

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

Bebauungsplan 2313

Für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 29.07.2015)

➤ **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) **Problem**

Das Plangebiet ist weitgehend mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen, parkähnlichen Grundstücken mit altem Baumbestand bebaut. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein ca. 11.000 m² großes unbebautes Waldgrundstück. Auf den Grundstücken Oberneulander Landstr. 183 und Oberneulander Landstr. 189 D sind Bauwerke vorhanden, die unter Denkmalschutz stehen.

Unter Erhaltung des ortsbildprägenden, schützenswerten Baum- und Waldbestandes sollen Möglichkeiten für weitere Gebäude und die Voraussetzungen für Grün- und Wegeverbindungen geschaffen werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen reichen nicht aus, um die genannten Ziele zu erreichen.

B) **Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 20. März 2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 2. April 2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 2. Juli 2014 vom Ortsamt Oberneuland 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. Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2313 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2313 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wegeverbindung werden der Stadtgemeinde Kosten entstehen, die jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind und einer gesonderten Beschlussfassung bedürfen. Die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens dient lediglich der planerischen Absicherung einer möglichen zukünftigen Planung.

2. Genderprüfung

Durch die Planung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Oberneuland 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, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2313 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 29.07.2015) mit Begründung zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2313 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 29.07.2015) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes 2313 (Bearbeitungsstand: 29.07.2015)

Begründung zum Bebauungsplan (Bearbeitungsstand 29.07.2015)

Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Begründung

Bebauungsplan 2313

für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland

beiderseits und nördlich des Rotbuchenweges zwischen Oberneulander Landstraße (zum Teil einschließlich) und Oberstes Fleet (zum Teil beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 29.07.2015)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen, parkähnlich gestalteten Grundstücken mit altem Baumbestand. Lediglich der nordwestliche Teil des Planbereichs ist gänzlich unbebaut. Es handelt sich dabei um ein ca. 11.000 m² großes unbebautes Waldgrundstück.

Denkmalschutz

Das pittoreske, vornehme kleine Landhaus Oberneulander Landstraße 183 wurde 1914 nach Entwürfen Rudolf Alexander Schröders errichtet. Das Landhaus steht unter Denkmalschutz und war Teil des Landgutes Schütte.

Eingefriedet war das Landgut mit einer Zaun- und Toranlage, von der heute noch das Hauptportal der Toranlage, Oberneulander Landstraße 189 D, erhalten ist. Das Portal steht ebenso unter Denkmalschutz.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich und seine Umgebung Wohnbauflächen dar mit dem Planungserfordernis, die Bauflächen mit ihren Grünfunktionen bei Innenentwicklungsvorhaben zu sichern.

Der Staffel- und Gewerbeplan 165, rechtsverbindlich seit dem 11. November 1958, setzt die Gewerbeklasse IV mit der Baustaffel 1a fest. Die Gewerbeklasse IV entspricht im Wesentlichen einem Allgemeinen Wohngebiet. In der Baustaffel 1a ist eine eingeschossige Bebauung mit einem ausgebauten Dachgeschoss in offener Bauweise zulässig.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet sollen städtebauliche Festsetzungen getroffen werden, die dem Gebäudebestand unter Erhaltung des Ortsbildprägenden, schützenswerten Baumbestandes gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Das aus dem Staffel- und Gewerbeplan 165 resultierende Baurecht für das Grundstück des nordwestlich gelegenen Waldes soll aufgehoben und sein Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die nördlich am Rande des Obersten Fleets geplanten Grün- und Wegeverbindungen sollen planerisch festgesetzt werden.

Überwiegend stehen die freistehenden Einfamilienhäuser auf mindestens 1.300 m² großen Grundstücken; Einzelgrundstücke erlangen Größen zwischen 3.000 m² und 4.000 m². Die Struktur der großzügig zugeschnittenen Grundstücke und ihrer baulich zurückhaltenden Ausnutzung soll erhalten bleiben.

Der nordwestlich liegende Waldbestand ist aus der Sicht des Naturschutzes von besonderer Bedeutung und soll durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan überwiegend erhalten werden. Nur begrenzt auf zwei Baufenster soll eine bauliche Entwicklung möglich sein.

Im Bereich des Obersten Fleets soll ein ca. 13,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünanlage festgesetzt und damit ein Teil des Oberneulander Wegenetzes und des Grünen Netzes Bremen werden.

Der in das Plangebiet führende Rotbuchenweg erschließt das Gebiet von der Oberneulander Landstraße und endet nach 200 m in einer Wendeanlage. Von dieser Wendeanlage führt ein privater Erschließungsweg zu den nördlich gelegenen Grundstücken.

C) Planinhalt

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

1.1 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand und dem städtebaulichen Ziel einer Wohnbebauung.

Die textliche Festsetzung Nr. 2, die Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausschließt, wird diesem Ziel der ausschließlichen Wohnnutzung gerecht. Diese Nutzungen würden sich nicht in den Gebietscharakter der vorhandenen Wohnbebauung einfügen.

Die Festsetzungen der Trauf- und Gebäudehöhe folgen dem Modell einer villenartigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach ohne Drempele und ohne Dachaufbauten, wie z. B. Erker oder Dachgauben. Im Plangebiet wird die Traufhöhe auf 6,5 m und die Gebäudehöhe auf 10,0 m über Straßenoberkante (Höchstmaß) begrenzt. Bei 2-geschossig ausgebildeten Wohngebäuden wird das Wohnen im Dachgeschoss ausgeschlossen (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Die realisierbare Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf bis zu 0,18 begrenzt. Die Grundstücksgrößen werden auf Größen von mindestens 1.300 m² bis 1.500 m² festgesetzt, um eine einheitliche großzügige Bebauung beizubehalten bzw. zu erreichen. Nur für wenige an der Oberneulander Landstraße gelegene Grundstücke gibt es keine Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße, da die vorhandene Bebauung bereits auf Grundlage des bisherigen Baurechts (Staffel- und Gewerbeplan 165) auf kleineren Grundstücken realisiert wurde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauzonen) werden so angeordnet, dass bei einer Bebauung der Eingriff in den Baumbestand möglichst gering bleibt.

Entsprechend dem vorhandenen Bebauungskonzept wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken zulässig. Zur Sicherung der gewünschten villenartigen Einfamilienhausbebauung sind je Baugrundstück höchstens eine Wohnung und zusätzlich eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

1.2 Verkehrsflächen

Die vorhandene Erschließung führt von der Oberneulander Landstraße über den Rotbuchenweg in das Plangebiet. Der Rotbuchenweg endet nach ca. 200 m in einer Wendeanlage. Die Erschließung der weiter nördlich liegenden Grundstücke wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sichergestellt. Die Straßenverkehrsfläche ist in einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Die Straße ist größtenteils gepflastert und erfüllt ihre Erschließungsfunktion. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen im südlichen Teil auch die Oberneulander Landstraße.

Das nordwestliche, am Rande des Waldes gelegene Grundstück darf nur über den Gustav-Brandes-Weg (außerhalb und westlich des Plangebiets verlaufend) erschlossen werden. Hierfür ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Schutz des vorhandenen und festgesetzten Waldes.

Das Plangebiet ist an die Buslinie 33 angeschlossen.

1.3 Grünflächen

Die öffentliche Grünanlage (Wanderweg, Gewässer) am nördlichen Rand des Plangebiets schließt das Oberste Fleet ein und könnte die Breite eines begleitenden Wanderweges aufnehmen. Dieser parallel zum Obersten Fleet geplante Weg ist ein Teilabschnitt einer übergeordneten Wegeverbindung im Oberneulander Wegenetz und im Grünen Netz Bremen; im Flächennutzungsplan Bremen ist diese Grünverbindung ebenfalls dargestellt.

1.4 Sonstige Festsetzungen

Aus gestalterischen Gesichtspunkten sind Einfriedigungen der Grundstücke an den Straßen und öffentlichen Grünanlagen nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Hecken fügen sich in den gestalterischen Zusammenhang der teilweise parkähnlichen Grundstücke ein. Andere Abgrenzungen würden diesen Zusammenhang stören. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verdeckt sein (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

- Mindestgrundstücksgrößen

Bei der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen ist das Ziel der Erhaltung des Ortsbildes abzuwägen mit den generell zu berücksichtigenden Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zur Sicherung des Ortsbildes sind Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen erforderlich. Die Grundstücksgrößen variieren im Plangebiet - ausgenommen sind die Grundstücke an der Oberneulander Landstraße und die östlich des Rotbuchenweges - zwischen 1.500 m² und 4.000 m². Zur Erhaltung der Gebietsstruktur und des Ortsbildes sollen Mindestgrundstücksgrößen von 1.500 m² festgesetzt werden, um eine mögliche Parzellierung der großen Grundstücke zu begrenzen.

Einige der Grundstücke östlich des Rotbuchenweges erreichen mit ihren bestehenden Zuschnitten die Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² nicht. Um die Planungsziele dennoch im Wesentlichen zu erreichen, werden in diesem Teil des Plangebietes die Mindestgrundstücksgrößen auf 1.300 m² begrenzt.

Die Größen der Grundstücke an der Oberneulander Landstraße liegen deutlich unter den Werten von 1.300 m² bzw. 1.500 m². Eine Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen ist daher nicht passend.

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

Die Festsetzung für die öffentliche Grünanlage am Obersten Fleet dient der Sicherstel-

lung des Erhalts und der Verbesserung des Landschaftscharakters sowie der Realisierung des Wanderweges, der mit begleitendem Grün angelegt werden soll.

1.5 Wald

Das heutige Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 war Teil des Landgutes Schütte. Das Gut hat Georg Schütte (Neffe des Bremer Kaufmanns Franz Ernst Schütte) 1911 erworben. Es reichte mit der Grundstücksbreite von 150 m (heutige Breite des Plangebiets) von der Oberneulander Landstraße bis zum Wümmedeich und hatte damit eine Ausdehnung von ca. 36 ha. Auf dem heutigen Waldgrundstück befinden sich keine Reste der historischen Parkanlage, so dass davon auszugehen ist, dass das Grundstück vermutlich in seinem ursprünglichen Charakter in die Anlage integriert wurde.

Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 ist Teil der Oberneulander Park- und Waldlandschaft. Das Grundstück zeichnet sich durch den alten und höhlenreichen Baumbestand aus. Durch die extensive Pflege der letzten Jahrzehnte ist hier ein Wald entstanden, der hohe Qualitäten insbesondere für die Tierwelt aufweist. Der Bebauungsplan 2313 setzt diese Flächen als Wald fest, um sie auch in Zukunft zu erhalten. Eine Ausnahme bilden die zwei Baufenster, die unter weitgehender Schonung des Baumbestandes integriert wurden.

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Brutvögel des Grundstücks Rotbuchenweg 18 in Oberneuland im Jahre 2006, Werner Eikhorst, Oktober 2006
- Untersuchung der Käferart Eremit auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 - *Osmoderma eremita* -, Axel Bellmann, September 2006
- Fledermauskundliche Untersuchungen im Planbereich Rotbuchenweg 18, Meyer & Rahmel, Oktober 2006
- Zusammenfassung faunistischer Gutachten in Bezug auf eine Ausweisung von Baufenstern auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 in Oberneuland, Werner und Irene Eikhorst, Juli 2007
- Baumgutachten Rotbuchenweg 18, Baumbüro Klaus Schöpe, März 2015

1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken mit dominantem Baumbestand. Nach dem Staffel- und Gewerbeplan 165 wären eine Parzellierung der Grundstücke und eine dichtere Bebaubarkeit möglich, die städtebaulich nicht gewünscht und durch neues Planungsrecht ersetzt werden soll. Der nordwestliche Planbereich weist einen waldartigen Baumbestand auf. Dieser Teil bleibt unter Einbeziehung von zwei Baufenstern größtenteils erhalten und wird im Bebauungsplan 2313 entsprechend festgesetzt. Hier soll ein Interessenausgleich zwischen den Natur- und Artenschutzbelangen einerseits und den privaten Bauinteressen andererseits erreicht werden.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele für Tiere und Pflanzen

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) sind zu vermeiden und sofern nicht möglich auszugleichen.

a) Tiere

Sachverhalt

Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 ist ein wesentlicher Bestandteil der Park- Waldlandschaft in Oberneuland und außerdem ein bedeutender Lebensraum für eine Vielzahl von Vögeln, Kleinsäugetern und Insekten. Auf Grund der Unzugänglichkeit des Geländes, des alten und höhlenreichen Baumbestandes und des Totholz-Anteils stellt das Waldgrundstück insbesondere für störungsempfindliche Tiere ein wichtiges Rückzugsgebiet inmitten der umgebenden Bebauung dar.

Bewertung

Brutvögel

Bei der Kartierung konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 Brutvogelarten festgestellt werden. Von diesem Vorkommen stehen zwei Arten (Grünspecht und Gartenrotschwanz) als „gefährdet“ auf der sog. Roten Liste für Bremen und Niedersachsen. Diese Vielzahl von anzutreffenden Brutvogelarten resultiert aus dem alten, höhlenreichen Baumbestand.

Die Festsetzung von Baumöglichkeiten auf dem Grundstück zieht vermutlich Beeinträchtigungen des wertgebenden Artenspektrums nach sich; zum Teil könnten auch Rote-Liste-Arten davon betroffen sein.

Fledermäuse

Die fledermauskundliche Untersuchung konnte im Untersuchungsgebiet insgesamt sieben Fledermausarten nachweisen; hervorzuheben ist der Nachweis eines Abendseglerquartiers. Von den sieben Arten werden zwei Fledermausarten (Abendsegler und Breitflügelmaus) in den Roten Listen in der Kategorie „gefährdet“ bzw. „stark gefährdet“ aufgeführt. Das Waldgrundstück ist als Funktionsraum für Fledermäuse von hoher Bedeutung, wogegen es als Jagdgebiet und Flugstraße für die Fledermäuse von nur geringer bis mittlerer Bedeutung ist. Die angrenzenden offenen Flächen der Wümme-Niederung sind für die Jagd von größerer Bedeutung.

Eremit

Der Eremitenkäfer -*Osmoderma eremita*- wird in der FFH-Richtlinie als prioritäre Art geführt. Die in Auftrag gegebene Untersuchung hat auf dem Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 an fünf Bäumen Besiedlungsspuren nachgewiesen. Der Käfer lebt vorrangig in den Altbaumstandorten und trifft dort auf ideale Lebensbedingungen. Weitere 13 Baumstandorte (Eichen und Buchen) kommen als potenzielle Brutbäume des Eremiten in Frage.

Zusammenfassung faunistischer Gutachten

Für das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 und die angrenzenden Flächen der Wümme-Niederung (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein besonderer Wert für die untersuchten Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen worden. In der Zusammenfassung der faunistischen Gutachten wurde für das Grundstück Rotbuchenweg 18 festgestellt, dass durch die

besprochenen Qualitäten des Waldgrundstücks die untersuchten Arten bzw. Artengruppen in Verbindung zu den offenen Wiesenflächen der Wümme-Niederung auf ideale Lebensbedingungen treffen.

Bei jeder Bebauung innerhalb des Waldgrundstücks wäre von einer Beeinträchtigung der untersuchten Arten bzw. Artengruppen auszugehen. Bei den Brutvögeln kann davon ausgegangen werden, dass zum Teil auch Rote-Liste-Arten davon betroffen wären. Für die Fledermäuse wurde festgestellt, dass sie das Grundstück hauptsächlich als Quartiersstandort nutzen. Bei einer Bebauung wäre von Qualitätsverlusten im Bestand auszugehen. Sofern die Pflege des alten Baumbestandes intensiviert und Bäume aus Sicht der Verkehrssicherungspflicht dem Waldgrundstück entnommen werden müssten, würde dies vermutlich auch den Bestand des Eremiten erheblich gefährden.

Nach der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und der EG-Artenschutzverordnung zählen die erfassten Brutvögel (teilweise), Fledermausarten und der Eremit zu den „streng geschützten“ Arten. Für diese Arten müssen im Rahmen von Eingriffsplanungen Maßnahmen getroffen werden, die den Eingriff unter die Erheblichkeitsschwelle senken. Der Eremit ist außerdem in der FFH-Richtlinie (Anhang II) aufgeführt und als „Prioritäre Art“ eingestuft. Mit dieser Einstufung kommt dem Vorkommen des Eremiten bei der Beurteilung des Fortbestehens dieser Art durch eine mögliche Ausweisung von zwei Baumöglichkeiten eine besondere Bedeutung zu.

Die vom Eremitenkäfer bewohnten Bäume liegen außerhalb der Bauflächen. Allerdings befinden sich 4 der potentiellen Baumstandorte innerhalb der Bauflächen, so dass bei einer Bebauung diese entfallen würden; die übrigen Baumstandorte können erhalten bleiben. Sofern bei der Umsetzung des Vorhabens Beeinträchtigungen eventueller Vorkommen nicht vermeidbar sind, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG erforderlich.

Die auf dem Grundstück Rotbuchenweg 18 ausgewiesenen Bauzonen stehen im Konflikt zu den Schutzbereichen des Eremiten. Als besonders hochwertig einzuschätzen sind dabei die Nachweise von Käfern an den nordwestlich der Grundstücksgrenze stehenden beiden Bäumen. Um den Eingriff für den Eremiten unter die Schwelle der Erheblichkeit zu senken, sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan 2313 vorgesehen:

- Die Brutbäume des Eremiten (s. Anlage) liegen im Bebauungsplan 2313 außerhalb der Bauzonen und werden als zu erhaltende Bäume, Eremitenhabitate (E1 und E4) festgesetzt.
- Die Mehrzahl der potentiell vom Eremiten besiedelten Brutbäume liegt außerhalb der Bauzonen.
- Das Grundstück wird als Wald festgesetzt und unterliegt damit nach dem Bremischen Waldgesetz (BremWaldG) einem bestimmten Erhaltungs- und Bewirtschaftungsstatus.
- Die Waldflächen werden zusätzlich mit der Festsetzung verbunden, dass diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Die bauliche Nutzung darf nur unter bestimmten Bedingungen ausnahmsweise zu einem früheren Zeitpunkt vor natürlichem Abgang der Eremitenbäume aufgenommen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

Zur Sicherung der Fledermausbestände werden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Begrenzte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2313, insbesondere für das Grundstück Rotbuchenweg 18
- Erhaltung der vorhandenen Quartiersbäume für Fledermäuse und langfristige Sicherung des Baumbestandes durch Festsetzung der Flächen als Wald.

b) Pflanzen

Sachverhalt und Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt von altem Baumbestand. Insbesondere das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 zeichnet sich besonders durch den alten Baumbestand, Höhlenreichtum und Totholz-Anteil aus.

Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten:

Die Gehölze im Plangebiet werden gebildet von mächtigen Hainbuchen, Hasel und Cornus. Der Bestand ist ca. 60 bis 100 Jahre alt, die Ausbildung recht naturnah. Das Laubgehölz ist ein wichtiger Lebensraum für Vögel.

Waldgrundstück Rotbuchenweg 18

Ein Großteil des nordöstlichen Grundstücks ist geprägt von altem Baumbestand, der dominiert wird von mächtigen Eichen, Kastanien, Linden, Platanen und Hainbuchen. Der Baumbestand weist z.T. ein sehr hohes Alter von sicherlich über 200 Jahren auf.

Vermeidung und Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher werden hier nur Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen vorgesehen:

- Erhaltung der Altbaumbestände durch entsprechend zugeschnittene Bauzonen,
- Erhaltung von Altbaumbeständen in öffentlichen Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grün- und privaten Waldanlagen,
- Einfriedigungen von Baugrundstücken nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Die Untersuchungen zum Umweltbericht kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die genannten Qualitäten des privaten Waldgrundstücks sich daraus ergeben, dass das Grundstück, abweichend von anderen Grundstücken in Oberneuland, eine geringe Pflegeintensität aufzeigt und daraus eine hohe Qualität für den Lebensraum der untersuchten Tiere erwachsen ist. Das private Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 wird über den Bebauungsplan 2313 mit der Festsetzung Wald gesichert.

2.2 Wasser

Grundsätze und Ziele

Nach Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Sachverhalt Grundwasser

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben Grundwasserstände um 1mNN (entsprechend 1,5 m bis 2,5 m unter Gelände; freie Höchststände sind bei +2,0 mNN (entsprechend ca. 0,5 bis 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist überwiegend im Plangebiet möglich. Die Geländehöhen des Plangebiets liegen zwischen +2,5 mNN und +3,5 mNN (s. textl. Festsetzung Nr. 8).

Bewertung

Da das Plangebiet überwiegend mit wenigen Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut ist, kommt es zu einem geringen oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. In der vorhandenen Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal enthalten, der das Wasser aufnimmt und in nordwestlicher Richtung zum Obersten Fleet ableitet.

Mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse ist in Folge der zu erwartenden geringen weiteren Bebauung nicht zu rechnen.

2.3 Klima

Grundsätze und Ziele

Nach dem Baugesetzbuch sowie dem Bremischen Naturschutzgesetz sind Auswirkungen auf das Klima, hier insbesondere das lokale Kleinklima, zu berücksichtigen.

Sachverhalt und Bewertung

Das Plangebiet ist überwiegend locker bebaut. Das Waldgrundstück Rotbuchenweg 18 verfügt über günstige kleinklimatische Bedingungen, die durch die Bebauung der zwei Bau- fenster partiell verändert werden.

Diese Veränderung ist jedoch ohne spürbare Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.

2.4 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch bedarf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Sachverhalt und Bewertung

Im Plangebiet werden durch das neue Planungsrecht keine nachteiligen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes verursacht.

Überwiegend ist das Plangebiet geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Der prägende Altbaumbestand auf den Grundstücken bleibt erhalten.

Der Waldbereich des Grundstücks Rotbuchenweg 18 wird als Wald mit der Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit wird der wertvolle Baumbestand geschützt und aus der baulichen Nutzung herausgenommen.

Der Waldrand aus Sträuchern und niedrig wachsenden Baumarten ist dauerhaft zu pflegen. Hierdurch wird ein günstiges Waldinnenklima geschaffen und der Bestand wird vor Trockenheit und starken Winden geschützt. Die natürliche Sukzession ist zu fördern und im Bedarfsfall ist eine Pflanzung passender Sträucher oder Bäume 2. Ordnung vorzusehen. Der Gesundheitszustand der Habitatbäume ist regelmäßig zu kontrollieren; diese Bäume sind dauerhaft bis zum natürlichen Zerfall zu erhalten.

Die in den Waldbestand integrierten beiden Bau- fenster bleiben von Bäumen umschlossen, so dass der prägende Gesamteindruck des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes bewahrt bleibt.

2.5 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Grundsätze und Ziele

Sachverhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 78.000 m². Nach dem Staffel- und Gewerbeplan 165 wird die Bebaubarkeit der Grundstücke nach der Staffelbauordnung bestimmt. Danach ist ein Bauwuch von mindestens 3,0 m in der Länge der Gebäudetiefe und der ortübliche Vorgartenbereich freizuhalten. Von dem dann verbleibenden Grundstück sind 5/10 der Grundstücksfläche freizuhalten. Übertragen auf heutige Kenngrößen dürfen ca. 30 % der Grundstücksgrößen bebaut werden. Hinzu kommt, dass die Grundstücksgrößen sowie die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude nicht bestimmt sind. Das bestehende Planungsrecht würde zu einer intensiveren Verdichtung und Parzellierung der Grundstücke führen als städtebaulich vertretbar ist. In dem vorliegenden Bebauungsplan 2313 nehmen die überbaubaren Flächen auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht und das Maß der Bebauung wird reduziert. So dürfen nur bis zu 18 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Die Größe der Grundstücke und die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück werden festgesetzt, so dass die Struktur erhalten bleibt.

Bewertung

In der Bilanzierung der überbaubaren Flächen zwischen dem Staffel- und Gewerbeplan 165 und dem vorliegenden Bebauungsplan 2313 kommt es zu einer geringeren Versiegelung der Flächen, die Struktur der großzügig zugeschnittenen Grundstücke mit dem Altbaumbestand bleibt erhalten.

2.6 Auswirkungen auf den Menschen - Lärmschutz

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation dienen für die städtebauliche Planung die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Orientierung. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden.

Reines Wohngebiet (WR)	tagsüber	nachts
	50 dB(A)	40 dB(A)

Die hier festgelegten Werte dienen im Abwägungsprozess als Orientierungshilfe und nicht als Grenzwertgeber.

Sachverhalt

In südlicher Lage des Plangebiets befindet sich die Oberneulander Landstraße. Laut vorliegender Dauerzählung (2012) des Straßenverkehrs vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr liegt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der Oberneulander Landstraße bei 3.300 Kfz/24 h; der Anteil des Schwerverkehrs bei 4,1 %. Diese Verkehrsbelastung wirkt sich laut dem aktuellen Lärmaktionsplan Bremen so aus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete um mindestens 10 dB(A) im südlichen Teil des Plangebiets überschritten werden. Betroffen davon sind insbesondere die Freibereiche der Gebäude, die mit ihren Grundstücken an die Oberneulander Landstraße heranreichen.

Bewertung

Für die an die Oberneulander Landstraße angrenzenden Grundstücke kann festgestellt werden, dass die Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete tagsüber und nachts um 10 dB(A) bis 15 dB(A) überschreiten.

Mit baulichen Maßnahmen sind die Beeinträchtigungen durch den Lärm an der Landstraße zu kompensieren, so dass das Wohnen auch aus gesundheitlichen Gründen vertretbar ist (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Geeignete Maßnahmen können z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, schallgedämmte Lüftungsöffnungen, lärmabsorbierende Materialien, Grundrissgestaltung oder Gebäudestellung sein.

Die ausschließliche Wohnnutzung soll trotz der erhöhten Werte festgesetzt werden, weil ein anderer Gebietscharakter und damit verbundene andere Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Das Denkmalschutzgesetz hat die Aufgabe, Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten.

Sachverhalt

Das pittoreske, vornehme kleine Landhaus Oberneulander Landstraße 188 wurde 1914 nach Entwürfen Rudolf Alexander Schröders errichtet. Der großbürgerliche, vermögende Bauherr war Georg Schütte, der das Haus als Wohnung für seine Schwiegermutter Helene Weyhausen auf dem Gelände seines Landgutes in Oberneuland erbauen ließ. Das Landhaus steht unter Denkmalschutz.

Eingefriedet war das Landgut mit einer Zaun- und Toranlage, von der heute noch das Hauptportal der Toranlage, heute Oberneulander Landstraße 189 D, erhalten ist. Auch diese Anlage steht unter Denkmalschutz.

Bewertung

Das unter Denkmalschutz stehende Landhaus wird in seinen Abmessungen in dem Bebauungsplan 2313 widergespiegelt. Das Landhaus und das Hauptportal der Toranlage des ehemaligen Landgutes Schütte werden nachrichtlich als Denkmal in den Bebauungsplan übernommen.

2.8 Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das bisherige Baurecht eröffnet Bauoptionen, die heute städtebaulich nicht weiterverfolgt werden sollen. Da das Plangebiet bereits erschlossen und überwiegend bebaut ist, waren andere Planungsalternativen, die auch die städtebaulichen Ziele verfolgen, nicht realisierbar.

Bei dem Grundstück Rotbuchenweg 18 wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten in engster Abstimmung mit dem Umweltressort und dem Eigentümer untersucht. Das jetzt vorliegende Bebauungskonzept ermöglicht die Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung wichtiger Belange der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen, wie die des Baumschutzes, des Naturschutzes und der Habitats.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die jeweils verwendeten Verfahren sind den Gutachten zu entnehmen.

5. Monitoring

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

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere wurden im Abschnitt D) 2a. der Begründung zusammengefasst. Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden.

Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen im Bebauungsplan soweit wie möglich gemindert oder kompensiert.

Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unerheblich. Sie werden begrenzt durch Erhaltung der Altbaumbestände auf den Privatgrundstücken und dem festgesetzten Wald.

Im Vergleich zwischen dem Staffel- und Gewerbeplan 165 (heutiges Planungsrecht) und dem Bebauungsplan 2313 (zukünftiges Planungsrecht) wird die Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen und die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Baugrundstück tragen zusammen zu einer in Oberneuland typischen niedrigen Bebauungsdichte bei.

Das Schutzgut Mensch - Erholung bleibt erhalten, da die mit Altbaumbeständen vorhandenen Grundstücke und der westliche Wald planungsrechtlich gesichert werden.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch - Lärmschutz werden als gering eingestuft.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kulturgut sind nicht zu erwarten, da die unter Denkmalschutz stehende Villa und die Toranlage erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt werden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden.

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

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Wegeverbindung werden der Stadtgemeinde Kosten entstehen, die jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind und einer gesonderten Beschlussfassung bedürfen. Die Festsetzung eines öffentlichen Grünstreifens dient lediglich der planerischen Absicherung einer möglichen zukünftigen Planung.

2. Genderprüfung

Durch die Planung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

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

Im Auftrag

gez. Viering

Bremen, 5. November 2015

.....
Senatsrat