

Mitteilung des Senats vom 10. Januar 2006

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

81. Änderung

Oberneuland (Holdheim)

(Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005)

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 81. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Dezember 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

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 einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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

81. Änderung

Oberneuland (Holdheim)

(Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005) und die Begründung zur 81. Flächennutzungsplanänderung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juli 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

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

Zur 81. Flächennutzungsplanänderung ist am 6. April 2005 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in Einzelgesprächen stattgefunden. Stellungnahmen sind in den Umweltbericht eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juli 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 29. Juli 2005 bis zum 9. September 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 in den Ortsämtern Oberneuland und Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

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

Das Ortsamt Oberneuland teilt mit Schreiben vom 26. August 2005 Folgendes mit:

„Der Beirat Oberneuland hat in seiner Sitzung am 25. August 2005 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat Oberneuland lehnt die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen, 81. Änderung Oberneuland – (Holdheim) und den Bebauungsplan 2336 ab.

Begründung:

- Das beplante Gebiet ist eines der letzten großflächigen Grundstücke in Bremen welches für eine hochwertige und herausragende Planung zur Verfügung steht.
- Das Baugrundstück ist bisher für den Gemeinbedarf vorgesehen und hätte daher von der BIG und nicht für die auf Wohnungsbau spezialisierte GBI vermarktet werden müssen. Hierdurch ist von vornherein die Chance auf einen Großinvestor wesentlich gemindert worden.
- Ein durch den Vermögensausschuss der Stadtgemeinde beschlossener und verabredeter Vertrag mit dem Käufer hatte als Anlage im Wesentlichen schon den hier vorliegenden Bebauungsplan. Dem Beirat ist die im Beiratsgesetz vorgeschriebene Beteiligung verweigert worden und dem Bauträger sind Zusicherungen gemacht worden die vor einem Befassen der Angelegenheiten durch den Beirat gar nicht hätten gemacht werden dürfen.
- Dem Land Bremen ist ein schwerer Vermögensschaden entstanden, weil die GBI sich offensichtlich überfordert fühlte, einen Makler einschaltete, der schließlich einen in Bremen weithin bekannten Bauträger vermittelte und natürlich dafür eine sehr hohe Vermittlungsprovision bekommt die ansonsten den Erlös der Stadtgemeinde erhöht hätte.
- Es ist dem Beirat nicht einsichtig, dass die ursprünglich vorgesehene Planung die eine hochspezialisierte Privatklinik, ein Hotel sowie eine Sonderkonzeption eines Heims für Demenstkranke und darüber hinaus die Erhaltung des Naherholungsgebietes für die Bürger dieser Stadt vorsah, durch kurzfristige finanzielle Anreize blockiert und verhindert wird.
- Die Einwendungen und Anregungen von Bürgern und insbesondere auch vom Bürgerverein Oberneuland-Rockwinkel e. V. bezüglich des Natur und Landschaftsschutzes teilt der Beirat in vollem Umfang.

- Angesichts der sich abzeichnenden Verbesserung der Wirtschaftslage in Deutschland erwartet der Beirat Oberneuland, dass die jetzt vorgeschlagene Art der Nutzung nicht durchgeführt wird. Stattdessen schlägt der Beirat vor die BIG zu beauftragen einen Großinvestor in Deutschland und Europa für eine sinnvollere Nutzung dieses hochwertigen Geländes zu finden und einen Vorschlag für eine Vermarktung vorzulegen.
- Im Übrigen ist der Beirat der Überzeugung, dass die entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung für die Anlieger der umliegenden Straßen unzumutbar ist.“

Das Ortsamt Horn-Lehe teilt mit Schreiben vom 16. September 2005 Folgendes mit:

„der Beirat Horn-Lehe hat sich in seiner Sitzung am 15. September 2005 mit den o. g. Plänen befasst und zum Bebauungsplan 2336 folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

1. Der Beirat Horn-Lehe lehnt die Erschließung des neuen Baugebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2336 über die Straße Am Rüten ab.
2. Der Beirat Horn-Lehe bittet den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, die Erschließungen für den Bereich des Bebauungsplans 2336 sowie neuen Baugebiets nördlich Konsul-Cassel-Straße in der Baudeputation gemeinsam zu beraten.

Begründung:

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Oberneuland an der Grenze zum Stadtteil Horn-Lehe. Während aller bisherigen Nutzungen (Klinik, Internatsschule) erfolgte die Erschließung ausschließlich über die zu Oberneuland gehörende Apfelallee.

Für die – im Gegensatz zur Apfelallee – verkehrsberuhigte Straße Am Rüten (Tempo-30-Zone, Berliner Kissen) kommt erschwerend hinzu, dass neben diesem die Erschließung eines weiteren neuen Wohngebiets nördlich der Konsul-Cassel-Straße ebenfalls über diese Straße vorgesehen ist. Damit wird das Maß der verkehrlichen Mehrbelastung dieser Straße überschritten und für die Anwohner nicht mehr hinnehmbar. Maßgeblich für diese Bewertung ist dabei nicht ausschließlich die voraussichtliche Zahl an zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch die Bewohner des neuen Baugebiets einschließlich des dazugehörigen Liefer- und sonstigen Verkehrs, sondern auch der durch die kostspieligen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen bereits vor Jahren zum Ausdruck gebrachte Wille, die Verkehrsbelastung der Anwohner auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Von Bedeutung ist auch, dass Teile der Straße Am Rüten in Richtung Leher Heerstraße nur teilweise (und dann nur einseitig) über einen Fußweg verfügen, der Abschnitt aber gleichzeitig Schulweg für die Kinder des Schulzentrums Rockwinkel (Uppe Angst) ist.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu den Schreiben des Orsamtes Oberneuland und des Orsamtes Horn-Lehe folgende nach Sachthemen gegliederte Stellungnahme ab:

Das für Bremen hochwertige Grundstück Holdheim verlange nach einer optimaleren Vermarktung.

Das Gelände Holdheim nimmt durch die denkmalgeschützte Villa und durch den gartenkünstlerisch bedeutenden Landschaftspark für Bremen und den Ortsteil Oberneuland kulturhistorisch eine herausragende Rolle ein. Das Baukonzept und das Sanierungskonzept für den Park (öffentlicher und privater Teil) respektieren den hohen Stellenwert des Grundstücks und tragen ihm Rechnung.

Nach Aufgabe der Japanischen Schule (1999) suchte die Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG) nach Investoren aus allen Branchen. Jedoch erwies sich die Altimmobilie als nicht geeignet für einen Wissenschafts-, Forschungs- oder Bildungsbetrieb. Die Suche nach einem gewerblichen Nutzungsnachfolger blieb ebenso erfolglos. Aus den Vermarktungsgesprächen ergab

sich, dass das Gelände Holdheim nach heutigen Maßstäben zu kleinräumig ist und die Gebäude einen unwirtschaftlichen Sanierungsbedarf nach sich ziehen.

Die Suche nach einem Käufer wurde dann von der Gesellschaft Bremer Immobilien (GBI) gemeinsam mit einem renommierten Maklerbüro auf nationaler und internationaler Ebene übernommen. Alle interessierten Investoren sahen eine Wohnungsbauentwicklung vor.

Angeblich fehlende Beteiligung des Beirats Oberneuland am Grundstücksverkauf verbunden mit Zusagen an den Bauträger

Dem Beirat Oberneuland wurde auf der nichtöffentlichen Sitzung am 13. Oktober 2004 die geplante Bebauung und das Verfahren zum Verkauf des Geländes Holdheim vorgestellt. Damit wurde dem Beteiligungsrecht des Beirates (§ 6 Abs. 6 des „Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter“) bei der Vermietung, Verkauf und Ankauf von öffentlichen Flächen und Gebäuden entsprochen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde dem Beirat am 25. August 2005 die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2336 vorgestellt. Der Beirat hat die Änderung und den Bebauungsplan abgelehnt. In der Ausschreibung des Grundstücks werden Eckdaten einer baulichen Nutzung genannt. Die Bewerbung um den Kauf des Grundstücks enthielt neben dem Kaufpreisangebot ein Bebauungskonzept, das den Eckdaten entsprach. In der Bauleitplanung wurde dieses Konzept weiterentwickelt. Der Kaufvertrag enthält keine Verpflichtung, die Bauleitplanung zu einem bestimmten Ergebnis zu bringen. Die Planungshoheit liegt damit allein bei der Stadtgemeinde. Sie ist vertraglich weder beschränkt noch anderweitig festgelegt.

Durch die an Makler gezahlte Vermittlungsprovision sei dem Land Bremen ein Vermögensschaden entstanden

Die Vermittlungsprovision wird ausschließlich zwischen dem Käufer und Makler geregelt. Der Erlös aus dem Verkauf für das Gelände Holdheim entspricht der Wertempfehlung der GeoInformation. Eine Maklerprovision wurde dabei nicht berücksichtigt.

Die Zunahme des Verkehrs sei den Anwohnern nicht zuzumuten

Die Straße Am Rüten ist im Netzzusammenhang als Sammelstraße einzustufen und dementsprechend auch als öffentliche Straße gewidmet. Sie nimmt den Verkehr der Anlieger auf und hat zudem eine verbindende Funktion mit dem übergeordneten Straßennetz. Die Sperrung von Straßen zur Vermeidung von Durchgangsverkehren erzeugt in jedem Fall zusätzliche und in der Regel unnötige Umwegfahrten. Dies trifft auch auf die Quell- und Zielverkehre zu, die dann zu Mehrbelastungen von anderen Straßen führen. Aus diesem Grund kann eine Sperrung der Straße Am Rüten nicht befürwortet werden.

Die Verkehrsbelastung Am Rüten ist in mehreren Zählungen (Mai 2001, September 2005, Oktober 2005) ermittelt worden. Die Belastung liegt nach den aktuellsten Ergebnissen bei ca. 1850 Kfz/24h im am stärksten belasteten Abschnitt nahe der Leher Heerstraße. Die Belastung liegt damit wesentlich unter der für Sammelstraßen dieser Kategorie in den einschlägigen Richtlinien empfohlenen max. Belastung von 5000 Kfz/24h. Der Anteil der Durchgangsverkehre gemessen an ortsfremden Fahrzeugen (kein HB-Kennzeichen) ist sehr niedrig und liegt bei ca. 8%. Auch die Lkw-Belastung ist mit unter 1% niedrig.

Durch die neuen Wohngebiete Holdheim und Konsul-Cassel-Straße kämen ca. 600 Fahrzeugbewegungen/Tag hinzu, die sich auf beide Fahrtrichtungen der Straße Am Rüten verteilen. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung kann von der ausreichend dimensionierten Sammelstraße Am Rüten aufgenommen werden. Mit den aus der geplanten neuen Bebauung resultierenden Verkehren wird die Verkehrsbelastung Am Rüten immer noch deutlich unter der in den Richtlinien genannten Belastungsgrenze (5000 Kfz/24h) liegen. Die verkehrliche Verträglichkeit ist auch unter Einbeziehung der beiden Wohngebiete als gegeben anzusehen. Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Straße Am Rüten bleiben davon unberührt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aufgrund der Einwendungen des Ortsamtes Oberneuland und des Ortsamtes Horn-Lehe nicht zu ändern.

4. **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

5. **Änderung der Begründung**

Die Begründung ist teilweise redaktionell geändert worden (Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005, geänderte Fassung).

6. **Zusammenfassende Erklärung**

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB 2004 beigelegt.

B) Stellungnahme des Beirates

Den Ortsämtern Oberneuland und Horn-Lehe wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 81. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Oberneuland (Holdheim) (Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

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

81. Änderung

Oberneuland (Holdheim)

(Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005)

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. **Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Klinik Holdheim. Das Gelände ist bebaut mit den bis zu dreigeschossigen ehemaligen Klinikgebäuden, die zuletzt durch die japanische Schule mit Internat genutzt wurden. Die Schulnutzung wurde 1999 aufgegeben. Die Gebäude stehen seitdem leer.

Der Landschaftspark (Gartenarchitekt Isaak Hermann Albert Altmann) wurde Anfang des 20. Jahrhunderts im südlichen Teil bebaut. In Nähe der Villa Holdheim und im nördlichen Teil des Parks sind bedeutende Reste des Landschaftsparks mit wertvollem altem Baumbestand erhalten.

Das 1809 errichtete Landhaus Holdheim (Baumeister Hinrich Kaars) zählt zu den schönsten und wertvollsten Landhäusern des Klassizismus in Bremen. Es steht unter Denkmalschutz.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Sonderbauflächen (Internat) dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die leer stehenden Klinik- bzw. Internatsgebäude sollen abgebrochen und das Gelände einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei soll der Baumbestand insbesondere dort, wo er das Ortsbild bestimmt, weitgehend erhalten bleiben. Diejenigen Teile des Parks, die aus der Sicht der Gartendenkmalpflege von besonderer Bedeutung sind, sollen erhalten und zukünftig als Parkanlage genutzt werden. Dazu gehören die nordöstlichen und östlichen Flächen mit der Villa Holdheim. Der nordöstliche Parkteil soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen weitere Regelungen zur Wohnbebauung und zu den Grünflächen getroffen werden. Da die geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen Zielen entgegenstehen, soll mit der 81. Änderung die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

C) Planinhalt

1. Bauflächen

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden größtenteils Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen umfassen eine Größe von ca. 43 000 m².

2. Freiflächen

Die Parkanlage des Landschaftsparks Holdheim umfasst eine Fläche von ca. 7.700 m². Die Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

Parksanierung und Entwicklung Gelände Park Holdheim, Teil A+B, Müller-Glassl&Partner GbR, März 2005

Historische Recherche, Internationale Japanische Internatsschule, Juli 1998 und Orientierende Untersuchung, Internationale Japanische Internatsschule, Mai 1999, GENOVA GmbH, Geotechnisches Büro für Umweltgeologie

Untersuchung der Käferart Eremit – *Osmoderma eremita* –, Axel Bellmann, Oktober 2005

1. Inhalt und Ziel der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen

Das ehemalige Parkgelände des Gutes Holdheim soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Im Nordosten bleibt der Park als öffentliche Grünanlage erhalten; der Park um das denkmalgeschützte Herrenhaus wird in das Baugebiet einbezogen. Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes werden größtenteils anstelle von Sonderbauflächen zukünftig Wohnbauflächen dargestellt. Ein kleinerer Teil wird als Grünflächen dargestellt. Folgende Umweltbereiche wurden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

a) Tiere

Grundsätze und Ziele für Tiere und Pflanzen

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) sind zu vermeiden und auszugleichen.

Sachverhalt

Das Gelände ist ein bedeutender Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, wie Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Auf Grund der Unzugänglichkeit stellt der Park insbesondere für störungsempfindliche Tiere ein Rückzugsgebiet inmitten der umgebenden Bebauung dar.

Bewertung

Ein Vorkommen von Fledermäusen (besonders geschützt) konnte nicht bestätigt werden. Die Untersuchung von Axel Bellmann hat die im Altholz wohnenden Käferart Eremit – *Osmoderma Eremita* (streng geschützt) nachgewiesen. Der Käfer lebt vorrangig in den Altbaumstandorten, die durch das städtebauliche Konzept erhalten bleiben sollen. Sofern bei der Umsetzung des Vorhabens Beeinträchtigungen eventueller Vorkommen nicht vermeidbar sind, ist eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 62 BNatSchG erforderlich.

b) Pflanzen

Sachverhalt und Bewertung

Das Gelände der Klinik ist von unterschiedlichen Biotoptypen geprägt. Die Biotoptypen werden nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen bewertet.

Gebüsche und Kleingehölze

Im südwestlichen Teil der Parkanlage befinden sich Holunder mit Ahornschösslingen. Auf Grund der geringen Größe erhält der Holunderbereich bei der Beurteilung der Biotope eine mittlere Bedeutung.

Grünanlagen der Siedlungsbiotope

Auf dem Gelände gibt es offene Flächen, die weitgehend mit artenarmen Scherrasen überdeckt sind, die intensiv gepflegt und gedüngt werden und keine weiteren Blühpflanzen enthalten. Die Fläche wird mit der Wertstufe 1 bewertet. Größere Flächen artenreicherer Scherrasen bleiben unberücksichtigt, da sie im Bereich der überbaubaren Flächen des Bebauungsplans 1929 liegen.

Sträucher

Auf dem Gelände sind Ziergebüsche aus einheimischen und nicht einheimischen Gehölzarten zu finden. Die einheimischen Arten bestehen aus Eiben, Ilex und Hasel; die nicht einheimischen Arten sind z. B. Rhododendron, Kirschlorbeer. Die Flächen der einheimischen Gehölzarten werden mit dem Wert 2, die nicht einheimischen Gehölzarten mit dem Wert 1 bewertet.

Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten:

Die Gehölze am südlichen Rand des Geländes werden gebildet von mächtigen Hainbuchen, Hasel und Cornus. Der Bestand ist ca. 60 bis 100 Jahre alt, die Ausbildung recht naturnah. Das Laubgehölz ist ein wichtiger Lebensraum für Vögel. Es wird mit der Wertstufe 3 bewertet.

Außerdem gibt es mehrere kleine Bereiche im Park, deren Gehölzstruktur geprägt ist von jungem Baum- und Strauchbestand. Der

Bestand ist weniger dominant und weniger ausgeprägt. Er wird mit der Wertstufe 2 bewertet.

Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten:

Auf dem Gelände ist eine Gruppe von Fichten südlich der Liegehalle zu finden. Der östliche und westliche Parkrand wird an zwei Stellen geprägt von großen Scheinzypressen. Die Biotope werden als von geringer Bedeutung für die Tierwelt in dem Park und damit mit Wert 1 eingestuft.

Alter Landschaftspark

Ein Großteil des nördlichen Parkgeländes ist geprägt von altem Baumbestand, der dominiert wird von mächtigen Eichen, Kastanien, Linden, Platanen und Hainbuchen. Obwohl der Baumbestand z. T. ein sehr hohes Alter von sicherlich über 200 Jahren aufweist, ist hier dennoch eine Störung durch Pflegeeingriffe zu spüren. Daher wird dieser Biotoptyp mit dem Wert 3 eingestuft.

Vermeidung und Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Eingriffen vorgesehen:

- Erhaltung der Altbaumbestände durch entsprechend zugeschnittene Bauzonen,
- Erhaltung des Gehölzrandes entlang der Straßen Am Rüten, An den Wühren und Apfelallee,
- Erhaltung von Altbaumbeständen in öffentlichen Erschließungsflächen und öffentlichen und privaten Grünanlagen,
- Einfriedigungen von Baugrundstücken nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

Grundlage bei der Berechnung der Kompensationserfordernisse ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen. Entsprechend der Handlungsanleitung sind für den Verlust an Lebensraum und Vegetation Maßnahmen im Umfang von insgesamt 24 020 Flächenäquivalenten erforderlich. Die Flächenäquivalente können durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

2.2 Boden

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Bremischem Naturschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz ist Boden zu erhalten. Seine Funktionen sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Boden und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Zur Bewertung werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung herangezogen.

Sachverhalt

In einer historischen Recherche durch das Geotechnische Büro für Umweltgeologie, GEOVOVA GmbH (1998) wurden sieben Kontaminationsverdachtsflächen erfasst. In einer im Mai 1999 nachfolgenden Orientierenden Untersuchung durch das Büro wurden die Verdachtsflächen auf eine Gefährdung von Schutzgütern überprüft.

Bewertung

Das Ergebnis der orientierenden Untersuchung ist, dass organische Schadstoffe nicht oder in nur sehr geringen Konzentrationen nachgewiesen wurden. Die Gehalte an Schwermetallen und Cyaniden waren unbedenklich. Eine Gefährdung von Schutzgütern besteht aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Planbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden.

2.3 Wasser

Grundsätze und Ziele

Nach Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Sachverhalt Grundwasser

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände zwischen + 0,5 und + 0,7 m NN; Höchststände sind bei + 1,75 bis + 2,0 m NN zu erwarten.

Die Geländehöhen des Plangebiets liegen zwischen + 2,3 m NN und + 2,9 m NN.

Bewertung

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es zu einem erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. In der geplanten Erschließungsstraße ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, der dieses Wasser aufnehmen und in nordwestlicher Richtung zum Mittelkämpefleet ableiten wird.

Die Grundwassererneubildungsrate wird reduziert. Trotzdem ist mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

2.4 Klima

Grundsätze und Ziele

Nach dem Baugesetzbuch ist das Klima zu berücksichtigen. Gemäß bremischen Naturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Klimas, hier insbesondere das des lokalen Kleinklimas zu berücksichtigen.

Sachverhalt und Bewertung

Der Landschaftspark ist von Bebauung umschlossen. Er verfügt über günstige kleinklimatische Bedingungen, die durch die Bebauung des westlichen Parkteils verändert werden. Diese Veränderung ist ohne spürbare Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.

2.5 Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch bedarf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes besonderer Berücksichtigung. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Sachverhalt

Der historische Park des Landgutes Holdheim wurde von Isaak Albert Hermann Altmann im landschaftlichen Stil gestaltet. Der Landschaftspark prägt das Orts- und Landschaftsbild der Oberneulander Kulturlandschaft. Er ist ein Beispiel eines Landschaftsparks mit den charakteristischen Merkmalen der Gartengestaltung zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Auf Grund der exponierten Lage an einem Grundpfeiler der Oberneulander Kulturlandschaft, dem Eckstück des so genannten Rüten, kommt dem historischen Park Holdheim nicht nur eine kulturhistorische, sondern auch eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Entlang den Straßen Am Rüten, An den Wühren und Apfelallee wird durch den Altbaumbestand der Park eindrucksvoll bestimmt. Die geschlossen stehenden Baumbestände prägen die Parkränder und sind ein wichtiges Element des Orts- und Landschaftsbildes.

Bedingt durch den im 20. Jahrhundert einsetzenden Nutzungswandel des Parkgeländes gingen Wiesenflächen, Gewässer und Altbaumbestände verloren.

Bewertung

Durch die Bebauung geht der westliche Teil des historischen Parks verloren. Es können nur einige prägende Altbaumbestände und die an den Straßen geschlossen stehenden Baumbestände erhalten werden. Da ein Ausgleich in dem Bereich nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen in dem östlichen Teil des Landschaftsparks erforderlich. Durch geeignete fachgerechte Pflege-, Restaurierungs- und Entwicklungsmaßnahmen kann die Qualität des östlichen Parkteils wieder hergestellt werden. Damit werden wichtige Elemente des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes bewahrt.

2.6 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Grundsätze und Ziele

siehe wie Boden – Grundsätze und Ziele –

Sachverhalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 50 800 m². Nach dem Bebauungsplan 1929 ist eine Fläche von ca. 12 700 m² überbaubar. Die Bauzonen liegen überwiegend im mittleren und südlichen Bereich des Plangebiets (vorhandene Internatsgebäude).

In dem vorliegenden Bebauungsplan 2336 werden die überbaubaren Flächen auf ca. 9.400 m² reduziert.

Bewertung

In der Bilanzierung der überbaubaren Flächen zwischen dem Bebauungsplan 1929 und dem vorliegenden Bebauungsplan 2336 kommt es zu einer geringeren Versiegelung der Flächen.

2.7 Auswirkungen auf Mensch-Erholung

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Erhaltung von Grünflächen.

Sachverhalt und Bewertung

Das Parkgelände Gut Holdheim ist Sondergebiet (Internat). Der Landschaftspark steht für die Erholung der Bevölkerung nicht zur Verfügung.

Der westliche Teil des Parks wird zukünftig bebaut; der östliche Teil wird erhalten und als öffentlicher Park der Bevölkerung zugänglich gemacht. Dadurch werden die Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung verbessert.

2.8 Auswirkungen auf den Menschen-Lärmschutz

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die DIN 18005.

Sachverhalt

Außerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der Straßen An den Wühren, Apfelallee und Am Rüten locker bebaute Wohngebiete mit überwiegend frei stehenden Einfamilienhäusern. Die Wohngebiete sind heute dem Straßenverkehrslärm der Straßen ausgesetzt.

Bewertung

Mit der Erschließung des Parkgeländes und der Entwicklung zum Wohngebiet ist mit einer Zunahme des Straßenverkehrs und damit des Straßenverkehrslärms zu rechnen. Die Zunahme wird als gering eingeschätzt.

2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätze und Ziele

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Das Denkmalschutzgesetz hat die Aufgabe, Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten.

Sachverhalt

Das klassizistische, einstöckige Herrenhaus wurde 1810 von dem Lilienthaler Baumeister Kaars gebaut. Das Herrenhaus des Gutes Holdheim steht unter Denkmalschutz. Zuvor wurde auf einem künstlichen Hügel südwestlich der Villa ein Hofmeierhaus errichtet. Der Hügel (Wurt) ist heute noch erhalten. Der Landesarchäologe vermutet, dass Funde aus dem 19. Jahrhundert dort verborgen sein könnten.

Bewertung

Das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus erhält durch den Bebauungsplan 2336 eine Erweiterungsmöglichkeit. Die Anbaumöglichkeit kann die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes verbessern und den Erhalt fördern. Die zur Apfelallee ausgerichtete Schauseite des Herrenhauses mit der vorgelagerten Säulenhalle und den beidseitig, geschwungenen Stufenrampen bleibt unverändert erhalten. Der Bebauungsplan lässt im Umfeld des Bodendenkmals (Wurt) Baumöglichkeiten zu. Die Baumaßnahmen sind mit Erdarbeiten verbunden. Um die gegebenenfalls im Boden befindlichen archäologisch wertvollen Objekte zu sichten und zu bergen, wird der Landesarchäologe die Bauarbeiten begleiten. Die Wurt darf nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde beseitigt oder verändert werden.

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung wurden verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten untersucht. Das jetzt vorliegende Bebauungskonzept ermöglicht die Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung wichtiger Belange der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen, wie die des Baumschutzes, des Denkmalschutzes und des Landschaftsbildes.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die jeweils verwendeten Verfahren sind den Gutachten zu entnehmen.

5. Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaftspark wurden in unterschiedliche Wertstufen eingestuft. Die Wertstufen zur Beurteilung der Biotope reichen von Wertstufe 1 (von sehr geringer Bedeutung) bis zur Wertstufe 3 (von mittlerer Bedeutung). Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Der Verlust an Lebensraum und Vegetation beträgt insgesamt 24 020 Flächen-

äquivalente. Die Flächenäquivalente können durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima werden durch Maßnahmen im Bebauungsplan soweit wie möglich gemindert oder kompensiert.

Die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind erheblich. Sie werden begrenzt durch Erhaltung von Altbaumbeständen und kompensiert durch Entwicklungsmaßnahmen im verbleibenden Parkteil.

Im Vergleich zwischen den Bebauungsplänen 1929 (heutiges Planungsrecht) und 2336 (zukünftiges Planungsrecht) wird die Flächeninanspruchnahme durch die Wohnbebauung reduziert.

Das Schutzgut Mensch-Erholung wird aufgewertet, da das verbleibende östliche Parkgelände erhalten und als öffentlicher Park der Bevölkerung zugänglich gemacht wird. Damit wird der Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung verbessert.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch-Lärmschutz werden als gering eingestuft.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kulturgut sind begrenzt. Die unter Denkmalschutz stehende Villa bleibt erhalten. Die Baumaßnahmen im Umfeld des Bodendenkmals (Wurt) werden vom Landesarchäologen begleitet.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

81. Änderung

Oberneuland (Holdheim)

(Bearbeitungsstand: 8. Juni 2005)

A) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Das Gelände Holdheim ist bebaut mit den Gebäuden der ehemaligen Klinik Holdheim, die zuletzt durch die japanische Schule mit Internat genutzt wurden. Die Flächen sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die ehem. Klinikgebäude sollen abgebrochen werden, das unter Denkmalschutz stehende Herrenhaus soll gemeinsam mit großen Teilen des Landschaftsparks erhalten bleiben. Für die Verwertung des Klinikgeländes gibt es keine realistische Planungsalternative.

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Parksanierung und Entwicklung Gelände Park Holdheim, Teil A+B, Müller-Glassl&Partner GbR, März 2005
- Historische Recherche, Internationale Japanische Internatsschule, Juli 1998 und
- Orientierende Untersuchung, Internationale Japanische Internatsschule, Mai 1999, GENOVA GmbH, Geotechnisches Büro für Umweltgeologie
- Untersuchung der Käferart Eremit – *Osmoderma eremita* –, Axel Bellmann, Oktober 2005

Daraus ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild, Flächeninanspruchnahme, Mensch-Erholung, Mensch-Lärmschutz, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Der Verlust an Lebensraum und Vegetation kann durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

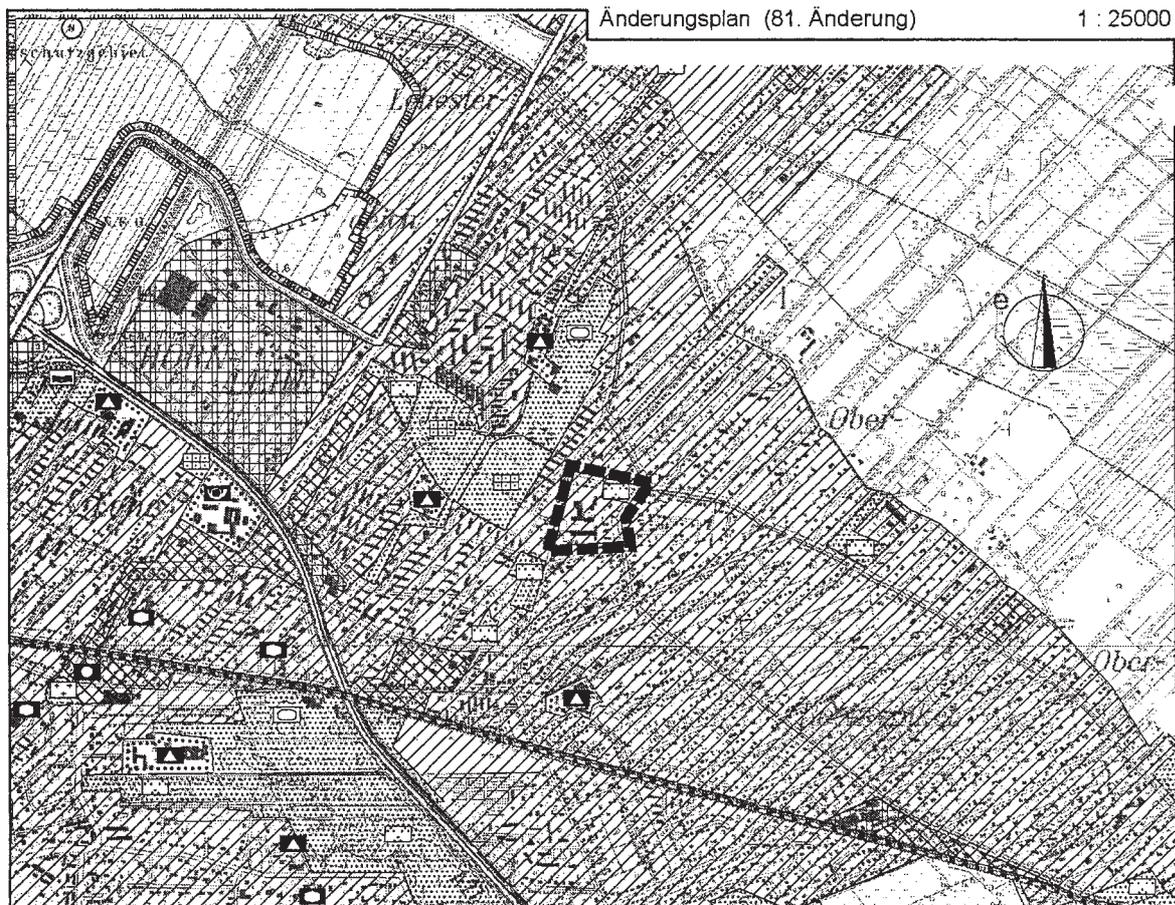
B) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (29. Juli 2005 bis 9. September 2005) beteiligt worden. Vom Ortsamt Oberneuland und Horn-Lehe sind Bedenken mitgeteilt worden. Aus der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen. Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

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

Oberneuland
(Holdheim)

(Bearbeitungsstand: 08.06.2005)



Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Wohnbaufläche
-  Grünflächen
-  Parkanlage

