

***Mitteilung des Senats vom 16. November 2004***

***Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001***

***12. Änderung***

***– Findorff (Plantage) –***

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 12. Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 28. Oktober 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

**Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001**

**12. Änderung**

**– Findorff (Plantage) –**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 und den Erläuterungsbericht zur 12. Flächennutzungsplanänderung vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)**

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

**2. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau hat am 19. September 2001 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 18. Oktober 2001 öffentlich bekannt gemacht worden.

**3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens zur 12. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen

worden, da die Unterrichtung der Bürger und die Erörterung der Planung bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 2226 erfolgt waren.

Die Deputation für Bau hat am 19. September 2001 den erforderlichen Beschluss zum Absehen von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Findorff nach § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau hat am 19. September 2001 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Erläuterungsbericht öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat vom 29. Oktober 2001 bis 29. November 2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Erläuterungsbericht im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

- 5.2 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendenden keine Anregungen eingegangen.

6. Redaktionelle Änderungen des Erläuterungsberichtes

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Erläuterungsbericht im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) redaktionell überarbeitet worden. Die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) aufgeführt worden.

Die beigelegte Neufassung des Erläuterungsberichtes zur 12. Flächennutzungsplanänderung enthält den neuen Text.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt West hat mit Schreiben vom 28. November 2001 mitgeteilt, dass der Stadtteilbeirat Findorff die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen zur Kenntnis genommen hat.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

## **C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Findorff (Plantage) – zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

**12. Änderung**

**– Findorff (Plantage) –**

**A) Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Findorff, Ortsteil Findorff.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich wird gewerblich genutzt und ist überwiegend bebaut. Er ist fast vollständig versiegelt, nur vereinzelte Flächen liegen brach. Größere Bäume befinden sich nur im Eckbereich Findorffstraße/Plantage. Die Böschung des angrenzenden Bahndamms ist auf der gesamten Länge durchgrünt.

Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe von mehreren städtebaulichen Entwicklungsräumen wie Bürgerweide/Kongresszentrum, Nordausgang Hauptbahnhof und ehemaliges Güterbahnhofs-gelände. Der Änderungsbereich entspricht weder im Hinblick auf seine Nutzungen noch im Hinblick auf sein äußeres Erscheinungsbild dieser exponierten Zentrums-lage. In diesem Zusammenhang bedarf es für diesen Bereich einer städtebaulichen Neuordnung.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gesamten Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Das Gebiet ist Teil des mit Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 18. September 1990 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt“.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich soll entsprechend den Sanierungszielen städtebaulich neu geordnet und damit aufgewertet werden.

Als planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung des Gebietes wird der Bebauungsplan 2226 aufgestellt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen aus den Darstellungen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen ist erforderlich, um die entsprechenden Planungsziele entwickeln und verwirklichen zu können.

**C) Planinhalt**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen überwiegend gemischte Bauflächen und für einen kleinen Bereich auch Wohnbauflächen dargestellt werden.

Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen soll die Festsetzung von Kerngebieten vorbereitet werden, die das hier gewünschte vielfältige Nutzungsangebot sowie die hohe Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Mit dieser Darstellung soll die beabsichtigte Aufwertung und Umlenkung des Gebietes von der traditionellen gewerblichen Nutzung in Richtung Dienstleistung gefördert werden. Es sollen davon Impulse für eine höherwertige Nutzung des Änderungsbereiches ausgehen.

Ein Streifen entlang der Herbststraße wird mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **D) Umweltprüfung**

Das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau am 20. Juli 2004 eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Daher ist im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

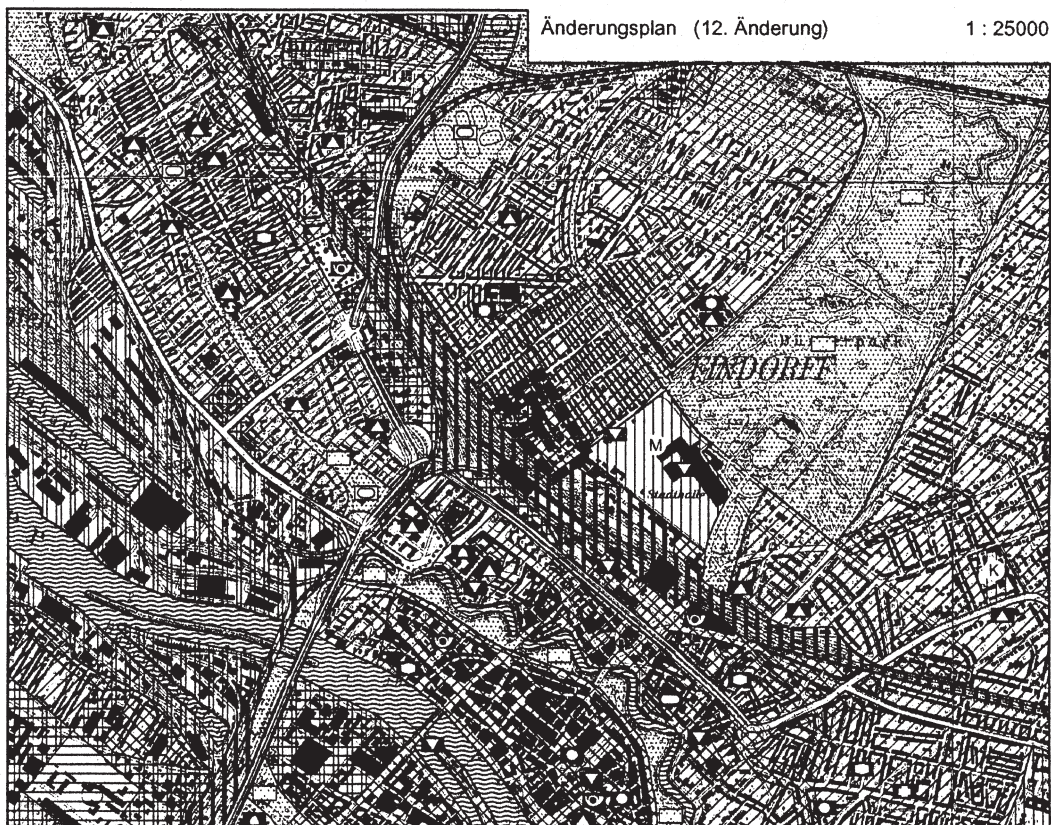
Die Umweltverträglichkeit der Planung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**




Keine.

# 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

Findorff  
(Plantage)



## Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen





