

# **Begründung**

## **zur 24. Flächennutzungsplanänderung des Flächennutzungsplan Bremen (im Parallelverfahren zu VE154)**

### **Bremen – Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen**

**(Bearbeitungsstand: 19.11.2020)**

#### **A) Plangebiet**

Der ca. 2,65 ha große Änderungsbereich befindet sich nordöstlich der Schragestraße und südwestlich der Bundesautobahn 27 (BAB 27) im Stadtteil Bremen - Gröpelingen und hier im Ortsteil Oslebshausen.

#### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bauleitplanes**

##### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Geländes eines ehemaligen Schlachthofes und ist mit einem großvolumigen hallenartigen Gebäude (ehemaliger Schlachthof) sowie dem dazugehörigen zweigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. Zudem befinden sich Nebenanlagen und Stellplätze sowie befestigte Wegefläche im Plangebiet, so dass dieses nahezu vollständig versiegelt ist. Es sind lediglich am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Geländes Gehölzbestände, überwiegend bestehend aus Stieleichen und Silberweiden, vorhanden. Zudem befinden sich insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes verwilderte Rasenflächen.

Das nahe Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. An diese schließen sich westlich Einzelhandelsnutzungen an.

Nach Aufgabe des Schlachthofes soll der Standort nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

##### **2. Geltende Darstellungen**

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den Bereich des Plangebietes sowie die südlich und östlich angrenzenden Bereiche gewerbliche Bauflächen dar. Im Westen grenzen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung SO Einzelhandel an das Plangebiet. Die vorgenannten Bereiche werden zudem überlagert durch die nachrichtliche Kennzeichnung belasteter Flächen (Altablagerungen).

##### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bauleitplanes**

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit dem unter C. aufgeführten Planinhalt erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ (SO-EH „Bau- und Gartenmarkt“), dessen Geltungsbereich dem Bereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht. Zweck dieses Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist, die Grenzen des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wieder einzuhalten, die nach geltendem Planungsrecht verletzt wären; das Parallelverfahren ist damit eine besondere Form des Entwickelns.

Aus den künftigen Darstellungen des geänderten FNP wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 154 entwickelt sein. Daher ist auch gewollt, dass beide Planverfahren weitestgehend zeitlich parallel verlaufen, um zu gewährleisten, dass sie inhaltlich aufeinander bezogen und abgestimmt sind.

Das Plangebiet grenzt gemäß kommunalem Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) von 2009 und dem Gutachterbericht zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK-Fortschreibung) für die Stadt Bremen unmittelbar an den Sonderstandort Schragestraße an.

Für den Sonderstandort Schragestraße wird im Gutachterbericht zur ZNK-Fortschreibung folgende Empfehlung / Zielvorstellung formuliert:

- „Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Gegebenenfalls Erweiterung des Sonderstandortes auf dem östlich gelegenen ehemaligen Schlachthofgelände vorstellbar. Jedoch nur bei Ansiedlung eines Baumarktes zur Deckung des Bedarfs im Bremer Westen bei gleichzeitiger konsequenter Überplanung mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten)“

(Seite 337 Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen).

Die Empfehlung, den Sonderstandort zur Ansiedlung eines Baumarktes zu erweitern, beruht auf der derzeitigen Angebotssituation und dem Entwicklungspotenzial in Bremen und dem Stadtteil Gröpelingen im Bereich Baumarkt:

- In der Warengruppe Baumarktsortimente hat die Stadt Bremen derzeit eine Zentralität von 58% (s. Entwurf des Gutachterendberichts Fortschreibung ZNK 11/2019). Dies bedeutet, dass 42% der sortimentspezifischen Kaufkraft Bremer Einwohner derzeit in den stationären Handel in Nachbarstädten und –gemeinden und den Online-Handel fließen. Für das Oberzentrum Bremen wird stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell in der Warengruppe Baumarktsortiment i. e. S. eine Ziel-Zentralität von 100 – 120% als angebracht angesehen (s. ebd. S. 137). Damit ergibt sich rein rechnerisch Potenzial für die Ansiedlung und Erweiterung mehrerer Baumärkte in der Stadt Bremen (s. ebd. S. 140).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in der Sitzung vom 28.11.2019 das Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner Part-GmbH, Dortmund) zur Kenntnis genommen. Der Prozess der ZNK-Fortschreibung wird voraussichtlich Ende dieses Jahres abgeschlossen. Nach jetzigem Stand - unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Beirats Gröpelingen zum Gutachten zur ZNK-Fortschreibung vom 4.3.2020 - ist davon auszugehen, dass die Empfehlung zur Erweiterung des Sonderstandortes Schragestraße zu Gunsten einer Bau- und Gartenmarktansiedlung Bestandteil des fortgeschriebenen Konzepts sein wird.

Die ZNK-Fortschreibung empfiehlt für den Standort eine Gesamtverkaufsfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> und die Begrenzung zentrenrelevanter branchentypischer Sortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes zu schaffen, ist die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich, um die Grenzen des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wieder einzuhalten.

Anlass der hier im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB somit erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154.

## C) Planinhalt

Die Flächen im Änderungsbereich werden als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung SO Einzelhandel (SO EH) mit einer überlagernden Kennzeichnung als „Belastete Flächen“ dargestellt.

## D) Umweltprüfung

### 1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Da schon durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Eingriffe nach § 18 Abs. 1 BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB über Vermeidung sowie Ausgleich und Ersatz von Eingriffen anzuwenden; auch ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

Das vorliegende, etwa 2,65 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gröpelingen und in dessen Ortsteil Oslebshausen an der Schragestraße. Es handelt sich um den westlichen Teilbereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, welches mit einer Halle sowie einem Verwaltungsgebäude bebaut ist. Zudem befinden sich Nebenanlagen und Stellplätze sowie befestigte Wegefläche im Plangebiet, so dass dieses insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze sind Gehölzbestände vorhanden, die sich überwiegend aus Stieleichen und Silberweiden zusammensetzen. Zudem befinden sich insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes verwilderte Rasenflächen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Schlachthofgelände seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird, hierfür kein Reaktivierungsbedarf besteht, das Gelände somit brach liegt und gleichzeitig im Bremer-Westen der Bedarf im Segment Bau- und Gartenmarkt momentan nicht gedeckt werden kann, soll im Plangebiet ein solcher errichtet werden. Damit wird auch den Entwicklungszielen aus dem Gutachterbericht zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen Rechnung getragen, die für das ehemalige Schlachthofgelände eine Erweiterungsmöglichkeit und einen „Positivstandort“ sieht, sofern es sich um die *„Ansiedlung eine Baumarktes handelt [...] bei gleichzeitig konsequenter Überplanung mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten“* (Seite 337 Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen).

Für das Plangebiet liegt der seit dem 22.12.2004 rechtskräftige Bebauungsplan 2291 vor. Dieser setzt ein *Gewerbegebiet* mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und Gebäudehöhen von maximal 12,0 m fest. Zudem ist eine parallel zur Schragestraße verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nebenanlagen, wenn sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nicht zulässig. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen ist damit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der besonders festgesetzten Flächen möglich.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen ist das Plangebiet derzeit als *gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt, so dass es ebenfalls einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf, da auch insoweit die Grenzen des Entwicklungsgebots ansonsten nicht eingehalten wären.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen eines etwa 2,65 ha großen *Sonderbaufläche* (SO) mit der Zweckbestimmung „SO Einzelhandel“ sowie auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154 die Festsetzung eines „*Sondergebiet Einzelhandel*“ (SO-EH) mit der Zweckbestimmung „*Bau- und Gartenmarkt*“.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie – erläuternd - den Begründungen zu entnehmen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird kein zusätzlicher Flächenbedarf generiert, sondern der bereits versiegelte und genutzte Boden neu bebaut. Die Flächen im Plangebiet werden somit wiedergenutzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan als *gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt ist und auch durch den Bebauungsplan 2291 bereits eine gewerbliche Bebauung (Gewerbegebiet) mit einer 80%-igen Versiegelung (Grundflächenzahl 0,8) und einer 12 m hohen Bebauung zulässig ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes berührt sind.

2. Darstellung der für das Vorhaben relevanten, in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen sollte durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und von Nachverdichtung verringert werden. Diese Zielsetzungen des Baugesetzbuches werden im Rahmen der vorliegenden 24. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Vorgaben des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

## Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro 2015)

Das Landschaftsprogramm Bremen wurde am 22.04.2015 von der Bürgerschaft (Landtag) als einfacher Parlamentsbeschluss beschlossen. Das Landschaftsprogramm ist wie folgt aufgebaut:

- „Beschreibung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft,
- qualitative Bewertung von Funktionen und Ökosystemleistungen sowie der Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft,
- Darstellung der für den Planungsraum konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Darstellung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für die biologische Vielfalt, die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen und den Erholungswert der Landschaft und der Freiräume in der Stadt.“

Die Aussagen, Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Landschaftsprogramm formuliert für das Plangebiet keine gesonderten Ziele oder Maßnahmenkonzepte.

In der Textkarte 2.2-1 „Aktuelle Flächennutzung / Biotopstruktur“ des Lapro 2015 entspricht das Plangebiet dem Nutzungstyp *Industrie, Gewerbe, Ver- und Entsorgung* und in der Karte A „Arten und Biotope“ wird es als *Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 %)* ausgewiesen sowie als Biototyp mit *allgemeiner Bedeutung*.

Im Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ wird das Plangebiet dem *Bereich allgemeiner Bedeutung* und innerhalb dieser *Industrie-, Gewerbe-, Hafen und Verkehrsfläche* zugeordnet, die auch der Darstellung der geplanten Nutzungen gemäß Flächennutzungsplanes 2015 entspricht.

In der Textkarte 5.3-1 „Hinweise für die Bauleitplanung“ werden für das vorliegende Plangebiet keine Hinweise gegeben.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Aussagen des Lapros 2015 zusammen:

Tab. 1: Aussagen des Lapro Bremen zum Plangebiet

<b>Karte A</b> <b>Arten und Biotope</b>	Das Plangebiet ist als <i>Biototyp / Biototypkomplex mit allgemeiner Bedeutung</i> klassifiziert und wird zudem als <i>Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 %)</i> eingestuft. Durch die nördlich verlaufende <i>Autobahn</i> unterliegt das Plangebiet außerdem einem <i>Belastungsrisiko durch Straßenemissionen</i> .  Angrenzende Bereiche: Auch die um das Plangebiet gelegenen Bereiche werden überwiegend als <i>Biototyp / Biotopkomplex mit allgemeiner Bedeutung</i> und als <i>Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 %)</i> bewertet, die durch die <i>Autobahn</i> in einem <i>Belastungsrisiko durch Schallemissionen</i> liegen. Nördlich angrenzend verläuft die <i>Autobahn</i> , südlich vom Plangebiet eine <i>Eisenbahnlinie</i> .
<b>Karte B</b> <b>Boden und Relief</b>	Sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen sind <i>Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch Altablagerungen (A)</i> gegeben. Die nördlich angrenzende <i>Autobahn</i> zählt ebenfalls zu den <i>Beeinträchtigungen und Gefährdungen für Boden und Relief</i> .
<b>Karte C</b> <b>Wasser</b>	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind durch <i>Altablagerungen (A)</i> beeinträchtigt bzw. gefährdet. Außerdem sind diese Bereiche als <i>Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 %)</i> gekennzeichnet, die durch die nördlich angrenzende <i>Autobahn</i> einem <i>Belastungsrisiko durch Straßenemissionen</i> unterliegen.
<b>Karte D</b> <b>Klima / Luft</b>	Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche liegen in einer Siedlungsfläche mit einer <i>weniger günstigen bioklimatischen Situation</i> . Als <i>Beeinträchtigung und Gefährdung</i> ist das Plangebiet selbst mit einem <i>Belastungsrisiko durch Emissionen durch Betriebe</i> gekennzeichnet. Hierbei sind alle Betriebe dargestellt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz befähigt sind, Luftschadstoffe zu emittieren. Durch die nördlich verlaufende <i>Autobahn</i> besteht darüber hinaus ein <i>Belastungsrisiko durch Straßenemissionen</i> .

<b>Karte E</b> <b>Landschaftserleben</b>	Als <i>Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft</i> hat das Plangebiet sowie seine angrenzenden Bereiche in Bezug auf die <i>Grünstruktur des Siedlungsbereiches</i> eine <i>geringe Bedeutung</i> . Als <i>Siedlungstyp</i> wird hierbei ein <i>jüngeres Kern- und Mischgebiet (KG)</i> zugeordnet. Der <i>Straßenlärm</i> durch die nördlich angrenzende <i>Autobahn</i> wirkt auf diesen Bereich zudem als <i>Beeinträchtigung und Gefährdung</i> .
<b>Karte F</b> <b>Erholung</b>	Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche sind als <i>Landschaftsraum mit allgemeiner Bedeutung für das Landschaftserleben</i> bewertet. Durch die nördlich verlaufende <i>Autobahn</i> und den damit einhergehenden <i>Straßenlärm</i> wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt.
<b>Karte G</b> <b>Lärmsituation in Zielgebieten ruhiger Erholung</b>	Keine Darstellungen / Bewertungen.
<b>Plan 1</b> <b>Ziel- und Maßnahmenkonzept</b>	Als Ziel wird dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen eine <i>allgemeine Bedeutung</i> und die Kategorie <i>Industrie-, Gewerbe-, Hafen- und Verkehrsfläche</i> zugewiesen.

### Natura 2000 – Gebiete und weitere Schutzgebiete

Nördlich zum Plangebiet, in einer Entfernung von etwa 700 m, befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Blockland“ (DE 2818-401), das gleichzeitig auch als Landschaftsschutzgebiet „Blockland - Burgdammer Wiesen“ einem Schutz unterliegt. Da mit der vorliegenden 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ein bereits bebautes und hochgradig versiegeltes Gebiet überplant wird, werden keine Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes erwartet bzw. die Zielsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht beeinträchtigt.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion, einschließlich Vermeidung und Ausgleich

#### **Biotoptypen/Pflanzen**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich eines Gewerbegebietes, der fast vollständig bebaut und überformt ist. Die ökologische Wertigkeit ist als insgesamt gering zu bezeichnen. Aufgrund der bisherigen Darstellung als *gewerbliche Baufläche* sind, ausgenommen der Gehölzstrukturen, keine Biotopstrukturen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. In der Karte A „*Arten und Biotope*“ des Landschaftsprogramms Bremen ist das Plangebiet als „*Fläche mit einem sehr hohem Versiegelungsgrad von über 80 %*“ gekennzeichnet.

Für die im Plangebiet vorhanden Bäume wurde ein Gutachten<sup>1</sup> erstellt, welches diese in Hinsicht auf ihre Vitalität sowie die potentiellen Auswirkungen des Bauvorhabens bewertet. Die Begutachtung fand auch vor dem Hintergrund statt, dass Bäume im Plangebiet aufgrund ihrer Art und Größe unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen fallen.

Der Umgang mit den Bäumen sowie deren Ausgleich wird auf nachfolgender Planungsebene im VEP 154 geregelt.

<sup>1</sup> Ing.- & Sachverständigenbüro Andreas Block-Daniel (2020): Bauvorhaben Neubau eines Baumarktes, Schragestraße 10 Bremen. Bremen, 22.05.2020.

Des Weiteren erfolgt eine Begrünung der Stellplatzflächen sowie eine extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern um so für einen höheren Grünanteil zu sorgen und gleichzeitig einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt zu leisten.

### **Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten**

Trotz der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes wurde für mögliche Tierlebensräume eine Potentialabschätzung<sup>2</sup> und als Grundlage dafür eine Biotoptypen-Kartierung<sup>3</sup> durchgeführt, da ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume aufgrund der vorhandenen Gehölze sowie der langjährig ungenutzten Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Die Biotoptypen-Kartierung zeigt, dass das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere aufweist, da die Biotoptypen *Gewerbegebiet* (OGG) und *Sonstige Verkehrsanlage* (OVZ) mit jeweils geringer Bedeutung dominieren. In Bezug auf die wertvolleren Lebensräume sind vornehmlich in den Randbereichen des Plangebietes unterschiedlich ausgeprägte Gebüsche und Gehölzreihen vorhanden, die sich aus den Biotoptypen *Einzelbaum* (HBE), *Baumreihe* (HBA), *Strauch-Baumhecke* (HFM), *Rubus-/Lianengestrüpp* (BRR) und *Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch* (BRS) zusammensetzen. Innerhalb des Plangebietes finden sich zudem unterschiedlich ausgebildete Ruderal-Gesellschaften mit den Biotoptypen *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM), *Artenarme Brennesselflur* (UHB) sowie *Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte* (URF).

Im Ergebnis zeigt sich anhand der Vegetationserfassung sowie der Potentialabschätzungen für die verschiedenen Artengruppen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die meisten Artengruppen unterdurchschnittlich ist.

Eine Ausnahme stellen die Artengruppe der Fledermäuse dar, für die im Plangebiet sowohl in Bäumen, als auch in den Gebäuden ein hohes Potential für Fortpflanzungs- und Lebensstätten vorhanden ist. Daher sollte zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vor dem Abbruch der Gebäude und dem Fällen von Bäumen eine Begehung durchgeführt werden.

Nachfolgend werden die Bewertungen der Artengruppen einzeln wiedergegeben.

#### Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten gefunden, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind.

#### Fledermäuse

Das Plangebiet stellt sowohl als Nahrungshabitat als auch für Wochenstuben, Paarungs- und Schlaf-Habitate für Fledermäuse einen wertvollen Bereich dar. Ob und in welchem Umfang dies auch für Winterquartiere gilt, lässt sich beim jetzigen Kenntnisstand nicht beurteilen.

---

<sup>2</sup> Dip.-Biol. Dr. Dieter von Barga (2020): Erfassung der Biotoptypen und geschützten Pflanzen sowie Potentialabschätzung für Fledermäuse, Avifauna und Amphibien im Bereich des VEP 154 Stadt Bremen. Bremen, September 2020.

<sup>3</sup> Biotoptypenkartierung, Instara GmbH, Bremen, 05.11.2020

Die geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet, die potentielle Lebensstätten von Fledermäusen betreffen, bedürfen einer weiteren Prüfung, so dass keine Fledermäuse diese potentiellen Lebensstätten nutzen. Dies wird im Rahmen zusätzlicher Erfassungen und einer Umwelt-Baubegleitung durch qualifizierte Fachleute erfolgen. Nähere Regelungen hierzu wird der Durchführungsvertrag zum VEP 154 beinhalten.

#### Avifauna

Das Plangebiet weist mit den unterschiedlich ausgeprägten, kleinräumigen Gehölzstrukturen Lebensräume für Vogelarten auf, die als Bruthabitat parkartig strukturierte Bereiche bevorzugen. Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Brutvögeln dabei insgesamt einen durchschnittlich geeigneten Lebensraum dar.

Für die Avifauna wertvolle Bereiche innerhalb des Plangebietes sind vor allem die verschiedenen Gebüsche und Gehölzbestände. Die ruderalen und halbruderalen Biotope sind ohne Bedeutung für die Avifauna.

Die geringe Ausdehnung der einzelnen Gehölzbestände, die Störungen durch die BAB 27 sowie die Schragestraße beschränken die Möglichkeiten für weitere Arten im Gebiet zu brüten.

#### Reptilien

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Reptilien einen unterdurchschnittlich geeigneten Lebensraum dar.

Auf Grund der fehlenden Vernetzung der einzelnen Teillebensräume und der dauerhaften starken Störung durch die BAB 27 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht von Reptilien besiedelt wird.

#### Amphibien

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Amphibien einen unterdurchschnittlich geeigneten Lebensraum dar.

Es fehlen Laichmöglichkeiten für Amphibien, lediglich die Erdkröte findet in den Gehölzstrukturen und den mit unterschiedlicher Ruderal-Vegetation bewachsenen Bereichen Sommer- und Winter-Lebensräume. Vorkommen weiterer Arten sind nicht zu erwarten.

Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, wird auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, dass bei Gehölzbeseitigungen von Anfang November bis Mitte März von den zu entfernenden Gehölzen die Baumstubben im Boden belassen werden, da hier potentielle Erdkröten überwintern können. Tötungen von Erdkröten werden somit verhindert. Bei wärmerer Witterung sind entsprechende Arbeiten bis Mitte November bzw. ab Mitte März möglich.

#### Weitere geschützte Artengruppen

Die Gegebenheiten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 lassen keine Vorkommen von weiteren geschützten und / oder in ihrem Bestand gefährdeten Tierarten aus der Artengruppe Säugetiere oder Insekten erwarten.



## **Fläche**

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend der derzeit geltenden Darstellung im Flächennutzungsplan um eine *gewerbliche Baufläche* (G) mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 80 %. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 2,65 ha.

Im Bereich der *gewerblichen Baufläche* ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine Flächeninanspruchnahme für Anlagen, Strukturen und Nutzungen bis zu 80 % gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude, Wege, Lagerflächen und technische Betriebseinrichtungen. Damit besitzt das Schutzgut Fläche aktuell insgesamt eine geringe Bedeutung, die durch die geplante Darstellung als *Sonderbaufläche* „SO Einzelhandel“ auch weiterhin bestehen bleiben wird. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern Flächen, die seit Jahrzehnten vom Menschen genutzt wurden, wiedergenutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind daher mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

## **Boden**

Die Böden des Plangebiets werden bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbestandort genutzt und weisen einen insgesamt hohen Versiegelungsgrad auf. Vor diesem Hintergrund sind keine naturnahen oder natürlichen Böden mehr vorhanden. Auch in der Karte B „*Boden und Relief*“ des Landschaftsprogrammes Bremen ist das Plangebiet als „*Fläche mit sehr hoher Versiegelung von über 80 %*“ gekennzeichnet. Gemäß der Begründung des Ursprungsbebauungsplans 2291 fanden in seinem gesamten Geltungsbereich außerdem anthropogene Auffüllungen statt, was eine vollständige Überprägung des natürlichen Bodens zur Folge hatte. Hierbei handelt es sich um Materialien wie Sand, Bauschutt, Steinen und Schlacken. Durch die Auffüllungen ist im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes die Geländehöhe teilweise um bis zu 2 m über NN erhöht worden. Als jüngste geologische Schicht sind unter den Auffüllungen Torfe, Schluffe und Tone vorzufinden, unter denen nachfolgend Dünensande und anschließend weitere Weichschichten folgen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes zudem Bodenuntersuchungen durchgeführt und ein Bodengutachten<sup>4</sup> erstellt. In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ist für den vorliegenden Bebauungsplan eine Aktualisierung des Bodengutachtens nicht erforderlich.

Im ursprünglichen Bebauungsplan 2291 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, so dass ein Versiegelungsgrad von 80 % im Plangebiet zulässig war. Demnach konnten bislang etwa 2,12 ha (2,65 ha x 80 %) im Plangebiet versiegelt werden.

Durch die geplante Darstellung einer *Sonderbaufläche* im Flächennutzungsplan bleibt der Versiegelungsgrad von 80 % unverändert, so dass hierbei nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden auszugehen ist. Eine genauere Bilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgt auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154.

Eine Entsiegelung von Böden ist aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen kaum möglich und daher auch nicht vorgesehen. Das Potenzial der Wiedernutzbarmachung soll dementsprechend möglichst effizient aufgegriffen werden, um auf der Fläche

<sup>4</sup>

Ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl. Ing. Jörn Pesel (2004): Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 2291 in Bremen-Oslebshausen, Bremen, 19.01.2004.

weiterhin eine großflächige Nutzung zu ermöglichen. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nicht in die kontaminierten Bodenbereiche eingegriffen wird.

### **Wasser**

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze fließt der „Oberste Wischgraben“, weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers bereits im Bestand erfolgreich praktiziert wurde, soll sie auch weiterhin innerhalb des Plangebietes erfolgen. Dazu dient der „Oberste Wischgraben“, in dem das anfallende Oberflächenwasser dort gedrosselt eingeleitet wird.

Der recht hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes kann und soll aufgrund der Prioritätensetzung des Planungsziels nicht reduziert werden. Mit der 24. Flächennutzungsplanänderung bietet sich die Möglichkeit, einer städtebaulich sinnvollen Wiedernutzbarmachung eines gut angebundenen Areals. Die gewünschte städtebauliche Zielsetzung dieser Neuordnung und Aufwertung des Areals kann auch unter Berücksichtigung der Bodenauffüllungen und den darin gegebenenfalls enthaltenden schadstoffhaltigen Beimengungen nur bestmöglich umgesetzt werden, wenn an der bisherigen hohen Versiegelung festgehalten wird. Es kommt somit im Großteil des Plangebietes weiterhin kaum zu einer wesentlichen Grundwasserneubildung. Für das Schutzgut Grundwasser ist von keiner wesentlichen Veränderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen, da sich der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser relativ geringen Flächenausdehnung der im vorliegenden Fall für eine Überbauung / Versiegelung zusätzlich zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Klima / Luft**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich an der heutigen Situation des Mikroklimas nichts Wesentliches verändern. Das Plangebiet weist derzeit und auch in Zukunft einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch in der Karte D „Klima/Luft“ des Landschaftsprogramms Bremen 2015 wird die bioklimatische Situation des Plangebiets mit „weniger günstig“ bewertet. Es kommt vor allem in den warmen Sommermonaten zu einer Überwärmung des Plangebietes. Die im Plangebiet stockenden Gehölze ermöglichen hierbei eine Luftzirkulation. Es ist auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 geplant, die Bestandsbäume daher weitestgehend zu erhalten, um so für eine Entlastung des Kleinklimas zu sorgen. Für die zu fällenden Bäume erfolgen Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes, so dass sich insgesamt der Baumbestand nicht verringert.

Zur Verbesserung der Grünstruktur sowie zur Verbesserung des Luftaustausches und des Mikroklimas sind innerhalb der Stellplatzflächen zudem Laubbäume zu pflanzen und auf den Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 15° ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen. Außerdem ist in Bezug auf einen klimaschonenden Umgang und die Nutzung regenerativer Energien die Errichtung von Fotovoltaikanlagen vorgesehen.

Insgesamt kommt es durch die vorliegende Planung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

## **Ortsbild- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion**

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist seit Inbetriebnahme des ehemaligen Schlachthofes in den 1970er Jahren stark anthropogen geprägt und weist aufgrund der hohen Versiegelung und der großvolumigen Gebäudebestände keine landschaftstypischen Strukturen mehr auf. Als prägende Elemente sind lediglich die Gehölzstrukturen anzusehen, wobei eine Erholungsfunktion inmitten eines Gewerbestandortes nicht erkannt werden kann. Beeinträchtigend wirkt zudem die nördlich angrenzende Autobahn 27 und die damit verbundenen Lärmimmissionen. Da die gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorherrschend ist, ist dem Schutzgut Landschaftsbild insgesamt eine geringe Bedeutung zuzuweisen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung, wird sich der geplante Baumarkt nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Da das Plangebiet auch zukünftig von Gehölzbeständen umgeben sein wird, wird das geplante Gebäude kaum stärker wahrnehmbar sein als bisher. Entlang der Geltungsbereichsgrenze werden die überwiegenden Bäume auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 zudem zum Erhalt festgesetzt bzw. werden hier neue Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Stellplatzflächen erfolgt zudem eine weitere Anpflanzung mit Laubbäumen. Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass auf den Flachdächern eine extensive Begrünung festgesetzt wird, die damit zur weiteren Durchgrünung beiträgt.

Auch die festgesetzte Gebäudehöhe auf Ebene des Bebauungsplanes passt sich in die vorhandene Umgebung ein.

Insgesamt erfahren das Landschaftsbild und der bestehende Charakter des Plangebietes eine gleichbleibende Bedeutung. Zudem wird eine gute Be- sowie Durchgrünung erzielt. Insgesamt kommt es durch die 24. Flächennutzungsplanänderung und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

## **Eingriffsvermeidung**

Schon bei der 24. Flächennutzungsplanänderung sind Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Dem trägt schon das vorliegende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit Blick auf §1a Abs. 2 BauGB Rechnung, wonach mit „*Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden [soll]; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]*“.

Seit mehreren Jahrzehnten wurde das Plangebiet durch den ehemaligen Schlachthofbetrieb anthropogen genutzt. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der geplanten Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes besteht die Chance, diese Flächen zu revitalisieren und städtebaulich neu zu beleben. Des Weiteren kann die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weitestgehend genutzt werden. Es entstehen dort Nutzungen, die durch die verkehrsgünstige Lage in Bremen-Oslebshausen gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahe gelegene Autobahn 27 und damit an den regionalen Verkehr angebunden sind. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs für den Einzelhandel im Bereich des Bau- und Gartenmarkt-Segementes in Bremen-West, ohne auf offene und/oder landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Aufgrund des geplanten *Sondergebietes Einzelhandel* kann außerdem eine innerstädtische Nutzungsdichte vorbereitet werden. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der

Festsetzung als *Gewerbegebiet* und einer Grundflächenzahl von 0,8 ist bereits heute schon eine hohe Versiegelung im Plangebiet zulässig.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Teil des bestehenden Baumbestands zum Erhalt festgesetzt. Vor allem bezüglich der gewünschten Neugestaltung mit der geplanten Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes können nicht alle derzeitigen Baumstandorte eine Erhaltung erfahren. Für die entfallenden Bäume wird allerdings entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt und so für einen vollständigen internen Ausgleich gesorgt. Zusätzlich sind im Bereich der Stellplatzflächen Laubbäume anzupflanzen und auf den Flachdächern mit einer Neigung bis zu 15° sind die Dächer extensiv zu begrünen soweit sie nicht mit PV-Anlagen zu versehen sind. Die vorhandenen Grünstrukturen werden somit insgesamt langfristig gesichert und neue Grünstrukturen geschaffen, womit eine gute Be- und Durchgrünung des Plangebietes erzielt wird und die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden.

Als klimaschonende Maßnahme und zur Nutzung der regenerativen Energien wird darüber hinaus die Errichtung von Fotovoltaikanlagen festgesetzt.

### **Ausgleich und Ersatz von Eingriffen**

Im Zuge der 24. Flächennutzungsplanänderung können anhand der überschlägigen Ermittlung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erkannt werden. Soweit Eingriffe durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht vermieden werden können, ist er nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zu ersetzen und auszugleichen.

Ob artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse in Form von beispielsweise Ersatznistkästen im Plangebiet bzw. in der Umgebung erforderlich sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden und ist im weiteren Planverfahren für die Ebene des Bebauungsplanes mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **3.2. Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen**

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt sind insgesamt keine relevanten Anstiege des Verkehrs und eines daraus resultierenden Emissionsaufkommens zu erwarten. Als Grundlage wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Verkehrsgutachten<sup>5</sup> erstellt. Zusammenfassend kann hierzu die Aussage getroffen werden, dass die Ritterhuder Heerstraße heute an der Einmündung der Schragestraße bereits Verkehrsbelastungen zwischen 14.000 und 15.000 Kfz/24 h aufweist. Durch die Neuverkehre werden sich, entsprechend den im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen, diese Belastungen um ca. 7,3 bis 8,6% erhöhen auf dann ca. 15.400 Kfz/24 h bzw. 16.200 Kfz/24 h. Damit wird die Verkehrszunahme durch den geplanten Baumarkt nur relativ geringe Auswirkungen auf

---

<sup>5</sup> PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2020): Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines *Toom*-Baumarktes im Ortsteil Oslebshausen in der Hansestadt Bremen, Hannover, 06.10.2020.

den Schall / Lärm haben, die nach Aussage des Gutachters unter 1 dB(A) liegen werden. Zudem tritt die Verkehrszunahme ausschließlich im Tagesbeurteilungszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr auf.

Da außerdem keine Büroräume in nördliche Richtung zur Autobahn BAB 27 vorgesehen sind, führt dies auch zu keinen Konflikten in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Baumaßnahmen von Gebäuden sind im städtischen Umfeld üblich und daher hinzunehmen. Zudem wirken sich die baustellenbezogenen Immissionen nur vorübergehend aus, da sie zeitlich befristet auftreten. Um etwaige Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, sind die einschlägigen technischen Vorschriften, z. B. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift Baulärm (AVV Baulärm), einzuhalten. Nach der Umsetzung der Planung ist mit keinen erheblichen Immissionen zu rechnen, da es sich um ein Gebiet handelt, das sich bereits innerhalb eines gewerblichen Standortes befindet.

### 3.3. Auswirkungen durch Altlasten

Wie bereits zum Schutzgut Boden dargelegt, ist laut Aussage des für den ursprünglichen Bebauungsplan erstellten Altlastengutachtens<sup>6</sup> der Boden im Gebiet anthropogen mit Sand, Bauschutt, Steinen und Schlacken aufgefüllt worden. Der Boden kann daher vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen enthalten. Das gesamte Plangebiet ist deshalb auch im Flächennutzungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Diese Kennzeichnung im Flächennutzungsplan wird auch für die vorliegende 24. Änderung beibehalten.

### 3.4. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang bleibt.

### 3.5. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

### 3.6. Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Durch die 24. Flächennutzungsplanänderung bzw. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können. Im Plangebiet werden Gebäude für den Einzelhandel entstehen. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen

---

<sup>6</sup> Ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl. Ing. Jörn Pesel (2004): Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 2291 in Bremen Oslebshausen, Bremen, 19.01.2004.

Das Überschwemmungsgebiet der *Wümme* erstreckt sich an der nördlichen Grenze von Bremen, in einer Entfernung von etwa 3 km zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen „Stand der Technik“ hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdenden Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 460 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die 24. Flächennutzungsplanänderung dient u. a. der Neuordnung eines mittlerweile nicht mehr benötigten Schlachthofbetriebes. Sie bietet daher die Chance, in diesem Bereich einen Einzelhandelsstandort im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegmentes zu entwickeln. Durch die Bauleitplanung wird zur Belegung und zur Attraktivität des Areals beigetragen und für dieses Einzelhandelssegment insgesamt den Bremer Westen gestärkt.

Eine „Nullvariante“ hätte zur Folge, dass sich an dem heutigen Bebauungszustand nichts verändern würde und die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Schlachthofbetriebes das Gebiet weiterhin prägen würden.

Es bestand keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals. Hätte sich kein Investor zur Revitalisierung des Areals gefunden, so wäre langfristig in zentraler und verkehrstechnisch gut angebundener Lage ein städtebaulicher Missstand in Form eines

brach liegenden Gewerbebetriebes verfestigt worden, dessen negative Auswirkungen sich auch auf das Umfeld erstreckt hätten.

#### 5. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf das vorhandene Altlastengutachten aus dem Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen. Des Weiteren sind die Aussagen aus dem Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes eingeflossen. Im Zuge der Planung wurde zudem ein Verkehrsgutachten erstellt.

Aktuelle Aussagen zu den Schutzgütern wurden u. a. aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurde ein Baumgutachten erstellt sowie für das Vorkommen von besonders geschützten Arten eine Potentialabschätzung.

#### 6. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

#### 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Schlachthofgeländes in der Schragestraße in Bremen-Oslebshausen geschaffen und zur Deckung des Bedarfs die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes im Bremer Westen ermöglicht. Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche damit sinnvoll wiedergenutzt und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Da sich der Versiegelungsgrad durch die 24. Flächennutzungsplanänderung nicht ändert, entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Weitergehende Regelungen zum Ausgleich für ggf. zu fällende Bäume werden auf Ebene des VEP 154 getroffen.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

#### 8. Verwendete Literatur

- Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 2291, Freie Hansestadt Bremen
- ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl. Ing. Jörn Pesel (2004): Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 2291 in Bremen-Oslebshausen, 19.01.2004

- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2020): Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines *Toom*-Baumarktes im Ortsteil Oslebshausen in der Hansestadt Bremen, Hannover, 06.10.2020.
- Landschaftsprogramm Bremen (Teil „Stadtgemeinde Bremen“), 2015
- Ing.- & Sachverständigenbüro Andreas Block-Daniel (2020): Bauvorhaben Neubau eines Baumarktes Schragestr. 10, Bremen, Baumgutachten, , Bremen, 22.05.2020
- Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga (2020): Erfassung der Biotoptypen und geschützten Pflanzen sowie Potentialabschätzung für Fledermäuse, Avifauna und Amphibien im Bereich des VEP 154 Stadt Bremen, September 2020

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten.

### 2. Gender-Prüfung

Durch die Änderung der Darstellungen des FNP als Sonderbauflächen für Einzelhandelsnutzung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Einzelhandelsangebote richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Das tatsächliche Nutzerverhalten kann nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden.

Bearbeitung:

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Bremen, den 19.11.2020

Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, den 11.02.2021

Im Auftrag

gez. Viering

.....  
Senatsrat