

# **Begründung**

- aktualisierte Fassung -

## **zur 27. Flächennutzungsplanänderung**

**Bremen – Neustadt / Huckelriede, zwischen der Kornstraße, der Bezirkssportanlage Süd und dem Nahversorgungsstandort Volkmannstraße  
(Bearbeitungsstand: 05.08.2021)**

### **A) Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede zwischen Kornstraße und Bezirkssportanlage Süd. Er ist circa 3 ha groß.

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

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

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich auf Privatgrundstücken verschiedene, inzwischen zumeist aufgegebene Gewerbebetriebe, deren Betriebsgebäude im rückwärtigen Teil der Grundstücke liegen. Der überwiegende Teil der Flächen liegt seit Jahren brach und ist ungenutzt. Entlang der Kornstraße stehen einige dreigeschossige Wohngebäude aus den 1950er Jahren.

Ein aufgegebenes großes Autohaus mit Ausstellungshalle beansprucht die größte Fläche im Geltungsbereich. Hier ist der Bereich zur Kornstraße unbebaut.

Westlich des Geltungsbereiches schließt ein Einzelhandelsstandort an, südlich befindet sich ein Grünzug, der die Gastfeldstraße mit dem Kaisen-Campus verbindet, dahinter liegt die Bezirkssportanlage Süd.

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

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Gebiet Gewerbliche Bauflächen dar.

#### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 2529, dessen Geltungsbereich sich innerhalb des Geltungsbereiches der 27. Flächennutzungsplanänderung befindet.

Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Urbanen Gebietes mit einer Mischung aus Gewerbe, Wohnen, einer KiTa für ca. 60 Kinder und hybriden Nutzungen auf seit längerem aufgegebenen vormaligen Gewerbeflächen. Damit wird dem Ziel gefolgt, durch Nachverdichtung und Umnutzung nicht mehr genutzter Areale den Flächenverbrauch für neue Siedlungsflächen zu beschränken. Auf Grundlage eines kooperativen städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens wurde durch ein Stadtplanungsbüro eine städte-

bauliche Form erarbeitet, die nach einigen Modifizierungen die Basis für das Bebauungsplanverfahren 2529, Kornquartier, bildet. Der Anteil an Wohnungsbau beträgt 50 % der Bruttogeschossfläche, einschließlich davon 30 % geförderten Wohnungsbau. „Nichtwohnutzungen“ wie Gewerbe, Dienstleistungen/Gastronomie, Büro/Praxen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Kultur sollen auf rund 30 % der Geschossfläche entstehen. Weitere 20% der Geschossfläche sollen hybrid (z.B. Coworking, Coliving, Einheiten für Wohnen und Arbeiten) genutzt werden.

Ein Bereich an der Bezirkssportanlage ist in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen, da die bisherige Darstellung Gewerbegebiet nicht mit der tatsächlichen Nutzung Bezirkssportanlage kompatibel ist. Auf der Fläche befindet sich zurzeit ein Parkplatz, der von den Nutzern und Nutzerinnen der Sportanlagen genutzt wird.

### **C) Planinhalt**

Für das Plangebiet soll Gemischte Baufläche dargestellt werden und für einen kleinen Bereich im Südwesten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

### **D) Umweltbericht**

#### **Biotoptypen/Pflanzen**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der fast vollständig bebaut und überformt ist. In der Karte A „Arten und Biotope-Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Landschaftsprogramms Bremen (Lapro) ist das Plangebiet als Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80%) gekennzeichnet.

Die ökologische Wertigkeit kann als gering bezeichnet werden. Vereinzelt finden sich Gehölze in dem Plangebiet. An der südwestlichen Grenze befindet sich unter anderem noch eine unversiegelte Rasenfläche, auf der 2 geschützte Bäume im Sinne der Bremischen Baumschutzverordnung stehen. Die Bäume können aufgrund der baulichen Entwicklung nicht erhalten werden. Sie werden im Rahmen der Neupflanzung zahlreicher Bäume im Plangebiet ersetzt.

Die prägenden Bäume an der Südwestgrenze des Plangebietes ragen in das Plangebiet hinein, stehen jedoch auf städtischem Grund. Die Baufenster halten zu den Kronen einen ausreichenden Abstand ein. Diese Bäume werden grundsätzlich durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sie bleiben als bedeutender Lebensraum erhalten.

#### **Vorkommen gefährdeter Tierarten**

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes werden zunächst grundsätzlich keine Tierlebensräume beeinträchtigt. Da einige Gebäude seit langer Zeit nicht in Nutzung sind, ist es möglich, dass sich im Inneren oder im Dach Quartiere für Fledermäuse oder Gebäudebrüter ausgebildet haben. Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind in Zusammenhang mit Abriss- und Neubauarbeiten zu berücksichtigen.

Es könnten sich im Plangebiet Vögel des Siedlungsbereiches befinden, die nur während der Bauphase eine Beeinträchtigung erfahren. Sie können jedoch auf die Kleingartenflächen in der Umgebung oder in die umfangreichen Gehölzstrukturen südwestlich des Plangebietes ausweichen. Durch den Bebauungsplan kommt es bei Berücksichtigung

der artenschutzrechtlichen Belange zu keiner erheblichen Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten.

### **Boden und Fläche**

Der Großteil des Plangebiets ist zu über 80 % versiegelt. Nur an wenigen Stellen im Plangebiet finden sich noch unversiegelte Bereiche. Im Rahmen der baulichen Entwicklung wird es zu einer Entsiegelung des Plangebietes kommen, da begrünte Freiräume und Freiflächen für die KITA-Nutzung entstehen werden.

### **Altlasten**

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang gewerblich genutzt, so dass ein Altlastenverdacht für das Plangebiet besteht. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine aktuelle Untersuchung und Bewertung möglicher Bodenkontaminationen erfolgt, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewährleistet werden können.

Der Bodenschutzbehörde liegen noch weitere Untersuchungen aus vorgehenden Jahren vor, so dass die vorhandenen Bodenkontaminationen gut dokumentiert sind.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung werden die kontaminierten Bodenbereiche saniert. Hierzu liegt eine Sanierungsvereinbarung vor.

Für den derzeit als Parkplatz genutzten Bereich, der nicht Inhalt des Bebauungsplanes 2529 ist, liegen keine Erkenntnisse bezüglich Altlasten/schädlicher Bodenveränderungen vor. Seit 1978 ist auf Luftbildern eine Nutzung als Parkplatz zu erkennen.

### **Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Entsorgungskonzept für das Niederschlagswasser erstellt. Aufgrund gespannter Grundwasserverhältnisse ist eine Niederschlagswasserversickerung schwer möglich.

Im Bebauungsplangebiet 2529 wurde in den vergangenen Jahren eine Grundwasserunreinigung mit LHKW nachgewiesen. Die Anwohnenden wurden 2013 über diesen Zustand informiert. Aktuellere Untersuchungen zeigen im Vergleich zu vorherigen Untersuchungen eine Abnahme der LHKW-Konzentration. Z. Zt. werden abschließende Untersuchungen durchgeführt. In Abhängigkeit dieser Ergebnisse wird die Anwohnerinformation für diesen Bereich zurückgenommen werden.

Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet durch eine extensive und intensive Dachbegrünung, durch einen oberirdischen Überflutungsraum sowie sechs unterirdische Regenrückhalteräume auf privaten Flächen im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in den vorhandenen Kanal unterhalb der Kornstraße abgegeben werden. Insgesamt betrachtet, sind durch eine Besiedelung des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Klima/Luft**

Das Plangebiet ist heute vorwiegend bebaut und versiegelt. In der Karte D „Klima / Luft – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Lapro 2015 wird die bioklimatische Situation des Planungsgebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit „weniger günstig“ angegeben.

Südlich des Plangebietes ist in der Karte D Klima/Luft des Landschaftsprogramms eine Kaltluftströmung mit übergeordneter Bedeutung ausgewiesen, die durch die offene Landschaft, die Freiflächen des östlichen Flughafenareals und die Bezirkssportanlage Süd in Richtung des Plangebietes verläuft. Das Plangebiet liegt gemäß Lapro somit im Einwirkungsbereich dieser Kaltluftströmung. Durch eine Besiedelung des Plangebietes wird diese Kaltluftleitbahn nicht beeinträchtigt. Durch die Besiedelung des Plangebietes kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### **Ortsbild- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird sich durch die neue bauliche Entwicklung verändern. Das Plangebiet ist heute von zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebauten sowie dem gläsernen Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude eines ehemaligen Autohauses entlang der Kornstraße geprägt. Im rückwärtigen Bereich stehen zahlreiche Gewerbehallen. Der prägende Baumbestand an der südwestlichen Grenze des Plangebietes ragt zwar in das Plangebiet hinein. Die Bäume befinden sich aber mit ihren Stämmen außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten. Sie schirmen das Plangebiet in Richtung der Bezirkssportanlage Süd ab. Insgesamt ist das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes durch eine sehr heterogene Bebauung gekennzeichnet.

Eine Neubebauung des Plangebietes, wie von der Vorhabenträgerin geplant, setzt die Siedlungsstrukturen nördlich des Plangebietes, allerdings in etwas anderem Maßstab, fort. Entlang der Kornstraße entsteht eine straßenbegleitende drei- bis fünfgeschossige Bebauung, so dass die straßenseitige Bebauungsstruktur der Umgebung aufgenommen wird. Im rückwärtigen Plangebiet sollen vier- bis siebengeschossige Gebäude entstehen. Es sollen zwei ehemalige Gewerbehallen in ihrer Grundstruktur stehen bleiben und an die ursprüngliche gewerbliche Nutzung erinnern. Insgesamt kommt es durch die Neuplanung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Es kommt durch die Neuplanung nicht zu einem Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und in der Folge sind Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut und versiegelt ist. Der Umweltzustand wird durch die Neuplanung sogar verbessert.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch bereits durch Flächennutzungsplanung, 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Untersuchungen zu Verkehrslärm (Straße und Flugverkehr), Gewerbelärm, Lärm durch Sport ergeben notwendige Maßnahmen, die zu treffen sind, um gesundes Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu ermöglichen. Diese Maßnahmen sind im Einzelnen im verbindlichen Bauleitplanverfahren durch Bebauungsplan 2529 festzusetzen.

### **Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Mit dem ab Inkrafttreten verbindlichen Bebauungsplan 2529 ergeben sich keine Auswirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter.

### **Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Aufgrund der Tatsache, dass es durch die Neuplanung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter kommen wird, ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen**

Mit der Neuplanung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können.

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

Die Neuplanung beinhaltet die Voraussetzung zur Schaffung eines nutzungsgemischten Wohn- und Arbeitsquartiers. Es wird eine von Menschen jahrzehntelang genutzte und dann lange brachliegende Fläche wieder in Nutzung gebracht und damit das Ziel einer sinnvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung erfüllt.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass sich an dem heutigen Zustand nichts verändern würde. Ein Großteil der Fläche bliebe mangels Interesse weiterhin brach oder untergenutzt und es bestünde die Gefahr, dass sich ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Das vorhandene Nachverdichtungspotenzial würde nicht im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB genutzt werden.

Es bestand somit keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals.

Als Grundlage für die Entwicklung eines neuen Quartieres wurde ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit 4 Planungsbüros ausgelobt und durchgeführt. Es wurden im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens mehrere Alternativen diskutiert und eine für die Weiterentwicklung ausgewählt.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase**

In der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes gibt es folgende weitere städtebauliche Vorhaben:

- Neue Wohnbebauung am Buntentorsdeich
- Neue Wohnbebauung Scharnhorst-Areal
- Studierenden-Wohnheim am Niedersachsendam
- Gesundheitszentrum Martens (Huckelriede)
- Betriebshof Friedhof Huckelriede
- Gartenstadt Werdersee

Diese Entwicklungen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens zum Plangebiet berücksichtigt. Trotz der bestehenden städtebaulichen Vorhaben wird die

Entwicklung des Plangebietes nicht zu einer Überlastung der bestehenden Knotenpunkte kommen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die zusätzliche Entwicklung des Plangebietes werden nicht erwartet.

Während der Bauphase wird es zu Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Lärm und Staub kommen. Dies lässt sich nicht vermeiden. Die Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt. Bereits jetzt könnte auf der Grundlage des gültigen Planrechts jederzeit eine bauliche Entwicklung stattfinden.

### **Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf die vorhandenen Fachgutachten (Schall, Altlasten und Verkehr, Baumgutachten) zurückgegriffen. Aktuelle Aussagen zu den Schutzgütern wurden u. a. aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne (FNP und Bebauungsplan) 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.

### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der Neuplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes geschaffen. Es wird das Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial sinnvoll ausgenutzt.

Das Plangebiet ist heute bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Durch den Bebauungsplan wird eine geringere Versiegelung festgesetzt als es das heutige Planrecht zulässt. Es werden zahlreiche Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Die Bodenkontaminationen werden im Zuge der baulichen Neuentwicklungen saniert.

Die Neuplanung hat somit keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Ein durch die Änderung des Flächennutzungsplans zu erwartender Eingriff nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist nach Maßgabe von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen, da die Neuplanung bereits vollständig versiegelte Flächen gestaltet und daher keine zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten ist, die einen Ausgleich verlangt hätte.

Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche sinnvoll wiedergenutzt und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

## **E) Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

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

## 2. Genderprüfung

Die geplanten Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Veranstaltungen, Hotel und weiteren Freizeitnutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

gez. Bewernitz

Bremen, 23.06.2022

.....