

***Mitteilung des Senats vom 11. Januar 2005***

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

***14. Änderung***

***– Kattenturm – (Arsterdamm)***

***(Bearbeitungsstand: 10. November 2004)***

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 14. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Dezember 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) zu beschließen.**

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

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

**14. Änderung**

**– Kattenturm – (Arsterdamm)**

**(Bearbeitungsstand: 10. November 2004)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) und den Erläuterungsbericht zur 14. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) 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 28. November 2002 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 11. Dezember 2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (seinerzeit 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983) ist am 6. Dezember 1988 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Des Weiteren hat am 24. Februar 2004 eine öffentliche Beiratssitzung stattgefunden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Obervieland bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. Juni 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Erläuterungsbericht öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat vom 5. Juli bis 5. August 2004 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 Obervieland Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

6.1 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 5. Juli 2004 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Handelskammer hält ihre mit Schreiben vom 4. Januar 2004 mitgeteilten Bedenken unverändert aufrecht. Wir bitten Sie, diese Bedenken im weiteren Verfahren umfänglich zu berücksichtigen.“

Das zuvor erwähnten Schreiben der Handelskammer vom 4. Januar 2004 hat folgenden Wortlaut:

„Aus Sicht der Handelskammer bestehen gegen den Entwurf des Planes zur Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken.“

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen im westlichen Plangebiet begrüßen wir. Jedoch können wir der Umwidmung der jetzigen gewerblichen Bauflächen im östlichen Plangebiet (unmittelbar nördlich des Arsterdamms) in gemischte Bauflächen nicht zustimmen. Aus unserer Sicht besteht hier keinerlei Handlungsbedarf, sind in diesem Bereich doch bereits seit Jahrzehnten Betriebe wie etwa die Firmen Schierholz, Edeka, Gebrüder Sie (bzw. deren Nachfolgefirmer im Autoersatzteilhandel) angesiedelt. Eine Nutzungsänderung selbst in diesem kleinen Streifen behindert die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Unternehmen an ihrem Standort. Zudem erschwert eine solche Maßnahme die Vermarktbarkeit der Flächen und hat einen entsprechend negativen Einfluss auf die Grundstückswerte. Wir bitten Sie daher, den geltenden Flächennutzungsplan im östlichen Planbereich unverändert zu lassen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Handelskammer Bremen verweist anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 28. Juni 2004 auf ihre im Rahmen der Trägeranhörung abgegebene Stellungnahme vom 4. Januar 2004.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat sich mit der Stellungnahme der Handelskammer Bremen vom 4. Januar 2004 sowie mit dem Vorschlag für deren Behandlung bereits am 10. Juni 2004 im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung befasst und beschlossen, den Planentwurf unverändert öffentlich auszulegen. Neue Argumente haben sich seit-

her nicht ergeben. Insofern wird die von der Deputation für Bau und Verkehr beschlossene Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben der Handelskammer Bremen vom 4. Januar 2004 wiederholt:

Die Darstellung eines Streifens als Gemischte Baufläche ist notwendig, um die Belastung für die in diesem Bereich existierenden Nutzungen sowie die südlich des Arsterdamms vorhandene Wohnbebauung gering zu halten. Die Gemischte Baufläche dient somit als Abstufung und „Puffer“ zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohngebiet. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen an ihren Standorten werden hierdurch nur in geringem Umfang tangiert. Die Unternehmen selbst nutzen zum Teil den Streifen für Wohnzwecke (z. B. Hausmeisterwohnungen) und Dienstleistungen (Büros).

Mit der Darstellung eines Mischgebietsstreifens wird neben dem „Pufferungseffekt“ vor allem das städtebauliche Ziel verfolgt, das Gebiet in eine Büro- und Dienstleistungszone am Arsterdamm und im hinteren Bereich in eine gewerbliche Zone zu gliedern. Es ist nicht beabsichtigt, der Wohnnutzung ohne Bezug zum Gewerbe Vorschub zu leisten, sondern es wird damit auch die Entwicklung eines anspruchsvollen Straßenbildes und damit entsprechende Adressen- und Imagebildung für das Gebiet angestrebt.

Die vorgenannte Stellungnahme wird noch wie folgt ergänzt:

Die Betriebe im Gewerbegebiet, die sich bis an den Arsterdamm erstrecken, unterliegen auch im Rahmen von Gewerbegebiet einem Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf das gegenüberliegende Wohngebiet. Die Möglichkeiten eines Gewerbegebietes können in einem Bereich parallel zum Arsterdamm nicht voll ausgeschöpft werden. Die Nutzungsbreite hier entspricht der eines Mischgebiets. Die FNP-Änderung stellt in der Abstufung der gewerblichen Nutzung die realen Gegebenheiten dar. Hinzu kommt die durch die Mischgebietsausweisung mögliche Ausweitung der Nutzung in Richtung Wohnen und Dienstleistungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

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

6.2 Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Anregungen eingegangen.

#### 7. Planergänzung/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Im gesamten Änderungsbereich befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung enthielt eine Kenntlichmachung im Bereich der gemischten Bauflächen. Da jedoch auch teilweise Böden im dargestellten Bereich der gewerblichen Bauflächen belastet sind, wurde der Planentwurf durch entsprechende Kenntlichmachung ergänzt. Die vorgenannte Planergänzung ist im Planentwurf (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) ausgewiesen.

Durch die vorgenannte Planergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Der öffentlich ausgelegene verbindliche Bauleitplanentwurf (Bebauungsplan 1949) enthielt die Kennzeichnung aller belasteten Flächen unter Angabe der konkreten Verunreinigung sowie detaillierte Festsetzungen zum Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen. Da die öffentliche Auslegung des Planes zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1949 stattgefunden hat (5. Juli bis 5. August 2004), sind sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch private Grundstückseigentümer hinreichend über die Bodenverunreinigungen im gesamten Änderungsbereich informiert worden; Gelegenheit zur Stellungnahme war im Rahmen der öffentlichen Auslegung gegeben. Daher kann auf eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB verzichtet werden.

8. Redaktionelle Ergänzung des Erläuterungsberichtes nach der öffentlichen Auslegung

Der Erläuterungsbericht ist redaktionell im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) ergänzt worden.

Des Weiteren wurden unter Abschnitt D) Umweltprüfung die Angaben zu Altlasten konkretisiert.

Der beigefügte Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) enthält den ergänzten Text.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat des Ortschafts Obervieland hat im Rahmen der erneuten Beteiligung anlässlich der öffentlichen Auslegung keine Anregungen mitgeteilt.

Dem Ortschaftsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortschaftsämter 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Kattenturm – (Arsterdamm) (Bearbeitungsstand: 10. November 2004) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

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

*14. Änderung*

*– Kattenturm – (Arsterdamm)*

*(Bearbeitungsstand: 10. November 2004)*

**A) Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Obervieland und hier im Ortsteil Kattenturm nördlich der Straße Arsterdamm. Seine Größe beträgt rund 9,3 ha.

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

1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich umfasst zwei unterschiedliche Bereiche. Der westliche Teil des Änderungsbereiches liegt auf einer ehemaligen Sportfläche, auf der sich ursprünglich das Hansa-Stadion befand; diese Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Mit der Ansiedlung von ersten Gewerbebetrieben auf einer kleinen Teilfläche hat hier bereits ein Nutzungswandel stattgefunden.

Der östliche, direkt nördlich am Arsterdamm gelegene Teil des Änderungsbereiches ist durch eine kleinteilig strukturierte Wohnbebauung mit großen Gärten gekennzeichnet, die zunehmend, entsprechend der derzeitigen Gebietsdarstellung, in gewerbliche Nutzungen übergehen. Von den hier angesiedelten Gewerbebetrieben gehen Störungen auf das Wohnen aus.

Die aufgeständerte Straßenbahn durchquert das Gebiet.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Grünflächen (Sportanlage) und Gewerbliche Bauflächen dar.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Fläche, auf der sich die aufgegebene Sportanlage befand, soll einer neuen Nutzung (Gewerbe) zugeführt und in das bestehende Gewerbegebiet einbezogen werden. Mit der zum Teil schon realisierten Nutzungsänderung in Richtung Gewerbe soll der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich an die beabsichtigte und auf Teilflächen bereits stattgefundene Entwicklung angepasst werden.

Die gewerblichen Nutzungen wirken sich störend auf das Wohnen am Arsterdamm aus und sind unverträglich für die südlich des Arsterdamms befindliche Wohnbebauung. Eine Abstufung der Nutzungen zwischen Gewerbe und Wohnen erscheint sinnvoll, um die Störungen so gering wie möglich zu halten. Daher wird nördlich des Arsterdamms auf einem schmalen Streifen gemischte Baufläche dargestellt.

Da die Realisierung dieser neuen Zielvorstellungen die entsprechenden Darstellungen Gewerbliche Baufläche (für den Bereich Grünfläche [Sportanlage]) und Gemischte Baufläche (für den derzeit als Gewerbliche Baufläche dargestellten Streifen nördlich des Arsterdamms) im Flächennutzungsplan voraussetzt, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

#### **C) Planinhalt**

Entsprechend den vorgenannten städtebaulichen Zielen soll die Darstellung der Grünflächen (Sportanlage) ersetzt werden durch die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen; die Darstellung der Gewerblichen Bauflächen soll ersetzt werden durch die Darstellung von Gemischten Bauflächen.

Der Bereich östlich der Straßenbahntrasse wird als Altablagerungsfläche gekennzeichnet.

#### **D) Umweltprüfung**

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

##### Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes nicht erforderlich. Gleichwohl wurden im Rahmen des Verfahrens die folgenden Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Planung untersucht:

##### Sachverhalt Natur und Landschaft

Aus naturschutzfachlichen und rechtlichen Gründen sowie aus Sicht der Grünordnung und Freiraumplanung bestehen keine Bedenken. Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB sind nicht erforderlich.

##### Altlasten/Kontamination

In Teilen des Änderungsbereiches sind aufgrund von Tankstellennutzung und Auffüllungen Bodenverunreinigungen vorhanden. Anhand von technischen Untersuchungen wurden im Wesentlichen Mineralölkohlenwasserstoffe (Tankstellennutzung) bzw. Blei oder Benzo(a)pyren (aus Auffüllungen) ermittelt.

Des Weiteren ist mit vorwiegend sandigen Auffüllungen mit wechselnden Anteilen an Bauschutt und untergeordnet Schlacken zu rechnen.

Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Kenntlichmachung dieser Flächen im Planentwurf.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 1949) sind alle belasteten Flächen unter Angabe der konkreten Verunreinigung gekennzeichnet und Festsetzungen zum Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen getroffen.

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Zur Sicherung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 1949).

#### Lärm

Die im Änderungsbereich bereits bestehenden und zulässigen Nutzungen werden im Wesentlichen festgeschrieben. Immissions- und Lärmwerte werden sich damit im bisher zulässigen Rahmen bewegen. Die den Wohnnutzungen benachbarten gewerblichen Zonen sind in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 1949) als „nicht wesentlich störend“ festgesetzt, um möglichen Konflikten mit dieser Nachbarschaft zu begegnen.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich werden archäologische Bodenfunde vermutet.

Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Zur Sicherung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 1949).

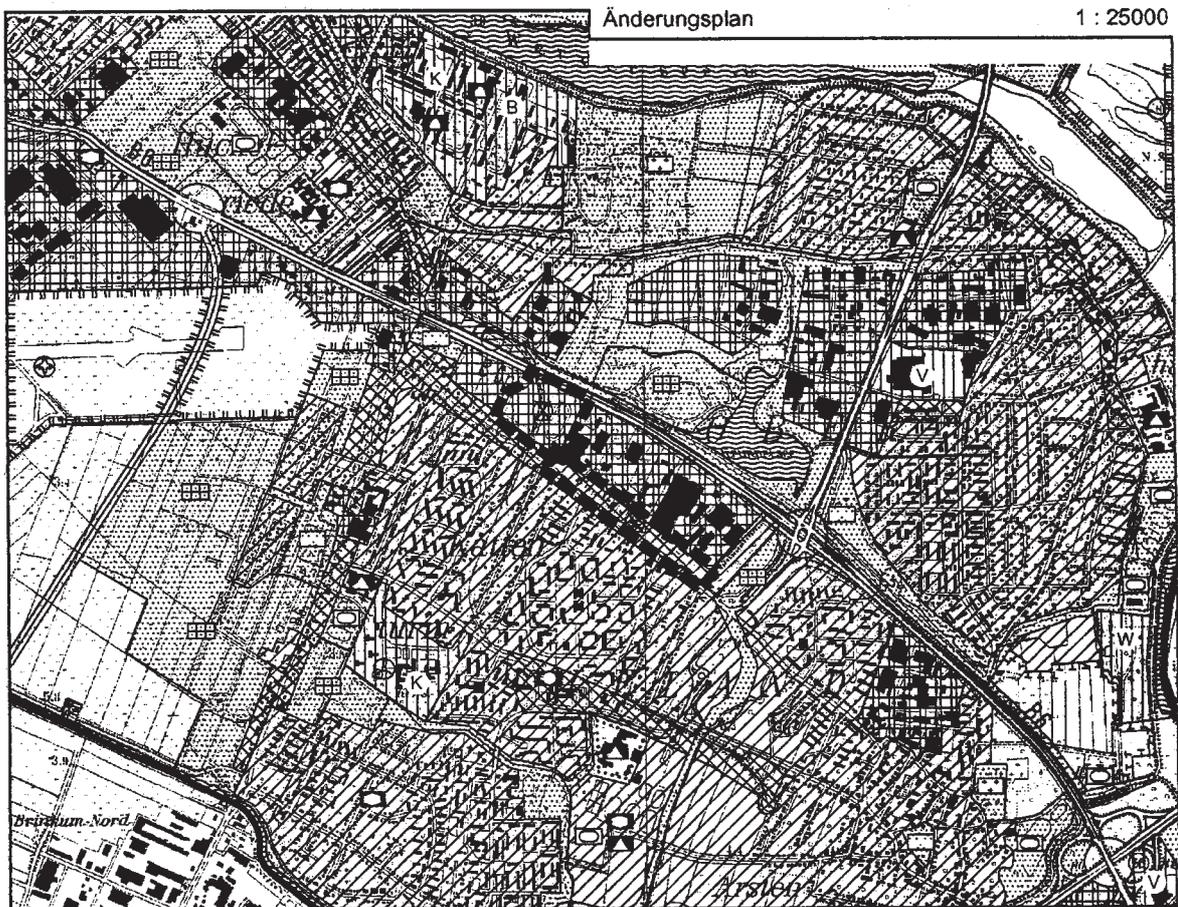
Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

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

Kattenturm  
(Arsterdamm)



## Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches



Gewerbliche Bauflächen



Gemischte Bauflächen



Kenntlichmachung: Lage der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

