

# Begründung

zum Flächennutzungsplan Bremen

## 7. Änderung

- Oberneuland (Mühlenfeldstraße) -

(Bearbeitungsstand: 23.10.2017)

### A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Oberneuland.

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

#### 1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet, das sich aus zwei Geltungsbereichen zusammensetzt, umfasst Flächen südöstlich der Rockwinkeler Heerstraße und südwestlich der Mühlenfeldstraße. Die Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg liegt südlich des Änderungsbereiches. 2016 wurde das Trogbauwerk in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee, das am neuen Knotenpunkt an die Rockwinkeler Heerstraße anschließt, für den Verkehr freigegeben. Zwischen diesen neu hergestellten Verkehrsflächen und der Eisenbahnstrecke liegt im westlichen Planbereich ein Grundstück, auf dem sich das alte Bahnwärterhaus befindet. Dieses wurde zwischenzeitlich zur Gaststätte umgebaut.

Südlich der Rockwinkeler Heerstraße und westlich zur Trogausfahrt liegt eine Wiese, die zum Stiftungsvermögen der Meta-Rödiger-Stiftung gehört (sog. Festwiese).

Zwischen der Bebauung an der Mühlenfeldstraße und dem Grundstück des alten Bahnhofsgeländes Oberneuland befindet sich ein ehemaliger Sportplatz. Im südwestlichen Randbereich des Sportfeldes steht ein Mobilfunkmast.

#### 2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für die Festwiese „Grünfläche (Parkanlage)“ dar. Das Grundstück, auf dem sich das alte Bahnwärterhaus befindet, ist ebenfalls als „Grünfläche“ dargestellt. Die Baulandflächen entlang der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

#### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Sondergebiet:

Es ist geplant, auf dem ehemaligen Sportplatzgelände ein Nahversorgungszentrum in Ergänzung des örtlichen Einzelhandels an der Mühlenfeldstraße zu bauen. Es soll eine attraktive Zentrumsergänzung mit einer Mischung aus Marktplatz, kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie einem großflächigen Betrieb geschaffen werden.

Es ist generelles Ziel der Stadtentwicklung, die polyzentrische Struktur Bremens mit der Innenstadt, den Stadtteil- sowie den Nahversorgungszentren und die wohnortnahe Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln. Dieses Ziel verfolgt auch das am 17.11.2009 durch die Bremische Bürgerschaft beschlossene Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist als mögliche Entwicklungsfläche des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße bereits 2009 im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept ausgewiesen.

2015 sind die zentralen Versorgungsbereiche Bremens - im Fall des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße einschließlich der Entwicklungsfläche - in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Größe der Sonderbaufläche beträgt ca. 7.600 m<sup>2</sup>.

Gemeinbedarfsfläche:

Die ca. 5200 m<sup>2</sup> große, nicht bebaute Fläche an der Rockwinkeler Heerstraße, die zum Stiftungsvermögen der Meta-Rödiger-Stiftung gehört, soll nach dem Wunsch der Erblasserin und der Stiftung perspektivisch mit einer Einrichtung, die Kindern und Jugendlichen dient, bebaut werden. Sie soll deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Gewerbliche Bauflächen:

Westlich des neuen Trogbauwerks befindet sich ein ca. 3000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das sich früher im Eigentum der Deutschen Bahn befand. Auf diesem steht das alte Bahnwärterhaus. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück privatisiert und das alte Gebäude zur Gaststätte umgebaut.

Um die Anpassungen an die neuen Planungsziele realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen erforderlich.

### **C) Planinhalt**

Die Flächen im Änderungsbereich sollen

- für das alte Bahnwärterhausgrundstück als gewerbliche Bauflächen,
- für die Wiese als Gemeinbedarfsfläche und
- für den ehemaligen Sportplatz als Sonderbauflächen

dargestellt werden.

### **D) Umweltbericht**

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

- Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan 2370 Verkehrslärm Lux Planung, Oldenburg März 2017
- Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan 2370 Gewerbelärm Lux Planung, Oldenburg September 2016
- Verkehrsprognose zum Nahversorgungszentrum Oberneuland Lux Planung, Oldenburg August 2017
- Elektromagnetische Immissionen in der Umgebung von Mobilfunksendeanlagen EM - Institut GmbH Regensburg vom 6. Oktober 2017
- Geotechnischer Bericht Baugrund Ammerland GmbH, 22.11. 2016

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Hinsichtlich der Ziele und Inhalte wird auf die Punkte B) und C) dieser Begründung hingewiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele

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

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die Flächen im Änderungsbereich sind entlang der Straßen bebaut. Nicht bebaut sind die Festwiese an der Rockwinkeler Heerstraße und die Sportplatzfläche.

Im Flächennutzungsplan Bremen ist der Sportplatz bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Mit der 7. Änderung soll lediglich die Änderung der Darstellung der Nutzung von Gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen erfolgen. Deshalb resultierten hieraus keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Sofern Ausgleichserfordernisse bestehen, werden diese in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2370) geregelt.

Die heutige Festwiese auf Flächen südlich der Rockwinkeler Heerstraße soll zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Damit ist eine Bebauung der Fläche mit Gebäuden und Anlagen für soziale Zwecke planungsrechtlich zulässig. Das damit verbundene Ausgleichserfordernis wird in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2370) festgesetzt.

Die Flächen, auf denen sich das Bahnwärterhaus befindet, sind bis auf dieses eine Gebäude nicht bebaut. Sie sind begrünt und weitestgehend nicht versiegelt. Aus der Planung ergeben sich keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan 2370) wird die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen so festsetzen, dass die entstehenden Versiegelungen der zukünftigen gewerblichen Nutzungsstruktur der Versiegelung der vorhandenen Bebauung entsprechen.

(b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird für eine 7600 m<sup>2</sup> große Teilfläche lediglich die Darstellung der Nutzungsart (Mischgebiet wird Sondergebiet) geändert. Zwei Teilflächen, die zusammen 8200m<sup>2</sup> groß sind, werden dahingehend geändert dargestellt, als dass aus Grünlandflächen Baulandflächen werden. In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan 2370) werden Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen

und zur Vermeidung von Versiegelungen getroffen, die die Flächeninanspruchnahme auf ein angemessenes Maß beschränken.

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Das Gebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Rockwinkeler Heerstraße, der Mühlenfeldstraße und der DB Strecke Bremen-Hamburg). Daher werden in der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan 2370 Vorkehrungen getroffen, die den Lärmeintrag für Wohn- und andere schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte) zukünftig auf ein vertretbares Maß beschränken.

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

Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und bei Verdacht auf Verunreinigungen im Boden und Untergrund auch technische Untersuchungen durchgeführt. Die technischen Untersuchungen erfolgten in der Regel auf den zugänglichen und nicht überbauten Flächen. Es wurden keine potenziell altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Verunreinigungen des Bodens und Untergrunds ermittelt. Die Auswertung von Luftbildern, die Durchführung von Ortsbegehungen und Personenbefragungen ergaben keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

Bodenbeschaffenheit

Geowissenschaftliche Informationen

Der Geologische Dienst Bremen hat folgendes mitgeteilt:

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei 3,5 m bis 4 m NN. Unter einer humosen Schicht (Mutterboden) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Diese Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ca. -10m NN (ab ca. 14m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf, Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben freie Grundwasserstände um 2m NN (1,5m bis 2m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3m NN (0,5m bis -1,0m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Aufgrund der zeitweise relativ hohen Grundwasserstände kommt eine Regenwasserversickerung nur in Zeiten niedrigerer Grundwasserstände in Frage.

Sofern der Grundwasserspiegel nicht höher als 1 m unter Gelände ansteigt, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel ggfs. zu beseitigen. Sowohl hinsichtlich der Altlasten als auch der Kampfmittel wird im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung auf eine zeitgerechte Sanierung hingewirkt.

(e) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Bebauung der Festwiese an der Rockwinkeler Heerstraße und die des Sportplatzes wird sich das Stadtbild in Oberneuland zukünftig verändern. Es entsteht um die Mühlenfeldstraße ein kompaktes Nahversorgungszentrum. Dieses verändert das heute räum-

lich offene Bild in Richtung Süden. Gleichzeitig wird durch neue Wegebeziehungen ein Netzschluss mit den umliegenden Quartieren geschaffen.

(f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

(g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beabsichtigten Nutzungen als Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche und Gemeinbedarfsfläche sind eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Flächen im Kontext der allseits vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen und der Aufwertung des Stadtteilzentrums von Oberneuland. Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden eine Aufgabe des Planungszieles, nämlich die Stärkung der Ortsmitte durch weitere Baumöglichkeiten bedeuten. Beides sind keine sinnvollen Alternativen.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

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

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

5. Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Rahmen der regelmäßigen Überwachung der Fachbehörden ist sichergestellt, dass erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen in Erfahrung gebracht werden.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von Gemischten Bauflächen in Sonderbauflächen wird die Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums in der Ortsmitte Oberneulands ermöglicht.

Durch die Darstellung der Festwiese der Meta-Rödiger-Stiftung als Gemeinbedarfsfläche wird es zukünftig möglich, hier eine soziale Einrichtung zu bauen.

Die Darstellung von Gewerbefläche für das Grundstück, auf dem sich das alte Bahnwärtershaus befindet, entspricht der bereits ausgeübten Nutzung als Gaststätte.

Die Belastung durch Bahn- und Verkehrslärm sowie die Verträglichkeit der geänderten Nutzungen mit den Umweltbelangen werden im parallel durchgeführten Bebauungsverfahren 2370 behandelt und durch geeignete Festsetzungen auf ein vertretbares Maß beschränkt. Altlasten, Kampfmittel und Untergrundverhältnisse wurden gutachterlich un-

tersucht. Die Ergebnisse sind für diesen Bereich unkritisch, auf ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich Kampfmittel wird im Bebauungsplan hingewiesen. Weitere Umweltbelange sind nicht betroffen.

**E) Finanzielle Auswirkungen / Gender**

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Genderprüfung

Der Änderungsplan stellt Sonderbauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen dar.

Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Unter dem Aspekt der gleichstellungspolitischen Wirkungen wird durch die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes ein Beitrag zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung in Oberneuland geleistet. Damit wird ein gewünschtes wohnortnahes Angebot zum Einkaufen in den Stadtteilzentren ermöglicht. So werden kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad geschaffen. Mit der Zulässigkeit einer Gemeinbedarfseinrichtung auf der sogenannten Festwiese wird ein weiterer Beitrag zur Unterstützung eines familienfreundlichen Versorgungsangebotes in Oberneuland geschaffen.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag  
gez. Viering

.....  
Senatsrat

Bremen, 30. November 2017