

Mitteilung des Senats vom 18. April 2006

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

84. Änderung

Hemelingen (Osenbrückstraße)

(Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006)

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 84. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006) 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 84. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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

84. Änderung

Hemelingen (Osenbrückstraße)

(Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006) und die Begründung zur 84. Flächennutzungsplanänderung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. November 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. November 2005 den Beschluss gefasst, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 84. Flächennutzungsplanänderung abgesehen wird.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 18. November 2005 beschlossen, dass der Entwurf zur 84. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Beirat Hemelingen hat dem Planentwurf der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006 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 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.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die Handelskammer Bremen teilt mit Schreiben vom 13. Januar 2006 Folgendes mit:

„Aus Sicht der Handelskammer bestehen gegen den Entwurf des o. g. Planes zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Insbesondere begrüßen wir das zum Ausdruck kommende Anliegen, mit der Ausweisung gemischter Bauflächen den ansässigen Betrieben Planungssicherheit geben und den vorhandenen Nutzungen Rechnung tragen zu wollen.

Dabei ist die vorgenannte Flächennutzungsplanänderung jedoch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanentwurf 2305 zu sehen, der uns in der Fassung vom 2. August 2005 vorliegt. Seitens des Unternehmens Wilkens & Söhne wurden zu diesem B-Plan-Entwurf Bedenken vorgetragen, die von der Handelskammer in vollem Umfang geteilt werden. Die Kritik am Bebauungsplan 2305 bezieht sich auf:

1. Das Sondergebiet Einzelhandel (zwischen Osenbrückstraße und Ahlringstraße)

Nach unserer Überzeugung sollte auch diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden. Dies würde es dem ansässigen Traditionsunternehmen wesentlich erleichtern, mit dem vorhandenen Gebäudebestand eine vernünftige Nachnutzung zu realisieren. Die im uns vorliegenden Planentwurf vorhandene textliche Festsetzung könnte letztlich das Brachliegen der Fläche verursachen, zur Verödung des Gebietes beitragen und ein wichtiges Bremer Unternehmen wirtschaftlich nachhaltig schädigen.

2. Die Sanierungsfläche B

Die festgestellten Bodenverunreinigungen gehen bekanntlich nicht auf die Firma Wilkens zurück. Das Unternehmen ist u. E. daher ausdrücklich von einer Sanierungsverpflichtung freizusprechen.

Wie Sie wissen, bemüht sich das ansässige Unternehmen intensiv um einen Verkauf der vorgenannten, bisher als Logistikareal genutzten Flächen. Lässt sich dies in überschaubarer Zeit realisieren, so sind die Punkte 1. und 2. natürlich in einem neuen Licht zu betrachten.

3. Die Sanierungsfläche C

Die Firma Wilkens wurde mit Schreiben vom 11. Juni 2003 von Ihrem Ressort bereits von einer Sanierungsverpflichtung freigestellt. In Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen ist jedoch unverändert von einer entsprechenden Auflage die Rede. Aus Sicht der Handelskammer ist die Ziffer 7 entsprechend abzuändern bzw. um diesen Sachverhalt zu ergänzen.

Es wäre für den weiteren Prozess hilfreich, wenn Sie uns den aktuellen Planungsstand zum Bebauungsplan 2305 mitteilen bzw. zur Verfügung stellen könnten.“

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

Die Belange der im Geltungsbereich des Planes der 84. Änderung ansässigen Unternehmen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Stellungnahme der Handelskammer bezieht sich zu einem großen Teil auf den Bebauungsplanentwurf 2305, der aus dem Plan zur 84. Änderung entwickelt ist. Der Bebauungsplanentwurf wird ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt. Auf den Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes kann hier nicht eingegangen werden. Die Belange der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2305 ansässigen Unternehmen werden ebenfalls beachtet.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

5. Planänderung

Nach der öffentlichen Auslegung ist es erforderlich geworden, den Planentwurf zu ändern. Entlang der Eisenbahn Bremen–Hannover wird für die Deutsche Bahn AG eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Diese Fläche wird für Bahnbetriebszwecke benötigt. Der so geänderte Planentwurf hat den Bearbeitungsstand 2. Februar 2006. Die Begründung ist aufgrund der Planänderung unter „C) Planinhalt“ entsprechend ergänzt worden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung entfällt deshalb gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Eine Beteiligung der Nachbarschaft gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, weil eine Betroffenheit durch die Planänderung nicht gegeben ist. Die Planänderung ist mit der Deutschen Bahn abgestimmt. Weitere Träger öffentlicher Belange sind nicht betroffen. Die Deputation für Bau und Verkehr hat beschlossen, dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wird.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf entsprechend zu ändern.

6. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Hemelingen 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 84. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Hemelingen (Osenbrückstraße) (Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

84. Änderung

Hemelingen (Osenbrückstraße)

(Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006)

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,5 ha. Er liegt zentral innerhalb der bebauten Gebiete des Ortsteiles Hemelingen zwischen der Eisenbahn Bremen–Hannover und der Godehardstraße.

Als einzig verbliebener, Silberwaren fabrizierender Betrieb, bestimmt Wilkens & Söhne die Nutzungsstruktur und das Stadtbild dieses Areals. Der Betrieb nutzt derzeit ca. 2,0 ha. Die übrigen Änderungsflächen sind belegt durch einen weiteren Gewerbebetrieb (Lagerhalle), durch die St.-Godehard-Kirchengemeinde, mit Straßenverkehrsflächen (Osenbrückstraße) sowie durch eine Gewerbebrache (ehemals Bohm & Kruse). Diese ist vorgesehen für eine neue Nutzung als Kultur- und Bildungseinrichtung.

2. Geltende Darstellungen

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

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich wurde im Zusammenhang mit der Planung zum Straßentunnel Hemelingen sowie wegen des Niedergangs des Industrie- und Gewerbeareals zwischen Eisenbahn Bremen–Hannover und Diedrich-Wilkens-Straße mit der 73. Änderung (bekannt gemacht am 15. Februar 1999) als Wohnbaufläche an Stelle von gewerblichen Bauflächen dargestellt. Das entspricht den wesentlichen Zielen, die mit der Sanierung Hemelingen (rechtskräftig am 30. Oktober 1997) verfolgt werden, nämlich die Verkehrsverhältnisse im Bremer Osten und die Wohnverhältnisse in Hemelingen zu verbessern.

Heute zeigt sich für diesen Bereich, dass die beabsichtigte städtebauliche Umstrukturierung in der Form nicht mit der bisherigen Entwicklung, den vorhandenen Nutzungen und Betriebszielen vereinbar ist. So geht die Silberwarenfabrik mit einer betriebsbezogenen Neuorientierung von einer Standort-sicherung aus. Durch Konzentration der Aktivitäten werden Betriebsflächenteile frei, die veräußert und einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Unter Berücksichtigung betrieblicher Interessen sollen gleichwohl im Rahmen der Möglichkeiten die Sanierungsziele zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität berücksichtigt werden. Deshalb soll neben vorhandener gewerblicher Nutzung auch Wohnungsbau möglich sein sowie die Hemelinger Bahnhofstraße als Nebenzentrum mit Nahversorgungsfunktion durch ergänzende Angebote (Einzelhandel, Kultur, Gemeinbedarf) unterstützt werden.

Diese Ziele mit ihren teils gegensätzlichen Nutzungen sind planungsrechtlich zu ermöglichen über gemischte Bauflächen. Dazu müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert werden. An Stelle der bisherigen Wohnbauflächen sollen gemischte Bauflächen dargestellt werden.

C) Planinhalt

Gemischte Bauflächen

Mit der geänderten Darstellung gemischte Bauflächen sollen die Sanierungsziele der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Hemelingen weiterhin verfolgt werden. Dabei ist den vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich Rechnung zu tragen, Betrieben soll Planungssicherheit gegeben werden. Andere Nutzungen, wie Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen sind möglich. Konflikte die sich aus diesem Nebeneinander ergeben können, sind im Rahmen dieser Gebietsnutzung lösbar.

Die gemischten Bauflächen fügen sich ergänzend in den Bestand der umliegenden gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ein.

Bahnanlagen

Die Fläche für Bahnanlagen stellt hier vorhandene Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG dar.

D) Umweltbericht

Das Verfahren zur 84. 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 Flächenutzungsplanänderung

Die mit der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen verbundene Erwartung einer grundsätzlichen strukturellen Veränderung im Planbereich lässt sich in dieser Form nicht mit Gegebenheiten und Zielen vorhandener Betriebe vereinbaren.

Zwar sollen die Sanierungsziele, insbesondere die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Hemelingen, auch weiterhin verfolgt werden, jedoch lassen sich diese nur unter Berücksichtigung von betrieblichen Entwicklungen verwirklichen.

Dies ist möglich, wenn betriebliche Nutzungen aufgegeben werden oder partiell entfallen und Nutzungskonflikte gelöst werden können.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmquelle Eisenbahn Bremen–Hannover. Durch die Darstellung von gemischten Bauflächen ist die Möglichkeit gegeben, differenzierter auf die Lärmimmissionen zu reagieren als mit den bisher dargestellten Wohnbauflächen. So sind in Nähe der Lärmquelle in gemischten Baufläche auch weniger lärmempfindliche Nutzungen zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2305 sind die Auswirkungen der Lärmsituation auf einen möglichen Wohnungsbau untersucht worden. Alternative städtebauliche Muster der Anordnung von Wohngebäuden sind schallschutztechnisch gutachtlich beurteilt worden. Das Ergebnis zeigt, dass die für das Wohnen in Mischgebieten anzunehmenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. In Teilbereichen sind jedoch zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht deshalb Festsetzungen vor, die die Bauherren zur Durchführung geeigneter Maßnahmen verpflichten. Das Wohnen in Mischgebieten ist insoweit vertretbar.

Grundsätzlich ist aus der Darstellung von gemischten Bauflächen planungsrechtlich weniger mit Konflikten wegen der Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Konflikte die sich aus dem Nebeneinander von vorhandenen Gewerbebetrieben und möglichem Wohnen ergeben könnten, sind im Rahmen späterer Bauantragsverfahren zu klären.

- b) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Geruchsmissionen

Außerhalb des Änderungsbereichs liegende Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelsektors wirken mit ihren Geruchsemissionen auf den Änderungsbereich ein. Für Teilbereiche im Nahbereich der Eisenbahn ist im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes 2162 gutachtlich nachgewiesen, dass es zu erheblichen Geruchsbelästigungen kommen kann.

Die gemischten Bauflächen lassen alternativ zur Wohnnutzung andere Nutzungen zu. In diesem Sinne trägt die Änderung planungsrechtlich bei zur Konfliktlösung, da die gemischten Bauflächen hier vorhandene Betriebsnutzungen weiterhin ermöglichen.

- c) Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden

Im Zusammenhang mit der Planung zum zwischenzeitlich dem Verkehr übergebenen Straßentunnel Hemelingen sowie während des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2305 wurden verschiedene historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt, teilweise mit nachfolgender Beseitigung der Verunreinigungen.

Im Zusammenhang mit plangemäßer Umnutzung, bei Abbruch und Neubebauung sind gegebenenfalls Verbesserungen durch Entsiegelung bei weiterer Beseitigung von Verunreinigungen möglich.

- d) Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft

Das Gelände ist bis auf ein weitgehend abgeräumtes Betriebsgelände vollständig baulich genutzt oder durch Verkehrsflächen versiegelt, es werden keine Naturflächen in Anspruch genommen. Mögliche Umnutzungen können über Wohnungsbau eine Entsiegelung des Bodens und durch die Anlage von Hausgärten einen größeren Freiflächenanteil mit höherer Wertigkeit bringen.

3. Monitoring

Im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung wird die Wirksamkeit der umweltgesetzlichen Festsetzungen überwacht.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach Abwägung der Auswirkungen der Planänderung ist festzustellen, dass die Änderung der Wohnbauflächen durch gemischte Bauflächen unter Umweltaspekten bei Berücksichtigung der besonderen strukturellen Gegebenheiten zu einer Lösung der Konfliktlage führt. Die für Teilbereiche des Änderungsbereichs bei möglichen Wohnbaumaßnahmen zu erwartenden Auswirkungen der Verkehrslärm- und Geruchsmissionen können durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder in vertretbaren Grenzen gehalten werden. Erforderlichenfalls sind die Flächen im Rahmen der Mischgebietsnutzung anderen Nutzungen zuführbar.

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

Keine.

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

84. Änderung

Hemelingen (Osenbrückstraße)

(Bearbeitungsstand: 2. Februar 2006)

- a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Die mit der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen verbundene Erwartung einer grundsätzlichen strukturellen Veränderung im Planbereich lässt sich

in dieser Form nicht mit Gegebenheiten und Zielen vorhandener Betriebe vereinbaren.

Zwar sollen die Sanierungsziele, insbesondere die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in Hemelingen, auch weiterhin verfolgt werden, jedoch lassen sich diese nur unter Berücksichtigung von betrieblichen Entwicklungen verwirklichen.

Dies ist möglich, wenn betriebliche Nutzungen aufgegeben werden oder partiell entfallen und Nutzungskonflikte gelöst werden können.

Eine Planungsalternative hierzu ist nicht realistisch.

Für den Umweltbericht ist es nicht erforderlich, besondere Unterlagen oder Gutachten heranzuziehen.

Folgende Umweltauswirkungen sind beschrieben und bewertet worden:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm, Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Geruchsimmissionen, Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden, Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft.

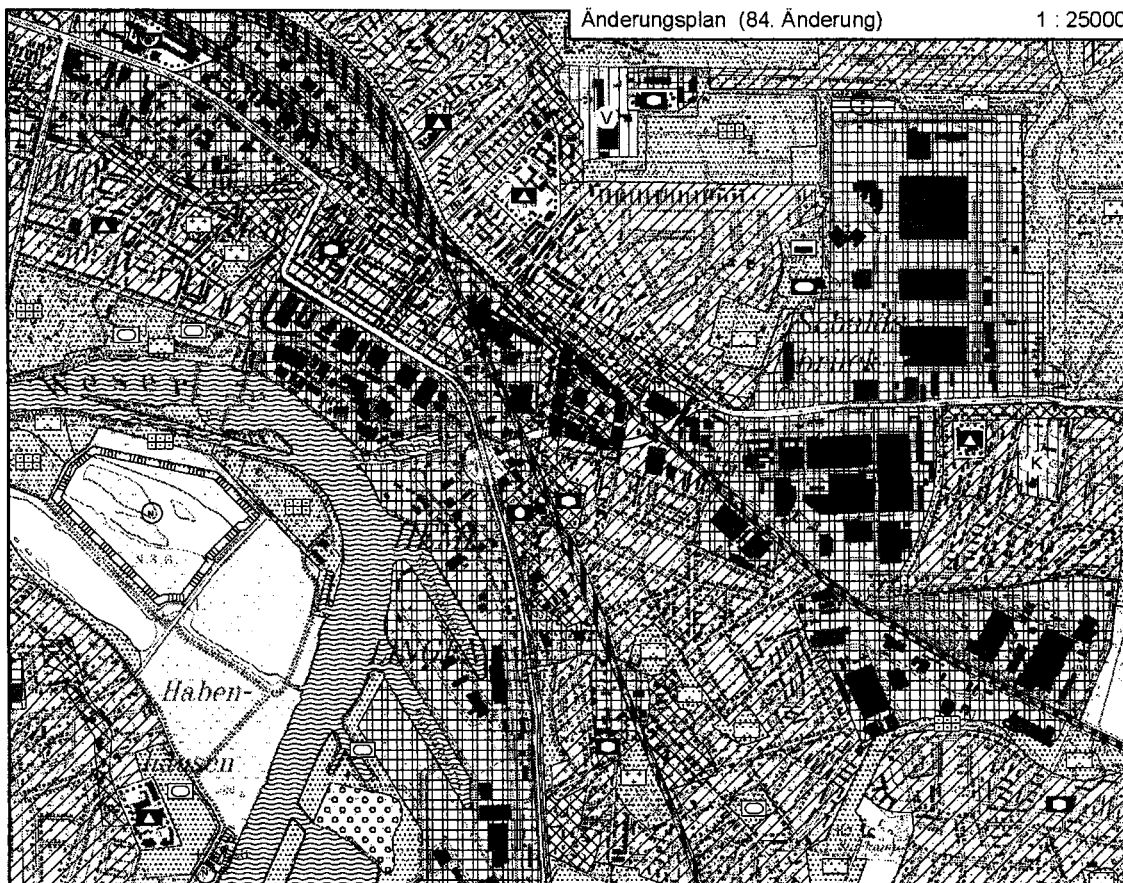
b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (14. Dezember 2005 bis 16. Januar 2006) beteiligt worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Hemelingen
(Osenbrückstraße)

(Bearbeitungsstand: 02.02.2006)



Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches
Gemischte Bauflächen