

***Mitteilung des Senats vom 14. Februar 2006***

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

***69. Änderung***

***– Huckelriede (Am Dammacker) –***

***(ehemals 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)***

***(Bearbeitungsstand: 16. 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 69. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Februar 2006 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 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005) zu beschließen.**

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

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

***69. Änderung***

***– Huckelriede (Am Dammacker) –***

***(ehemals 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)***

***(Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005) und die Begründung zur 69. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005, geänderte Fassung) vor.

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

1. Europarechtsanpassungsgesetz

Das mit Wirkung vom 20. Juli 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderte BauGB enthält u. a. neue Anforderungen zum Verfahren und zur Begründung der Bauleitpläne; danach sind grundsätzlich für alle Flächennutzungspläne und Bebauungspläne Umweltprüfungen durchzuführen.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB 2004 können bereits begonnene Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt werden.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll auf Grundlage der Überleitungsvorschriften nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden.

## 2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 5. Juni 1997 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 8. Juli 2005 wurde der Änderungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses vom 5. Juni 1997 auf den auszulegenden Änderungsbereich reduziert.

## 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat vom 9. August 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 im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

## 4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

### 4.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Anregungen eingegangen.

### 4.2 Anlässlich der Trägerbeteiligung hat die Handelskammer Bremen mit Schreiben vom 7. September 2005 Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Jedoch gehen wir davon aus, dass im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt wird, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält.

Im Übrigen können wir uns mit der Vokabel ‚erhaltungswürdige Betriebe‘ nicht anfreunden. Wir gehen davon aus, dass jeder Betrieb und die damit verbundenen Existenzen erhaltungswürdig sind. Anderenfalls würde sich uns die Frage stellen, wer darüber entscheidet, ob ein Betrieb erhaltungswürdig ist – etwa die Stadtplanung?“

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

Der Planentwurf beinhaltet keine Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen. Unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Betriebe ist in den entsprechenden Bereichen Gemischte Baufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 1808 A).

Der beanstandete Ausdruck „erhaltungswürdige Betriebe“ wurde in dem Erläuterungsbericht unter Abschnitt B) 3. ersetzt durch die Worte „vorhandener gewerblicher Betriebe“.

Der beigefügte Erläuterungsbericht (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005, geänderte Fassung) enthält den neuen Wortlaut.

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

5. Weitere Änderungen des Erläuterungsberichtes nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange ist der Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt worden:

Unter Abschnitt B) 1. wurden Angaben zur Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr aufgenommen.

Der Abschnitt D) wurde ergänzt durch Aussagen zu Lärm.

Der beigefügte Erläuterungsbericht (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005, geänderte Fassung) enthält die ergänzten Texte.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Huckelriede (Am Dammacker) – (ehemals 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983) (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

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

*69. Änderung*

*– Huckelriede (Am Dammacker) –*

*(ehemals 83. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)*

*(Bearbeitungsstand: 16. Juni 2005)*

## **A) Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das westliche Plangebiet Am Dammacker ist geprägt durch das Nebeneinander von gewachsenen Gewerbe- und Wohnstrukturen.

Der in den letzten Jahren erfolgte Strukturwandel zugunsten der Wohnnutzung liegt u. a. begründet in der attraktiven Lage am Naherholungsgebiet Werdersee. Als gewerbliche Nutzungen sind insbesondere Betriebe des Kfz- und Metallbau-Gewerbes sowie Speditionen vorhanden. Auf den Betriebsgrundstücken befinden sich überwiegend auch Wohngebäude.

Das östliche Plangebiet unterlag bis Mitte des vergangenen Jahrhunderts militärischer Nutzung durch verschiedene Kasernen. Nach dem Krieg wurden die Flächen der Hindenburg-Kaserne, die westlich der Straße Nieder-

sachsendamm am Werdersee lag, für zivile Zwecke umgenutzt. Heute befinden sich dort die Bereitschaftspolizei, der Katastrophenschutz und das im Nutzungswandel begriffene Gewerbegebiet Franz-Grashof-Straße.

Auf den Flächen der ehemaligen Cambrai-Kaserne am Buntentorsdeich werden zurzeit Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Huckelriede durchgeführt.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr wird das Gebiet durch die Haltestelle „Am Dammacker“ erschlossen, die durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 bedient wird. Durch diese Straßenbahnlinien besteht eine Verbindung in die Bremer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Bremer Stadtteile.

An der Franz-Grashof-Straße ist ein Rückgang wertschöpfungsintensiver gewerblicher Nutzungen festzustellen. Wohnnutzungen, die ursprünglich als Zubehör zum Gewerbe entstanden sind, haben sich hingegen stabilisiert. Ferner sind im nördlichen Abschnitt eigenständige Wohnnutzungen (Reihenhäuser) entstanden. Dies ist u. a. begründet durch die nahe Lage zum Erholungsgebiet Werdersee.

## 2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt gewerbliche Bauflächen, Sonderbaufläche (Krankenhaus), Flächen für den Gemeinbedarf (öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen) und Grünflächen dar.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Durch städtebauliche Neuordnung im westlichen Plangebiet soll ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils Huckelriede geleistet werden.

Der westliche Bereich „Am Dammacker“ soll einen Schwerpunkt in der Entwicklung der Wohnnutzung bilden. Die Lage eignet sich hierfür insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zum Erholungsgebiet Werdersee und der Nähe zu den Straßenbahnlinien 4 und 5. Im nördlichen Abschnitt soll Wohnbaufläche dargestellt werden. Im südlichen Abschnitt sollen die vorhandenen gewerblichen Betriebe durch die Darstellung gemischter Baufläche planungsrechtlich berücksichtigt bleiben.

Das östliche Plangebiet bildet einen Teilbereich des Quartiers am Werdersee, für den die Bremische Gesellschaft im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Forschungsfeld „städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen (Konversion)“ Fallstudie Bremen-Huckelriede der Deputation für das Bauwesen einen Rahmenplan vorgelegt hat.

Daraus ergeben sich folgende Planungsziele für diesen Bereich:

- Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes auf den Flächen der ehemaligen Cambrai-Kaserne und Verknüpfung mit dem Gebiet Franz-Grashof-Straße. Hiermit wird Raum geschaffen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen. Dementsprechend soll Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.
- Das Gebiet Franz-Grashof-Straße ist aufgrund seiner Nähe zum Erholungsgebiet Werdersee und dem Wohnquartier Am Dammacker auch für die Entwicklung von Wohnnutzungen geeignet. Unter Berücksichtigung vorhandener gewerblicher Betriebe soll in geeigneten Teilbereichen Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2005 nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

## C) Planinhalt

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 sollen für den Änderungsbereich Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, und Gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt werden.

## D) Umweltprüfung

Das Verfahren zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

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

Zu Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen bereits bebaute Flächen. Ferner sind gemäß bestehendem Planungsrecht die Grundflächen weitgehend versiegelbar. Insofern entsteht keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Zu Boden

Das Plangebiet ist teilweise aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung ein altlastenverdächtiger Standort. Insofern ist in der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich zu klären, ob bzw. welche Maßnahmen als Voraussetzung für eine verträgliche Wohnnutzung durchzuführen sind.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne 1808 A und 1808 B).

Zu Lärm

Das Plangebiet liegt nördlich außerhalb des östlichen Anflugsektors gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 des Luftverkehrsgesetzes, außerhalb der Schallschutzzone 2 und auch außerhalb der Zone, für die ein Leq (Level Energy Equivalent<sup>1</sup>) von 62 dB(A) berechnet wurde. Die Leq-Werte dürften daher noch darunter liegen. Dennoch kann eine gewisse Belästigung durch Fluglärm in dem Plangebiet resultieren. Dies betrifft zum einen Bodenlärm, der bei ungünstigen Witterungsverhältnissen ins Plangebiet reichen kann. Zum anderen betrifft dies allgemeinen Fluglärm. Letzterer insbesondere durch Sichtflieger, da die für nördliche Abflüge veröffentlichte Flugroute über den Werdersee und entlang der Weser führt.

Zu Stadt- und Landschaftsbild

Der vorgesehene Funktionswandel im Plangebiet bewirkt insgesamt Verbesserungen des Stadt- und Landschaftsbildes (z. B. Umwandlung von Gewerbebrachen in Wohnnutzung).

Zu Kultur- und sonstige Sachgüter

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Im unmittelbar benachbarten Gebiet sind allerdings einige Funde bekannt geworden.

Grundsätzlich ist somit davon auszugehen, dass auch im Plangebiet archäologische Bodenfunde vorhanden sind. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne 1808 A und 1808 B).

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

## E) Finanzielle Auswirkungen

Keine.

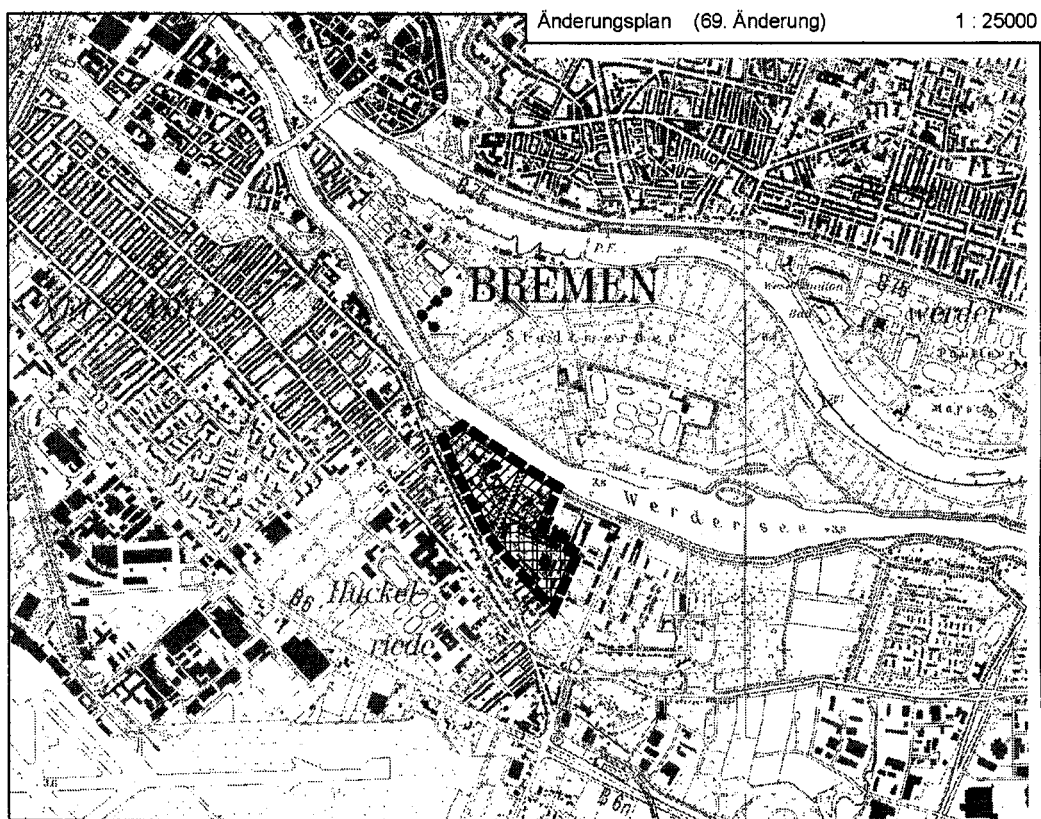
<sup>1</sup> Der Level Energy Equivalent (Leq) wird gebildet durch Aufsummierung der Lärmenergie-Momentanwerte über die Zeit und der Bildung des Logarithmus des Durchschnittswertes dieser Zeit.

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

Huckelriede  
(Am Damacker)



(Bearbeitungsstand: 16.06.2005)



## Zeichenerklärung

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Grenze des Änderungsbereiches |
|  | Wohnbauflächen                |
|  | Gemischte Bauflächen          |
|  | Gewerbliche Bauflächen        |
|  | Grünflächen                   |



