

***Mitteilung des Senats vom 29. November 2005***

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

***68. Änderung***

***– Arbergen (Vitakraft) –***

***(Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005)***

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005), die die bisher gewerblich genutzten Bauflächen der Vitakraft-Werke in Wohnbauflächen ändern soll, hat der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegen (Drucksache 16/365 S).

Die Stadtbürgerschaft hat hierzu in der Sitzung am 13. September 2005 beschlossen, den Flächennutzungsplan Bremen zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Bau und Verkehr zu überweisen.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 18. November 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 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Arbergen (Vitakraft) – (Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005) zu beschließen.**

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

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

***68. Änderung***

***– Arbergen (Vitakraft) –***

***(Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005) und die Begründung zur 68. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005) vor.

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

**1. Europarechtsanpassungsgesetz**

Am 20. Juli 2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) in Kraft getreten. Da das Verfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen nach diesem Datum förmlich eingeleitet worden ist, sind die Vorschriften des Baugesetzbuches 2004 anzuwenden.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 14. März 2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zur 68. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden, da die Unterrichtung der Bürger und die Erörterung der Planung bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 2268 erfolgt waren.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 68. Flächennutzungsplanänderung abgesehen werden soll.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 68. Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht ergeben.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Entwurf der 68. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 24. März 2005 bis 25. April 2005 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 Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

6. Ergebnis der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

6.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

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

6.2 Anregungen von privaten Einwendenden

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

7. Überweisungsbeschluss der Stadtbürgerschaft an die Deputation für Bau und Verkehr

Auf Grundlage der Mitteilung des Senats vom 12. Juli 2005 (Drucksache 16/364 S) hat die Stadtbürgerschaft in der Sitzung am 13. September 2005 zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen folgenden Beschluss gefasst:

„Die Stadtbürgerschaft überweist den Flächennutzungsplan Bremen zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Bau und Verkehr.“

8. Ergebnis der Beratung in der Deputation für Bau und Verkehr

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen ist nach dem Überweisungsbeschluss der Stadtbürgerschaft in der Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 18. November 2005 beraten worden.

Die Planänderung steht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf 2268, der aus der 68. Flächennutzungsplanänderung entwickelt werden soll.

Die zukünftige Wohnnutzung im Änderungsbereich ist somit auch Grundlage des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 2268.

Auf der Grundlage der Beratung in der Deputation für Bau und Verkehr ist der Bebauungsplanentwurf 2268 sowie dessen Begründung geändert worden. Diese Planänderungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die 68. Flächennutzungsplanänderung.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt daher, die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen nicht zu ändern.

## **B. Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Hemelingen hat mitgeteilt, der Fachausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Stadtentwicklung des Beirates Hemelingen habe sich in seiner Sitzung am 5. April 2005 mit der Flächennutzungsplanänderung befasst und den Planentwurf zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Hemelingen 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 68. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Arbergen (Vitakraft) – (Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

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

#### ***68. Änderung***

***– Arbergen (Vitakraft) –***

***(Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005)***

#### **A. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Arbergen.

#### **B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

##### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Bremer Tierfuttermittelunternehmen Vitakraft hatte bislang auf der ca. 1,6 ha großen Fläche einen ihrer drei Betriebsstandorte. Am Standort Arbergen befinden sich überwiegend Lagergebäude, Nebengebäude, Büro- und Wohngebäude sowie Verkehrsflächen für Zufahrten und Lagertätigkeiten. Im Rahmen einer betrieblichen Konzentration sind die Funktionen dieses Standorts inzwischen verlagert. Das Gelände ist an eine Wohnungsbaugesellschaft verkauft worden.

##### **2. Geltende Darstellungen**

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den gesamten Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

##### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

Für das Unternehmen ist der Standort zu klein und angesichts des Schutzanspruchs der dreiseitig umgebenden Wohnbebauung für eine Entwicklung nicht geeignet. Im Rahmen einer betrieblichen Optimierung ist er deshalb aufgegeben worden.

Auch der Bedarfsträger für gewerbliche Bauflächen, der Senator für Wirtschaft und Häfen, verzichtet angesichts der Nähe zu Wohngrundstücken und fehlender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten auf die Beibehaltung der bisherigen Darstellung von gewerblicher Baufläche. Dieser Bedarf kann besser im Gewerbegebiet Arberger Marsch gedeckt werden, in dem keine Immissionsschutzkonflikte bestehen und eine störungsfreie Erschließung möglich ist.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung soll die Fläche dem Charakter der Umgebung entsprechend in das Wohngebiet Arbergen integriert werden. Die zukünftige Wohnnutzung ist auch Grundlage des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 2268.

Um diese Entwicklung vorzubereiten, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden.

### **C. Planinhalt**

#### 1. Wohnbauflächen

Die Gründe für die bisherige Darstellung gewerbliche Bauflächen liegen in der Entwicklungsgeschichte des hier ansässigen Unternehmens. Die Nutzung war aber ein Fremdkörper in diesem Gebiet Arbergens, das fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist. Mit der Darstellung Wohnbauflächen wird deshalb der überwiegenden Nutzung des Ortsteils Rechnung getragen. Sie fügt sich störungsfrei in den Bestand ein.

#### 2. Gemischte Bauflächen

Beiderseits der Hauptstraße des Ortsteils, der Arberger Heestraße, sind gemischte Bauflächen dargestellt. Wegen der Lage an dieser Straße und den damit verbundenen Immissionen ist diese Darstellung standortgerecht. Für mit dem Wohnen verträgliche aber gegen Verkehrslärm selbst unempfindliche Nutzungen ist dies ein geeigneter Standort. Entsprechend dieser Nachbarschaft wird für die südliche Zone des Änderungsbereichs ebenfalls gemischte Baufläche dargestellt.

### **D. Umweltbericht**

Das Verfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 2004 durchgeführt.

#### 1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die durch den bislang an diesem Standort wirtschaftenden Tierfuttermittelbetrieb begründete gewerbliche Nutzung soll nach dessen Wegzug zugunsten einer Wohnungsbauentwicklung aufgegeben werden. Damit entfällt eine Nutzung, die in dem überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiet aufgrund der räumlichen Enge nicht integriert war und bei einer weiteren Entwicklung Konflikte ausgelöst hätte. Zukünftig kann sich eine einheitliche und konfliktfreie Nutzung entwickeln.

Die geplanten Wohnbauflächen liegen nicht nur in die Umgebung integriert, sondern sind auch gut den Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils, insbesondere dem öffentlichen Nahverkehr zugeordnet.

#### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### a) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Einwirkungsbereich von zwei Verkehrslärmquellen: Arberger Heerstraße und Eisenbahnstrecke Dreye-Sagehorn.

Durch die Differenzierung in gemischte Bauflächen (unmittelbar an der Arberger Heerstraße) und Wohnbauflächen (rückwärtig) wird die Nähe der Lärmquellen im Grundsatz berücksichtigt. In der gemischten Baufläche sind auch lärmunempfindliche Nutzungen zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2268 sind die Auswirkungen der Lärmsituation auf den zukünftigen Wohnungsbau untersucht worden. Mehrere unterschiedliche städtebauliche Muster

der Anordnung von Wohngebäuden sind schallschutztechnisch verglichen und beurteilt worden. Der weiteren verbindlichen Bauleitplanung ist ein optimiertes Konzept zugrunde gelegt worden. Daran ist ablesbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überwiegend eingehalten werden können, jedoch in Teilbereichen zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Bebauungsplan werden dafür Festsetzungen getroffen, die die Bauherrn zur Durchführung geeigneter Maßnahmen verpflichten. Deshalb ist unter diesen Umständen die Darstellung von Wohnbauflächen vertretbar.

b) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 2268 ist untersucht worden, ob aus der gewerblichen Vornutzung Kontaminationen des Bodens zurückgeblieben sind.

Es sind jedoch keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt worden, so dass gegen eine Umwandlung des Gebiets von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche insoweit keine Bedenken bestehen.

Im Zuge der Neunutzung durch Wohnungsbau kommt es zu einer Reduzierung des bisherigen Versiegelungsgrades.

c) Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft

Das Gelände ist bis auf unbedeutende begrünte Restflächen vollständig baulich genutzt oder durch Verkehrsflächen versiegelt. Bei der Umwandlung in Wohnungsbau werden also keine Naturflächen in Anspruch genommen. Dagegen wird in Folge des Wohnungsbaus durch die Anlage von Hausgärten und sonstigem wohnungsnahem Grün ein größerer Freiflächenanteil mit höherer Wertigkeit entstehen.

Fazit

Nach Abwägung der Auswirkungen der Planänderung kann festgestellt werden, dass der Ersatz der gewerblichen Baufläche durch Wohnbaufläche unter Umweltaspekten zu einer Verbesserung der Verhältnisse führt. Die für Teilbereiche des neuen Wohnens zu erwartenden Auswirkungen der Verkehrslärmquellen Straße und Schiene können durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte ist die Aufgabe der gewerblichen Baufläche zugunsten von Wohnbaufläche im Interesse einer zukunftsgerichteten Stadtplanung vernünftig. Die Beibehaltung der gewerblichen Baufläche wäre dagegen die stadtplanerisch schlechtere Lösung.

3. Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

**E. Finanzielle Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

Keine.

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

*– Arbergen (Vitakraft) –*

*(Bearbeitungsstand: 7. Januar 2005)*

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 BauGB 2004**

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

Zur 68. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden, da die Unterrichtung der Bürger und die Erörterung der Planung bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 2268 erfolgt waren.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 68. Flächennutzungsplanänderung abgesehen werden soll.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen des Verfahrens zur 68. Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht ergeben.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Entwurf der 68. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 24. März 2005 bis 25. April 2005 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 Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

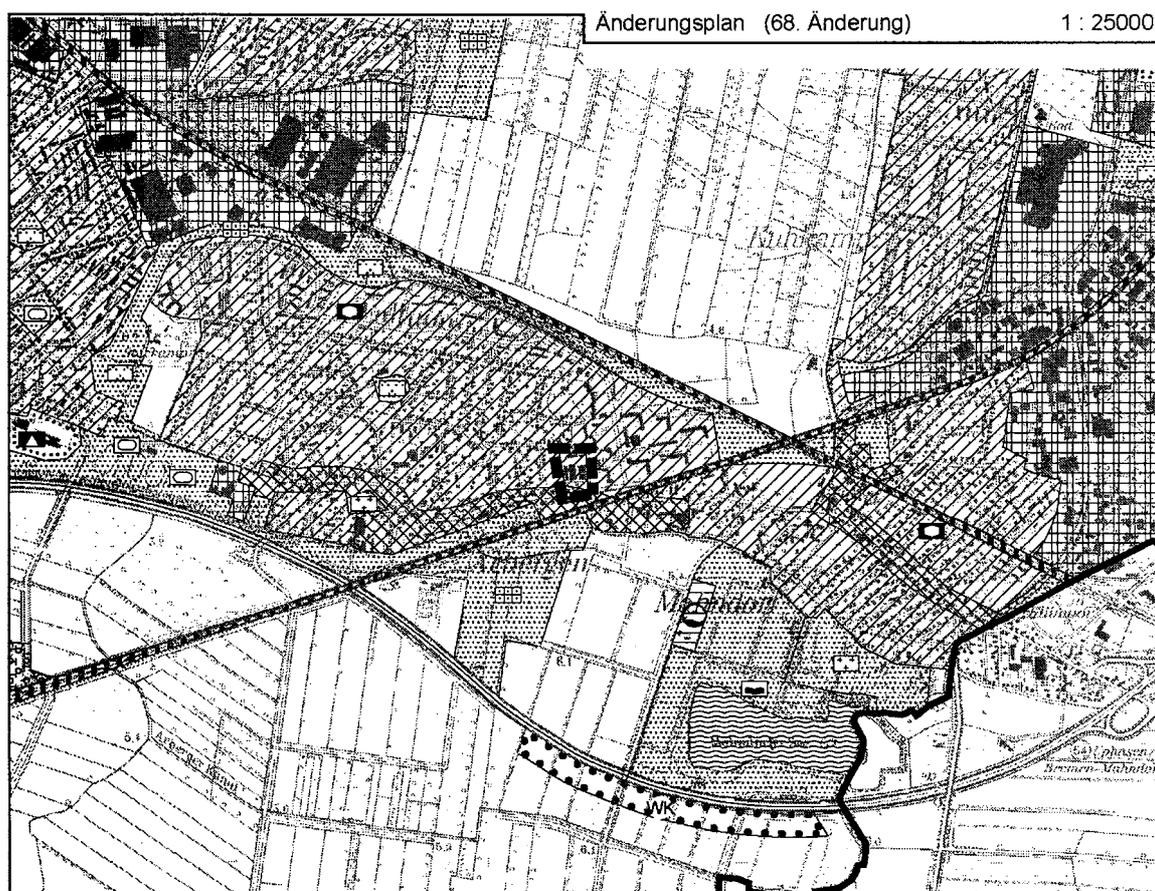
#### **Ergebnis der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung**

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht. Von privaten Einwendenden sind anlässlich der öffentlichen Auslegung keine Anregungen eingegangen.

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

Arbergen  
(Vitakraft)

(Bearbeitungsstand: 07.01.2005)



## Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen

