

***Mitteilung des Senats vom 1. August 2006***

***Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001  
86. Änderung  
Neustadt/Woltmershausen  
(Visbeker Straße)  
(Bearbeitungsstand: 23. März 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 86. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 23. März 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. Juli 2006 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 86. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Neustadt/Woltmershausen (Visbeker Straße) (Bearbeitungsstand: 23. März 2006) 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  
86. Änderung  
Neustadt/Woltmershausen  
(Visbeker Straße)  
(Bearbeitungsstand: 23. März 2006)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 23. März 2006) und die Begründung zur 86. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 23. März 2006) vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 29. April 2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

\*) 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 86. Flächennutzungsplanänderung ist am 9. Januar 2006 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 festgelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Änderungsplanes durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. April 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung öffentlich auszuliegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 12. Mai bis 12. Juni 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

5.1.1 Der Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V. hat Folgendes mitgeteilt:

„Ich beziehe mich auf die o. a. Unterlagen und darf Ihnen mitteilen, dass wir gegen die Flächennutzungsplanänderung und den sich darauf beziehenden Vorhaben- und Erschließungsplan keine Bedenken haben, wenn die nachfolgenden Punkte Beachtung finden:

1. Zu der bestehenden Kleingartenanlage des Vereins Wardamm Woltmershausen e. V. ist im gesamten Grenzbereich eine genügend breite Abstandsfläche vorzusehen.
2. Diese Fläche ist mit geeigneten Gehölzen zu bepflanzen, die über eine Wuchshöhe von 4 bis 5 m nicht hinausgehen.

Baumpflanzungen sind wegen der Beschattung und Verwurzelung auszuschließen, da die vom Gesetzgeber vorgegebene Nutzung der Kleingärten dann nicht mehr möglich wäre.

3. Die Entwässerung des Areals muss auf der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes selbst erfolgen. Für den Fall, dass Entwässerungsgräben im Grenzbereich vorgesehen sind, ist deren regelmäßige Pflege zu garantieren.
4. Während der Bauphase ist eine unangemessene Beeinträchtigung des Kleingartengebietes auszuschließen, was insbesondere für die Saison von Mai bis September gilt.

5. Im Vorfeld der Bauarbeiten ist sowohl eine Beteiligung des Landesverbandes als auch des Vereins notwendig, damit Detailfragen, die Auswirkungen auf die Entwässerung der Vereinsfläche, aber auch auf andere Versorgungsanlagen des Vereins haben können, rechtzeitig geklärt werden.
6. Der beigefügten Stellungnahme des Vereins schließen wir uns an und bitten deshalb um entsprechende Berücksichtigung.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir einer optionalen Erweiterung des Wohngebietes in die Kleingartenflächen hinaus schon jetzt ausschließen. Eine entsprechende Zustimmung von uns wird es nicht geben.

Bei der Kleingartenanlage handelt es sich um ein historisch gewachsenes Gebiet, das inzwischen über 100 Jahre besteht und in den Stadtteil gehört.

Sowohl in der Vergangenheit als auch gegenwärtig hat es keine Leerstände gegeben, wegen seiner Lage und der guten Erreichbarkeit für die Woltmershausener Bürger.

Gerne stehen wir für Gespräche in Ihrem Hause und mit dem Träger des Vorhabens zur Verfügung und erinnern an dieser Stelle noch einmal daran, dass Detailabklärungen aus unserer Sicht unerlässlich sind, bevor die Maßnahme umgesetzt wird.“

Die Stellungnahme des Kleingärtnervereins Wardamm-Woltmershausen e. V., auf die im o. g. Schreiben unter Punkt 6 hingewiesen wird, hat folgenden Wortlaut:

„Wir bestätigen noch den Erhalt Ihres Schreibens vom 16. Mai 2006 mit den Anlagen, welche Sie über das obige Bauvorhaben vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr erhalten haben, und wofür wir bestens danken.

Die Unterlagen mit den entsprechenden Plänen haben wir genauestens durchgesehen, und wir möchten hierzu Folgendes bemerken:

Da sicherlich eine Versiegelung der gesamten Bebauungsfläche (Sportplatz) vorgesehen ist, erfordert das Oberwasser, dass die Entwässerungsgräben vor dem Sportplatz auf der rechten Seite, parallel zur Visbeker Straße gegenüber dem Kleingartengelände, aufrecht erhalten werden müssen.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Woltmershauser Vorfluter weiterhin von der Bebauungsseite unverändert bleiben muss und jährlich zu reinigen ist, weil auf der rechten Seite die Grundstücke verpachtet und bebaut sind. Es ist auf jeden Fall von größter Wichtigkeit, dass der Durchfluss gewahrt werden muss. Dieser Graben ist vom Sportgelände aus durch Stadtgrün nie gereinigt worden. Diese Arbeiten wurden immer vom Deichverband ausgeführt. Die Reinigung dieses Grabens muss vom Bebauungsgelände durchgeführt werden, weil auf der gegenüberliegenden Seite die Pachtgrundstücke und Häuser des Kleingärtnervereins liegen und somit eine Säuberung von dieser nicht möglich ist. Siehe anliegenden Plan, in welchem wir den Graben rot markiert haben.

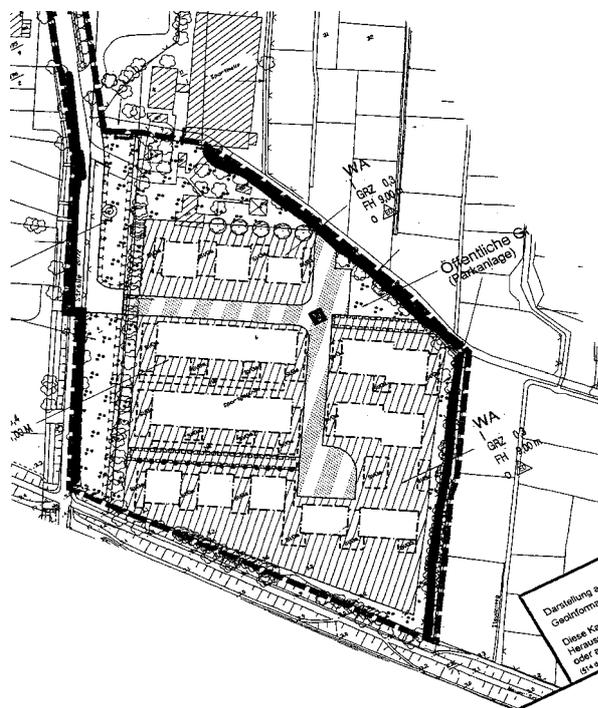
Wir haben Bedenken, dass der Woltmershauser Vorfluter bei starken Regenfällen das Oberwasser nicht mehr aufnehmen kann. Deshalb ist es sehr wichtig, dass die zusätzlichen Gräben in ihrer Funktion erhalten bleiben.

In den Unterlagen, welche Sie uns gesandt haben, steht nichts über die Versorgungsleitungen (Elektro/Gas/Wasser/Kanalisation). Werden diese von der Visbeker Straße eingespeist, weil eventuell unser Verein davon betroffen ist?

Wir möchten noch hervorheben, dass die im Bereich der Sporthalle nördlich liegenden Kleingärten verpachtet und von Kleingärtnern gepflegt werden, so dass wir in diesem Gebiet keine freie Parzelle haben.

Wir halten es für wichtig, dass zusammen mit der Firma Rausch und Ihnen eine Begehung durchgeführt wird, damit man sich an Ort und Stelle ein Bild machen kann und gewisse Punkte geklärt werden könnten.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie unsere Bemerkungen entsprechend weiterleiten könnten und sehen Ihren weiteren Nachrichten mit großem Interesse entgegen.“



Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu den vorgenannten Schreiben folgende Stellungnahme ab:

Der Landesverband der Gartenfreunde hat u. a. darauf hingewiesen, dass einer optionalen Erweiterung des Wohngebietes in die Kleingartenflächen nicht zugestimmt wird.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Der Änderungsbereich der 86. Flächennutzungsplanänderung geht über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 37 hinaus und beinhaltet auch einen Bereich mit noch vorhandenen Kleingärten, der nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Untersuchungen haben ergeben, dass langfristig gesehen der Bedarf an Kleingärten zurückgeht. Alternative und ausreichende Angebote an gesicherten Kleingartenflächen im Umfeld sind vorhanden. Aus diesem Grund und wegen der besonderen Lagegunst dieses Bereiches wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel verfolgt, den Siedlungsrand Woltmershausens an dieser Stelle zu begradigen.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 37 hingegen wird eine kurzfristige und konkrete Neu- bzw. Umnutzung von Flächen (Teile der Sportplatzflächen sowie Verkehrsfläche) angestrebt.

Die bestehenden Kleingartenflächen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan 37 nicht in Frage gestellt und bleiben unberührt.

Die weiteren in den Stellungnahmen angesprochenen Belange (Abstandsflächen zum Kleingartengebiet, Bepflanzung der Grünflächen, Entwässerung) beziehen sich ausschließlich auf Regelungstatbestände in der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan 37), der aus dem Plan zur 86. Änderung entwickelt ist. Die in den Stellungnahmen

gegebenen Hinweise werden für die Planumsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 wird ebenfalls zur Beschlussfassung vorgelegt. Die aufgeführten Stellungnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

#### 5.1.2 Die swb Netze GmbH & Co. KG hat Folgendes mitgeteilt:

„In Beantwortung Ihres Schreibens vom 2. Mai 2006 teilen wir mit, dass unsererseits gegen die geplanten Maßnahmen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich in dem genannten Bereich in der Visbeker Straße ein 1-kV-Stromkabel und in dem Einmündungsbereich Im Langen Brink in die Visbeker Straße diverse Versorgungsleitungen befinden.

In der Ausbauphase sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen. Eine Überbauung unserer Versorgungsleitungen jeglicher Art ist unzulässig. Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten. Eine notwendige Feststellung der Lage unserer Versorgungsleitungen ist mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Die freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen muss wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Eventuelle Reparaturen oder Mängelbeseitigungen an unseren Leitungen sind nur durch von uns beauftragtes Fachpersonal zu beseitigen. Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau ordnungsgemäß anzupassen.

Bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen sind für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen ausreichende Trassen nach DIN 1998 einzuplanen (Lage unserer Versorgungsleitungen auf der Grundstücksseite mit einer Trassenbreite von ca. 1,5 m). Bei Aufstellung von Straßenausbauplänen ist ein Sicherheitsabstand von ca. 2 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorzusehen. Dies gilt auch für bestehende Leitungen.

Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. In diesem Zusammenhang findet die ‚Vereinbarung über Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze‘ vom 30. August/1. September 1988 Anwendung.

Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass der bauausführende Auftragnehmer die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen aller Gewerke zeitnah zur Bauausführung bei unserer Netzauskunft tätigt. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der swb Netze GmbH & Co. KG sind zu beachten und einzuhalten.“

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

Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan 37) und werden im Rahmen dieses Verfahrens für die Planumsetzung zur Kenntnis genommen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

#### 5.1.3 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese ist, sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## 6. Zusammenfassende Erklärung

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

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

Der Beirat Woltmershausen hat die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen und dazu keine Hinweise mitgeteilt.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 86. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Neustadt/Woltmershausen (Visbeker Straße) – (Bearbeitungsstand: 23. März 2006) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

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

#### ***86. Änderung***

#### ***Neustadt/Woltmershausen***

#### ***(Visbeker Straße)***

#### ***(Bearbeitungsstand: 23. März 2006)***

### **A) Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Woltmershausen, und umfasst eine Fläche von ca. 2,64 ha.

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

#### 1. Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Sportplatzes des TSV Woltmershausen samt zugehöriger Turnhalle, Vereinsheim und Parkplätzen. Zudem befinden sich hier einige Kleingärten, die ebenfalls im Bereich öffentliche Grünfläche (Sportanlage) liegen.

Die Sportnutzung wird nach und nach aufgegeben. Die Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zunächst wird diese neue Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes realisiert; die Realisierung der Planung im nördlichen Bereich mit Sporthalle und Kleingärten soll zu einem späteren Zeitpunkt folgen.

#### 2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich öffentliche Grünflächen (Sportplatzanlage) dar.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen des Planbereiches für Wohnnutzungen bereit gestellt werden unter Beibehaltung wesentlicher Landschaftselemente (Baumreihen, Einzelbäume, Fleet). Für eine ca. 1,85 ha große Teilfläche des Änderungsbereiches befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan 37 im Parallelverfahren. Die restlichen Flächen (ca. 0,79 ha) sollen zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich beplant werden.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

#### **C) Planinhalt**

Die bisherige Darstellung von Grünflächen (Sportanlage) wird aufgehoben und durch die Darstellung von Wohnbauflächen ersetzt.

#### **D) Umweltbericht**

Das Verfahren zur 86. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 2004 durchgeführt.

Im Zusammenhang mit dem zeitlich parallel durchgeführten Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37, der eine ca. 1,85 ha große Teilfläche des Änderungsbereiches umfasst, wurde ein umfangreicher Umweltbericht erstellt, dessen wesentliche Ergebnisse in diesen Umweltbericht eingeflossen sind.

##### 1. Inhalt und Ziele der 86. Flächennutzungsplanänderung

Eine ehemals als Sportplatz genutzte Grünfläche soll aufgegeben und in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

##### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

###### a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen geprägt durch Reihen dichten Baum- und Buschbestandes sowie einige prägnante Einzelbäume unterschiedlicher Arten. Diese befinden sich im südlichen Abschnitt im Randbereich um eine größere freie Wiesenfläche und gestreut im nördlichen Teil um die Sporthalle herum. Zwischen Sporthalle und Wiesenfläche verläuft ein Entwässerungsfleet quer durch den Änderungsbereich, zum Teil verrohrt unter der Sporthalle hindurch zum Fleet an der Visbeker Straße.

Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt. Eine Sporthalle sowie dazugehörige Zufahrten, Wege und Parkplätze, ein Vereinsheim und einige Kleingartenlauben stellen einen vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad dar. Durch die angestrebte neue Wohnbebauung werden größere Bereiche des Gebietes versiegelt.

Durch die Bebauung wesentlicher Teile des Plangebietes sind hauptsächlich die Wiesenareale im Süden sowie Kleingärten und Sporthalle mit umgebender Bepflanzung betroffen. Der Baumbestand bleibt zu großen Teilen erhalten und erfährt pflegerische Maßnahmen. Das Fleet wird revitalisiert und in eine öffentliche Grünanlage eingebettet.

Die Visbeker Straße ist Teil einer wichtigen Rad- und Gehwegverbindung von Woltmershausen in das südliche Umland. Mit der Erstellung einer Brücke über die A 281 in Verlängerung der Visbeker Straße wird diese Bedeutung gesteigert.

Durch die Neuplanung wird dieser Belang gestärkt.

Die entfallenden Kleingärten sind durch Umsiedelung in freie Kleingartengrundstücke im selben Gebiet oder aber in Kleingartenflächen, die im Zuge der A 281 neu eingerichtet wurden, ausgleichbar.

Für eine Teilfläche von ca. 1,85 ha (Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 37) wurde eine detaillierte Bewertung von

Fauna und Flora vorgenommen. Die vorliegenden Ergebnisse können auf den gesamten Änderungsbereich übertragen werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im Änderungsbereich und auf geeigneten Flächen in näherer Umgebung durchgeführt werden.

b) Auswirkungen durch Altlasten

Für Teilflächen erfolgte im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37 eine Baugrunduntersuchung. Dabei wurden auf Teilbereichen oberflächennahe Auffüllungsmaterialien in Form von Schlacken, Müll etc. festgestellt.

In diesem Zusammenhang wurden Bohrproben zur Abschätzung einer möglichen Gefährdung gutachterlich untersucht. Daraus resultierende Maßnahmen wie Bodenaustausch oder -abdeckungen werden im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans 37 festgelegt.

Die übrigen Flächen wurden bisher nicht untersucht; Altlasten sind zur Zeit nicht bekannt. Genaue Bodenuntersuchungen werden in den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bebauungsplänen vorgenommen; dort werden auch die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Im gesamten Änderungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird deren Beseitigung vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung sichergestellt.

c) Auswirkungen durch Lärm

Mit der Aufgabe der Sportnutzung entfallen dadurch erzeugte Verkehre, insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden. Die zu- und abfließenden Verkehre der Bewohner des neuen Baugebietes (ca. 60 Wohneinheiten) und ihrer Besucher werden durch die Straßen Visbeker Straße und Am Schweersort geleitet.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der südlich vorbeiführenden im Bau befindlichen Bundesautobahn A 281 sowie der Senator-Apelt-Straße. Schalltechnische Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 37 (Büro Bonk-Maire-Hopmann) zeigen eine nach Süden zunehmende Lärmbelastung trotz Pegelminderung durch den nördlich der A 281 vorgesehenen Lärmschutzwall.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne werden Festsetzungen zur Gewährleistung angemessener Innenraumpegel getroffen.

d) Weitere Umweltbelange

Weitere Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 und § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB sind von der Planung nicht betroffen.

3. Planungsalternativen

Es ist erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel, die Binnenentwicklung zu stärken und eine Ausweitung der bebauten Ortslage in die Randbereiche der Stadt so gering wie möglich zu halten. Die Bereitstellung dieser innenstadtnahen Fläche für Wohnungsbau entspricht dieser Zielvorgabe. Die künftige Nutzung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche stellt eine sinnvolle Nachnutzung der aufgegebenen Sportplatznutzung dar. Der im Stadtteil Woltmershausen bestehende Bedarf an Wohnbauflächen kann ortsnah und verträglich gedeckt werden. Alternative Bereiche stehen im räumlichen Zusammenhang nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen zur Umweltüberwachung hingewiesen.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Eine ehemals als Sportplatz genutzte Grünfläche soll aufgegeben und in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die rechtliche Grundlage dafür soll durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 geschaffen werden.

Die Planänderung von öffentlicher Grünfläche (Sportanlage) in Wohnbaufläche geht einher mit stärkerer Versiegelung von Flächen. Daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen wie auch zu erwartende Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Lärmimmissionen können durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche.

Unter Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegenden Maßnahmen zur Bodensanierung werden die Voraussetzungen für die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche geschaffen.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

#### *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB*

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

*86. Änderung*

*Neustadt/Woltmershausen*

*(Visbeker Straße)*

*(Bearbeitungsstand: 23. März 2006)*

#### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen des Planbereiches für Wohnnutzungen bereit gestellt werden unter Beibehaltung wesentlicher Landschaftselemente (Baumreihen, Einzelbäume, Fleet). Für eine ca. 1,85 ha große Teilfläche des Änderungsbereiches befindet sich der Vorhaben- und Erschließungsplan 37 im Parallelverfahren. Die restlichen Flächen (ca. 0,79 ha) sollen zu einem späteren Zeitpunkt verbindlich beplant werden.

Im Zusammenhang mit dem zeitlich parallel durchgeführten Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan 37, der eine ca. 1,85 ha große Teilfläche des Änderungsbereiches umfasst, wurde ein umfangreicher Umweltbericht erstellt, dessen wesentliche Ergebnisse in diesen Umweltbericht eingeflossen sind.

Folgende Umweltauswirkungen wurden beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft,
- Auswirkungen durch Altlasten,
- Auswirkungen durch Lärm.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Aufhebung der bisherigen Darstellung von Grünflächen (Sportanlage) zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen und die in der verbindlichen Bauleitplanung beabsichtigte Wohnbebauung einher geht mit stärkerer Versiegelung von Flächen. Daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen wie auch zu erwartende Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch Lärmimmissionen können durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

#### **b) Alternativenprüfung**

Es ist erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel, die Binnenentwicklung zu stärken und eine Ausweitung der bebauten Ortslage in die Randbereiche der Stadt so gering wie möglich zu halten. Die Bereitstellung dieser innenstadtnahen Fläche für Wohnungsbau entspricht dieser Zielvorgabe. Die künftige Nutzung als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche stellt eine sinnvolle Nachnutzung der aufgegebenen Sportplatznutzung dar. Der im Stadtteil Woltmershausen bestehende Bedarf an Wohnbauflächen kann ortsnah und verträglich gedeckt werden. Alternative Bereiche stehen im räumlichen Zusammenhang nicht für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

**c) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen des Verfahrens zur 86. Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 9. Januar 2006 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 12. Mai bis 12. Juni 2006) durchgeführt worden.

Änderungen des Planentwurfes haben sich nach der öffentlichen Auslegung nicht ergeben.

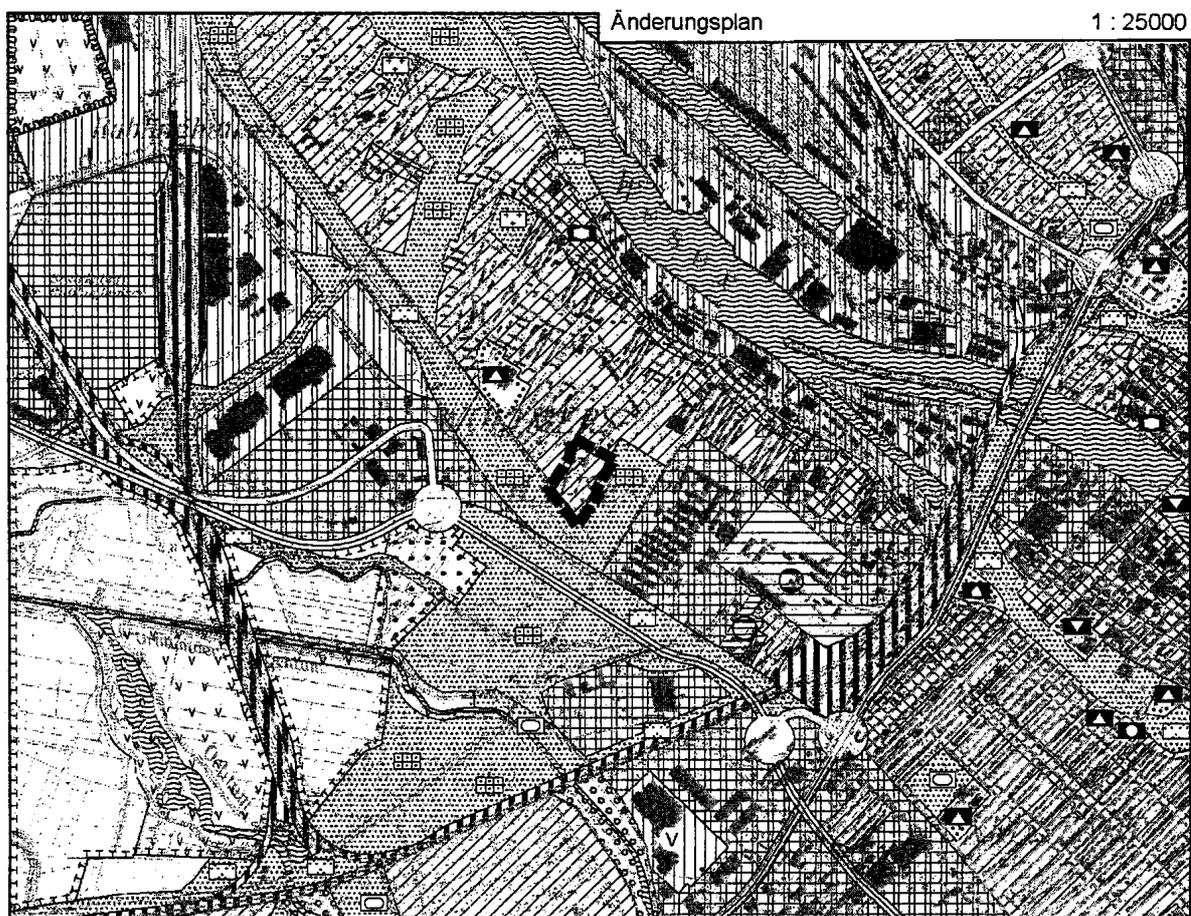
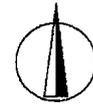
Der Beirat Woltmershausen hat zu dem Planentwurf keine Stellungnahme abgegeben.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu keiner Planänderung geführt hat.

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

Neustadt/Woltmershausen  
(Visbeker Straße)

(Bearbeitungsstand: 23.03.2006)



## Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches  
Wohnbauflächen

