

***Mitteilung des Senats vom 28. März 2006***

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

***3. Änderung***

***– Neustadt/Neuenland –***

***(Erweiterung Gewerbegebiet Flughafen)***

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 3. Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 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 3. 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**

**3. Änderung**

**– Neustadt/Neuenland –**

**(Erweiterung Gewerbegebiet Flughafen)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 und den Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplanänderung (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 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 können bereits begonnene Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt werden, sofern sie bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden. Abgeschlossen ist das Verfahren mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Freien Hanse-

stadt Bremen; daher ist zu beachten, dass für Bauleitplanverfahren nach altem Recht eine abschließende Deputationsbefassung im Frühjahr 2006 erforderlich ist.

Sofern eine Bekanntmachung bis zum 20 Juli 2006 nicht erfolgt, müssen nachträglich ein Umweltbericht erstellt und die Verfahrensschritte zur öffentlichen Auslegung und Trägeranhörung wiederholt werden.

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

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 6. Dezember 2001 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Deputation für Bau hat am 6. Dezember 2001 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits auf Grundlage des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes 2192 erfolgt ist.

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

Die Deputation für Bau hat am 6. Dezember 2001 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Erläuterungsbericht öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat vom 28. Januar bis 28. Februar 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegen. 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.

5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

5.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Anregungen eingegangen.

5.2 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Änderungen des Erläuterungsberichtes nach der öffentlichen Auslegung

Der Erläuterungsbericht wurde redaktionell im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) überarbeitet. Des Weiteren wurde ein Hinweis zu Altlasten aufgenommen.

Die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen sind in den beigefügten Erläuterungsbericht (geänderte Fassung) eingeflossen.

## **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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung

der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Neustadt/Neuenland – (Erweiterung Gewerbegebiet Flughafen) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

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

**3. Änderung**

**– Neustadt/Neuenland –**

**(Erweiterung Gewerbegebiet Flughafen)**

**A) Änderungsbereich, Entwicklung und Zustand**

1. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland.

2. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist 1,7 ha groß.

Die ursprünglich als Ersatzgebiet für zu verlagernde Kleingärten vorgesehene Fläche wird derzeit aufgrund fehlender Nachfrage nicht benötigt und liegt brach.

3. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar.

**B) Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe des Flughafens werden stark nachgefragt. Gerade für neue Ansiedlungen und Branchen, in denen ein Arbeitsplatzwachstum stattfindet, stellen die Flächen in Flughafennähe einen attraktiven Standort dar. Daher liegt es im öffentlichen Interesse, hier Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Da die Realisierung dieser neuen Zielvorstellung die entsprechende Darstellung gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan voraussetzt, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

**C) Planinhalt**

Entsprechend den vorgenannten städtebaulichen Zielen wird im Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

**D) Umweltprüfung**

Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 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 liegt zwischen dem baulich weit entwickelten Gewerbegebiet Flughafen (Airport-Stadt Mitte) und dem im Ausbau befindlichen Dauerkleingartengebiet Langeoog. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden

die Flächen als Baugrund hergerichtet. Sie blieben bislang überwiegend ungenutzt, so dass sich eine spärliche Ruderalvegetation entwickeln konnte, die von geringer floristischer und faunistischer Bedeutung ist. Die vorhandene Verwallung prägt das Landschaftsbild im Übergangsbereich zwischen überwiegend baulich geprägtem Gebiet und Kleingartengebiet.

Da das Plangebiet nur mit spärlicher Ruderalvegetation bewachsen ist und es sich um einen bereits stark durch menschliche Eingriffe veränderten Standort handelt, kann der erforderliche Ausgleich innerhalb des dargestellten Bereiches vorgenommen werden und ist entsprechend in dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan 2192 festzusetzen.

#### Zu Boden

Es liegen überwiegend staunasse Böden (Pseudogleye bis Gleye) vor. Als jüngste geologische Einheit stehen 1,5 m bis 7 m mächtige, holozäne Weichschichten (tonige Schluffe = Auenlehme) an, die stark frost- und setzungsempfindlich sind. Darunter folgen 4 m bis 20 m mächtige, z. T. kiesige Wesersande, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Als Grundwassersohle fungieren die > 10 m mächtigen bindigen Lauenburger Schichten (Elster-Kaltzeit).

#### Zu Wasser

Das Grundwasser ist an der Unterfläche der holozänen Weichschichten so stark gespannt, dass eine Grundwasserregeneration nicht stattfindet. Die freie Grundwasserdruckspiegelfläche variiert örtlich und jahreszeitlich zwischen 1,5 m und 2,0 m NN, bei einem maximalen Stand von 3,0 m NN (10-Jahreszyklus). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse und des geringen Grundwasserflurabstandes (< 1 m) nicht möglich. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach bis stark betonangreifend“ einzustufen. Das um den Neutralpunkt variierende Grundwasser (pH 6,5 - 7,5) weist teilweise erhöhte Chlorid-Konzentrationen (bis 500 mg/l) durch den Salzwasseraufstieg (DGH-Effekt) im Bereich der Salzmauer „Delmenhorst-Osterholz“ auf.

#### Zu Altlasten

Der Änderungsbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist.

Zur Sicherung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den aus der Flächennutzungsplanänderung zu entwickelnden Bebauungsplan 2192.

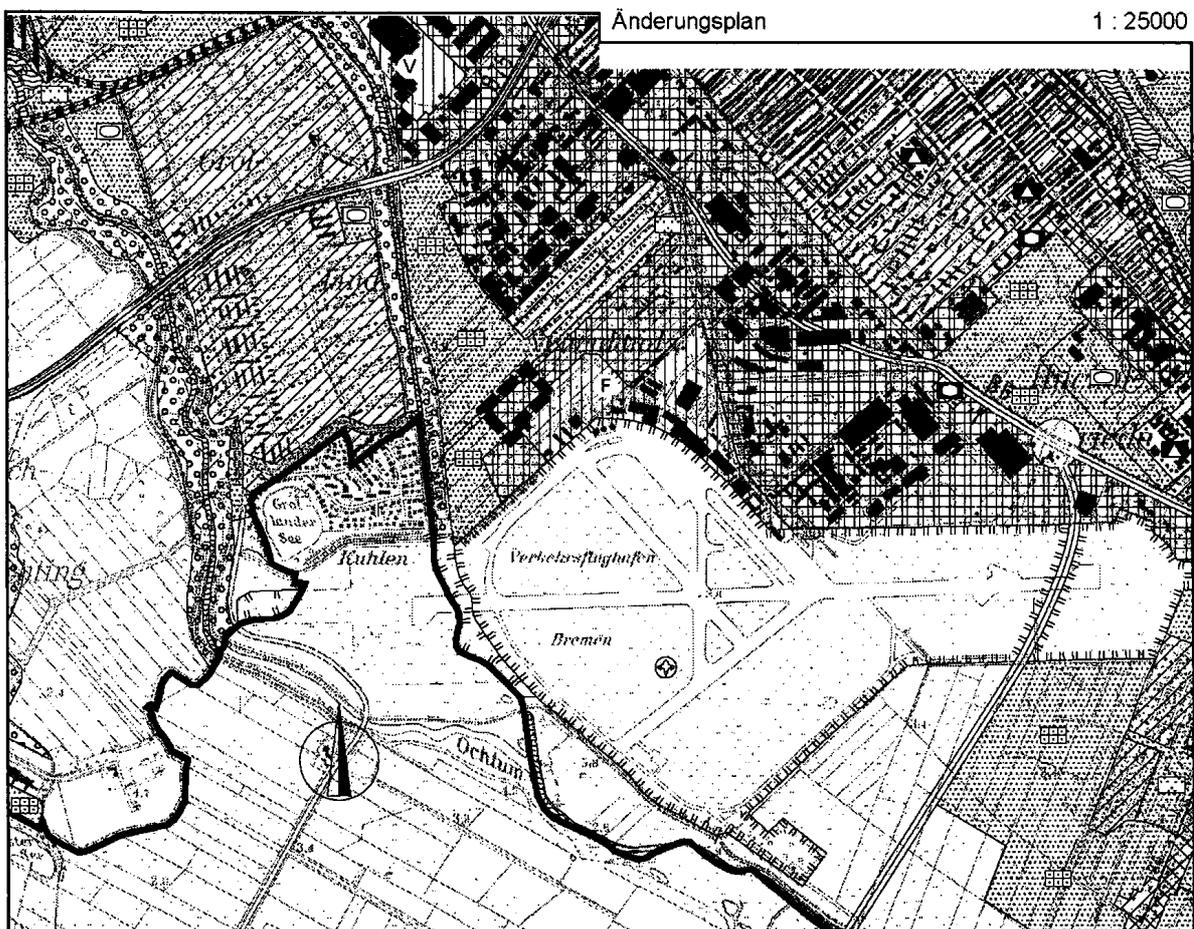
Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind nicht betroffen.

### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

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

Neustadt/Neuenland  
(Erweiterung Gewerbegebiet Flughafen)



#### Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches

Gewerbliche Bauflächen





