

*Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Bremen-Oberneuland für eine Reitsportanlage des Reit- und Fahrvereins Oberneuland e. V., nordöstlich des Obersten Fleetes (nordöstlich Oberneulander Landstraße 145)*

*(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005)*

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005) 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 im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt, und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005) zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Bremen-Oberneuland für eine Reitsportanlage des Reit- und Fahrvereins Oberneuland e. V., nordöstlich des Obersten Fleetes (nordöstlich Oberneulander Landstraße 145)**

**(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005) vor.

Vorhabenträger ist der Reit- und Fahrverein Oberneuland e. V.

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**

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 18 ist am 16. Oktober 2002 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchgeführt worden. Einwendungen gegen den Plan wurden nicht erhoben.

### 1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und gleichzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist die Anhörung der 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes 18 nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf nebst Begründung hat vom 3. März 2003 bis 3. April 2003 öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von Privaten eingegangen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zu keinen Planänderungen geführt.

### 1.4. Stellungnahme des Ortsamtes Oberneuland

Das Ortsamt Oberneuland hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Oberneuland hat in seiner Sitzung am 4. März 2003 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Oberneuland stellt fest, dass die Nutzung des Grundstückes für die dringend nötige Erweiterung des Ökumenischen Gymnasiums aus tatsächlichen Gründen nur dort vorgenommen werden kann. Der Beirat bekräftigt, dass die Flächen nördlich des Obersten Fleetes Außenbereich bleiben sollen, und damit für dort nicht zugelassene Nutzungen unbebaubar bleiben.“

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

Der Beirat Oberneuland hat der Planung zugestimmt.

### 1.5 Planänderung nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung unabhängig von Anregungen geringfügig geändert worden.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 entfällt folgender Text am Ende der Festsetzung: „temporär für Einzelereignisse auch außerhalb“. Die neue textliche Festsetzung Nr. 1 lautet nunmehr nur noch: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig.“ Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass eine erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB entfällt. Ein Beteiligungsverfahren (vereinfachtes Verfahren) gemäß § 13 BauGB (Beteiligung betroffener Bürger und von Trägern öffentlicher Belange) entfällt hier ebenfalls. Nachbarn oder andere Bürger sowie Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht betroffen. Der Vorhabenträger hat der Planänderung zugestimmt.

Darüber hinaus ist die nachrichtliche Übernahme zur Baumschutzverordnung redaktionell geändert worden. Maßnahmen im Planverfahren sind hier ebenfalls nicht erforderlich.

Die Änderungen sind im Plan mit dem Bearbeitungsstand 23. Mai 2005 enthalten.

Die Begründung ist redaktionell geändert worden.

### 1.6. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 18

Der Reit- und Fahrverein Oberneuland e. V. hat sich in einem Durchführungsvertrag zur Herstellung des Projektes und Tragung der Kosten der Realisierung verpflichtet.

## 2. Stellungnahme des Beirates Oberneuland

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

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Bremen-Oberneuland für eine Reitsportanlage des Reit- und Fahrvereins Oberneuland e. V., nordöstlich des Obersten Fleetes (nordöstlich Oberneulander Landstraße 145) (Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

*Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 18 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Bremen-Oberneuland für eine Reitsportanlage des Reit- und Fahrvereins Oberneuland e. V., nordöstlich des Obersten Fleetes (nordöstlich Oberneulander Landstraße 145)*

*(Bearbeitungsstand: 23. Mai 2005)*

### A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland, nordöstlich der bis an das Oberste Fleet besiedelten Bereiche an der Oberneulander Landstraße, im Randbereich der freien Landschaft umgeben von weitgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### 1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet war bislang als hofnahe Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden an der Plangebietsgrenze umsäumt von jungen und alten Bäumen; innerhalb der Flächen befindet sich kein wesentlicher Baumbestand.

Die südwestlich außerhalb des Plangebietes liegende Hofstelle wurde aufgegeben. Sie wird zukünftig genutzt vom Verein Ökumenisches Gymnasium zu Bremen e. V., der hier als Vorhabenträger zeitgleich den Vorhaben- und Erschließungsplan 19 betreibt.

#### 2. Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 18 bestehen keine städtebaulichen Festsetzungen.

#### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt hier aufgrund der 16. Änderung Grünflächen mit dem Symbol Sportanlage und Flächen für Gemeinbedarf mit dem Symbol Schule dar.

Der Vorhabenträger Reit- und Fahrverein Oberneuland e. V. beabsichtigt den Bau und Betrieb

- einer Pferdesporthalle (Bewegungshalle) für den Kutschen- und Reitsport;
- eines Pferde-Boxenstalls mit ca. 40 Boxen;
- integriert in die Halle ist ein Sozialbereich für Umkleiden, Duschen etc. vorgesehen; hier soll auch ein Gaststättenbetrieb als Zubehör zum Pferdesport-Betrieb möglich sein;
- die erforderlichen Pkw- und Fahrrad-Einstellplätze werden auf dem Areal untergebracht.

Die Baulichkeiten sollen das vorhandene Landschaftsbild in der Gebäudeanordnung, ihrer Form und Farbgebung berücksichtigen. Überdies soll die Gesamtanlage zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über eine vorhandene Zuwegung von der Oberneulander Landstraße. Diese Zuwegungsflächen befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Es ist erforderlich, die Erschließung öffentlich-rechtlich zu sichern. Dies ist auf der Grundlage der Festsetzung von entsprechenden Überwegungsflächen zugunsten des Reit- und Fahrvereins Oberneuland e. V. im Vorhaben- und Erschließungsplan 19 erschließungsrechtlich wirksam privatrechtlich zu regeln mit dem Verein Ökumenisches Gymnasium zu Bremen e. V. als Eigentümer der Zuwegungsflächen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand des Vorhaben- und Erschließungsplans 18 soll eine öffentliche Wegeverbindung von der Oberneulander Landstraße in die nördlich angrenzende freie Landschaft für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

Zum Ausgleich für die mit diesem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe der Naturschutzbehörde durchgeführt.

### **C) Planinhalt**

#### **1. Grünflächen**

Für das Plangebiet wird „Sportanlage (Pferdesport), privat“ festgesetzt. Zulässig sind die mit dem Kutschen- und Reitsport verbundenen Aktivitäten. Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt die Bebaubarkeit innerhalb der Sportfläche.

#### **2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen in der privaten Sportanlage entsprechen den geplanten Gebäuden; die Flächen sind maximal bis zu einer Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> bebaubar.

Zulässig ist die Errichtung einer Pferdesporthalle (Bewegungshalle) mit den Außenmaßen von ca. 68,50 m x 21,00 m mit einem an der Längsseite 6,25 m frei auskragenden Schirm für die Lagerung von Heu, Futtermitteln etc.

Integriert in die Halle ist ein Sozialbereich für Umkleiden, Duschen etc. sowie ein Gaststättenbetrieb als Zubehör zum pferdesportbezogenen Vereinsbetrieb zulässig.

Außerdem ist zulässig ein Pferde-Boxenstall mit ca. 40 Boxen. Abgewinkelt dürfen die Außenmaße dieses Gebäudes ca. 62,0 m x 10,50 m bzw. 17,50 m x 10,50 m betragen.

Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

#### **3. Gebäudehöhen**

Die Firsthöhe der Pferdesporthalle darf nicht 8,0 m überschreiten, die des Boxenstalles darf nicht 4,50 m übersteigen. Durch diese Gliederung werden die Gebäude gegenüber der freien Landschaft verträglich gestaltet.

#### **4. Überwegungsrechte**

Die mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastenden Flächen sichern Abschnitte einer öffentlichen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Oberneulander Landstraße und der freien Landschaft in Richtung Hodenberger Deich. Diese Überwegungsrechte sind öffentlich-rechtlich abzusichern.

Belastet werden Wegeflächen, die für das Vorhaben ohnehin erforderlich sind.

## D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

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.

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht.

### 1. Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung (P-UVP)

Eine gesetzliche UVP ist nicht erforderlich, da die Größe der überbaubaren Fläche mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> in der Summe der gesamten überbaubaren Flächen der Vorhaben- und Erschließungspläne 18 und 19 deutlich unter dem Schwellenwert für den Einstieg in die Einzelfallprüfung liegt.

Gleichwohl sind die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

#### a) Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus mesophilem Grünland. Die Kompensationsmaßnahmen für diesen Eingriff (Versiegelung) in Höhe von 13.000 Äquivalenten entsprechend der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen sind im Durchführungsvertrag zu sichern. Mögliche Kompensationsmaßnahmen werden zurzeit in dem Landschaftsplanerischen Konzept Oberneulander Wiesen erarbeitet, das die Umsetzung der vom Senat am 6. Februar 2001 beschlossenen „Eingriffs-/Ausgleichs-Kataster“ (EAK) darstellt.

#### b) Wasser

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennverfahren erfolgen, wobei lediglich das anfallende Schmutzwasser den Schmutzwasserkanälen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugeführt wird. Niederschlagswasser soll soweit möglich im Planbereich der Versickerung zugeführt werden, überschüssiges Niederschlagswasser wird den Vorflutern zugeführt.

#### c) Lärm

Das Plangebiet ist keinem Lärm ausgesetzt.

Aus dem Plangebiet heraus sind mit der Pferdesportanlage Veränderungen verbunden, insbesondere durch den Verkehr zu- und abfahrender Kfz, doch hält sich dies in unteren Grenzen; ein entsprechendes Gutachten belegt dies.

#### d) Untergrund/Boden

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist wegen der geringen Grundwasserflurabstände nur begrenzt möglich.

Altlasten und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig untersucht worden. Die Auswertung hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Für die zu erwartende erstmalige Bodenversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen sind vom Vorhabenträger Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe der Naturschutzbehörde durchzuführen.

#### e) Luft/Klima

Veränderungen für Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

#### f) Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rand der besiedelten Bereiche Oberneulands in einer Feld- und Wiesenlandschaft, begrenzt von Baumreihen und

Waldschlägen. Es ist der mit Übergangsnutzungen belegte Bereich zwischen dem Siedlungsband an der Oberneulander Landstraße und der freien Landschaft. Gleichwohl ergibt sich das Bild der freien, von Bauten weitestgehend frei gehaltenen Landschaft, da der Siedlungsbereich im Hintergrund wie gut versteckt liegt und nicht wahrnehmbar ist. Dieses Bild der freien Kulturlandschaft wird mit Errichtung der Pferdesporthalle mit ihren Nebengebäuden nachhaltig verändert.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf dem Grundstück entlang der Grenzen Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 4). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Dem Ziel der Eingrünung dient auch die textliche Festsetzung Nr. 2 zu Einfriedigungen bebauter Grundstücke und Grundstücksteile mit Hecken.

Damit ist der Gesamteindruck von hinter Baum- und Buschkulisse versteckten Gebäuden zum Schutz des Landschaftsbildes gewahrt.

g) Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen sind in der Abwägung eindeutig positiv überwiegend, da im Bereich des Erholungswertes den Eingriffen in die begrenzt erfahrbare, wahrnehmbare Landschaft ein hoher Nutzungsgewinn für die mit dem Pferdesport verbundenen Freizeitaktivitäten gegenübersteht.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder wie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind nicht betroffen.

2. Durchführungsvertrag

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 18 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) vorgesehenen Gebäude sind zeichnerisch dargestellt.

Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan 18 wird zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Darin sind im Detail geregelt:

- Bauverpflichtung des Vorhabenträgers,
- Erschließungsverpflichtung des Vorhabenträgers,
- Fristenregelung zur Durchführung des Vorhabens,
- Kostentragungsregelung,
- Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Herstellung und Unterhaltung eines Geh- und Radweges.

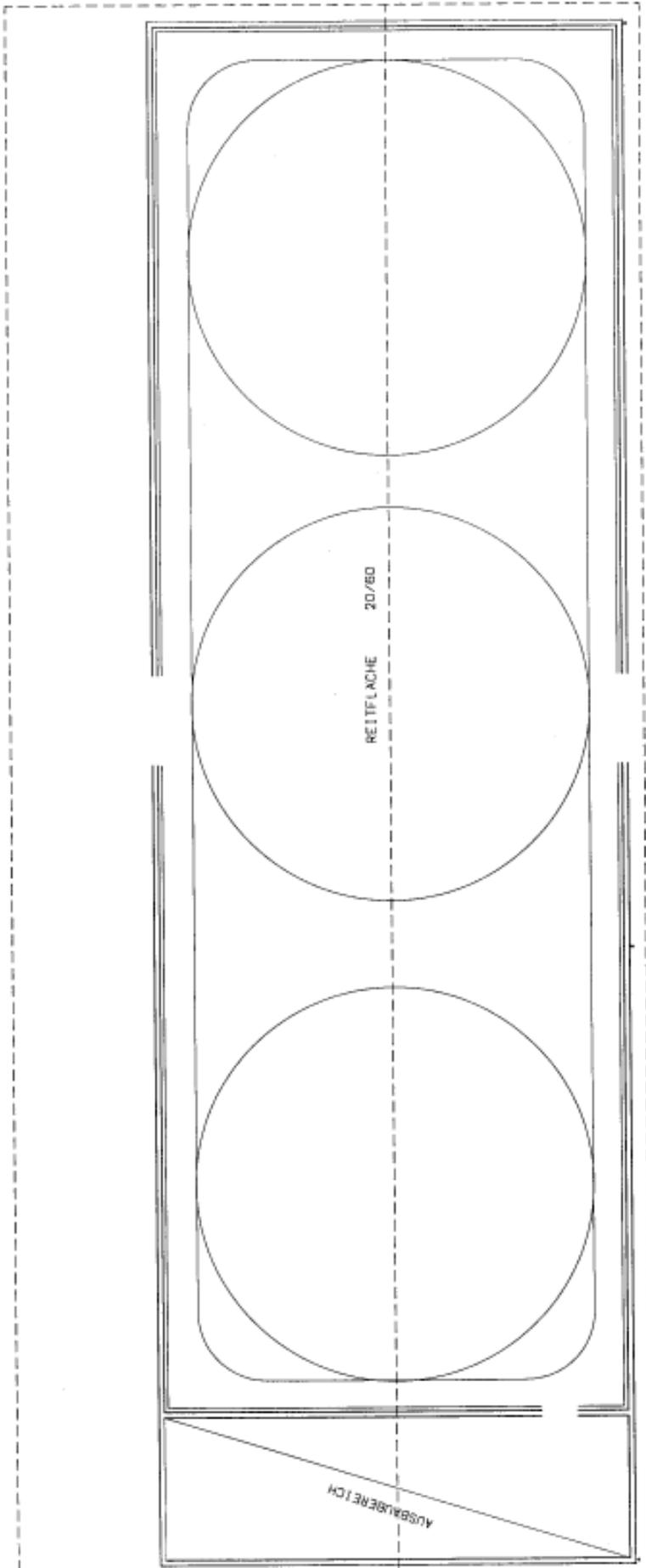
Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich vereinbarten Zeitraumes und nach vertraglich näher zu bestimmenden Vorgaben zu verwirklichen, insbesondere auch (sofern erforderlich) die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen herzustellen und zu finanzieren.

Ein Durchführungsvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen und dem Vorhabenträger zum Vorhaben- und Erschließungsplanes 18 ist abgeschlossen worden.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen keine Kosten. Die Kosten der Realisierung trägt der Vorhabenträger, ebenso die Kosten einer eventuell erforderlich werdenden Kampfmittelräumung.

Anlagen:

Ansichten und Grundrisse als Anlagen zur Begründung



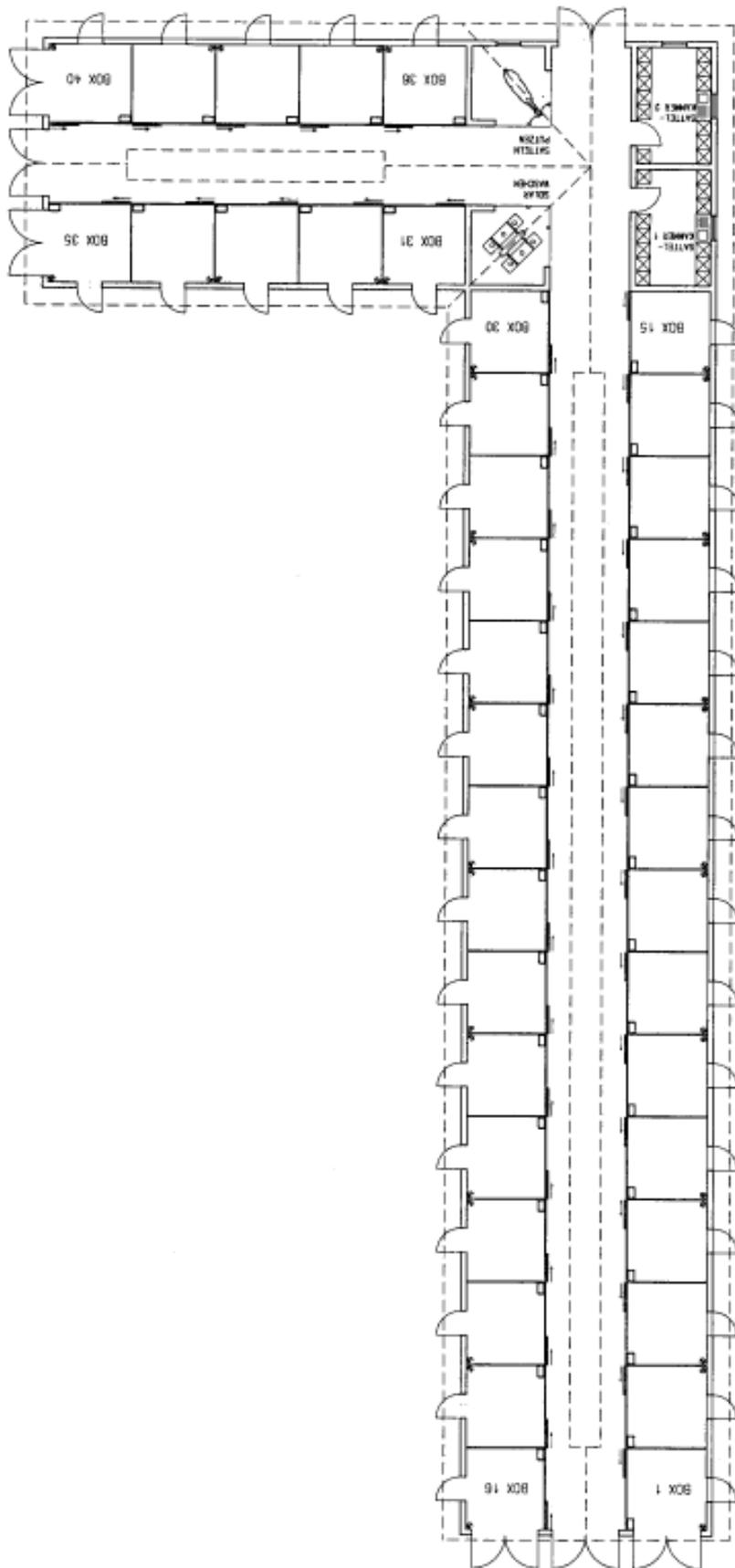
**REIT- UND FAHRVEREIN  
OBERNEULAND e.V.**

-- REITHALLE --  
GRUNDRISS

PLANUNG: EQUUS DESIGN GMBH & CO. KG  
SCHRIL 20  
48346 OSTBEVERN

MASS-STAB: 1:250

DATUM: 16.12.2002



REIT- UND FAHRVEREIN  
 OBERNEULAND e.V.

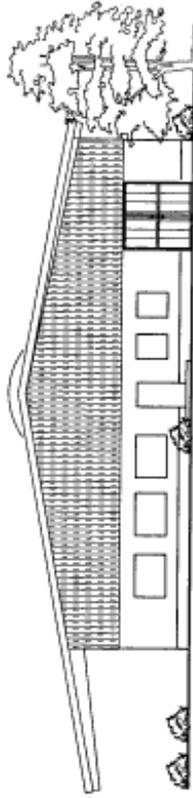
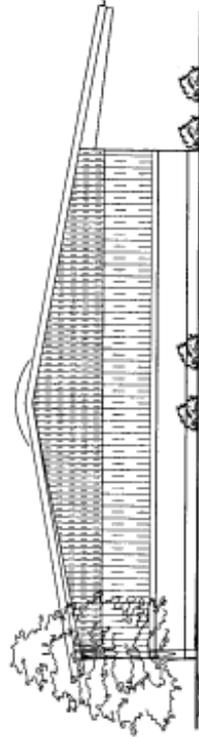
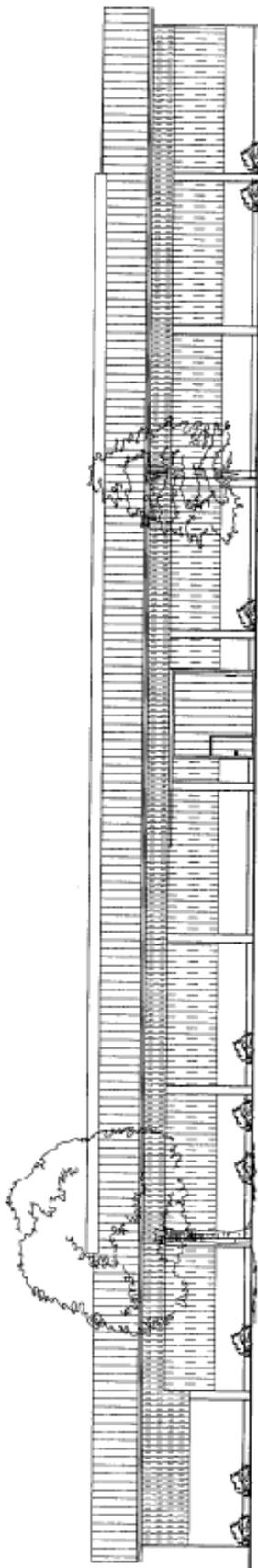
-- STALLUNGEN --

GRUNDRISS

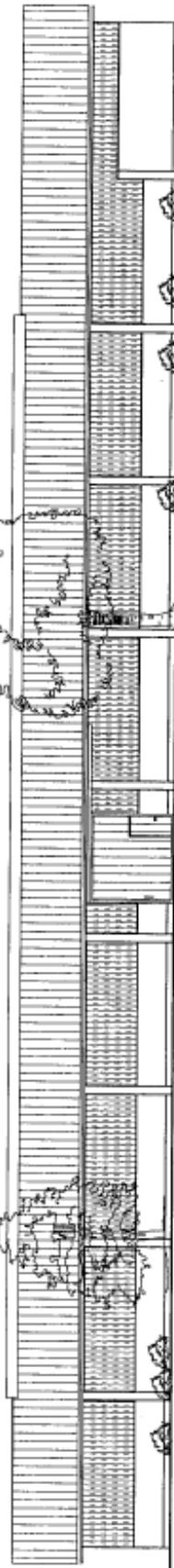
PLANUNG: EQUUS DESIGN GMBH & CO. KG  
 SCHRIL 20  
 48346 OSTBEVERIN

MASS-STAB: 1:250

DATUM: 16.12.2002



MÖGLICHE GIEBELANSICHT



REIT- UND FAHRVEREIN  
OBERNEULAND e.V.

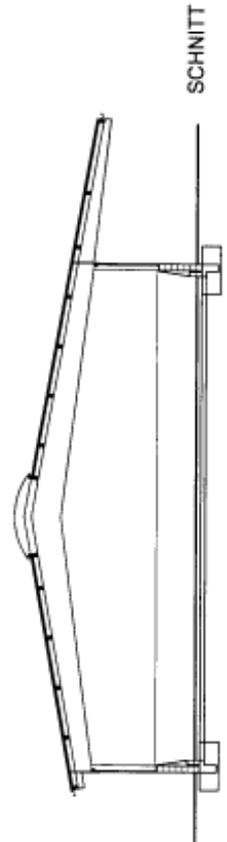
-- REITHALLE --

ANSICHTEN UND SCHNITT

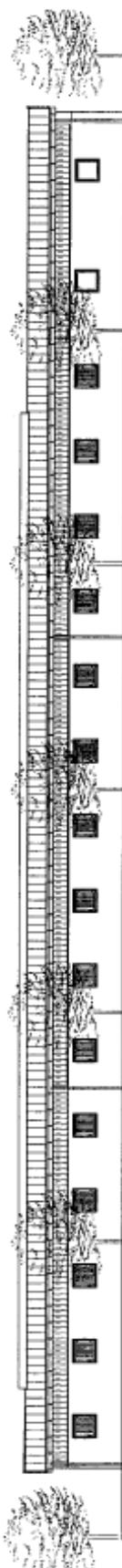
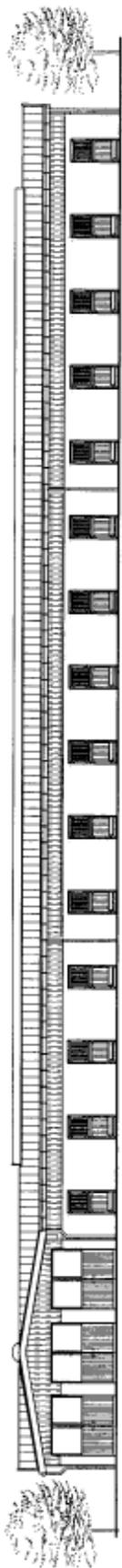
PLANUNG: EQUUS DESIGN GMBH & CO. KG  
SCHRIL 20  
40346 OSTBEVERN

MASS-STAB: 1:250

DATUM: 16.12.2002



SCHNITT

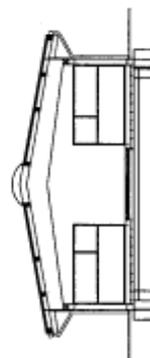


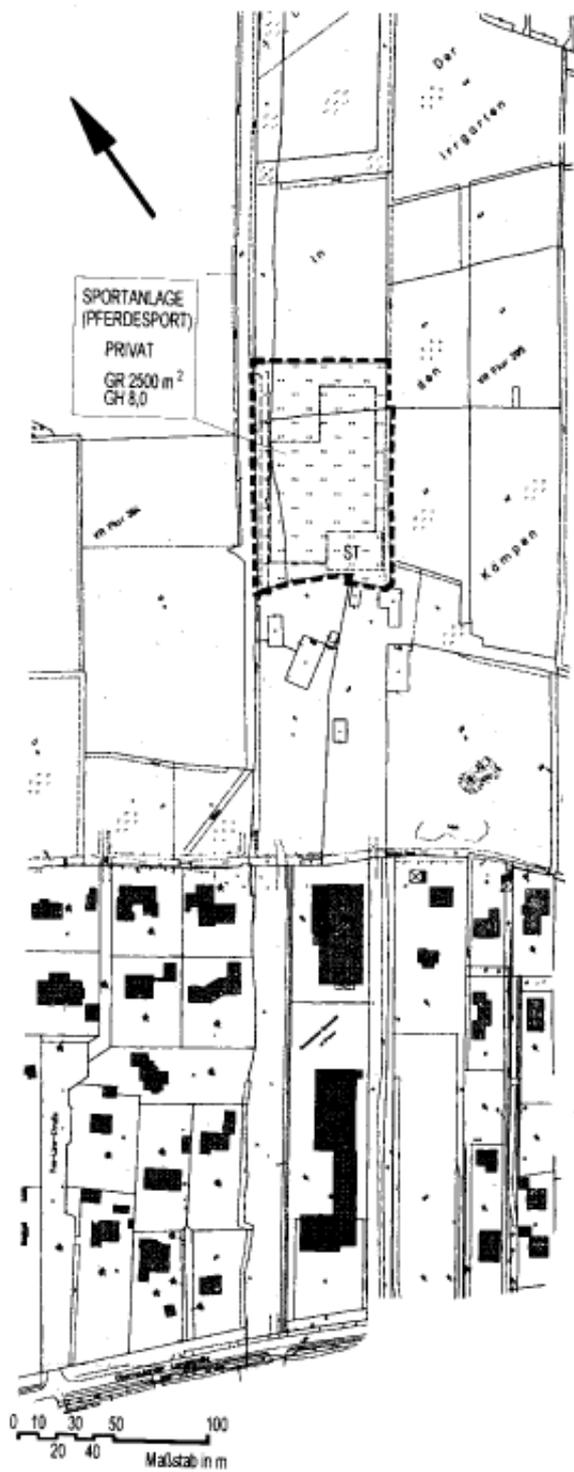
REIT- UND FAHRVEREIN  
OBERNEULAND e.V.

– STALLUNGEN –  
ANSICHTEN UND SCHNITT

PLANUNG: EQUUS DESIGN GMBH & CO. KG  
SCHIRL 20  
48346 OSTBEVERN

MASSSTAB: 1:250  
DATUM: 18.12.2002





**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans 18

**GRÜNFLÄCHEN**

□ Sportanlage, Pferdesport, privat

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GR Grundfläche in m<sup>2</sup>, Höchstmaß

GH 8,0 Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

--- Baugrenze

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

--- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

ST Stellplätze

**Vorhaben und Erschließungsplan 18**

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)  
in Bremen-Obereumland für das Grundstück Oberneulander Landstraße 145 (Flurstück 6 der Flur 295) zur Errichtung einer Sportanlage (Pferdesport)

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

