

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

**Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32)**  
**für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke**  
**Bremen–Bremerhaven**  
**(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Absehen von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Die Grundstücksgesellschaft Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG beabsichtigte im Jahr 2006, ihren an der Tucholskystraße in Gröpelingen gelegenen Bau- und Heimwerkermarkt zu vergrößern und um einen Gartenmarkt zu erweitern. Um ein größeres Baugrundstück zu bilden, sollte die Tucholskystraße verlegt werden. Die Stadtgemeinde ist diesem Vorhaben nachgekommen, indem sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE32 aufgestellt hat, der im Februar 2006 wirksam geworden ist.

Die Vorhabenträgerin hat sich zur Durchführung ihres Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Diese Frist ist abgelaufen. Die Vorhabenträgerin ist insolvent und hat den Baumarkt geschlossen. Nachdem es nicht gelungen ist, das Vorhabengrundstück an einen anderen Baumarktbetreiber zu verkaufen, hat sie ihre beiderseits der Tucholskystraße gelegenen Flächen an zwei Käufer veräußert.

Die Käuferin des ehemaligen Baumarkts nutzt ihre Immobilie zurzeit als Flüchtlingsunterkunft. Diese Nutzung konnte auf Grundlage von § 246 Abs. 12 BauGB befristet genehmigt werden. Danach möchte die Käuferin das Gebäude für ihre eigenen gewerblichen Zwecke nutzen. Sie beabsichtigt, dort ihre in Bremen produzierten natürlichen Arzneimittel zwischenzulagern und für den Versand vorzubereiten. Dem steht jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 entgegen, da er das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum abschließend bestimmt. Demnach ist dort nur der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Aus diesem Grunde hat die Käuferin den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Der andere Käufer führt an der Tucholskystraße ein geotechnisches Ingenieurbüro und beabsichtigt, diese Nutzung auf die östlich der Tucholskystraße liegenden Flächen auszudehnen. Jedoch würde auch diese Nutzung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 widersprechen.

Einer Baumarkneuansiedlung stehen die getrennte Veräußerung des Vorhabengrundstücks und die Nutzungswünsche der Käufer entgegen. Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist somit nicht mehr zu erwarten.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB:

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der Tatsache, dass es sich um eine Planaufhebung handelt, erscheint die Nutzung dieser Möglichkeit sachgerecht. Sie dient insbesondere der Verfahrensbeschleunigung und der Verfahrensvereinfachung.

3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden. (§ 4a Abs. 2 BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

2. Genderprüfung

Durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## **II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2490 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2490 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016)
- Vorhaben- und Erschließungsplan 32 (Bearbeitungsstand 02.05.2005)

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32)  
für ein Gebiet im Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven  
(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)**

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen. Es grenzt im Nordosten an die Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven, im Westen an ein vorhandenes Gewerbegebiet (Reiherstraße 223/225), im Süden an die in Ost-West-Richtung verlaufende Reiherstraße und im Osten befindet sich eine mit Reihenhäusern bebaute Wohnanlage (Reihersiedlung 2–36).

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

### 1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 umfasst ca. 22.300 m<sup>2</sup>.

Westlich der Tucholskystraße hat die Firma Max Bahr seit 1973 und bis zu ihrer Insolvenz einen Bau- und Heimwerkermarkt betrieben. Die heute vorhandenen Gebäude dieses Marktes sind 1987 errichtet worden. Nach einem Leerstand infolge der Insolvenz des Betreibers wird der ehemalige Baumarkt als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Die Flächen östlich der Tucholskystraße liegen brach.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 als gewerbliche Baufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 24. Januar 2006 beschlossen worden. Er setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet „Bau-, Garten- und Heimwerkerzentrum“ fest. Demnach ist im Sondergebiet ausschließlich der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Um ein größeres Baugrundstück zu erhalten, sollte die Tucholskystraße an den östlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt werden.

Nach dem ausdrücklichen Willen des Satzungsgebers sind mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 am 14. Februar 2006 alle Festsetzungen der in seinem Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne außer Kraft getreten.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin hat ihre Planung nicht umgesetzt und ist inzwischen insolvent. Der Baumarkt ist geschlossen. Die beiderseits der Tucholskystraße gelegenen Vorhabengrundstücke sind an zwei Käufer veräußert worden.

Die Käuferin des ehemaligen Baumarkts nutzt ihre Immobilie zurzeit als Flüchtlingsunterkunft. Diese Nutzung konnte auf Grundlage von § 246 Abs. 12 BauGB befristet genehmigt werden. Danach möchte die Käuferin das Gebäude für ihre eigenen gewerbli-

chen Zwecke nutzen. Sie beabsichtigt, dort ihre in Bremen produzierten natürlichen Arzneimittel zwischenzulagern und für den Versand vorzubereiten. Dem steht jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 entgegen, da er das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum abschließend bestimmt. Demnach ist dort nur der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Aus diesem Grunde hat die Käuferin den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Der andere Käufer führt an der Tucholskystraße ein geotechnisches Ingenieurbüro und beabsichtigt, diese Nutzung auf die östlich der Tucholskystraße liegenden Flächen auszudehnen. Jedoch würde auch diese Nutzung dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 widersprechen.

Einer Baumarktneuansiedlung stehen die getrennte Veräußerung des Vorhabengrundstücks und die Nutzungswünsche der Käufer entgegen. Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist somit nicht mehr zu erwarten. Um künftige Investitionen in das Grundstück nicht zu behindern, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

### **C) Planinhalt**

Nach Aufhebung des Bebauungsplans liegt der Geltungsbereich im sog. unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Baugesetzbuch wird dann nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufhebung wird insbesondere das Spektrum zulässiger Nutzungsarten verändern. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich aus den in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsarten ergeben. Die nähere Umgebung wird nach der Art ihrer baulichen Nutzung zurzeit geprägt durch Gewerbebetriebe aller Art, Anlagen für soziale Zwecke und Wohngebäude. Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wird nicht mehr zulässig sein. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe muss die in § 34 Abs. 3 BauGB enthaltene Regelung für den unbeplanten Innenbereich beachtet werden. Demnach dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird die Aufhebung zu keiner wesentlichen Veränderung führen.

Für die im Plangebiet bereits bestehenden Verkehrsflächen wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu keinen Veränderungen führen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Verlegung der Tucholskystraße wird dann aber auch nicht mehr erfolgen.

### **D) Umweltbelange**

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgehoben. Im vereinfachten Verfahren wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 entfallen sowohl das Vorhaben als auch die festgesetzten oder vertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen. Die Umweltauswirkungen der Aufhebung müssen daher vor dem Hintergrund der Bebauungspläne 805 und 1759 beurteilt werden, welche bis Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 für den Geltungsbereich der Aufhebung wirksam waren. Für die Beurteilung ist insbesondere das mit den Bebauungsplänen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung relevant.

Westlich der Tucholskystraße war ein Gewerbegebiet festgesetzt, das mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bebaut werden durfte. Östlich der Tucholskystraße war ein Mischgebiet festgesetzt, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen vollständig bebaut werden durfte. Daher ist für diese Fläche eine Grundflächenzahl > 0,8 anzunehmen.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens müssen sich alle Vorhaben in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das o. g. vormals höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung dann überschritten werden kann.

Somit sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind keine Verschlechterungen zu erwarten. Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind durch die Aufhebung ebenfalls nicht zu besorgen.

Erkennbar erhebliche abwägungsrelevante Umweltauswirkungen sind mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verbunden.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

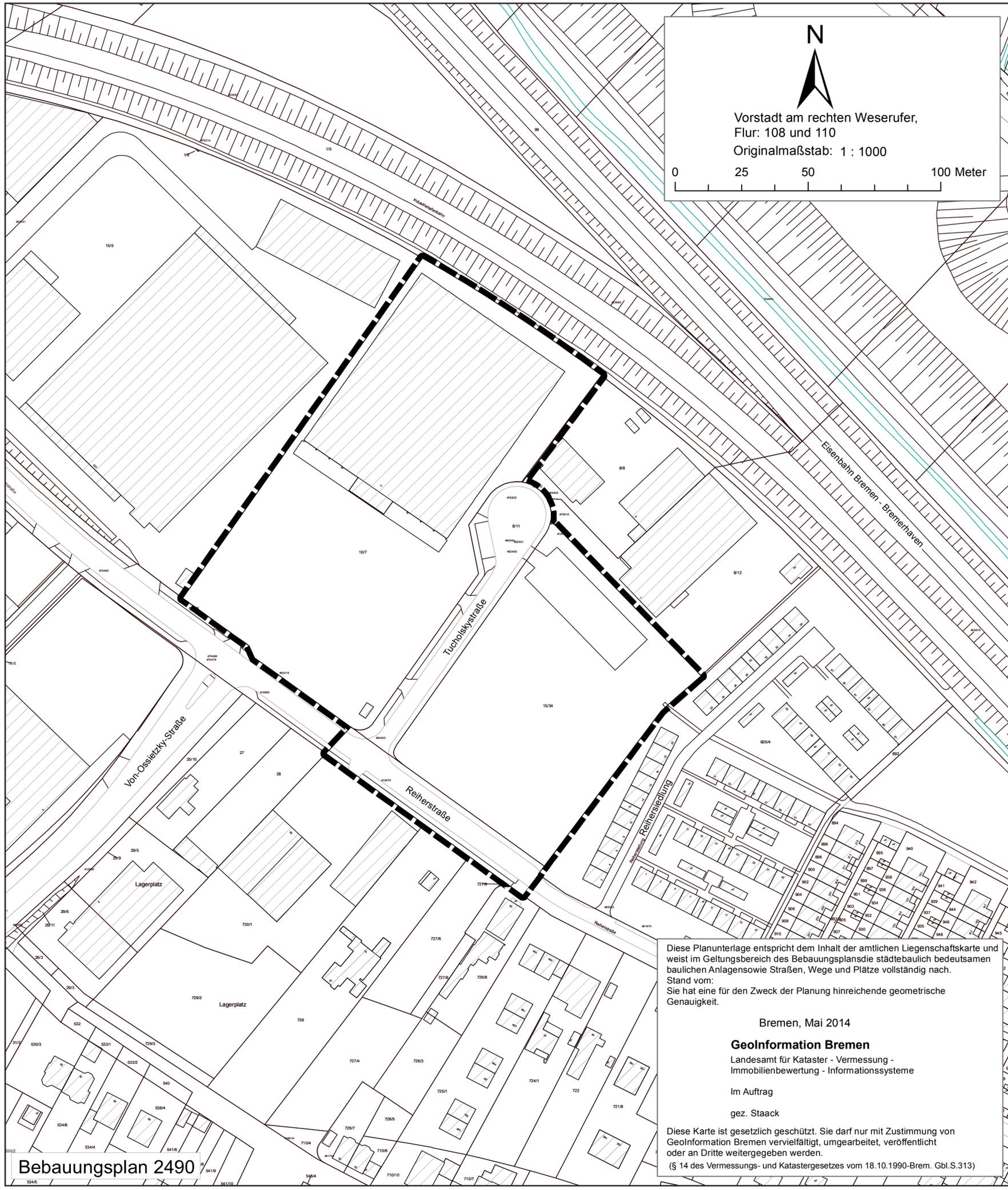
### **2. Genderprüfung**

Durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten.

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

Im Auftrag

.....  
Senatsrat



**N**  
 Vorstadt am rechten Weserufer,  
 Flur: 108 und 110  
 Originalmaßstab: 1 : 1000  
 0    25    50    100 Meter

**Bebauungsplan 2490**

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Stand vom: .....  
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.  
  
 Bremen, Mai 2014  
**Geoinformation Bremen**  
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme  
 Im Auftrag  
 gez. Staack  
  
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
**BEBAUUNGSPLAN 2490**  
 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32)

für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen  
 zwischen Reierstraße und der Eisenbahnstrecke  
 Bremen-Bremerhaven

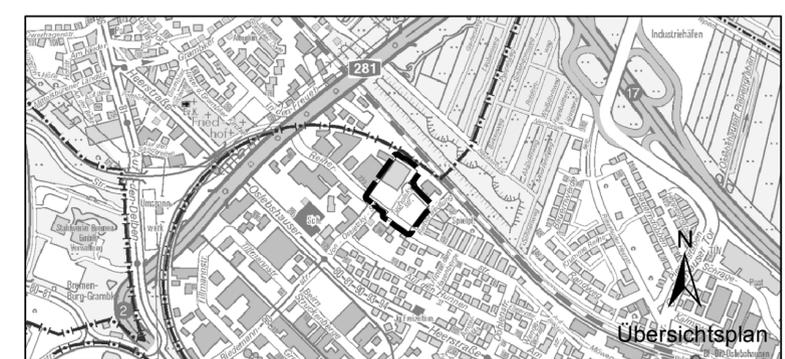
(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.



Für Entwurf und Aufstellung  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen, .....  
 Im Auftrag .....  
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

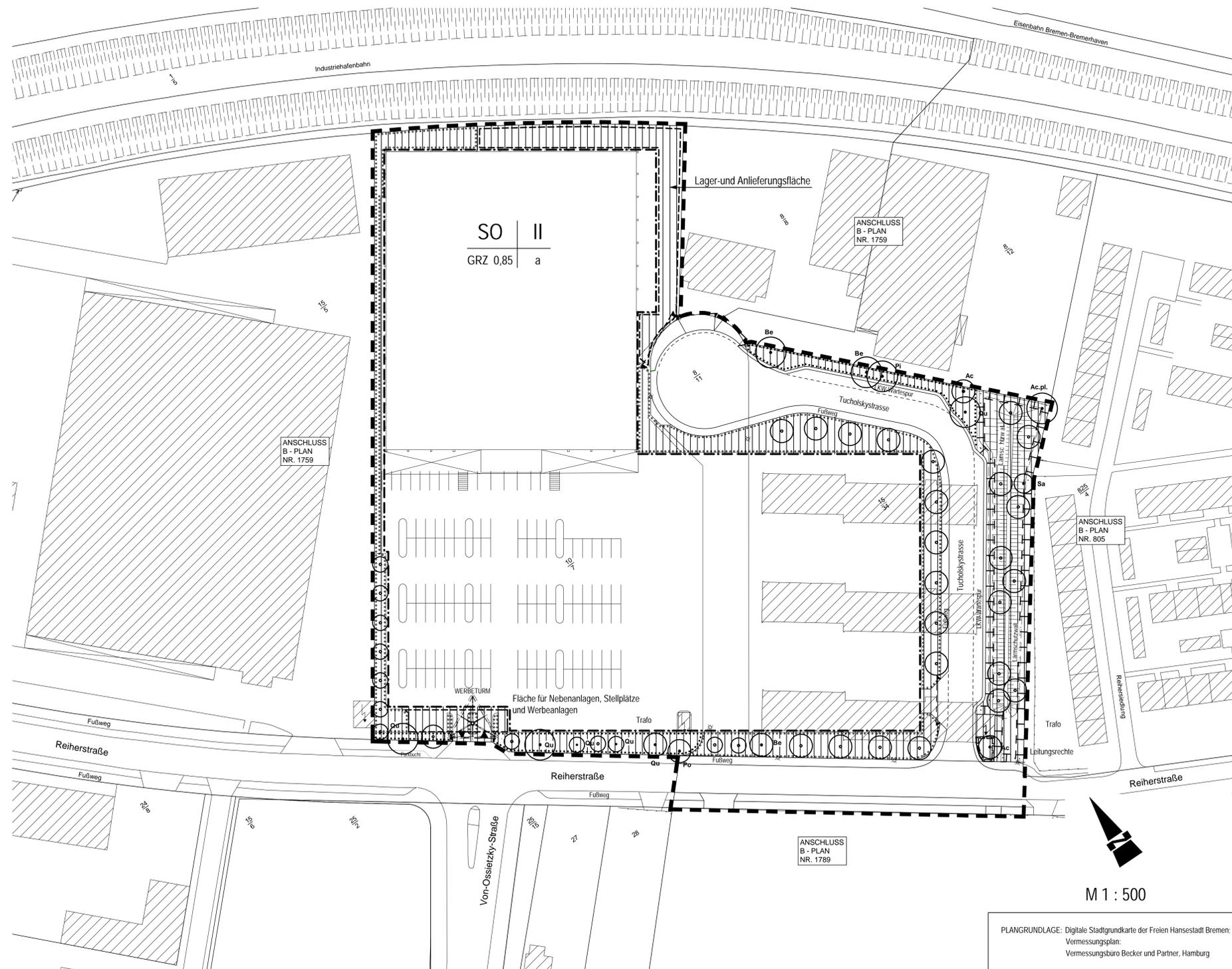
Dieser Plan hat im Ortsamt West vom ..... bis ..... ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....  
  
 Senator  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Kotte  
 Gezeichnet: Schlüter  
 26.07.2016  
 Verfahren: Holstein  
  
**BEBAUUNGSPLAN 2490**

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 32



SO | II  
GRZ 0,85 | a

M 1 : 500

PLANGRUNDLAGE: Digitale Stadtgrundkarte der Freien Hansestadt Bremen; Vermessungsplan; Vermessungsbüro Becker und Partner, Hamburg

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Bau- und Heimwerkermarkt / Gartencenter mit Bistro

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,85 GRZ - Grundflächenzahl  
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a Abweichend (siehe Textliche Festsetzung)

Baugrenze

### 4. OFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN

Einfahrt / Ausfahrt

Einfahrtbereich

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

#### 5.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Erhaltung von Laub- und Nadelbäumen

Ac.pl.	Acer platanoides	- Spitzahorn
Ac.sa.	Acer saccharinum	- Silberahorn
Be	Betula pendula	- Birke
Po	Populus tremula	- Zitterpappel
Qu	Quercus robur	- Stieleiche
Sa	Salix i. Arten	- Weide
Pi	Pinus sylvestris	- Kiefer

#### 5.2 MASSNAHMEN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Laubbäumen

### 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Werbeanlagen, Lager und Anlieferungsflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Lärmschutzwall

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne ausser Kraft.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Sondergebiet Bau-, Garten- und Heimwerkerzentrum dient dem Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes sowie von Waren aus dem Gartenbereich.

2.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Warenangeboten für Bau- und Heimwerker mit einer Verkaufs- und Lagerfläche von insgesamt 6.300 qm zuzüglich eines Freilagers von bis zu 1.650 qm sowie einem Ergänzungssortiment eines Gartencenters mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm. Ein Restaurantbetrieb (Bistro) ist ebenfalls zulässig.

2.3 Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warensortiment, soweit sie nicht für Bau- und Heimwerkermärkte bzw. Gartencenter branchentypisch sind, können bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 400 qm ausnahmsweise zugelassen werden:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige vergleichbare Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien und Tonträger
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
- Schreibwaren und Bücher

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Warensortiment können bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm zugelassen werden:

- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genussmittel

### 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

In dem Geltungsbereich dieser Satzung dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Werbeturm eine Traufhöhe von 20,00 m ü. Gelände nicht überschreiten.

### 4. BAUWEISE

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist eine abweichende Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe:

- dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und
- dass an eine seitliche Grenze gebaut werden darf, ohne dass vom Nachbargrundstück angebaut werden muss (halboffene Bauweise).

Die Vorschriften zum Brandschutz bleiben unberührt.

### 5. DACHFORM

Der Baukörper des Bau- und Heimwerkermarktes darf nur mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden; hiervon abweichende Dachausbauten und Dachausschnitte für die Belichtung, die Belüftung oder andere betriebstechnische Bauteile sind jedoch allgemein zulässig. Die Beschränkungen gelten nicht für das Gartencenter, das Bistro und das Freilager.

### 6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden nicht zulässig. Gleiches gilt für Garagen und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sowie für Arbeits- und Lagerflächen. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (Überdachungen, Windfänge, Vordächer und dergleichen) über die festgelegten Baugrenzen ist bis maximal 5,00 m zulässig.

### 7. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Bei ausreichender Abschränkung dürfen Abfallbehälter auf den privaten Stellplatzflächen aufgestellt werden.

### 8. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DEREN ZUORDNUNG gem. § 9 (1a) BauGB

8.1 Innerhalb des Sondergebietes sind 15 großkronige, mind. 3m hohe Laubbäume in der Qualität, Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm in jeweils mind. 6 qm große, offene, mit einem durchwurzelbaren Substrat versehene Pflanzflächen zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Auf den für Lärmschutz vorgesehenen Flächen ist nach Herstellung des Lärmschutzwalles dieser vollflächig mit heimischen Laubgehölzen, davon 40% Bäume, zu bepflanzen und zu erhalten.

8.3 Die Maßnahmen unter 8.2 werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

## III. HINWEISE: RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.

Grundlage der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 für das Grundstück Reiherstr. / Tucholskystr. sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauutzungsverordnung (BauVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt