



# Machbarkeitsuntersuchung

## ENTWICKLUNGSFLÄCHE HORNER SPITZE

Simone Geßner, Referatsleiterin Gewerbe- und Regionalplanung

Sitzung des Beirats Horn-Lehe am 20.03.2025

[www.gep2030.bremen.de](http://www.gep2030.bremen.de)



Die Senatorin für Wirtschaft,  
Häfen und Transformation





# Tagesordnung

1. Auftrag / Zielsetzung
2. Lage der Entwicklungsfläche Horner Spitze
3. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Horner Spitze
  - Umweltaspekte
  - Verkehrliche Erschließung
  - Umgang mit dem Verein „Kinder, Wald und Wiese e.V.“
  - Kosten / regionalwirtschaftliche Bewertung
4. Weitere Verfahrensschritte



# TOP 1 Auftrag / Zielsetzung

- Das im März 2023 durch die Stadtbürgerschaft beschlossenen **Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen (GEP2030)** orientiert sich an einer **flächensparenden, urbanen Gewerbeentwicklung** und definiert Strategien um den Anforderungen eines prosperierenden und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort Bremen und den Anforderungen einer begrenzten Flächenverfügbarkeit gerecht zu werden. **Ziele und Instrumente der Innenentwicklung stehen hierbei im deutlichen Fokus.**
- Insofern stellt der unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Ortspolitik in 2014 **beschlossene Flächennutzungsplan** den **Rahmen der im GEP2030 dargestellten gewerblichen Flächenentwicklung** dar.
- Im Flächennutzungsplan ist die „**Horner Spitze**“ als **Potenzialfläche für eine Siedlungsentwicklung** definiert.



# TOP 1 Auftrag / Zielsetzung

- Im **GEP2030** ist die **Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes „Horner Spitze“** zur Ergänzung des Technologieparks als **Standort für Luft-Raumfahrt-Unternehmen und technologieintensive Unternehmen** vorgesehen. Hierzu werden folgende zu berücksichtigende Anforderungen benannt:
  - Künftige gewerbliche Nutzungen müssen die **Synergie zwischen der Universität und privatwirtschaftlichen Akteuren befördern.**
  - Die künftige gewerbliche Nutzung soll auf der Basis des gesetzlich vorgeschriebenen naturfachlichen Gutachtens so **schonend wie möglich in diese Umgebung eingefügt werden. Klimaökologische Auswirkungen sind zu berücksichtigen.**
  - Dem ansässigen Verein „Kinder, Wald und Wiese e.V.“ werden adäquate Ersatzflächen angeboten.
  - Erst nach Abschluss einer Machbarkeitsstudie und auf Basis der erzielten Ergebnisse erfolgt eine konkrete Entscheidung über eine gewerbliche Entwicklung der Horner Spitze.



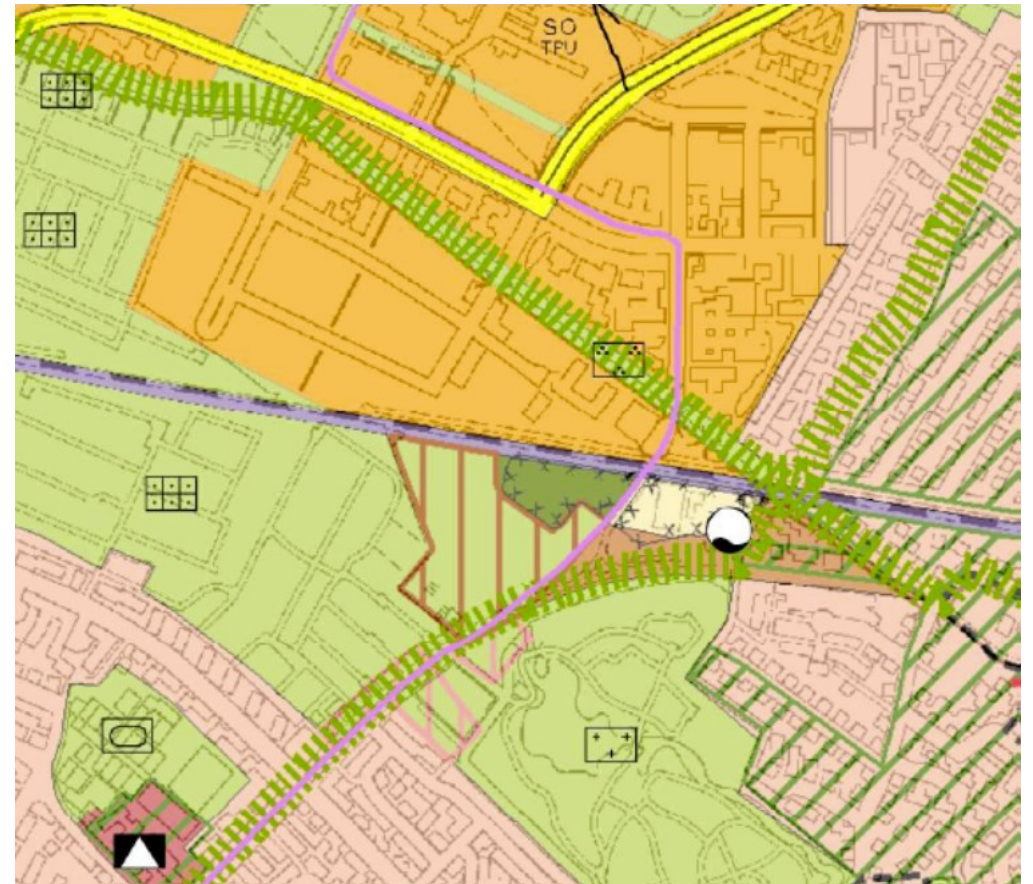
Die Senatorin für Wirtschaft,  
Häfen und Transformation



# TOP 2 Entwicklungsfläche Horner Spitze

## Planungsrecht

Grundlage für die Abgrenzung des Untersuchungsraums Horner Spitze bildet der **Flächennutzungsplan**. Hier wird die Horner Spitze als „Gemischte Baufläche – Prüfbereich“ festgelegt.





# TOP 2 Entwicklungsfläche Horner Spitze

## Untersuchungsraum Horner Spitze



Abbildung 1 Lage der Erweiterungsfläche



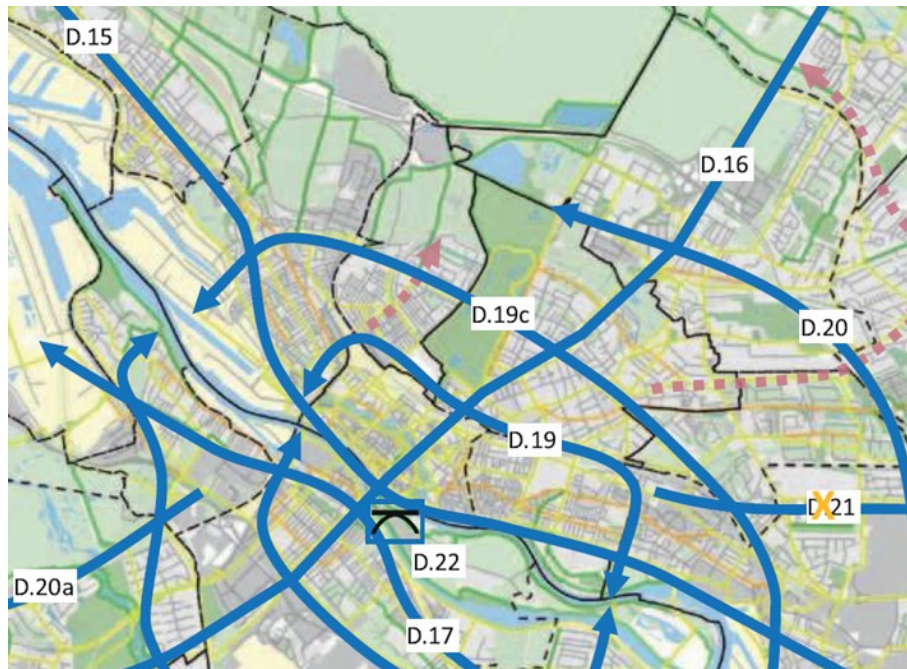


# TOP 2 Entwicklungsfläche Horner Spitze

## Verkehrliche Anbindung

- direkte Anbindung an den ÖPNV
- Nahe Lage zum Autobahnzubringer Universität
- Direkte Anbindung an die Haupttradverkehrsroute Stadtmitte – Universität zukünftige Radpremiumroute D.16

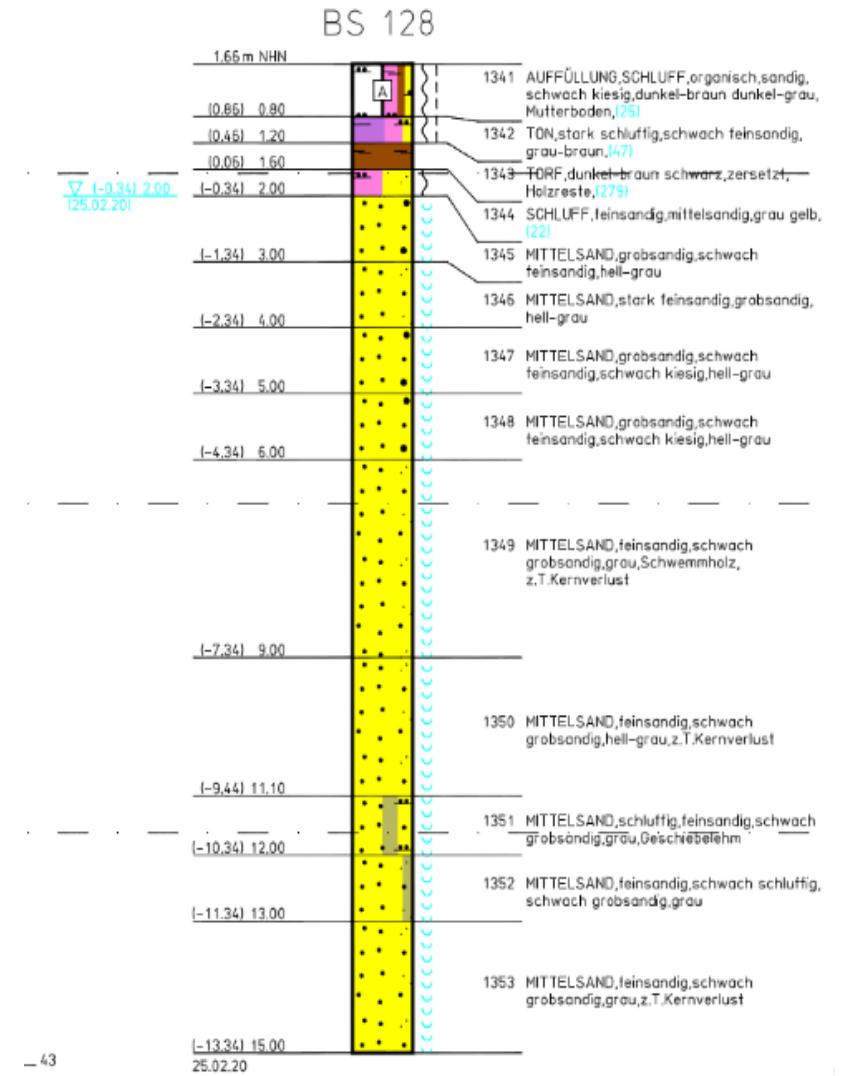
- Zukünftig ebenfalls direkte Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV)
  - Aktueller Sachstand vom 06.11.24: DB hat Planungen aufgenommen und Grundlagenermittlung durchgeführt
  - Generalsanierung (GSH) der DB für Strecke Hamburg-Bremen wird von 2028 auf 2029 oder 2030 verschoben



# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Umweltaspekte – Boden- und Baugrundverhältnisse

- Für die Gründung von Bau- und Infrastrukturmaßnahmen sind wie in Bremen an vielen Stellen üblich **Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich**.
- Vollflächiger Bodenabtrag von 1,60 m und anschließende Geländeerhöhung um 0,60 m zur GOK von 2,20 m mit geeignetem Material

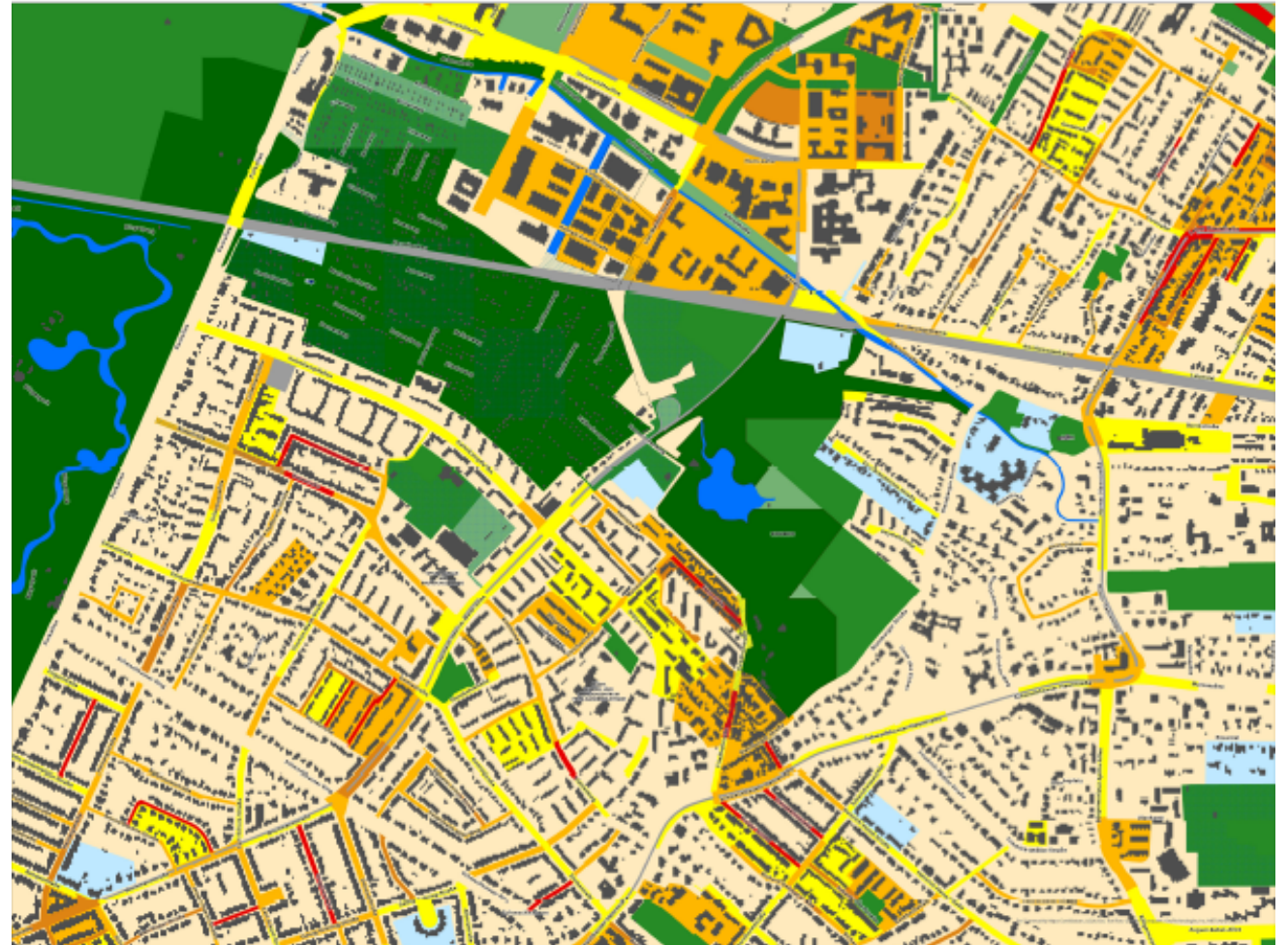




# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Umweltaspekte – Stadtklima

- Horner Spitze ist eine kleine Teilfläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung innerhalb eines großen Areals beginnend vom Bürgerpark/Stadtwald bis einschließlich Friedhof Riensberg mit überwiegend sehr hoher bioklimatischer Bedeutung.
- Die nahe an den Planungsraum gelegenen Wohnquartiere weisen entsprechend auch nur sehr geringe/mäßige Wärmebelastungen auf.



# TOP 3 Machbarkeitsstudie



## Umweltaspekte – Stadtklima

- Das Gebiet hat eine **Bedeutung für die Kaltluftentstehung** (eher mittlere und hohe Bedeutung → Kaltluftentstehungsbereich; s. Abbildung)
- Weitere Untersuchungen sind nötig** → Gebäudestellung und Gebäudehöhe sind wichtig für Einschätzung der Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsfunktion → erst **im Rahmen der Bauleitplanung** möglich
- Geplante gewerbliche Entwicklung entlang der Hanna-Kunath-Straße als Vorbild** → voraussichtlich maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, Auflagen zur Fassadenbegrünung



Bedeutung der Fläche für die bioklimatische Situation

### Sehr hohe Bedeutung

In diese Klasse fallen Flächen, die eine sehr hohe Bedeutung für die nächtliche Abkühlung haben, da sie im Einzugsgebiet einer bedeutenden Kaltluftströmung mit Siedlungsbezug liegen. Dazu zählen linienhafte Kaltluftleitbahnen, flächenhafte Kaltluftabflüsse und Parkwinde. Bauliche Entwicklungen sind äußerst maßvoll zu gestalten und sollten unter Erhalt der thermischen Ausgleichsfunktion erfolgen. Negative Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsflächen sollten vermieden werden.

### Hohe Bedeutung

In diese Klasse fallen Flächen, die eine mäßige bis hohe Bedeutung für die nächtliche Abkühlung von angrenzenden Siedlungsflächen haben sowie als Rückzugsorte mit mäßiger bis geringer Wärmebelastung am Tage dienen. Dazu zählen Flächen, die Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüsse speisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Grünflächen, die unmittelbar an Siedlungsbereiche angrenzen, aber auch siedlungsferne Grünflächen, die einen relativ hohen Verschattungsanteil aufweisen. Bauliche Entwicklungen sind maßvoll zu gestalten und sollten nur unter Erhalt der thermischen Ausgleichsfunktion erfolgen. Negative Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsflächen sollten vermieden werden.

### Mittlere Bedeutung

In diese Klasse fallen Flächen, die entweder eine mäßige bis hohe Bedeutung für die nächtliche Abkühlung von angrenzenden Siedlungsflächen haben oder als Rückzugsort mit mäßiger bis schwacher Wärmebelastung am Tage dienen. Dazu zählen Flächen, die dem Kaltlufttransport in angrenzende Siedlungsbereiche dienen und einen relativ geringen Verschattungsanteil aufweisen sowie Bereiche (siedlungsnah und -fern) mit dichter Vegetation und viel Verschattung. Bauliche Entwicklungen sollten unter Berücksichtigung der thermischen Ausgleichsfunktion erfolgen. Negative Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsflächen sollten vermieden oder minimiert werden.

Abbildung 1-2 Klimaanalyse Bremen – Planungshinweiskarte Stand 08-2024)



# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Umweltaspekte – Natur und Landschaft

- Fläche **hauptsächlich Wald- und Grünflächen**
  - Grünflächen bewirtschaftet von Verein „Kinder, Wald und Wiese Bremen e.V.“
  - Weidengehölze, beweidetes Grünland und wassergefüllte Flutmulden bzw. Gruppen → Biototypen
- aufgrund Fernwärmeleitungsbau 2023/ 24 sind zwangsläufig Lebensräume verloren gegangen; Daher wurden Untersuchungsergebnisse des Jahres 2020 mit in den Ist-Zustand einbezogen
- Durch **Pferdehaltung weidetypische Grünlandbestände**, aber auch **Mischung aus gehölz-, gewässer- und saumgeprägten Biototypen**
- Hohe Bewertung: Weidensumpfgebüsche und waldartige und strukturreiche Gehölzbiotope



# TOP 3 Machbarkeitsstudie

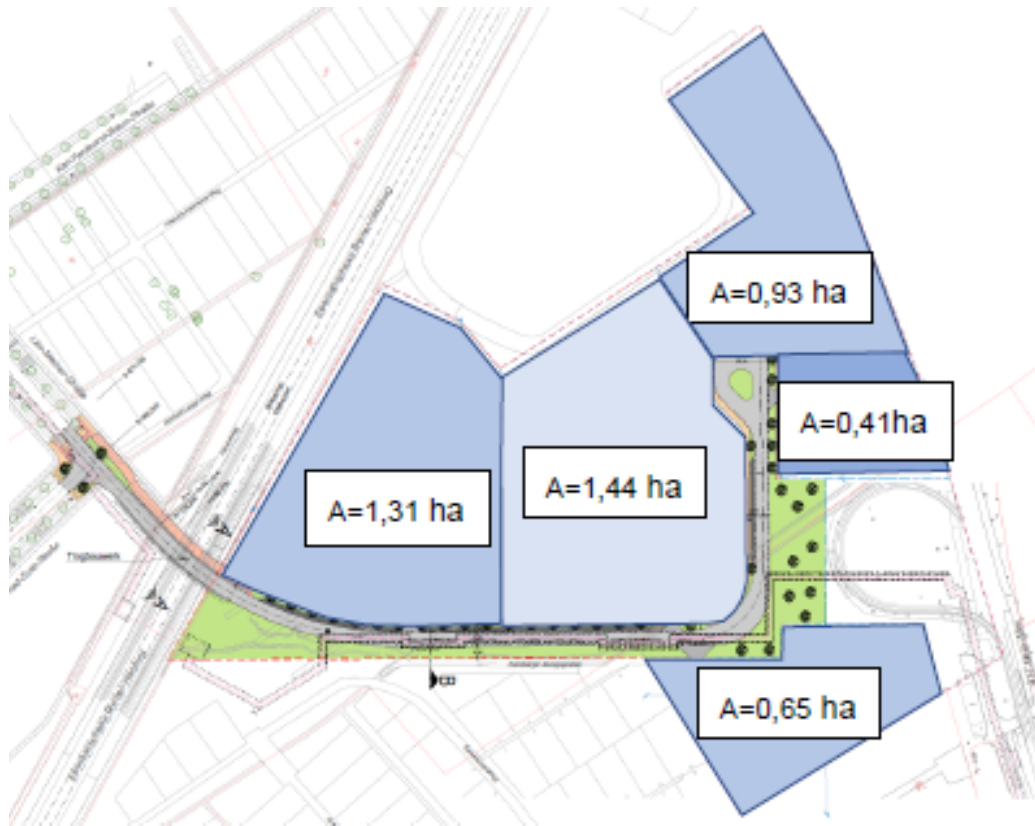
## Umweltaspekte – Natur und Landschaft

- Baum-Kartierung: 477 Objekte
  - Davon 27 geschützt aufgrund des Stammumfangs
  - 36 geschützt wegen Höhlungen, Spaltungen (Habitatnischen / potenzielle Habitatbäume)
- Lediglich **zwei Arten der Roten-Liste-Pflanzen** (in naher Umgebung Riensberger Abzugsgraben)
- **10 von 30** verschiedenen Brutvogelarten sind **planungsrelevant**
- **Amphibien die wichtigste und wertbestimmende Tiergruppe**; besonders an Abzugsgraben und Kleingewässern auf Vereinsgelände relevant



# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Vorzugsvariante zur verkehrlichen Erschließung



- Verlängerung der Lise-Meitner-Straße über Trogbauwerk → konsequente Fortführung des Gewerbegebiets → Attraktivierung der Rad- und Fußweegeanbindung an die Universität
- Individualverkehr gesichert durch optimalen Anschluss über südlichen Teil TPU (Lise-Meitner-Straße) und demnach Anbindung an Autobahnzubringer Horn
- Anbindung an Linie 6, Buslinie 21 und 31 gegeben; außerdem durch Trogbauwerk geplanter DB Haltepunkt von beiden Seiten erreichbar
- Innere Erschließung möglich durch etwa 400 m lange Stichstraße mit Wendemöglichkeit
- Beispielhafte Grundstücksaufteilung (inkl. Bestandsfläche von 0,65 ha) ergibt eine Gewerbefläche von 4,74 ha.

# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Umgang mit dem Verein „Kinder, Wald und Wiese e.V.“

- Umsiedlung des Vereins „Kinder, Wald und Wiese e.V.“ → Adäquate Ersatzfläche: „**Alter Campingplatz**“
- Zentraler Ort der Kinder- und Jugendarbeit mit Infrastrukturangeboten im Stadtteil Horn-Lehe nahe dem Stadtteil Schwachhausen gelegen (Toiletten, feste Räumlichkeiten, Wasser- und Stromanschluss, Einzäunung)
- Gute Anbindung an den ÖPNV (Straßenbahnlinie 6: ca. 15 Minuten Fußweg, Buslinien 21 und 28)





# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Umgang mit dem Verein „Kinder, Wald und Wiese e.V.“

- Ca. 5.500 m<sup>2</sup> Fläche mit Einbindung des Stadtwaldes als Auslauffläche für die Pferde
- Synergiepotenziale mit dem Verein „Kinder- und Jugendwelt am Unisee e.V.“
- Mittel zur Unterstützung des Umzugs und der Herrichtung des Areals wurden in den Kosten berücksichtigt.



# TOP 3 Machbarkeitsstudie

## Kosten / regionalwirtschaftliche Bewertung

- Auf Basis der Machbarkeitsstudie wurden **Gesamtkosten in Höhe von 17,4 Mio. € brutto** ermittelt. Hierin enthalten sind u.a. die Kosten des Eisenbahnunterführungsbauwerks in Höhe von rd. 5,6 Mio. €.
- Dem stehen **Einnahmen aus den zu erwartenden Erbbauzinsen und der Wertzuwachs der Fläche** sowie **regionalwirtschaftliche und fiskalische Effekte** entgegen.
- Maßgebliche Determinanten: hohe Arbeitsplatzdichte (150 Ap / ha) und hohe Grundstücksbewertungen (250-300 € / m<sup>2</sup>) → rund **610 neue Arbeitsplätze** werden durch die vollständige Entwicklung der Horner Spitze induziert und führen im Saldo zu **fiskalischen Überschüssen von rund 0,5 – 0,7 Mio. Euro p.a.**
- Worst- und Best-Case-Szenario wurden betrachtet → in beiden Szenarien ergeben sich bereits kurzfristig positive Ergebnisse: 2 Jahre nach Abschluss der Erschließung im Best-Case und 8 Jahre nach Abschluss der Erschließung im Worst-Case

**=> Hohe regionalwirtschaftliche Effekte!!!**



# TOP 4 Weitere Verfahrensschritte

- Bereits im GEP2030 ist festgehalten, dass auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie eine **Prüfung der Flächenaktivierung und gemeinsame Beschlussfassung im Senat** erfolgen soll. Insofern wird auf Basis der Machbarkeitsstudie aktuell eine Senatsbefassung vorbereitet. Die Deputation für Wirtschaft und Häfen wird auf Basis des Senatsbeschlusses über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie beraten und die weiteren Schritte beschließen.
- Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Gremien noch in der 1. Jahreshälfte 2025 befasst werden.
- Für eine Entwicklung der Horner Spitze ist von einem Zeitraum von rd. 7 – 8 Jahren auszugehen.

An aerial photograph of a university campus during the day. A tall, white, cylindrical tower with a pointed top is the central focus, rising from a building with a blue-tinted roof. The campus is filled with various academic buildings, green spaces, and trees. In the background, a city skyline is visible under a clear blue sky. The sun is positioned behind the tower, creating a lens flare effect.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**