

***Mitteilung des Senats vom 16. Mai 2006***

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

***77. Änderung***

***– Oberneuland (Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof) –***

***(Bearbeitungsstand: 23. November 2004)***

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 77. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 23. November 2004) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. April 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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Oberneuland (Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof) – (Bearbeitungsstand: 23. November 2004) zu beschließen.**

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

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

***77. Änderung***

***– Oberneuland (Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof) –***

***(Bearbeitungsstand: 23. November 2004)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 23. November 2004) und die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 beschlossen, dass von einer Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB gemäß § 4a BauGB  
Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 beschlossen, dass der Entwurf zur 77. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Dem Ortsamt Oberneuland ist die Deputationsvorlage mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung übersandt worden.  
Der Planentwurf mit Begründung hat vom 22. März 2005 bis 22. April 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland 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.  
Die Begründung ist nach der Auslegung im Umweltbericht geändert und ergänzt worden (geänderte Fassung).
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.
5. Zusammenfassende Erklärung  
Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beigelegt.

#### **B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Oberneuland 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 77. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Oberneuland (Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof) – (Bearbeitungsstand: 23. November 2004) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

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

##### ***77. Änderung***

***– Oberneuland (Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof) –  
(Bearbeitungsstand: 23. November 2004)***

#### **A) Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Oberneuland.

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

1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich umfasst ca. 6 ha.

Die Flächen im Änderungsbereich gehören zum historisch-dörflichen Siedlungsbereich des alten Rockwinkel, ehemals wesentlich bestimmt von landwirtschaftlichen Hofanlagen.

Durch Umnutzungen und Wohnbebauung hat sich der Gebietscharakter in jüngerer Zeit verändert. So finden sich heute neben einem landwirtschaftlichen Betrieb auch eine Pflegeeinrichtung für Demenzzranke, eine Veranstaltungsstätte, Büro- und Ladengebäude sowie neuere Wohngebäude.

Eine öffentlich zugängliche Parkanlage mit einem angrenzenden Waldschlag gliedert das Areal.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen, Grünflächen (Parkanlage) und Flächen für Landwirtschaft dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Im Änderungsbereich hat sich die Gebietsnutzung anders entwickelt, als im Flächennutzungsplan bisher dargestellt. Zwar hat sich zu einem Teil die erwartete Wohnbebauung eingestellt, gleichzeitig aber sind Nutzungen verblieben oder hinzu gekommen, die eine mischgebietsähnliche Struktur bewirken.

Das vorhandene Nutzungsgemenge soll planungsrechtlich gesichert werden.

Deshalb sollen anstelle der bisherigen Wohnbauflächen gemischte Bauflächen dargestellt werden; die Grünflächen (Parkanlage) werden übernommen. Die Abgrenzungen der Flächen werden dem Bestand entsprechend modifiziert.

**C) Planinhalt**

1. Bauflächen

Entsprechend den beabsichtigten Nutzungen werden gemischte Bauflächen dargestellt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur.

2. Gemeinbedarf

Die Zweckbestimmung der vorhandenen Veranstaltungsstätte Lür-Kropp-Hof wird innerhalb der gemischten Baufläche dargestellt als Symbol für „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

3. Freiflächen

Die Garten-/Parkanlage des Lür-Kropp-Hofs und ein angrenzender Waldschlag bilden eine zusammenhängende Grünfläche von ca. 2 ha Größe.

Diese Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Symbol) dargestellt.

4. Flächen für Landwirtschaft

Ein schmaler Streifen wird anstelle von bisher Grünflächen (Parkanlage) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung.

**D) Umweltbericht**

1. Gegenstand der Umweltprüfung

Mit der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Wesentlichen anstelle von bisher Wohnbauflächen zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Änderung bereitet zukünftige Festsetzungen des Bebauungsplanes 2157 vor, der die ausgeübten Nutzungen im Änderungsbereich (Landwirtschaft, Wohnen, Büros, Läden, Veranstaltungsstätte, Pflegeeinrichtung) planungsrechtlich absichern soll.

2. Umweltauswirkungen der Planänderung

a) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die gegebene Geräuschsituation vor Ort wird wesentlich bestimmt durch die angrenzende Bahnlinie Bremen–Hamburg und die Franz-Schütte-Allee mit den jeweiligen Verkehrslärmemissionen. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden.

Die sich aus einer geringfügigen Überschreitung ergebenden Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beherrschbar.

Konkret wird der Schutz der Bewohner von zusätzlich möglicher Wohnbebauung durch die verbindliche Bauleitplanung mit textlichen Festsetzungen zu passivem Lärmschutz geregelt.

b) Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft

Die vorhandene, infolge einer Schenkung faktisch öffentliche Parkanlage um den Lür-Kropp-Hof enthält umfangreichen Baumbestand, Wiesen, Wege und einen Teich. Sie soll erhalten bleiben und mit dem angrenzenden Waldschlag weiter entwickelt werden. Die Darstellung der Grünflächen im Änderungsbereich beinhaltet marginale Verschiebungen der Abgrenzung; eine wirkliche Änderung ist damit nicht verbunden. So bleibt auch die Abgrenzung zur freien Landschaft mit ihrem baumbestandenen Rand unverändert.

Die zukünftige Bebaubarkeit der gemischten Bauflächen soll sich am Bestand orientieren. Sie wird die mögliche Ausnutzung bisher unbebauter Grundstücksteile nicht erhöhen. Auf besonders schützenswerte Bäume wird bei der Bebauungsplanung Rücksicht genommen werden.

Damit wird sich durch die Flächennutzungsplanänderung für Natur und Landschaft nichts verändern.

c) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Von den zukünftigen Nutzungen gehen keine anderen Wirkungen auf den Boden aus, als bei der bisherigen Darstellung von Wohnbauflächen. Zusätzliche Versiegelungen, wie sie auch bisher schon möglich sind, können erforderlichenfalls durch entsprechende Ausgleichspflanzungen kompensiert werden. Den Umfang regelt die verbindliche Bauleitplanung.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Den Erwartungen des Landesarchäologen, in diesem Gebiet archäologische Bodenfunde zu entdecken, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung durch Hinweise entsprochen.

Dies gilt auch für mögliche Kampfmittelfunde.

Damit gehen von der Planänderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen aus.

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.

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

*77. Änderung*

*– Oberneuland (Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof) –*

*(Bearbeitungsstand: 23. November 2004)*

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Der Änderungsbereich umfasst ca. 6 ha.

Die Flächen im Änderungsbereich gehören zum historisch-dörflichen Siedlungsbereich des alten Rockwinkel, ehemals wesentlich bestimmt von landwirtschaftlichen Hofanlagen.

Durch Umnutzungen und Wohnbebauung hat sich der Gebietscharakter in jüngerer Zeit verändert. So finden sich heute neben einem landwirtschaftlichen Betrieb auch eine Pflegeeinrichtung für Demenzkranke, eine Veranstaltungsstätte, Büro- und Ladengebäude sowie neuere Wohngebäude.

Eine öffentlich zugängliche Parkanlage mit einem angrenzenden Waldschlag gliedert das Areal.

Für den Umweltbericht ist es aufgrund der obengenannten Verhältnisse im Geltungsbereich nicht erforderlich, besondere Untersuchungen vorzunehmen oder Gutachten einzuholen.

Alternativen zur Planung gibt es nicht. Von dem Plan zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes gehen keine erheblichen Umweltwirkungen aus.

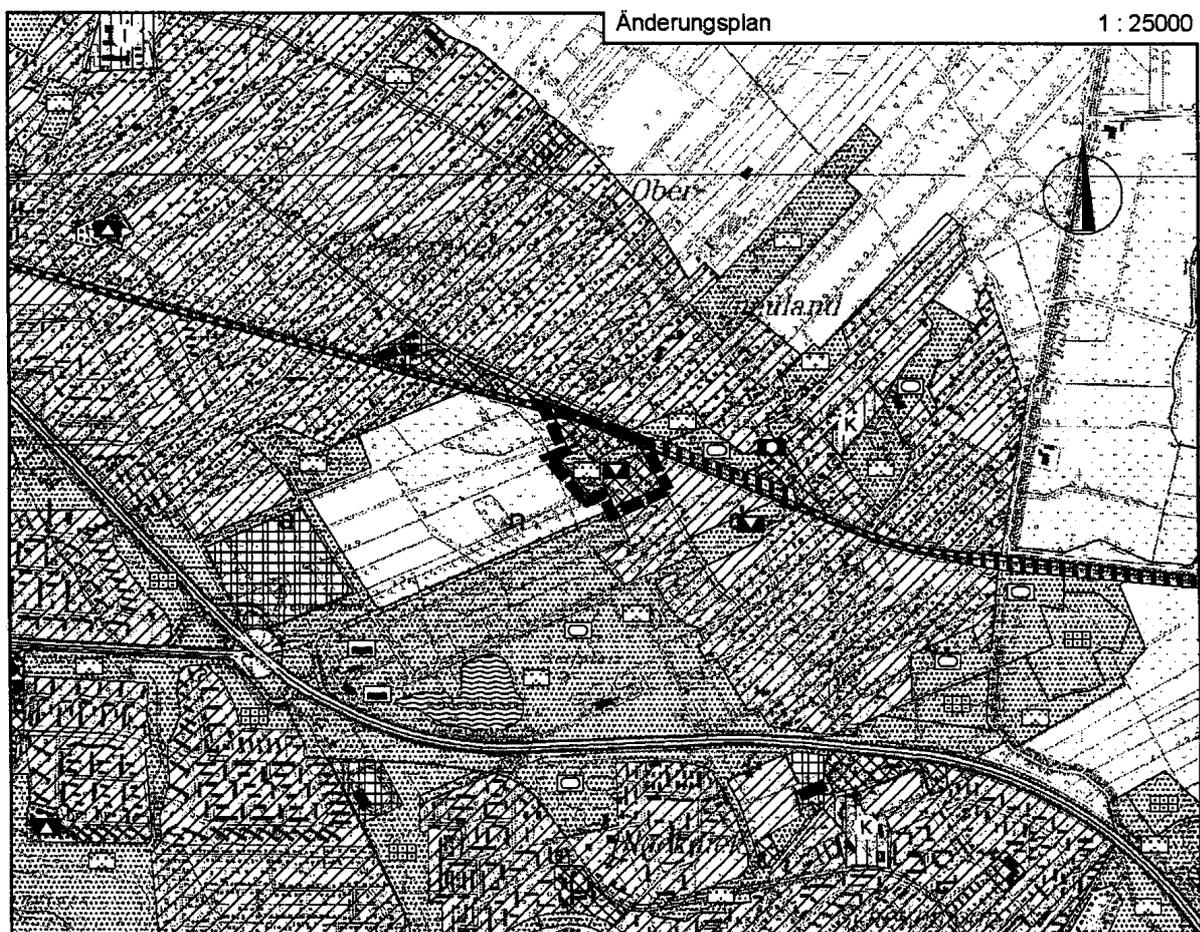
b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (22. März 2005 bis 22. April 2005) beteiligt worden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Änderungen in der Planung haben sich nicht ergeben.

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

Oberneuland  
(Rockwinkeler Landstraße/Lür-Kropp-Hof)

(Bearbeitungsstand: 23.11.2004)



## Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Gemischte Bauflächen
-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



