

## **Mitteilung des Senats vom 16. August 2022**

### **27. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gebiet in Bremen – Neustadt/Huckelriede zwischen der Kornstraße, der Bezirkssportanlage Süd und dem Nahversorgungsstandort Volkmannstraße**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 5. August 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 23. Juni 2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Deputationsbericht mit Begründung ist als Anlage beigefügt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.**

#### **Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Entwurf des Planes zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen (Bearbeitungsstand: 5. August 2021) und die entsprechende Begründung vor.

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

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25. November 2021 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 10. Dezember 2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

##### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB

Zur 27. Flächennutzungsplanänderung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2529 am 3. November 2020 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnendenversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

##### 3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Absatz 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind für die 27. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig durchgeführt worden (4a Absatz 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25. November 2021 beschlossen, den Entwurf der 27. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 21. Dezember 2021 bis 1. Februar 2022 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4.1 Der Beirat Neustadt hat mit Beschluss vom 17. Februar 2022 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat Neustadt verweist auf seinen Beschluss vom 16. September 2021 und betont, dass den dort formulierten Anregungen und Bedenken des Beirats Neustadt noch nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.

Insbesondere weist der Beirat Neustadt zum wiederholten Male darauf hin, dass ein Verkehrskonzept unter Beteiligung des Beirats Neustadt zu entwickeln ist. Der Beirat Neustadt hat Bedenken zur Dimensionierung des Bauvorhabens insbesondere in Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Kornstraße und die harmonische Einbindung in den Ortsteil.

Auch im Kornquartier selber sind Fragen der Mobilität noch nicht ausreichend dargestellt, etwa mit Blick auf die Qualität der Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus sollen – wie bereits gefordert – Spielflächen für Kinder alternativ zu einer zentralen Spielfläche und Spielflächen auf Dächern dezentral über das gesamte Quartier verteilt werden. Zudem soll auf ausreichend Grünflächen geachtet werden. Auch die Wegebeziehung zu den umliegenden Grünanlagen ist bisher unzureichend dargestellt.

Der Beirat fordert weiterhin ein breites Angebot an bezahlbarem Wohnraum; das heißt neben dem geförderten Wohnraum auch Wohnungen zu preisgedämpften Mieten, zwischen 6,50 Euro (sozial geförderter Miete) und 11,75 Euro (Angebotsmiete). Wenn der Vorhabenträger auch mit dem Bebauungsplan nicht dazu verpflichtet werden kann, so ist mit ihm doch im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages darüber zu verhandeln.

Der Beirat fordert weiterhin die Schaffung von attraktiven Räumen, die von Kulturschaffenden kostengünstig genutzt werden können.

Des Weiteren sollte wenigstens eine partielle Regenwassernutzung und/oder Verdunstung vorgeschrieben werden. (beschlossen mit elf Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen)“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Anregungen des Beirates Neustadt betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans 2529.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes 2529 wurde für den Bereich der 27. Flächennutzungsplanänderung ein Ver-

kehrsgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen des zukünftigen Kornquartiers auf die vorhandenen Verkehrsströme untersucht und bewertet. Im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens wurden die Ergebnisse früherer verkehrlicher Untersuchungen zu den derzeitigen städtebaulichen Projekten in Huckelriede und dem geplanten Ausbau der A 281 berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass die Kornstraße den zusätzlichen Verkehr langfristig aufnehmen kann und sich die Leistungsfähigkeit der benachbarten Verkehrsknotenpunkte nicht verschlechtert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der Bauphase des Kornquartiers und auch der Bundesautobahn A 281 zu Überlastungen der Kornstraße kommen wird, dies wird jedoch nur temporär der Fall sein.

Eine verkehrliche Gesamtbetrachtung von Huckelriede und ein daraus abgeleitetes Verkehrskonzept für den Stadtteil ist daher nicht im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die weiteren benannten Aspekte werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2529 behandelt. Änderungen der Flächennutzungsplanung werden nicht angesprochen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf der 27. Flächennutzungsplanänderung unverändert zu lassen.

4.2. Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu einer redaktionellen Anpassung der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichts wird verwiesen.

4.3. Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen erhoben.

5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung

6.1 Änderung des Entwurfs der 27. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen

Die Verfahrensleiste der Planurkunde wurde überarbeitet. Der Plan blieb dabei unverändert.

6.2 Anpassungen/Ergänzungen der Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist die Begründung redaktionell und inhaltlich überarbeitet und wie folgt angepasst worden:

Im Kapitel D (Umweltbericht) wurden neben kleinen redaktionellen Anpassungen die Abschnitte Altlasten und Wasser hinsichtlich Aussagen zum Parkplatz der Sportanlage und zur Abnahme von LHKW-Belastungen (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) punktuell inhaltlich ergänzt.

Die Begründung (aktualisierte Fassung, Bearbeitungsstand 5. August 2021) enthält die vorgenannten Anpassungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten Begründung zuzustimmen.

## **B. Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

Der Beirat hat mit Beschluss vom 17. Februar 2022 eine Stellungnahme abgegeben. Auf den Gliederungspunkt 4.1 dieses Berichts wird verwiesen.

## **C. Beschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen – Neustadt/Huckelriede, zwischen der Kornstraße, der Bezirkssportanlage Süd und dem Nahversorgungsstandort Volkmannstraße (Bearbeitungsstand: 5. August 2021) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

### **Begründung – aktualisierte Fassung – zur 27. Flächennutzungsplanänderung Bremen – Neustadt/Huckelriede, zwischen der Kornstraße, der Bezirkssportanlage Süd und dem Nahversorgungsstandort Volkmannstraße (Bearbeitungsstand: 5. August 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 Fünfzigerjahren.

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 Absatz 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 circa 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 städtebauliche Form erarbeitet, die nach einigen Modifizierungen die Basis für das Bebauungsverfahren 2529, Kornquartier, bildet. Der Anteil an Wohnungsbau beträgt 50 Prozent der Bruttogeschossfläche, einschließlich davon 30 Prozent geförderten Wohnungsbau. „Nichtwohnnutzungen“ wie Gewerbe, Dienstleistungen/Gastronomie, Büro/Praxen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Kultur sollen auf rund 30 Prozent der Geschossfläche entstehen. Weitere 20 Prozent der Geschossfläche sollen hybrid (zum Beispiel Coworking, Coliving, Einheiten für Wohnen und Arbeiten) genutzt werden.

Ein Bereich an der Bezirkssportanlage ist in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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**

#### Biototypen/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 Prozent) 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 zwei 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 Prozent 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, sodass ein Altlastenverdacht für das Plangebiet besteht. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens eine aktuelle Untersuchung und Bewertung möglicher Bodenkontaminationen erfolgt, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 BauGB gewährleistet werden können.

Der Bodenschutzbehörde liegen noch weitere Untersuchungen aus vorgehenden Jahren vor, sodass 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 Grundwasserverunreinigung mit LHKW nachgewiesen. Die Anwohner wurden 2013 über diesen Zustand informiert. Aktuellere Untersuchungen zeigen im Vergleich zu vorherigen Untersuchungen eine Abnahme der LHKW-Konzentration. Zur Zeit 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, sodass 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 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 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 Absatz 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 vier 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
- Studierendenwohnheim am Niedersachsendamm
- 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 unter anderem aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen.



## Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan 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 eventuell 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 Absatz 1 BNatSchG ist nach Maßgabe von § 1a Absatz 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.