

Bremen, 19.03.2019

Telefon: 361-10389 (Herr Lecke-Lopatta)  
361-2640 (Frau Brünjes)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirt-  
schaft (S)

Vorlage Nr. 19/599 (S)  
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Flächennutzungsplan Bremen**

**10. Änderung**

**- Bremen-Hemelingen (Gewerbegebiet Hansalinie)**

(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Die Gewerbeflächen an der Hansalinie werden seit Anfang 2000 abschnittsweise auf Grundlage des durch den Senat beschlossenen „Rahmenplan Gewerbepark Hansalinie“ erschlossen und bebaut. In der Umsetzung befindet sich aktuell die 2. Erweiterungsstufe (B-Plan 2447). Die Erschließung dieser Flächen ist nahezu abgeschlossen.

Die Flächen sind insbesondere von Betrieben aus der Automobilbranche und mit hohem Flächenbedarf stark nachgefragt. Es ist davon auszugehen, dass diese Nachfrage anhalten wird, so dass in absehbarer Zeit voraussichtlich keine größeren Flächen mehr zur Verfügung stehen. Um das Angebot an Grundstücken bedarfsgerecht zu erweitern, sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch bisher noch nicht erschlossenen gewerblichen Bauflächen (Baustufen 3 bis 5) daher zu zwei größeren Bauabschnitten zusammengefasst werden.

Weiterhin hat sich herausgestellt, dass die Sandentnahme zur notwendigen flächenhaften Aufhöhung des Gebietes, aufgrund der mittlerweile besseren Kenntnisse über die geologischen Verhältnisse an anderer Stelle im Gebiet erfolgen sollte. Damit zusammenhängend ist es erforderlich, die durch die Sandentnahme entstehenden großen Wasserflächen ebenfalls entsprechend neu zu positionieren.

B) Lösung

Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für den hier vorgelegten Änderungsbereich.

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hemelingen in den Ortsteilen Arbergen und Mahndorf. Es liegt zwischen der Bundesautobahn A 1 und der Weser und ist Teil des Gewerbeparks Hansalinie.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 277 ha.

Naturräumlich ist das Plangebiet der Wesermarsch zuzuordnen (Naturraum Weser-Aller-Aue). Prägend sind Ackerflächen und Grünland sowie teilweise Heckenstrukturen entlang von Entwässerungsgräben. Teile des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans liegen innerhalb eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes (Verordnung vom 02.07.1968).

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Änderungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“, „Grün- und Wasserflächen“, eine Grünverbindung, Windkraftanlagen (Zwischennutzung) sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Das Gewerbegebiet Hansalinie war ursprünglich in wesentlichen Teilen auf kleinere bis mittlere Flächen- bzw. Betriebsgrößen ausgerichtet. Die aktuell erheblich verstärkte Nachfrage durch Betriebe mit Logistik- und Zuliefererfunktionen, insbesondere für das Mercedes-Benz Werk Bremen, erfordert jedoch Grundstückszuschnitte für größere Betriebsstrukturen sowie ein entsprechend ausgelegtes Erschließungsnetz. Die noch ausstehenden Bauabschnitte sollen aus diesem Grunde neu organisiert werden, so dass bedarfsgerecht und relativ zeitnah benötigte Flächenpotentiale bereitgestellt werden können. Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten drei Bauabschnitte sollen daher zu zwei größeren Einheiten zusammengefasst werden.

Eine wichtige Vorgabe der seinerzeitigen Planung war eine möglichst gute Durchlässigkeit sowie Gliederung des Gewerbegebietes durch „grüne Korridore“ als Verbindung zwischen den bebauten Ortslagen und dem Weserraum. Es hat sich in den vorherigen Bauabschnitten herausgestellt, dass es vorteilhaft ist, größere zusammenhängende Grünverbindungen an bereits vorhandenen Wegeführungen und Autobahnquerungen zu schaffen. Durch die Neuordnung der Bauabschnitte soll die Lage der Grünflächen daher entsprechend angepasst und hinsichtlich ihrer Verbindungsfunktion optimiert werden.

Aufgrund der mittlerweile detailliert vorliegenden geologischen Kenntnisse ist es zweckmäßig, die notwendige Sandentnahme zur Aufhöhung der Areale an anderen Stellen im Gebiet vorzunehmen als ursprünglich geplant. Die Lage der Sandentnahmeseen, die später dem Naturschutz und der Erholung dienen sollen und als große Wasserflächen innerhalb der Grünflächen fungieren, ist daher ebenfalls entsprechend neu darzustellen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestand die Einschätzung, dass eine Windkraftnutzung nur vorübergehend vorgesehen werden kann. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie weit Teile der Zwischennutzung Windkraft auch weiterhin möglich sind,

ohne dass eine Einschränkung der gewerblichen Entwicklung erfolgt. Die Vereinbarkeit von Windenergienutzung in den dargestellten Vorrangflächen und der geplanten gewerblichen Nutzung wird Untersuchungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung werden.

Der angestrebte neue Zuschnitt der Gewerbeflächen betrifft auch das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet. In der Summe soll es nicht zu einer Verringerung der Flächen, sondern nur zu anderen Zuschnitten und Grenzen kommen.

#### 4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren zur 10. Flächennutzungsplanänderung wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden sind; die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

##### 2. Genderprüfung

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf alle Geschlechter betrachtet. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens.

#### D) Abstimmungen

Die Vorlage wurde mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt. Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

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

## II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den im Übersichtsplan zur 10. Flächennutzungsplanänderung bezeichneten Bereich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen geändert werden sollen (Planaufstellungsbeschluss). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

### Anlage

Übersichtsplan zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen  
(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)



**Darstellungen**

- Räumlicher Geltungsbereich
- Änderungsbereich
- Bauflächen**
  - Gemischte Bauflächen
  - Gemischte Bauflächen - Prüfbereiche
  - Wohnbauflächen
  - Wohnbauflächen - Prüfbereiche
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen - Prüfbereiche
  - SO Hafengebiet
  - Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie  
Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt
- Sonderbauflächen**
  - SO AIR Airportstadt
  - SO TPU Technologiepark Universität
  - SO JU Jacobs University and Science Park
- Zweckbestimmung**
  - SO ST SO Strafvollzug
  - SO B SO Bund/ Polizei
  - SO M SO Messen/ Ausstellungen/ Kongresse
  - SO K SO Krankenhaus
  - SO GM SO Großmarkt
  - SO MSR SO Nationale Mahnstätte
  - SO BL SO Bildung

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- Zweckbestimmung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Hochschulen / Quartiersbildungszentren / weiterführende Schulen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Zentrale Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
  - Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen

**Verkehrsflächen**

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Tunnel
- Bahnanlagen
- Straßenbahnlinien
- Regional bedeutsame Umsteige- und Endpunkte
- Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr
- Flughafen
- Fähren
- Straßenbahn- / Busdepot
- Straßenbahntrassen - Planung

**Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgung**

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Versorgung - Elektrizität
- Versorgung - Fernwärme
- Versorgung - Gas
- Versorgung - Wasser
- Versorgung - Wasserkraft
- Entsorgung - Abfall
- Entsorgung - Abwasser

**Freiflächen**

- Wasserflächen
- Grünflächen
  - Grünfläche - Parkanlage
  - Grünfläche - Dauerkleingärten
  - Grünfläche - Sportplatz
  - Grünfläche - Badeplatz, Freibad
  - Grünfläche - Friedhof
  - Grünfläche - Photovoltaik
- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen
- Naturbelassene Flächen/  
Flächen mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung
- Naturschutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
- Grünverbindungen
- Grünverbindungen - Planung

**Sonstige Darstellungen**

- Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/  
besondere Planungsanfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben
- Historische Ortskerne/  
Gebiete mit prägendem Altbaumbestand
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Flächen für Deponien (mit Folgenutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Zwischennutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Höhenbegrenzung der gesamten Anlage auf 120 m)
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Belastete Flächen (Altablagerungen)
- Überflutungspolder
- Gestaltungsraum Kleingärten, Freizeit und Natur Bremer Westen
- Prüfbereiche für Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfbedarf am Umsteigepunkt Mahndorf
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen ("Weißflächen" gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen für Windkraftanlagen ( gem. § 5 Abs.1 Satz 2 BauGB)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BREMEN**

10. Änderung

Bremen - Hemelingen  
(Gewerbegebiet Hansalinie)

(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)

Übersichtsplan

M. 1 : 15.000

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung  
Bremen, \_\_\_\_\_  
Senatsrat

Dieser Plan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom .....vorgelegen.  
Bremen, .....

\_\_\_\_\_  
Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im Internet  
am.....

Bearbeitet: Lecke-Lopatta  
Gezeichnet: Hahn 25.02.2019

**Flächennutzungsplan  
Bremen**

Verfahren: Brünjes

**10. Änderung**