

Mitteilung des Senats vom 15. Juli 2008

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

95. Änderung

– Neustadt (Gottfried-Menken-Straße) –

(Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008)

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 95. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Juli 2008 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 95. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Neustadt (Gottfried-Menken-Straße) – (Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008) 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

95. Änderung

– Neustadt (Gottfried-Menken-Straße) –

(Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008) und die Begründung zur 95. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008 - Neufassung) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. März 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 11. März 2008 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 95. Flächennutzungsplanänderung ist am 18. April 2007 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 zur 95. Flächennutzungsplanänderung ist am 14. März 2007 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Beirates Neustadt, nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Änderungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. März 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. März bis 25. April 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. 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

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

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderung der Begründung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, die der Klarstellung dienen, wurde die Begründung wie folgt geändert/ergänzt:

- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt D) 2. c) des Umweltberichtes zu Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm wurden präzisiert.
- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt D) 2. d) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden um geowissenschaftliche Informationen ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 17. Januar 2008 – Neufassung) enthält die Änderungen.

8. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Neustadt hat zur 95. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahme abgegeben.

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 95. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Neustadt (Gottfried-Menken-Straße) – (Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung (Neufassung) zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

95. Änderung

***– Neustadt (Gottfried-Menken-Straße) –
(Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008)***

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Neustadt und hier im Ortsteil Gartenstadt Süd.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Der ca. 22 000 m² große Änderungsbereich umfasst den Blockinnenbereich zwischen den Straßen Gastfeldstraße, Waterloostraße, Thedinghauser Straße und Gottfried-Menken-Straße. Das Plangebiet ist über einen schmalen Grundstücksstreifen an die Gottfried-Menken-Straße angebunden.

Die Schule Gottfried- Menken- Straße wurde nach 1957 im Pavillonstil errichtet. Neben den drei Klassentrakten im Südteil des Geltungsbereiches stehen im Norden eine Sporthalle mit Umkleidebereichen sowie die Aula und ein Mobilbau. Der Eingang zum Schulareal ist mit dem ehemaligen Bibliotheksgebäude überspannt.

Es ist nennenswerter Baumbestand erhalten, zumeist an den Grundstücksrändern.

Einige schützenswerte Solitärbäume befinden sich im Innenbereich des Grundstücks.

Südwestlich des Geltungsbereiches schließt eine Kindertagesstätte an der Thedinghauser Straße an.

Nördlich und westlich herrscht zweigeschossige Reihenhauswohnbebauung verschiedenen Alters (ab 1920) vor, im Osten und Süden befindet sich die Gartenstadt Süd mit Geschosswohnungsbau der 50er- und 60er-Jahre (mit überwiegend vier, teils acht Geschossen). An der Gottfried-Menken-Straße dient ein kleines Einkaufszentrum der Nahversorgung des Gebietes. In der Gastfeldstraße verkehren die Buslinien 26 und 27 mit Haltestelle an der Gottfried-Menken-Straße.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Gebiet Flächen für Gemeinbedarf, Schule, dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Schulnutzung wurde aufgegeben. Das Grundstück soll für Wohnungsbau genutzt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen des Planbereiches für Wohnnutzungen bereitgestellt werden. Ein städtebauliches Konzept mit Reihenhäusern bildet hierfür den Rahmen. Die Nutzung des vormaligen Schulhofes für Spielen und Sport entfällt. Mit Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes mit Anbindung an die Thedinghauser Straße und das dortige KTH wird dem durch Aufgabe der Schulnutzung entstehenden Defizit an Spielflächen für Kinder und Jugendliche entgegengewirkt.

Um die Planungsziele realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

C) Planinhalt

Die Flächen im Änderungsbereich werden als Wohnbaufläche dargestellt.

D) Umweltbericht

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

— Altlastenuntersuchung

(Bericht zu der orientierenden Untersuchung B-Plan 2356 im Bereich des Grundstückes Gottfried-Menken-Straße 3 in Bremen-Neustadt, Ingenieurgeologisches Büro Underground, Bremen, 23. Juli 2007)

— Baumgutachten

(Baumaufnahme Schulgelände Gottfried-Menken-Straße 3 A vom 13. bis 16. Juli 2006, Büro Müller-Glassl & Partner, Bremen)

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung hat die Überplanung des ehemaligen Schulgrundstücks zum Inhalt. Die Flächen sind bisher durch Schulgebäude, Turnhalle und eine Aula besetzt. Hinsichtlich der Ziele und Inhalte wird auf die Punkte B) und C) dieser Begründung hingewiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Aus der Neuplanung resultieren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Die aus der zukünftigen Wohnnutzung entstehenden Versiegelungen entsprechen nahezu der Versiegelung durch Schulgebäude und Schulhof. Damit ist eine Ausgleichspflicht nicht gegeben.

Der Baumbestand wird durch das Vorhaben insofern betroffen, als hier Auslichtungen und Pflegemaßnahmen durchzuführen sind.

Die Sicherung des Baumbestandes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung einer innerstädtischen Schulfläche für Wohnnutzung unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Bauflächen. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung kann eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen gemindert werden.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Städtebauliche Orientierungswerte für Lärm enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für reine Wohngebiete (WR) gelten die Orientierungswerte tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Nach den Ergebnissen der Lärmkartierung werden die Orientierungswerte im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm angrenzender Straßen (nicht im Plangebiet liegend) überschritten. Daher werden in der verbindlichen Bauleitplanung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

d) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Altlasten, Kampfmittel, Untergrund)

Im Rahmen einer historischen und orientierenden Erkundung wurden die im Planbereich vorhandenen Auffüllungsmaterialien untersucht.

Als Beurteilungsgrundlage für das Gefährdungspotenzial wurden

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Rahmenrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA)

herangezogen. Der Leitfaden zur Durchführung und Bewertung von technischen Untersuchungen zu Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen in der Bauleitplanung im Lande Bremen wurde berücksichtigt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich einer großflächigen Grundwasserunreinigung durch LHKW (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe). Mit der nordwestlichen Grundwasserfließrichtung hat sich in diesem Bereich eine Schadstofffahne ausgebreitet, in der LHKW-Konzentrationen bis zu 513 µg/l festgestellt wurden. Die Anwohner im Umfeld des Plangebiets wurden in den Jahren 2002, 2004 und 2007 in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt u. a. durch Hauswurfsendungen darüber informiert. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge wurde ihnen empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht mehr zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Diese Empfehlung gilt auch für das Plangebiet.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2007 eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse sind in dem „Bericht zu der Orientierenden Untersuchung B-Plan 2356 im Bereich des Grundstückes Gottfried-Menken-Straße 3 in Bremen-Neustadt“, Ingenieurgeologisches Büro Underground, 23. Juli 2007, dargestellt. Folgende Bereiche mit schädlichen Bodenverunreinigungen wurden dabei festgestellt:

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine 100 m Laufbahn und eine Anlaufbahn des ehemaligen Schulsportgeländes. Die Laufbahnen wurden unter Verwendung des Dioxin/Furan-belasteten Tennenbaumaterials „Kieselrot“ hergestellt. Die unmittelbar benachbarten Grünflächen sind aufgrund des Austrags von Kieselrot durch Abnutzung und Pflegemaßnahmen teilweise ebenfalls verunreinigt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befanden sich zwei 20 000 Liter Öltanks. Im unmittelbaren Umfeld der Tanks ist der Boden in einer Tiefe von ca. 2,5 bis 3 Metern mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt. Ursache sind vermutlich Undichtigkeiten bzw. die unsachgemäße Befüllung der Tanks.

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 gegebenenfalls zu beseitigen. Sowohl hinsichtlich der Altlasten als auch der Kampfmittel wird im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung auf eine zeitgerechte Sanierung hingewirkt.

Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden neun Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, von denen fünf im östlichen bzw. südlichen Grundstücksbereich und vier etwas außerhalb am westlichen Rand liegen. Für die Aussage der allgemeinen Untergrundverhältnisse reichen die Bohrungen zunächst aus.

Ferner wurde die Baugrunderkarte Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3,5 m NN. Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich aus den uns vorliegenden Daten nicht ermitteln.

Als jüngste geologische Schicht lagern holozäne Weichschichten in Mächtigkeiten von 2 m bis 3 m, in Einzelfällen bis zu 4 m. Die Basis der Weichschichten sind bei etwa - 1 m NN zu erwarten.

Aufgrund dieser Schichten, die aus tonigen Schluffen bestehen, muss der Untergrund als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Schichtmächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 18 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 1,25 m NN (entsprechend 2,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 3,25 m NN (entsprechend 0,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7, Gesamteisen: 10 - 20 mg/l, Chloride: 100 - 250 mg/l, Sulfate: 120 - 160 mg/l, Magnesium: 20 - 30 mg/l, Calcium: 100 - 150 mg/l).

Die Anlage von flachgeothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

e) Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Nach Aufgabe der Schulnutzung und Umwandlung in Wohnbaufläche werden sowohl Aulagebäude als auch Sporthalle als Orte für kulturelle und sportliche Veranstaltungen aufgegeben und entfernt. Für die Sporthalle soll Ausgleich im Neubau einer Mehrfachhalle in der ca. 500 m entfernt gelegenen Bezirkssportanlage Süd geschaffen werden.

f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis e) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Flächen im Kontext der allseits vorhandenen benachbarten Wohnbebauung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Frage.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB.

Für den Bereich Boden und Grundwasser wurden historische Recherchen und fachtechnisch übliche Untersuchungen durchgeführt.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt dem Ziel Rechnung, aus der nicht mehr benötigten Fläche für Gemeinbedarf (Schule) Wohnbaufläche zu entwickeln.

Gemäß Planungsrecht ist im Änderungsbereich bereits eine weitgehende Versiegelung zulässig, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich. Die mit Fremdbestandteilen versehenen Auffüllungen des Bodens werden entfernt und entsorgt. In Bezug auf belastetes Grundwasser soll die Öffentlichkeit informiert werden mit der Empfehlung, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Die Aufgabe der Sporthalle an dieser Stelle wird mit der Errichtung einer neuen Sporthalle in der weiteren Umgebung ausgeglichen. Entfallende Spielmöglichkeiten werden durch einen neuen öffentlichen Spielplatz kompensiert.

E) **Finanzielle Auswirkungen/Gender**

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Gender

Der Änderungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich Wohnbauflächen dar.

Spezifische Nachfragegruppen werden nicht bedient. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

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

95. Änderung

– Neustadt (Gottfried-Menken-Straße) –

(Bearbeitungsstand: 17. Januar 2008)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Flächen für Gemeinbedarf (Schule) dar.

Das Bildungsressort hat den Schulstandort aufgegeben und benötigt die Flächen nicht mehr. Der Senator für Inneres und Sport sowie das Sportamt haben auf eine Weiternutzung der Sporthalle nach 2008 verzichtet.

Das Grundstück wurde nach erfolgter Ausschreibung von einem Investor erworben. Die Flächen im Plangebiet sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt dem Ziel Rechnung, aus der nicht mehr benötigten Fläche für Gemeinbedarf (Schule) Wohnbaufläche zu entwickeln.

Für den ca. 22 000 m² großen Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan 2356 im Parallelverfahren.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt. Es ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden: Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm, Auswirkungen durch Altlasten, Kampfmittel, Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Es wurden Gutachten zu den Aspekten Lärm, Bäume, Altlasten erstellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass gemäß Planungsrecht im Änderungsbereich bereits eine weitgehende Versiegelung zulässig ist, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich. Die mit Fremdbestandteilen versehenen Auffüllungen des Bodens werden entfernt und entsorgt. In Bezug auf belastetes Grundwasser soll die Öffentlichkeit informiert werden mit der Empfehlung, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Die Aufgabe der Sporthalle an dieser Stelle wird mit der Errichtung einer neuen Sporthalle in der weiteren Umgebung ausgeglichen. Entfallende Spielmöglichkeiten werden durch einen neuen öffentlichen Spielplatz kompensiert.

b) Alternativenprüfung

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Flächen im Kontext der allseits vorhandenen benachbarten Wohnbebauung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht infrage.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zur 95. 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 Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 8. April 2007 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 25. März bis 25. April 2008) durchgeführt worden.

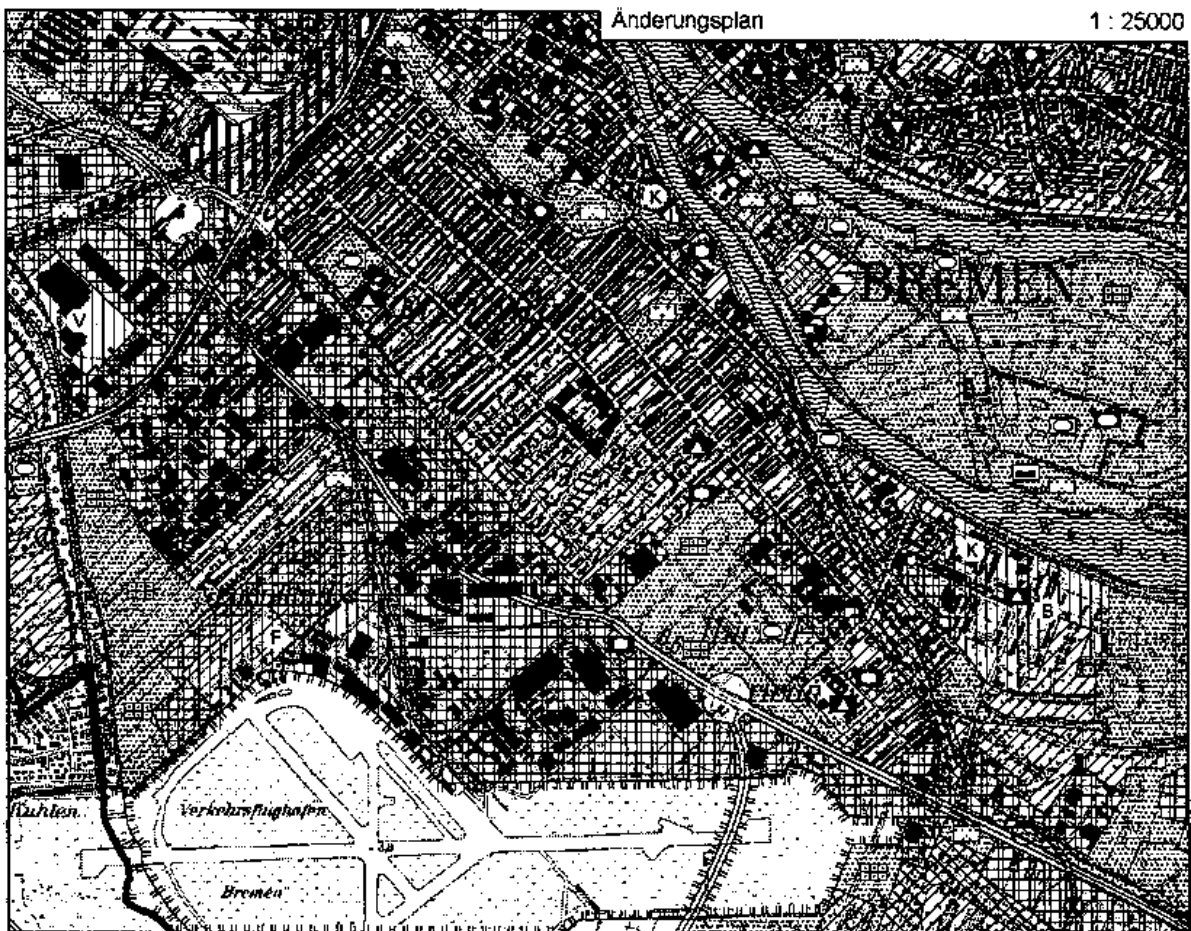
Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu keinen Planänderungen geführt haben.

Der Beirat Neustadt hat zu dem Planentwurf keine Stellungnahme abgegeben.

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

Neustadt)
(Gottfried-Menken-Straße)

(Bearbeitungsstand: 17.01.2008)



Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches

Wohnbauflächen

