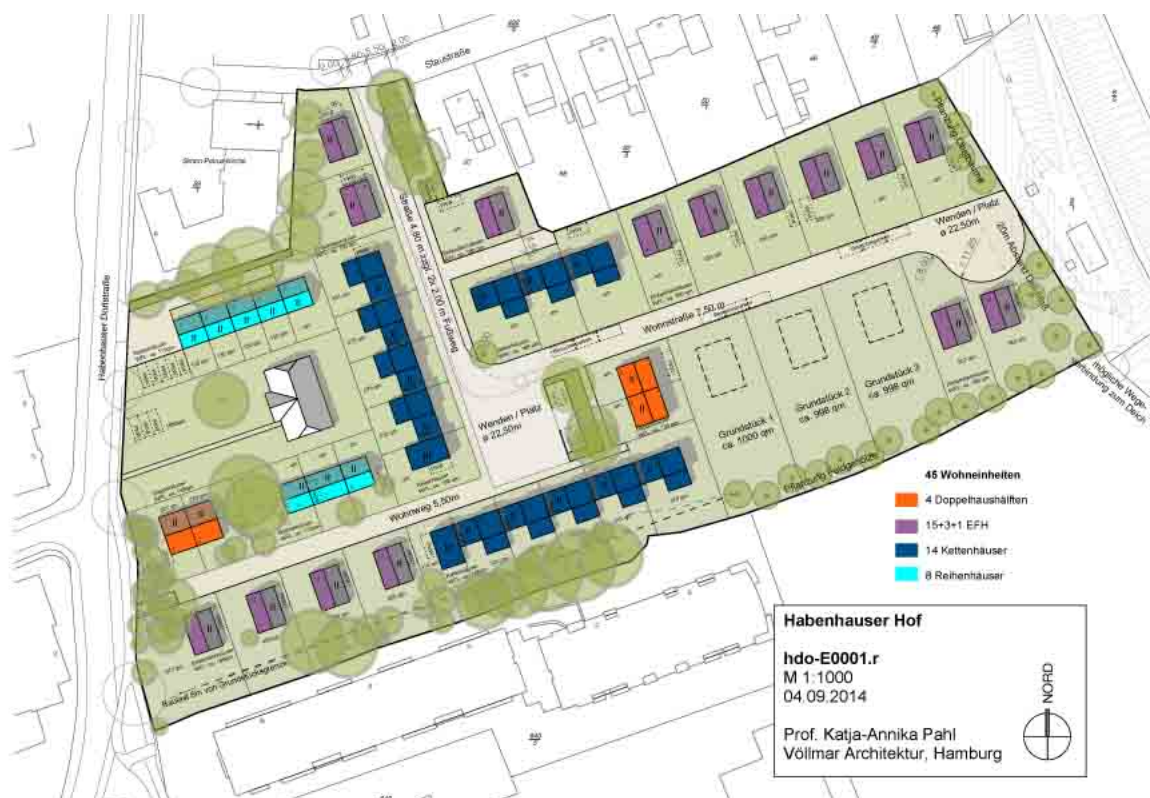


Abb.1 Städtebauliches Konzept

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um hier, im Vergleich zum reinen Wohngebiet, zusätzliche Entwicklungsräume

zuzulassen. So sind beispielsweise Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Diese wären im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Im Falle der Anlagen für kulturelle Zwecke könnten diese Anlagen im reinen Wohngebiet nur zugelassen werden, wenn sie den Bewohnern im Plangebiet dienen. Derartige Nutzungsangebote sind im Plangebiet aber auch für einen größeren Einzugsbereich vorstellbar.

Um Nutzungen auszuschließen, die das Wohnen stören oder zusätzliche Verkehre erzeugen könnten, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, somit dürfen bis zu 40 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Dieses Maß entspricht den in § 17 BauNVO enthaltenen Vorgaben für allgemeine Wohngebiete und ist auch unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet umsetzbar.

Es werden unterschiedliche Gebäudetypen vorgeschlagen, um ein differenziert gestaltetes Baugebiet zu ermöglichen:

- Freistehende Einfamilienhäuser sollen auf Grundstücken von 400-700 m² entstehen. Sie sollen als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach gebaut werden. Die Firsthöhe kann bis zu 12,50 m und die Traufhöhe bis zu 7,50 m betragen.
- Kettenhäuser definieren durch ihre geschlossene Bauweise und stringente kubische Bauform mit bis zu drei Vollgeschossen die Mitte des neuen Baugebietes und formen durch die darauf ausgerichtete Gebäudestellung einen zentralen Platz. Hier sind Grundstücksgrößen von ca. 350 m² geplant. Die Häuser sind mit Flachdächern auszustatten und können in der Höhenentwicklung variieren. Entlang der Wohnstraßen können sie zweigeschossig gebaut werden, in den Eckbereichen können sie dreigeschossig sein. Die zulässige Gebäudehöhe kann bis zu 12,50 m betragen.
- Reihenhäuser auf ca. 200 m² großen Grundstücken sollen an der Habenhauser Dorfstraße entstehen. Die Wohnhäuser sind mit Satteldächern zu errichten und können Traufhöhen bis zu 7,50 m und Firsthöhen bis zu 12,50 m aufweisen. Mit der vorgegebenen Dachform fügen sie sich in die benachbarte prägende Gebäudestruktur ein.
- Doppelhäuser weisen Grundstücksgrößen von ca. 200 m² auf. Sie können mit einer Gebäudefirsthöhe von bis zu 12,50 m gebaut werden. Entlang der Habenhauser Dorfstraße sind sie mit Satteldächern auszustatten, um das Ortsbild der Nachbarschaft aufzunehmen. In der Mitte des Baugebietes sind sie mit Flachdächern zu errichten. So können sie zusammen mit den Kettenhäusern, die ebenso Flachdächer aufweisen, die neue Mitte harmonisch betonen und eine städtebauliche Stringenz und Verdichtung erzielen.

Die unterschiedlichen Dachformen sollen eine gegliederte Raumentwicklung ermöglichen. Gleichzeitig gewährleisten die differenzierten Festsetzungen, dass sich das neue Wohnbaugebiet harmonisch in die städtebauliche Struktur der umgebenden Einfamilienhausgebiete einfügt. So orientiert sich die Ausweisung der verschiedenen Dachformen, also der Flach- und Satteldächer, zum einen an der benachbarten, hauptsächlich durch Satteldächer geprägten Dachlandschaft. Zum anderen soll durch die Festsetzung von Flachdächern eine kubische Raumform entstehen, die den zentralen Platz betont.

Dabei sind die Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt, um Spielraum für den Einzelfall zuzulassen.

3. Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowie im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Baustrukturen wird im überwiegenden Bereich der Neuplanung offene Bauweise festgesetzt.

Um die städtebauliche Stringenz der Kettenhäuser zu ermöglichen, wird für diese Bereiche der Neuplanung die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen/ Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und entsprechen dem städtebaulichen Konzept für das Neubaugebiet mit ausgewogenem Anteil an Grün- und Freiflächen. Die ausgewiesenen Bauzonen gliedern das Plangebiet und geben den Rahmen vor, in welchem Teil der Grundstücke die Bebauung erfolgen kann. Damit kann eine straßen- bzw. wegebegleitende Raumbildung entstehen, die auch die zu erhaltenden vorhandenen Bäume berücksichtigt. Darüber hinaus besteht zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ein Abstand von mindestens 3 m, um begrünte Vorgärten zu ermöglichen.

5. Verkehrsflächen

Um konfliktträchtige Ein- und Ausfahrten an der Habenhauser Dorfstraße zu vermeiden, erfolgt die Erschließung für den Kfz-Verkehr über die Staustraße. Heute münden im Bereich des Plangebiets auf die Habenhauser Dorfstraße die Straßen Pfarrfeldsweg, Baumhauser Weg und Bunnackerweg. Direkt am Plangebiet angrenzend befindet sich eine Haltestelle der Buslinie 51. Aufgrund dieser bereits heute vorhandenen Verkehre bzw. Querungen soll auf eine Erschließung des Plangebiets über die Habenhauser Dorfstraße verzichtet werden.

Die geplante Erschließungsstraße als Wohnstraße mit Gehweg, verläuft zunächst gradlinig in Nord-Süd-Richtung und weitet sich mittig des Plangebiets zu einem Platz aus, der von Kraftfahrzeugen auch zum Wenden genutzt werden kann. Von diesem Platz zweigt in westlicher Richtung ein privater Wohnweg ab. Die östliche Erschließung (in Richtung Habenhauser Deich) erfolgt über eine private Mischverkehrsfläche und endet in einem Wendepplatz.

6. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig, mit Ausnahme der Flächen, die speziell für diesen Nutzungszweck ausgewiesen sind (textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Festsetzung ermöglicht eine Ordnung des ruhenden Verkehrs, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten. Stellplatzanlagen werden an der Habenhauser Dorfstraße für die Reihenhäuser, am zentralen Platz für die Doppelhäuser und in weiteren Teilbereichen des Plangebietes festgesetzt. Stellplätze bzw. Garagen oder Carports können ansonsten auf den einzelnen Grundstücken auf der überbaubaren Fläche angelegt werden. Bei den Kettenhäusern werden Garagen in die Baukörper integriert.

Es ist je Grundstück eine Nebenanlage bis zu einer Größe von 10 m² zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5). Auf eine genaue Verortung der Nebenanlagen auf den Grundstücken wird verzichtet, um eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Nutzung zu ermöglichen.

7. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird ein reduzierter Energiebedarf durch Energieeinsparung angestrebt. Dies kann durch die Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. thermische Solarenergie) bewirkt werden. Um

hierfür die Voraussetzung zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 9, dass die tragenden Konstruktionen der Dächer so auszubilden sind, dass darauf die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

8. Grünflächen /Bäume/Hecken

Die Nähe zur Weser, zum Deichland und zum Landschaftsraum Werdersee bieten attraktive Lebensbedingungen. Dabei stellt eine große Anzahl von vorhandenen und auch zu erhaltenen Bäumen die Basis für ein durchgrüntes neues Wohngebiet dar.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann gewährleistet werden, dass ein großer Teil der Grundstücksflächen nicht bebaut sondern begrünt wird.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets sollen die Einfriedungen der Grundstücke zu den Erschließungsstraßen und –wegen nur aus Hecken mit standorttypischen Sträuchern und Gehölzen (Eichen-Hainbuchenarten) ausgebildet werden (textliche Festsetzung Nr. 6)

Weitere Erläuterungen zum Baumbestand werden unter D. Umweltbericht aufgeführt.

9. Lärmschutz

Im Plangebiet ist mit Lärmimmissionen durch Verkehrslärm zu rechnen, der durch den Straßenverkehr auf der Habenhauser Dorfstraße und durch den Fluglärm verursacht wird.

Lediglich im Nahbereich der Habenhauser Dorfstraße ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt und das Plangebiet in zwei Lärmpegelzonen eingeteilt.

Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation werden unter D. Umweltbericht dargestellt.

10. Sonstige Festsetzungen

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Um den Zugang zu Ver- und Entsorgungsleitungen zum östlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude der Flugsicherung (Empfangsstelle Habenhausen), zu sichern, wird an der Nordgrenze des Plangebiets ein Leitungsrecht festgesetzt. Diese Zuleitung darf nicht überbaut werden. Sie führt über ein Grundstück an der Staustraße zum Plangebiet und weiter zum Gebäude der Flugsicherung.

Für Fußgänger und Radfahrer soll über das neue Wohngebiet der Zugang zum Habenhauser Deich und zum Landschaftsraum Werdersee ermöglicht werden. Daher wird ein Wege-recht vom Wendepplatz zum Deich planungsrechtlich gesichert.

D. Umweltbelange

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Prüfung dieses Bebauungsplanes hat ergeben, dass die festgesetzte maximale Grundfläche 10.000 m² beträgt und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträch-

tigt werden, bestehen nicht. Der von Radfahrern und Spaziergängern stark frequentierte Weserdeich bildet eine Zäsur und trennt die Flächen zwischen Deich und Weser, so dass es keine Wirkungszusammenhänge gibt.

Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan 2456 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen demnach vor.

Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind:

- „Habenhauser Dorfstraße 52, 28279 Bremen - Baumgutachten“ Ing.- & Baum-Sachverständigen-Büro A. Block-Daniel, Bremen, 13.11.2013
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbebauung Habenhauser Hof“, institut für umweltmessung und planung, ump Verden, November 2014
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2456 „Habenhauser Hof“ in Bremen Habenhausen“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, Projektnummer: LK 2014.087, 21.08.2015
- „ „Habenhauser Hof, Bremen“ Ergebnisbericht zu orientierenden Bodenuntersuchungen, Umtec Prof. Biener / Sasse / Konerz, Bremen, April 2014

(a) Natur und Landschaft

Das Gebiet ist Teil des Naturraums der sogenannten Wesersandterrasse. Die nordöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Vordeichflächen gehören zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Weseraue“. Der von Freizeitaktivitäten stark geprägte Weserdeich bildet die topographische Zäsur zwischen dem Landschafts- und Siedlungsraum.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Bedeutung für das Natur- und Landschaftserleben. Dies bezieht sich sowohl auf die freie Landschaft der Weseraue als auch auf den besiedelten Bereich des Habenhauser Ortskerns mit dorftypischen Gebäuden und Grünstrukturen. Durch die geplante Bebauungsstruktur und Ortsrandgestaltung, zu der auch die Ausführung mit Satteldächern am Siedlungsrand, der Erhalt alten Baumbestands, die Eingrünung zum Deich und die randliche Lage der Hausgärten nach Süden gehören, wird eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht. Somit wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Der Erholungsweg auf dem Deich bleibt unverändert bestehen.

Das Plangebiet ist Teil einer lokalen Kaltluftbahn, die bis zum Rand des Gewerbegebiets an der Habenhauser Brückenstraße reicht. Die von der Weseraue ausgehende Kaltluftströmung wird sich durch die Bebauung im Plangebiet voraussichtlich vermindern. Der insgesamt bioklimatisch günstige Bereich in Habenhausen wird jedoch aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand und der insgesamt lockeren Bebauung bestehen bleiben. Da die Kaltluftbahn nur kleinräumig wirkt und keine bioklimatisch belasteten Wohngebiete von der verminderten Kaltluftzufuhr betroffen sind, werden die Umweltauswirkungen als geringfügig betrachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Neubaugebiet aufgrund der geringen Gebäudehöhen und der randlich offenen Bauweise keine absolute Riegelwirkung haben wird. Darüber hinaus

leistet auch die geplante Durchgrünung des Neubaugebiets einen positiven Beitrag für die Umwelt.

Bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser bietet das Landschaftsprogramm Bremen keine Hinweise auf besondere Werte und Funktionen im Plangebiet. Auswirkungen auf die angrenzende Weseraue sind nicht zu erwarten.

(b) Bäume

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 116 Bäume (Abb. 2), von denen 47 Bäume durch die Baumschutzverordnung besonders geschützt sind (Abb. 3). Von den 47 geschützten Bäumen müssen 16 Bäume wegen mangelnder Verkehrssicherheit und 11 Bäume zur Umsetzung der Planung gefällt werden (Abb. 4). Somit bleiben 20 geschützte Bäume erhalten. 27 geschützte Bäume müssen gefällt und entsprechend ausgeglichen werden, d.h. hierfür sind im Plangebiet Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Von den 69 Bäumen, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen, sind 42 Bäume durch Baufelder und Verkehrsanlagen von der Planung betroffen und müssen gefällt werden (Abb. 4). Für diese Bäume sind keine Ersatzpflanzungen erforderlich. 27 nicht geschützte Bäume bleiben erhalten.

Somit können im Wohngebiet von den 116 Bäumen insgesamt 47 Bäume erhalten bleiben. Die 20 Bäume, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind, werden als zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen festgesetzt (Abb. 5).

Als Ausgleich für den Verlust der geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen. Diese Kompensation geschieht zum einen in den privaten Gärten und zum anderen an der privaten Erschließungs-Wohnstraße und auf den privaten Stellplatzflächen an der Habenhauser Landstraße. Es sind daher auf jedem Grundstück ab 400 m² Flächengröße ein Laubbaum zu pflanzen und bei Grundstücken ab 600 m² zwei Laubbäume (textliche Festsetzung Nr. 6). Somit können ca. 21 Bäume neu gepflanzt werden. An der Wohnstraße und auf der Stellplatzanlage können darüber hinaus insgesamt 14 Bäume gepflanzt werden. Die Standorte sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt (Abb. 5). Somit werden insgesamt rund 35 Bäume neu angepflanzt.

Als weiterer Ausgleich für den Verlust an Bäumen stellen die neu zu pflanzenden Hecken im Plangebiet dar, die als Einfriedungen der Grundstücke zu den Erschließungsstraßen und –wegen hergestellt werden sollen. Sie bieten, ebenso wie die neu zu pflanzenden Bäume, neue Lebensräume für Tiere.



Abb. 2: Gesamter Baumbestand



Abb.3 :Erfassung der gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume

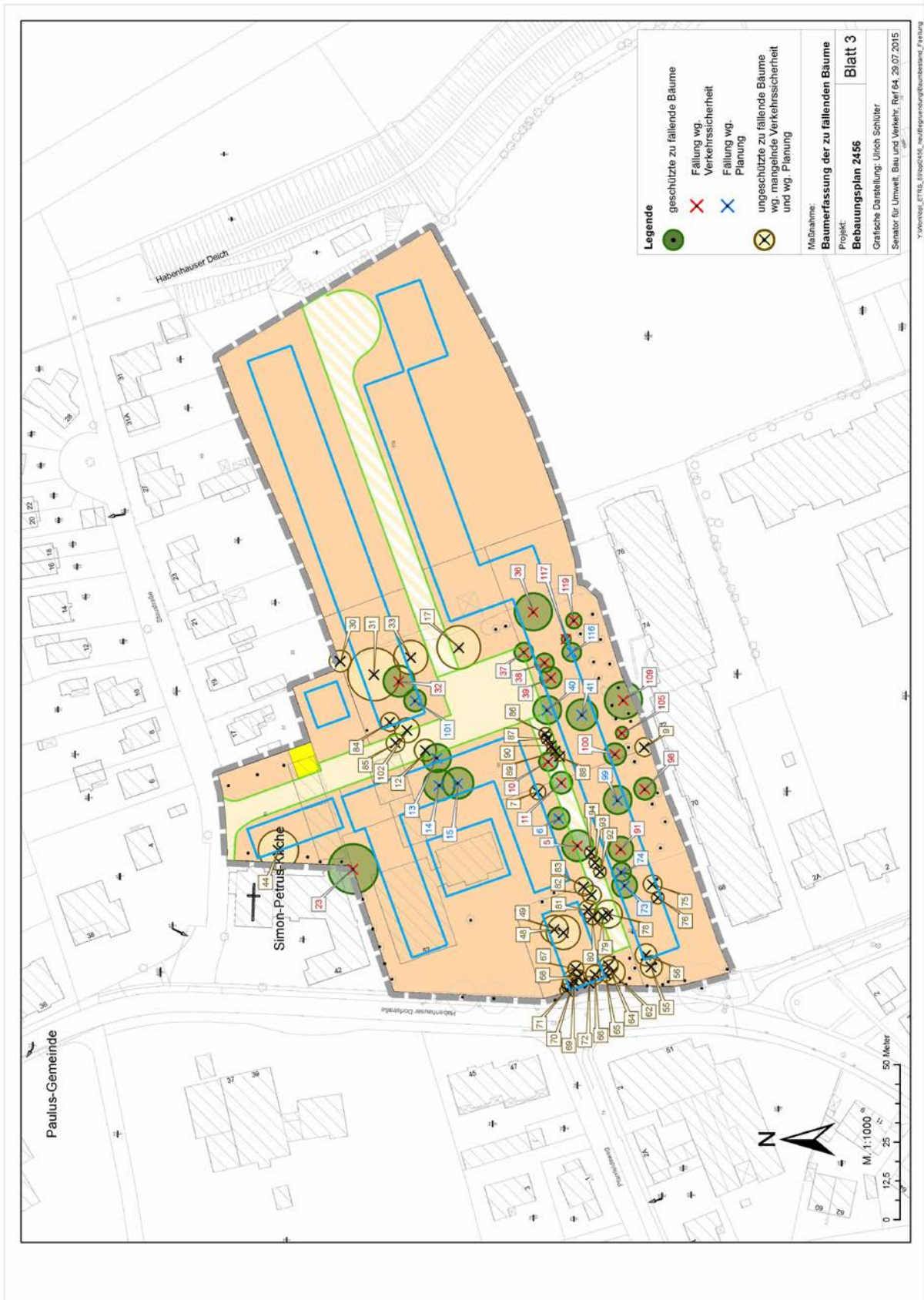


Abb.4 :Baumerfassung der zu fällenden Bäume



Abb.5: Baumerfassung der verbleibenden Bäume

(c) Tiere/Artenschutz

Das Plangebiet besteht aus vier Flurstücken mit unterschiedlichen Nutzungen. An der Habenhauser Dorfstraße befindet sich ein Wohnhaus mit einer großen Scheune und zwei Nebengebäuden. Die Flächen südlich und östlich der Gebäude sind als typische Bauerngärten angelegt.

Ein Nutzgarten mit Gemüseanbau sowie eine Obstwiese mit teilweise sehr alten Apfelbäumen komplettieren den landwirtschaftlichen Charakter dieser alten Hofstelle. Das zum Habenhauser Deich gelegene Flurstück (ca. die Hälfte des Plangebietes) ist frei von Bewuchs und wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Einheimische Gehölze und eine Strauchreihe begrenzen den östlichen Bereich des Plangebiets. Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinreichend zu berücksichtigen, liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, welcher auf das Baumgutachten Bezug nimmt.

In zwei der zu fällenden Bäume befinden sich Höhlen die als Habitatbäume dargestellt sind. Fledermäuse, Brutvögel oder andere geschützte Arten konnten dort aber nicht festgestellt werden.

Die Biotopstruktur des Gesamtgebietes wird sich nach der geplanten Bebauung verändern, dennoch ist das Plangebiet wegen der relativ großen Gärten und der Vielzahl der verbleibenden Bäume auch weiterhin stark durchgrünt und bietet Lebensgrundlage für Flora und Fauna. Auch wird das Plangebiet nach der Fertigstellung der Bebauung nicht von Durchgangsverkehren gestört.

Fledermäuse

Die optische und akustische Erfassung des Fledermausbestandes im Plangebiet fand durch Detektorbegehungen und das Aufstellen von sogenannten Horchboxen statt. Insgesamt wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen, vorrangig im Bereich der vorhandenen Bebauung. Dabei wurde die Pferdeweide nicht als Nahrungsraum genutzt.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 24 Brutvogelarten beobachtet. Für die geschützten und gefährdeten Arten (Grünspecht, Haussperling, Rauchschwalbe, Waldohreule, Buntspecht) stellt die geplante Bebauung und Neunutzung der Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die Rauchschwalbe brütet mit einem Einzelvorkommen in der Scheune. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind schon vor Abriss des Gebäudes drei Nisthilfen am Bestandsgebäude an der Habenhauser Dorfstraße zu installieren (textliche Festsetzung Nr. 8).

Auch die ungefährdeten Arten (Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Mauersegler, Gartenbaumläufer, Gelbspötter, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Schwanzmeise, Singdrossel, Zaunkönig, Zilpzalp, Blaumeise, Kohlmeise, Star, Rotkehlchen) wurden im Plangebiet beobachtet. Einen wichtigen Bestandteil des Lebensraums der Vögel stellen die Gehölze im Plangebiet dar. Da rund die Hälfte der Gehölze erhalten bleibt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung für die Vogelwelt nicht zu erwarten.

(d) Lärmauswirkungen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen

durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

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

allgemeine Wohngebiete (WA)	
tagsüber (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
55 dB(A)	40/45 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung können auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) betrachtet werden. Diese Immissionsgrenzwerte gelten unmittelbar jedoch nur beim Bau bzw. bei wesentlicher Änderung von Straßen für angrenzende Baugebiete:

allgemeines Wohngebiet (WA)	
tagsüber (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
59 dB(A)	49 dB(A)

Diese technischen Regelwerke geben Außenpegel an, bei denen Innenwerte in der Nacht von 30 dB(A) eingehalten werden können, um einen ruhigen Schlaf sicherzustellen. In Schlaf- und Kinderzimmern darf in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Am Tag liegen die Werte bei 35 dB(A). Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Dies kann durch entsprechende bauliche Ausbildungen der Gebäude (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, begrenzte Öffnungswinkel der Fenster, geeignete Grundrissgestaltung, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch:

- Straßenverkehrslärm (Habenhauser Dorfstraße, Autobahnzubringer Arsten, Bundesautobahn A1)
- Fluglärm (Bremer Verkehrsflughafen)

wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2456 erstellt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Habenhauser Dorfstraße, die mit ihren Schallimmissionen die Belastung im Plangebiet maßgeblich bestimmt. Für die Habenhauser Dorfstraße werden Prognosezahlen für das Jahr 2025 berücksichtigt. Die maßgeblichen Straßen aus südlicher Richtung sind der Autobahnzubringer Arsten und die Autobahn A1. Lärmauswirkungen auf das Plangebiet durch weitere Stadtstraßen sind nicht zu erwarten.

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen wurden getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag (6 - 22 Uhr) und Nacht (22 - 6 Uhr) durchgeführt, für eine Immissionshöhe von 4 m. Dies entspricht dem 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss.

Beurteilung der Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm

Größtenteils betragen die Lärmimmissionen tagsüber durch Straßenverkehrslärm 50 dB(A) und weniger. Lediglich im Nahbereich der Habenhauser Dorfstraße liegen die Beurteilungspegel am Tag teilweise über 59 dB(A). Direkt an der Habenhauser Dorfstraße liegen sie bei 64 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, die für den Tag bei 55 dB(A) liegen, im größten Teil des Plangebiets eingehalten und lediglich im Nahbereich der Habenhauser Dorfstraße bis zu 9 dB (A) überschritten. Hier kann auch der Grenzwert der 16. BImSchV, der tagsüber 59 dB(A) beträgt, nicht eingehalten werden. Stattdessen wird er um 5 dB(A) überschritten.

In der Nacht werden größtenteils Immissionsbelastungen von unter 45 dB(A) prognostiziert. Lediglich im Nahbereich der Habenhauser Dorfstraße werden Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) erwartet. Damit wird im letztgenannten Bereich der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) sowie auch der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Flächen, die von der prognostizierten Überschreitung betroffen sind, befinden sich unmittelbar an der Habenhauser Dorfstraße. Diese Werte werden nur an der Stirnseite der Gebäude erreicht. Durch entsprechende Grundrissgestaltung ist daher sicherzustellen, dass die Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tags 35 dB(A) eingehalten werden.

Beurteilung der Lärmimmissionen durch Fluglärm

Im Plangebiet sind aufgrund von Fluglärm tagsüber Beurteilungspegel unter 60 dB(A) und nachts zwischen 50 und 55 dB(A) zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Fluglärm-Tageszone 2 und innerhalb der Nacht-Schutzzone. Das bedeutet, dass mit 6 oder mehr Fluglärmereignissen zu rechnen ist. Durch entsprechende bauliche Ausbildungen der Wohngebäude (z.B. besonders gedämmte Dächer) ist zu gewährleisten, dass gesunde Wohnverhältnisse von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) in den Aufenthaltsräumen gewahrt werden.

Lärmpegelbereiche

Aus den Beurteilungspegeln für den Straßenverkehrslärm wurden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet durch energetische Addition mit dem Fluglärm (60 dB(A) tags) und einem Zuschlag von 3 dB(A) ermittelt. Daraus lassen sich die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ableiten. Für die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen die DIN 4109 heranzuziehen. In Abhängigkeit vom angegebenen Lärmpegelbereich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z.B. Fenster und Wand). Nach DIN 4109 gelten die in der Tabelle aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß $erf.R'_{w,res}$ der Außenbauteile.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich III; hier sind tagsüber Lärmimmissionen von 61-65 dB(A) zu verzeichnen. Im Nahbereich der Habenhauser Dorfstraße

liegen die Werte bei 66 bis 70 dB(A); dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, beträgt das erforderliche Mindestbauschalldämm-Maß $R'_{w,Res}$ für Umfassungsbauteile der Aufenthaltsräume 35 dB im Lärmpegelbereich III und 40 dB im Lärmpegelbereich IV.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr.3):

- Unter Zugrundelegung des Verkehrs- und Fluglärms ist im allgemeinen Wohngebiet WA durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB (A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 3.1).
- Das Plangebiet wird in zwei Lärmpegelbereiche aufgeteilt. Der Lärmpegelbereich IV umfasst Fläche entlang der Habenhauser Dorfstraße. Dieser Bereich wird als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen markiert. Hier sind tagsüber Lärmimmissionen von 66 bis 70 dB(A) bei energetischer Addition des Straßen- und Fluglärms zu erwarten. Nachts werden Werte aufgrund des Straßenlärms von bis zu 55 dB(A) erwartet. Das erforderliche Mindest-Bauschalldämm-Maß $R'_{w,Res}$ für Umfassungsbauteile der Aufenthaltsräume beträgt hier 40 dB(A). Der östlich angrenzende übrige Bereich des Plangebiets wird als Lärmpegelbereich III bezeichnet. Hier werden tagsüber Lärmimmissionen von 60 – 65 dB(A) bei energetischer Addition des Straßen- und Fluglärms angenommen. Nachts werden größtenteils Beurteilungspegel aufgrund des Straßenlärms von unter 45 dB(A) prognostiziert. Das erforderliche Mindest-Bauschalldämm-Maß $R'_{w,Res}$ für Umfassungsbauteile der Aufenthaltsräume beträgt 35 dB(A) (textliche Festsetzung Nr. 3.2).
- Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass dort ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 3.3).

Lediglich für Baufelder im mittleren Bereich an der Habenhauser Dorfstraße werden Belastungen von über 55 dB(A) erwartet und hier entsprechende Einhausungen gefordert.

(e) Boden / Altlasten

Im gesamten Plangebiet wurden orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse Flachgründungen mit Streifen- oder Einzelfundamenten oder Bodenplatten erfolgen können, um bis zu dreigeschossige Gebäude zu errichten.

Zur Frage möglichen Bodenkontamination konnte festgestellt werden, dass keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und / oder schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Vorhaben soll für Frauen und Männer gleichermaßen ein attraktives Wohnraumangebot schaffen. Das Angebot an Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und Form, die besondere Lage im Stadtgebiet, die sich durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum Frei- und Landschaftsraum auszeichnet, das Erschließungskonzept mit den verkehrsberuhigten Wohnwegen und dem Stadtplatz soll vor allem auch Familien mit Kindern ansprechen. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an beide Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

gez. Reuther

Bremen, 10. September 2015

.....
Senatsdirektorin

