

Mitteilung des Senats vom 20. September 2005

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

16. Änderung

(ehemals 131. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)

– Oberneuland (Ökumenisches Gymnasium/Reit- und Fahrverein Oberneuland) –

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 16. Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. Juni 2005 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 16. 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

16. Änderung

(ehemals 131. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)

– Oberneuland (Ökumenisches Gymnasium/Reit- und Fahrverein Oberneuland) –

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 16. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 und den Erläuterungsbericht (geänderte Fassung) vor.

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 Überleitungs-vorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 26. April 2001 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen 18 und 19 ist vom Ortsamt Oberneuland am 16. Oktober 2002 eine öffentliche Einwohnerversamm-

lung durchgeführt worden. In dieser Einwohnerversammlung ist auch der Plan zur 16. Änderung vorgestellt worden. Damit hat eine Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

1.3 Gleichzeitige Durchführung der Anhörung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist die Anhörung Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau hat am 16. Januar 2003 beschlossen, dass der Entwurf des Planes zur 16. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 nebst Erläuterungsbericht auszulegen ist. Der Planentwurf nebst Erläuterungsbericht hat vom 3. März 2003 bis 3. April 2003 ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Erläuterungsbericht im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

1.4 Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Privaten mitgeteilt worden.

2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Das Ortsamt Oberneuland hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Oberneuland hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2003 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der Aufhebung des Landschaftsschutzes im Geltungsbereich der beiden Vorhaben- und Erschließungspläne 18 und 19 zugestimmt.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

Die Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen teilt Folgendes mit:

„Nach Beratung der o. a. Flächennutzungsplanänderung in unserem Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Die Tatsache, dass die Oberneulander Ortsentwicklung über das Oberste Fleet hinaus durch zufällige Einzelzwänge kleinflächig betrieben wird, ohne dass ein abgestimmtes Stadterweiterungskonzept für diesen sensiblen Bereich vorliegt, halten wir für bedenklich. Wir befürchten einen legalisierten Wildwuchs, wenn nach jeweiligem Bedarf der Flächennutzungsplan parzellenweise für ein beabsichtigtes Baurecht geändert wird.

Der Reiterhof ist sicher eine Sportanlage, von der jedoch Wirkungen auf die Umgebung wie von einem Gewerbebetrieb ausgehen. Insoweit entsteht hier eine Vorbildwirkung für Begehrlichkeiten, die im Verhältnis zur Wohnentwicklung – intensiver als durch die P-UVP geschehen – abzuwägen wäre.“

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

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungspläne 18 und 19. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der für das Areal bestehende Landschaftsschutz aufgehoben werden kann.

Der Bedarf und die Alternativen wurden für das Vorhaben des Reit- und Fahrvereins Oberneuland mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der RuFVO ist einer von nur drei Kutsch-Sport-Vereinen im Bundesland Bremen. Diese exklusive Sportart entspricht einem Bedürfnis nach anspruchsvoller, herausgehobener gesellschaftlicher Freizeitgestaltung. In ihm verbinden sich Tradition, Geselligkeit, Kultur, Dörflichkeit, Vereinsleben, Dressur und Sport mit Historie und Moderne zu einem Standortfaktor, der für Zuzugsüberlegungen im Einzelfall von entscheidender Bedeutung ist.

Bis 1995 hat der RuFVO seine Vereinsanlage im Bereich Am Hodenberger Deich/BAB A 27 betrieben. An diesem Ort entwickelte sich der Verein zu ei-

nem wichtigen Bestandteil des ambitionierten dörflich-kulturellen Oberneuland. Die vom RuFVO organisierten Turniere wurden seinerzeit beschiedt von Vereinen aus dem gesamten nordwestdeutschen Raum, aus Belgien und den Niederlanden.

Dieser Standort wurde zum 31. Dezember 1995 von dem RuFVO geräumt zugunsten einer von der Stadtgemeinde Bremen mit dem Bebauungsplan 1733 geplanten und inzwischen realisierten Dauerkleingartenanlage.

Trotz seither fehlender „eigener Adresse“ und mit Provisorien arbeitend entwickelte sich der Verein aktiv auf den verschiedenen Ebenen. Inzwischen üben 120 Erwachsene diesen Sport im Verein aus und die Mitgliederanzahl bei den Kindern ist auf 90 angewachsen, weitere 50 stehen auf einer Warteliste. Diese Kinder können nur nachrücken, wenn auch bei schlechtem Wetter und trotz früher Dunkelheit Reit- und Fahrunterricht in einer Halle möglich werden.

Bei den vom Verein organisierten Turnieren – bei den Fahrturnieren ist der RuFVO inzwischen der einzige Ausrichter im Bundesland Bremen – erscheinen inzwischen über 800 Teilnehmer aus dem gesamten nordwestdeutschen Raum, mit entsprechenden positiven Auswirkungen für das Hotel- und Gaststättengewerbe.

Seit 1995 ist der RuFVO auf intensivster Suche nach einem geeigneten Areal.

Der Standort Oberneulander Landstraße, nordöstlich Oberstes Fleet, erfüllt erstmals sämtliche für eine Realisierung erforderlichen Bedingungen; mit Ausnahme der planungsrechtlichen Anforderungen.

Als Alternativen wurden vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung unter Beteiligung der Senatsbereiche Inneres, Umwelt, Wirtschaft, des Ortsamts und Beirats sowie weiterer verschiedener Ämter, z. T. im Rahmen von Bebauungsplanverfahren folgende Standorte intensiv geprüft:

- Am Hodenberger Deich, außendeichs, südlich der Eisenbahn Bremen-Hamburg;
- Auf der alten Weide, nördlich Höpkens Ruh in den Oberneulander Wiesen;
- Franz-Schütte-Allee, westlich des Lür-Kropp-Hofs;
- Rockwinkeler Landstraße, hofnahe Flächen der Hofstelle Kropp-Büttner.

Diese Standort-Prüfungen fielen aus jeweils unterschiedlichen Gründen letztlich negativ aus, da als Standortkriterien u. a. immer zu berücksichtigen waren:

- ausreichend große Flächen,
- ihre Verfügbarkeit,
- möglicher Hallenbau,
- mögliche Fahrerschließung,
- Anbindung an die freie Landschaft,
- stets waren dabei die planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie möglicherweise erforderliche Änderungen (Landschaftsschutzgebiete, Flächenutzungsplandarstellungen) zu betrachten.

Darüber hinaus wird die Natur und Landschaft bei Realisierung der Planung am jetzt vorgesehenen Standort am wenigsten beeinträchtigt: Einerseits haben sich in diesem Bereich entlang des Siedlungsbands Oberneuland zwischen freier Landschaft und Siedlung zunehmend Übergangsnutzungen (Resthöfe, Schuppen, Aussiedlerhöfe, Ponyreiten, Gärtnereien, Gärten usw.) etabliert. Und deshalb wird das vorhandene Landschaftsbild durch das geplante Vorhaben nur unwesentlich verändert; zum anderen sind die ehemals hofnah genutzten Flächen von geringem Wert in Bezug auf Flora und Fauna; vorhandene Gräben, Gräben und der Baumbestand sind nicht gefährdet.

Im genannten Bereich sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Ausgleichspflanzungen u. a. entlang der Grundstücksgrenzen durch Laubbäu-

me und durch die Eingrünung der bebauten Grundstücke und Grundstücksteile mit Hecken kompensierbar. Sie werden abgesichert mit dem Durchführungsvertrag. Für die angrenzenden Bereiche bleibt der Landschaftsschutz erhalten.

Im Bereich des Erholungswertes steht den Eingriffen in die begrenzt erfahrbare, wahrnehmbare Landschaft ein hoher Nutzungsgewinn für die mit dem Pferdesport verbundenen Freizeitaktivitäten gegenüber. Außerdem wird die Erreichbarkeit der freien Landschaft über dieses Vorhaben mit neuen Wegen gravierend verbessert.

Die Realisierbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans 18 an diesem Standort ist im ursächlichen Zusammenhang mit der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes der Hofstelle Oberneulander Landstraße 145 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan 19 zu sehen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 19 und einem Durchführungsvertrag wird die Absicht des Vorhabenträgers, Verein Ökumenisches Gymnasium zu Bremen e. V., abgesichert, die ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlage Oberneulander Landstraße 145 der schulischen Nutzung zuzuführen.

Nach Renovierung soll das Haupthaus dem Kunst- und Werkunterricht sowie als Cafeteria dienen. An Stelle der nördlich vom Haupthaus gelegenen abgängigen Nebengebäude wird ein zweigeschossiges Gebäude für Klassenräume errichtet. Darüber hinaus soll auf der nordöstlich des Obersten Fleetes gelegenen Streuobstwiese der Bau eines Parkplatzes für 44 Pkw abgesichert werden.

Der Bedarf und die Alternativen wurden für das Vorhaben des Vereins Ökumenisches Gymnasium e. V. mit folgendem Ergebnis geprüft:

Das Raumangebot der Schule muss erweitert werden. Stetig zunehmende Nachfrage, steigende Schülerzahlen und damit zusammenhängend wachsende Raumknappheit, sowie ergänzende Angebote für Unterricht und Freizeit machen zusätzliche Raumangebote erforderlich.

In diesem Zusammenhang sollen die zunehmend zu Verkehrsgefährdungen führenden Parkplatzprobleme im Nahbereich der Oberneulander Landstraße gelöst werden.

Nachfrage und Schülermeldungen machen deutlich, dass für diese Privatschule ein großes, steigendes Interesse in der Bremer Elternschaft besteht. Diese Einrichtung ist als wichtige Ergänzung des Schulangebotes in Bremen etabliert. Sie wird als solche von der zuständigen senatorischen Behörde und der verantwortlichen Politik mitgetragen, bezuschusst nach dem Privatschulgesetz. Ihre Existenz liegt im bremischen Interesse, auch weil sie im Einzelfall bestimmend für die Wohnstandortwahl von durchaus entscheidender Bedeutung ist.

Einen Alternativstandort zu dieser Planung gibt es nicht, da die in der Hofstelle vorgesehenen Unterrichts-, Kunst- und Werkräume sowie die Cafeteria nur in unmittelbarer Nähe der bestehenden Schuleinrichtung ihren Zweck erfüllen können. Andere die Schule umgebende Flächen stehen nicht zur Verfügung, sie sind sämtlich mit Wohnhäusern bebaut.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft halten sich in engsten Grenzen, da es im Wesentlichen um die Umnutzung einer vorhandenen, ehemaligen Hofstelle geht. Im Übrigen gelten die oben im Zusammenhang mit dem RuFVO angestellten Betrachtungen zu den Eingriffen im Nahbereich des Oberneulander Siedlungsbandes. Die dort beschriebenen nur unwesentlichen Veränderungen durch das Vorhaben treffen hier verstärkt zu.

Für die angrenzenden Bereiche bleibt der Landschaftsschutz erhalten.

Im Nahbereich des Plangebietes sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Ausgleichspflanzungen wieder herzustellen. Der dichte Baumbestand beiderseits des Zuwegungsbereichs soll dauerhaft erhalten werden und Bäume sollen nach Abgang neu gepflanzt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu im Durchführungsvertrag.

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

Der Erläuterungsbericht ist redaktionell überarbeitet worden (geänderte Fassung).

3. Stellungnahme des Beirates Oberneuland

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wurde dem Ortsamt Oberneuland zur Information übersandt.

4. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Erläuterungsbericht (geänderte Fassung) zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

16. Änderung

(ehemals 131. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)

- Oberneuland (Ökumenisches Gymnasium/Reit- und Fahrverein Oberneuland) -

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,5 Hektar.

Die Flächen im Änderungsbereich gehören zur Hofstelle Oberneulander Landstraße 145. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde eingestellt.

Die eigentliche Hofstelle mit Gebäuden und Obstwiese wird umsäumt von Bäumen. Soweit Flächen des Änderungsbereiches nicht unmittelbar zur Hofstelle gehören, handelt es sich um Weideland.

2. Geltende Darstellungen

Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Flächen für Landwirtschaft dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs bietet sich mit der Hofstelle die Möglichkeit, dringendem Erweiterungsbedarf des direkt angrenzenden Ökumenischen Gymnasiums zu entsprechen.

Die zugehörigen hofnahen Flächen werden zwischenzeitlich bereits als Pferdekoppeln genutzt vom Reit- und Fahrverein Oberneuland, der seit Jahren einen geeigneten Standort in Oberneuland sucht.

Für den Änderungsbereich sind mit den beiden Vorhaben- und Erschließungsplänen 18 (Fahr- und Reitverein Oberneuland) und 19 (Ökumenisches Gymnasium) Nutzungen geplant, die sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vereinbaren lassen, beide Vereine sind nicht privilegiert gemäß § 35 BauGB.

So beabsichtigt der Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes 18 den Bau und Betrieb einer Pferdesporthalle für den Kutschen- und Reitsport sowie eines Pferde-Boxenstalls mit ca. 40 Boxen.

Der Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes 19 beabsichtigt für Schulzwecke die Renovierung des Haupthauses, den Abriss von Nebengebäuden, die Errichtung eines Neubaus sowie den Bau eines Parkplatzes für 44 Pkw.

Zusammengenommen ergibt sich aus den beiden Vorhaben ein Änderungsbereich von ca. 1,5 ha Größe. Wegen der jeweils unter einem Hektar Flächengröße bleibenden Nutzungsänderungen sollen diese im Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig, sondern als Symbole dargestellt werden.

C) Planinhalt

Entsprechend der mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen 18 und 19 von den beiden Vorhabenträgern beabsichtigten Nutzungen werden diese mit den Symbolen für Sportanlage und für Schule dargestellt.

D) Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufhebung des Landschaftsschutzes. Die Aufhebung erfolgt zeitlich mit der Bekanntmachung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

1. Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung (P-UVP)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht worden:

a) Natur und Landschaft

Der Landschaftsschutz im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist aufgehoben, das Landschaftsprogramm ist geändert worden. Aus Naturschutzgründen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

b) Wasser

Die Entwässerung soll im Trennverfahren erfolgen, Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal in der Oberneulander Landstraße zugeführt werden, Niederschlagswasser der Versickerung im Plangebiet und im Weiteren dem Obersten Fleet als Vorfluter.

c) Lärm

Das Plangebiet ist ruhiger Außenbereich. Mit der Durchführung der beiden Vorhaben werden sich Veränderungen ergeben durch Fahrzeugverkehr. Ein vorliegendes Gutachten belegt allerdings, dass sich diese Veränderungen in untersten Grenzen bewegen.

d) Untergrund/Boden

Altlasten und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt, mit Kampfmitteln muss gerechnet werden. Hierzu werden Regelungen im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne getroffen.

e) Luft/Klima

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Luft sowie klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten.

f) Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt am Rand der besiedelten Bereiche in Oberneulands Feld- und Wiesenlandschaft, begrenzt von Baumreihen und Waldschlägen. In diesem Übergangsbereich nördlich des Obersten Fleetes zwischen dem Siedlungsband an der Oberneulander Landstraße und der freien Landschaft befinden sich wie eingestreut Ge-

bäude verschiedener Nutzung. Auch deshalb werden sich gravierende Veränderungen für das Landschaftsbild aus der Realisierung der mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen 18 und 19 beabsichtigten Vorhaben nicht ergeben, das Bild der freien Kulturlandschaft mit dem wie gut versteckt im Hintergrund liegenden Siedlungsbereich bleibt weitgehend gewahrt. Baum- und Gehölzpflanzungen als Ausgleich sorgen dafür, dass auch zukünftig die Landschaft dem heutigen Bild entspricht.

g) Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Im Änderungsbereich befinden sich Reste einer Wurtanlage. Diese werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 19 berücksichtigt.

h) Auswirkungen auf den Menschen

Die mit der Hofaufgabe verbundene neue Nutzung ermöglicht die Ergänzung des schulischen Angebotes, dies ist von großem gesellschaftlichen Wert.

Den Eingriffen in die begrenzt erfahrbare, wahrnehmbare Landschaft und den damit zusammenhängenden Verlusten im Bereich des Erholungswertes steht ein hoher Nutzungsgewinn für die mit dem Pferdesport verbundenen Freizeitaktivitäten gegenüber.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

2. Finanzielle Auswirkungen

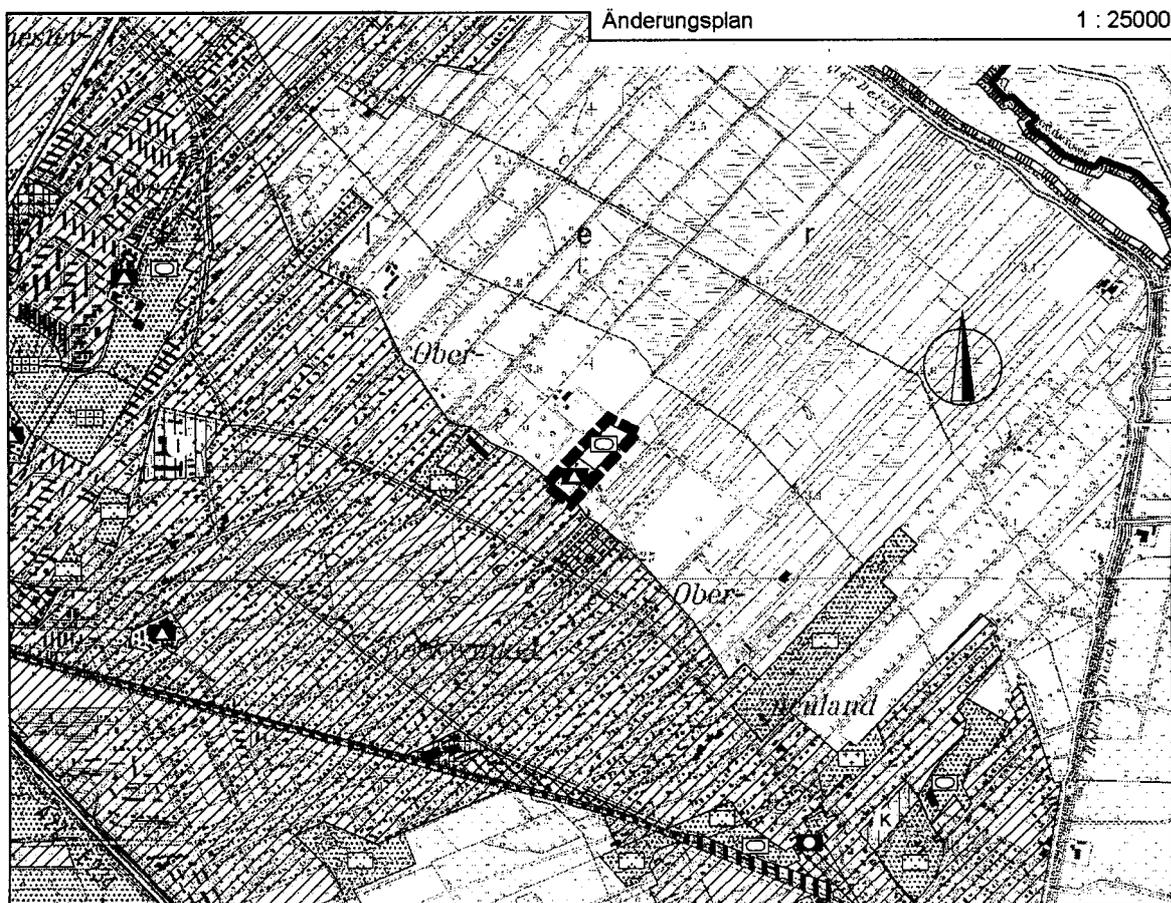
Keine.

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

(ehemals 131. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)

Oberneuland

(Ökumenisches Gymnasium/Reit- und Fahrverein Oberneuland)



Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Schule
-  Sportanlage