

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 24. Oktober 2016

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Land-
wirtschaft (S)

Vorlage Nr.: **19/190 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 27.10.2016**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103 (mit Vorhabenplan 103) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46“

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

- **westlich der Bremerhavener Heerstraße**

Bearbeitungsstand: 30.09.2016

(Öffentliche Auslegung)

I Sachdarstellung

A Problem

Die Firma Behrens + Welker GmbH & Co. KG hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Gegenwärtig ist die Firma Behrens + Welker GmbH & Co. KG Eigentümerin des Flurstückes 831/5 (Bremerhavener Heerstraße 42B, 44 und 46). Zudem besteht eine durch einen Grundbuchauszug belegte Eigentumsvormerkung zugunsten der Behrens + Welker GmbH & Co. KG für das Flurstückes 830/1 (Bremerhavener Heerstraße 42A und 42), welche dem Bauamt Bremen-Nord vorliegt.

Die Flurstücke 839/1 und 839/7, ehemals im Eigentum der Stadt Bremen, wurden zwischenzeitlich vom Vorhabenträger erworben.

Entsprechend dem Vorhabenplan ist die Umnutzung eines bisher durch eine Großwäscherei genutzten Gebäudes zu einem großflächigen Verbraucher-

markt mit Backshop und ein bis zwei Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss sowie Büro- und Praxisräumen im Obergeschoss vorgesehen. Zudem ist die Anlage von Stellplatzflächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes geplant. Dazu ist es erforderlich, die dort vorhandenen Gebäude abzureißen.

Bedingt durch die Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens ist eine Vereinbarkeit mit § 34 BauGB nicht gegeben und das Vorhaben daher aufgrund des geltenden Planungsrechtes nicht zulässig.

Der Bereich gehört funktional zum durch die kommunalpolitischen Gremien beschlossenen Stadtteilzentrum (zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 05.03.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 07.03.2015 öffentlich bekanntgemacht wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 103 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 17.03.2015 i.S.v. § 13a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Beirates Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Stellungnahmen sind in die weiteren Planungen eingeflossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

4. Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

5. Durchführungsvertrag

Der mit dem Vorhabenträger zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft spätestens vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt. Eine Entwurfsfassung liegt bereits vor.

6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 BauGB

Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 103 anzupassen.

C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

C 2 Gender-Prüfung

Die Angebote des Lebensmittelverbrauchermarktes sowie der Dienstleistungsbetriebe richten sich sowohl an Frauen als auch Männer. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist das Plangebiet sowohl zu Fuß als auch per Fahrrad von den umgebenden Wohngebieten und zudem mit dem Pkw über die Bremerhavener Heerstraße gut zu erreichen. Dadurch kann ein Besuch des Plangebietes sowohl mit der Fahrt von und zur Arbeit als auch im Zusammenhang mit sonstigen Alltags- und Freizeitaktivitäten kombiniert werden, so dass Synergieeffekte erzielt werden, die der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute kommt.

C 3 Energetische Aspekte

Der überwiegende Erhalt der Gebäudesubstanz trägt dazu bei, Ressourcen zu schonen. Bei neuen Baumaßnahmen werden die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zeichnerisch im Bebauungsplan räumlich festgelegte Zufahrten. Konflikte bezüglich der Erschließungssituation oder Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit sind nicht erkennbar.

C 5 Barrierefreiheit

Der Verbrauchermarkt ist von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den Kundenstellplätzen barrierefrei erreichbar.

D Abstimmung

Der Beirat Burglesum hat das Vorhaben in seiner Sitzung am 17.03.2015 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 103 (mit Vorhabenplan 103) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum westlich der Bremerhavener Heerstraße (Bearbeitungsstand: 30.09.2016) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 103 (mit Vorhabenplan 103) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum westlich der Bremerhavener Heerstraße (Bearbeitungsstand: 30.09.2016) öffentlich auszulegen ist (§ 3 Abs. 2 BauGB)
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Anlagen:

- Begründung
- Ansichten
- Planentwurf mit Vorhabenplan

Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103 (mit Vorhabenplan 103) zum Vorhaben
„Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46“**

für ein Gebiet in Bremen-Burglesum

-westlich der Bremerhavener Heerstraße

Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 7.760 m² befindet sich im Ortsteil Burglesum und dort westlich der Bremerhavener Heerstraße. Es umfasst die Flurstücke 831/5 und 830/1 vollständig sowie die Flurstücke 839/1 und 831/6 teilweise (Flur VR 388). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die Gebäude gegenwärtig von einer Großwäscherei, deren Betriebsanlagen überwiegend in den rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteilen untergebracht sind, genutzt. Die Büro- und Sozialräume befinden sich im Obergeschoss des direkt an die Bremerhavener Heerstraße angrenzenden zweigeschossigen Gebäudeteils. Auf dem rückwärtigen Teil des Betriebsgeländes grenzen die vorhandenen befestigten Flächen an einen Hang, der mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Gegenüber der ebenen Fläche wird der Hang durch eine Mauer abgestützt.

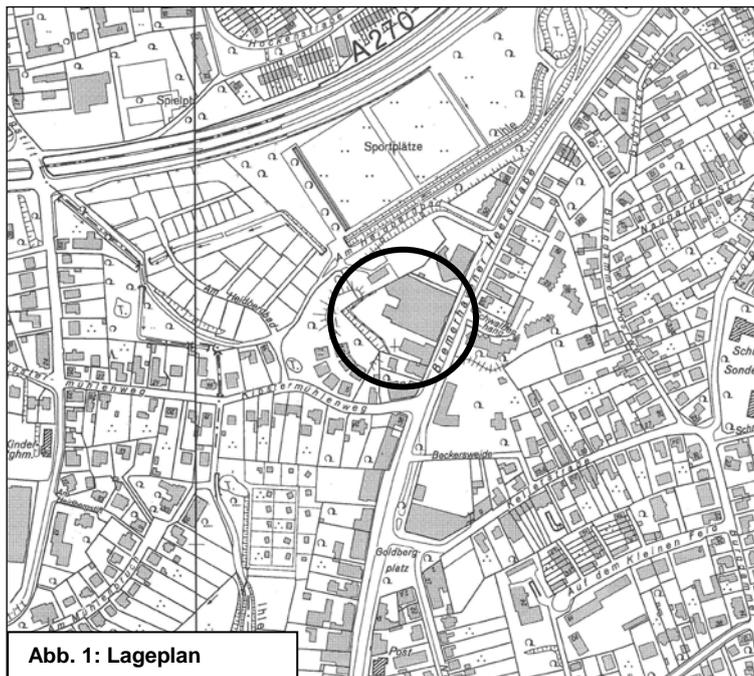


Abb. 1: Lageplan

Die zweigeschossigen Gebäude Bremerhavener Heerstraße 44 und 42B stehen gegenwärtig leer und die direkt südlich angrenzenden Gebäude Bremerhavener Heerstraße 42 und 42A werden gegenwärtig noch wohnbaulich vom Eigentümer genutzt. Nördlich des Plangebietes befinden sich eine Tankstelle sowie ein dreigeschossiges Gebäude mit Wohnungen. Die südlich des Plangebietes direkt an der Bremerhavener Heerstraße gelegenen Bereiche weisen eine Mischnutzung aus Wohnen und Einzelhandel / Dienstleistungen auf. Daran schließen sich beiderseits der Bremerhavener Heerstraße Wohngebiete an.

Im Nordwesten grenzen Sportanlagen sowie das Parkgelände am Ihletal an das Plangebiet. Zudem befinden sich dort ein Umkleidegebäude, das von den Sportlern genutzt wird, sowie ein öffentlicher Parkplatz. Auf einem Teil der Parkplatzflächen wird gegenwärtig ein neues Umkleidegebäude errichtet, so dass das vorhandene alte Gebäude nach Fertigstellung des neuen Gebäudes abgerissen werden kann.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinien 90, 92 und 660 befindet sich südlich des Plangebietes am Goldbergplatz in ca. 150 m Entfernung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über die Bremerhavener Heerstraße, die in Richtung Nordosten eine Anbindung an die BAB 27, die BAB 270 sowie als Hauptsammelstraße eine Verbindung zu den Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete aufweist. Es sind gegenwärtig drei Grundstückszufahrten vorhanden, die sich

am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie im mittleren Teil des Plangebietes befinden.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung beiderseits der Bremerhavener Heerstraße wird durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Die Durchmischung der baulichen Nutzung ergibt sich einerseits aus der Lage am nördlich Rand des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Burglesum“ und andererseits aus der direkt angrenzenden Wohnnutzung. Die westlich und östlich gelegenen Wohngebiete gehören dabei bereits zu den im Flächennutzungsplan dargestellten großräumigen Wohnbauflächen. So ergibt sich eine funktionale Nachbarschaft von Wohnen und Geschäftsnutzung / Dienstleistungen.

A 2 **Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan 2025 (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den Bereich des Plangebietes *gemischte Bauflächen* dar. Der westlich angrenzende Park sowie der Sportplatz sind als *Grünfläche* dargestellt, an dessen südöstlichem Rand eine lineare *Grünverbindung* dargestellt ist. Das Plangebiet ragt geringfügig in den Bereich der *Grünfläche* hinein. Die Bremerhavener Heerstraße ist als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe auch nachfolgende Abbildung). Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind großflächig *Wohnbauflächen* dargestellt.

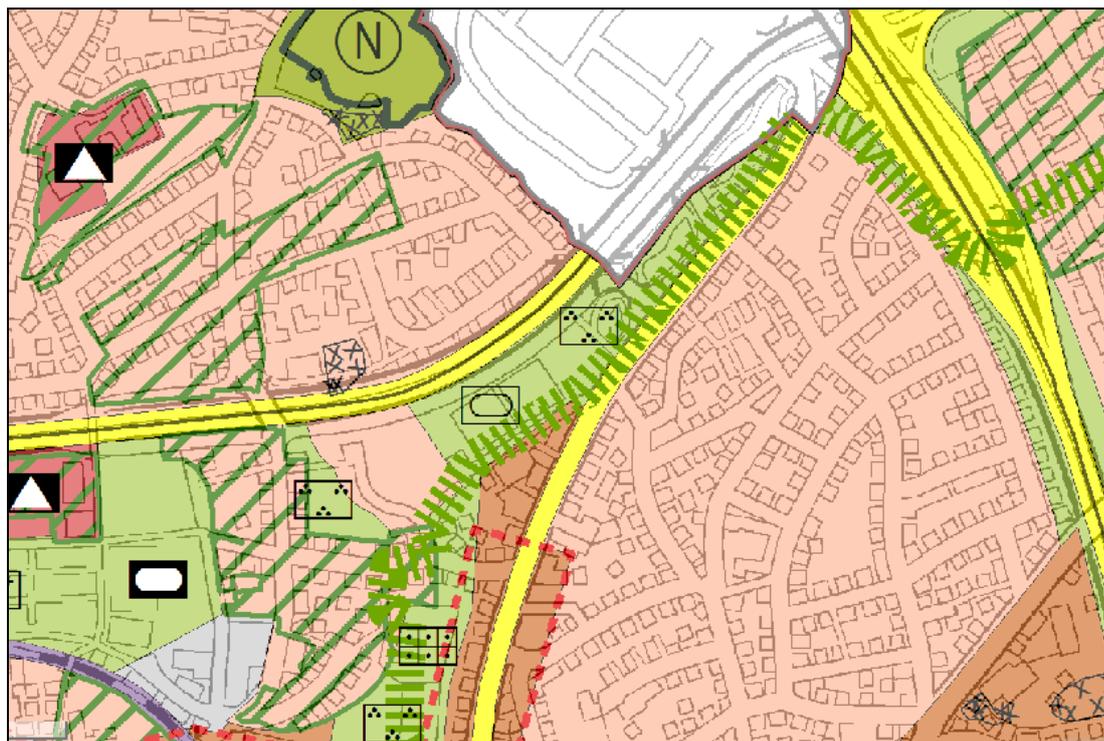


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Bremen hat in ihrem Flächennutzungsplan zudem die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebietes dargestellt. Grundlage ist das städtebauliche Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept“ aus dem Jahr 2009.

Aufgrund der Planungsebene und des Maßstabes sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches nicht „parzellenscharf“. Dies betrifft auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Burglesum“. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der geplanten Umnutzung des Plangebietes ist dieses funktional dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Die Funktion der *linearen Grünverbindung* sowie der *Grünfläche* werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da der nordwestlich des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radweg nicht tangiert und der Grünzug auch zukünftig erlebbar sein wird.

Derzeit liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes vor, so dass Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ist gegenwärtig eine Genehmigung des geplanten Vorhabens nicht möglich, so dass es erforderlich ist, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Möglichkeiten der baulichen Nutzung dieses Gebietes sollen durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne einer sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung dem geänderten Nutzungskonzept angepasst werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dieses Verfahren ermöglicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 verzichtet werden kann. Zudem ist von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abzusehen.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt 6.208 m² (7.760 m² Fläche des Sondergebietes x GRZ 0,8) und unterschreitet somit die genannte Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planerisch vorzubereiten, ist gemäß den bundesrechtlichen Vorgaben zur Umweltverträglichkeitsprüfung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (§ 3 Abs. 1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsvorprüfung). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG nicht erforderlich ist.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebiete).

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine derartigen Schutzgebiete verzeichnet, so dass auch diese Vorgabe eingehalten wird.

Somit sind sämtliche vorgenannten rechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der Gesetzgeber sieht für Bebauungspläne der Innenentwicklung ausdrücklich vor, dass „*ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufge-*

stellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...].“

Die Stadt Bremen macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und wird den Bereich des geplanten großflächigen Einzelhandelsstandortes im Rahmen einer Berichtigung den Flächennutzungsplan anpassen und als *Sonderbaufläche* „Einzelhandel“ (SO EH) darstellen. Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich sowohl in das städtebauliche Gefüge als auch in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit als erfüllt anzusehen.

A ZIELE, ZWECKE, ERFORDERLICHKEIT

Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 103 ist das vorhandene gewerbliche Gebäude, welches gegenwärtig von einer Großwäscherei genutzt wird, in einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit Backshop und ein bis zwei Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss sowie Büroräumen und Praxen im Obergeschoss umzunutzen. Zudem sollen die südlich angrenzenden Gebäude abgerissen werden, um dort erforderliche Stellplätze für Kunden anzuordnen.

Die geplante Umnutzung des vorhandenen Gebäudes sowie der Abriss leer stehender Gebäude dienen der Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Burglesum“, an dessen nördlichem Rand das Plangebiet liegt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dabei im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der Grundstücke mit dem Ziel, einen Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² zu realisieren
- Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur / des Stadtteilzentrums Burglesum
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Berücksichtigung des angrenzenden Parkes
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung
- Berücksichtigung des Straßenverkehrs

Entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zum regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen wurde dem Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e. V. das geplante Vorhaben gemeldet. Gemäß Schreiben vom 13.08.2015 teilte der Kommunalverbund folgendes mit:

„Erstbewertung

Das Vorhaben umfasst nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Der Standort des Vorhabens liegt am Rand des Stadtteilzentrums Burglesum, einem „zentralen Versorgungsbereich der Region“ der Stadt Bremen gemäß Regionalem Zentren und Einzelhandelskonzept (RZEHK). Der Standort ist als Vorhaben innerhalb des „zentralen Versorgungsbereichs der Region“ zu werten, da die regionale Abgrenzung im RZEHK gebiets- und nicht parzellenscharf ist. Die Aufgreifschwelle für nahversorgungsrelevante Sortimente im Stadtteilzentrum Burglesum liegt bei 2.000 qm Verkaufsfläche (Standorttyp 1, entsprechend Grundzentrum > 20.000 Einwohner). Diese Aufgreifschwelle wird durch das Vorhaben nicht überschritten.

Ergebnis und Empfehlung:

Das Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46 in Bremen-Burglesum“ wird als regional unbedenklich bewertet.“

Zur Frage der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hat der Vorhabenträger ein „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen einer Verbrauchermarktansiedlung“ (Stand: Januar 2016) der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vorgelegt. Der Gutachter schätzt den Verbrauchermarkt als grundsätzlich städtebaulich und raumordnerisch verträglich ein.

Zudem ist bereits eine Abstimmung des Projektes in der „Arbeitsgruppe Einzelhandel“ hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept erfolgt.

B PLANINHALT**C 1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bremen wird innerhalb des Plangebietes ein sonstiges *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt und die innerhalb des Gebietes zulässigen Nutzungen detailliert in einer textlichen Festsetzung wie folgt festgelegt:

- 1 großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m² einschließlich Backshop,
- Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen Vergnügungsstätten), Büros, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Betrieb innerhalb des Sondergebietes zugeordnet sind,
- Stellplätze, die einem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.- Mobilfunkmast / -anlagen.

Die Verkaufsfläche wird in der textlichen Festsetzung 1.2 zur Klarstellung genau definiert. Damit kann im Genehmigungsverfahren gewährleistet werden, dass eine eindeutige Zuordnung, welcher Bereich als Verkaufsfläche dient, erfolgen kann. Zur Verkaufsfläche zählen auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können. Hierdurch werden Entwicklungen im Online-Handel aufgegriffen, nach denen insbesondere im Lebensmittelbereich das Modell einer Bestellung im Internet und Abholung der Waren durch die Kunden im oder am Geschäft zunehmend attraktiver wird. Die Einordnung als Verkaufsfläche rechtfertigt sich insbesondere im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen des online-gestützten Einzelhandels.

Im Rahmen des Planungsprozesses erfolgte eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Plangebietes dahingehend, dass auf die Realisierung von zwei Ladengeschäften im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 m² zugunsten von Dienstleistungsbetrieben verzichtet wurde. Somit konzentriert sich die Einzelhandelsnutzung ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch den geplanten großflächigen Lebensmittel-Verbrauchermarkt.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie Traufhöhen im Bebauungsplan bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 vollständig ausgeschöpft. Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Stadt Bremen von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird. Dadurch ergeben sich zusätzliche Bodenversiegelungen auf einer Fläche von 677 m². Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist diese Überschreitung jedoch nur zulässig, wenn die Befestigung des Bodens durch wasserdurchlässige Materialien erfolgt, so dass eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden erzielt wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist es daher vertretbar, an diesem Standort eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu ermöglichen, da der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes bereits gegenwärtig sehr hoch ist.

Zur Regelung des Maßes wird weiterhin festgesetzt, dass entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand im Bereich des straßenseitigen Bauteils maximal zwei **Vollgeschosse** zulässig sind. Für das übrige Plangebiet sind dagegen nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, für den direkt an der Bremerhavener Heerstraße gelegenen Teil des Plangebietes (SO1) Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie zur Traufhöhe, bezogen auf den in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt, in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die festgesetzten Höhen (maximale Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf den Bezugspunkt: 10,5 m; Traufhöhe: zwischen 8,0 und 9,0 m) orientieren sich am Bestandsgebäude und stellen sicher, dass das vorhandene Ortsbild gewahrt bleibt. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Dachgauben oder Vordächer, bleiben von der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen, da diese im Verhältnis zum Gesamtgebäude nur eine geringe Größe aufweisen, und daher kaum visuell auf ihre Umgebung einwirken. Zudem wurden zwei Ausnahmen für konkrete Bauteile in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Einzelnen wird die maximale Höhe für das vorhandene Treppenhaus, das über die angrenzenden Bauteile hinausragt, auf 12,5 m begrenzt. Zudem sind Mobilfunkmasten / -anlagen bis zu einer Höhe von 18,5 m zulässig. Dies entspricht der aktuellen Höhe des vorhandenen Mobilfunkmastes auf dem nordöstlichen Teil des Gebäudedaches.

Für den rückwärtigen Teil des vorhandenen Gebäudes wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m festgesetzt, die um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Lüftungs- oder Kühlanlagen, überschritten werden darf. Auch für diesen Teil des Plangebietes orientiert sich die maximale Höhe an dem vorhandenen Gebäude. Die geringfügigen Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind in der Regel aus technischen Gründen erforderlich, haben jedoch aufgrund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes.

C 3 Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig sind, ansonsten aber alle Vorschriften der offenen Bauweise gelten. Durch diese Festsetzungen werden die vorhandenen Gebäudeabmessungen des Bestandsgebäudes berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen definiert und orientieren sich an der Konzeption des Vorhabens. Da das vorhandene Gebäude im Norden des Plangebietes weitestgehend erhalten bleibt, weist die Baugrenze zur Bremerhavener Heerstraße nur einen sehr geringen Abstand auf. Da dieser Gebäudeteil bestehen bleibt, ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

C 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze

Um eine geordnete Anordnung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, wird eine *Fläche für Stellplätze* in der Planzeichnung förmlich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung von insgesamt 120 Stellplätzen vorgesehen, deren Anordnung im Vorhabenplan festgelegt ist.

C 5 Verkehrliche Erschließung / Ein- und Ausfahrten / fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Bremerhavener Heerstraße bereits sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Dies gilt auch für die bestehenden weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen, was die Vorlage eines gesonderten Erschließungsplanes entbehrlich macht. Um den Verkehrsfluss auf der Bremerhavener Heerstraße weiterhin zu gewährleisten, werden für das Plangebiet die Ein- und Ausfahrtbereiche in der Planzeichnung förmlich festgesetzt. Somit sind zu dem SO „Einzelhandel“ Grundstücksein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in den festgesetzten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde zudem eine Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Bremerhavener Heerstraße / Zufahrt zum Kundenstellplatz durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes an der Bremerhavener Heerstraße ergibt sich gemäß der RAS 06 /2/ aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastungen ein Aufstellbereich für die Linksabbieger. Da die Verkehrsqualität der Ströme im Zuge der Bremerhavener Heerstraße sehr gut ist und die Behinderungen des Geradeausstromes gering sind, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, auf den Bau eines Aufstellbereiches zu verzichten. Diese Empfehlung wird auch durch die Charakteristik der Bremerhavener Heerstraße gestützt, da auch an den benachbarten Grundstücksanbindungen keine Maßnahmen für den Linksabbieger vorhanden sind.“

Für den Lieferverkehr ist im Vorhabenplan eine Gebäudeumfahrung vorgesehen, indem die Zufahrt über den Kundenstellplatz und die Abfahrt über die im Norden des Plangebietes festgesetzte Zufahrt erfolgt. Laut Gutachten ist diese Grundstücksausfahrt in Bezug auf den Verkehrsfluss als unproblematisch einzustufen.

Im Bereich des Plangebietes weist die Bremerhavener Heerstraße auf beiden Seiten einen Fußweg und einen separaten Radweg auf, so dass eine direkte Erreichbarkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist. Querungsmöglichkeiten, die durch eine Ampel geregelt sind, bestehen südlich des Plangebietes zwischen Kellerstraße und Beckers Weide sowie nördlich des Burgdammer Postwegs.

Um eine fußläufige Vernetzung des Plangebietes in Richtung Westen zu ermöglichen, die auch von Radfahrern genutzt werden kann, könnte der bereits vorhandene Weg zum alten Umkleidegebäude instandgesetzt und bis an die Plangebietsgrenze verlängert werden. Dadurch könnte die Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes insbesondere für die Be-

wohner der Wohngebiete an den Straßen Am Heidbergbad und Klostermühlenweg verbessert werden.

C 6 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der Böschung im Südwesten des Plangebietes sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden, von denen insgesamt 9 der „*Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009)*“ unterliegen. Diese wurden gesondert im Rahmen eines Baumgutachtens untersucht. Im Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte zudem eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde bezüglich der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die sechs Bäume, die nicht erhalten werden können. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand im Bereich der Umfahrung für die Lieferfahrzeuge.

Entsprechend der Abstimmung sind insgesamt 8 Bäume neu zu pflanzen. Es ist vorgesehen, die Anpflanzung auf dem nordwestlich angrenzenden städtischen Grundstück durchzuführen (siehe Vorhabenplan).

C 7 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 10 „Ortsgesetz über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellpLOG)“ vom 18. Dezember 2012 (Brem.GBl. S. 555) sind neu zu schaffenden Stellplätze durch die Anpflanzung von Bäumen zu begrünen. Dabei ist je 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

Die vorgesehenen Standorte für die Neuanpflanzungen wurden ebenfalls mit der zuständigen Behörde abgestimmt und im Vorhabenplan sowie der Planzeichnung verortet. Durch die Anpflanzung von 3 Bäumen entlang der Bremerhavener Heerstraße wird die vorhandene Raumkante aufgenommen und die durch die Anlage der geplanten Stellplätze entstehende Lücke visuell geschlossen. Des Weiteren werden die Stellplätze gegenüber dem südlich angrenzenden Grundstück durch jeweils einen Baum räumlich begrenzt. Ergänzt werden die Bäume in diesem Bereich durch die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke zur Einfriedung der Stellplatzanlage.

Die übrigen 15 Bäume werden aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen eher am Rand des Plangebietes sowie auf den nordwestlich angrenzenden Flurstücken angeordnet.

C 8 Anlagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Durch den An- und Abfahrtsverkehr zu dem geplanten Sondergebiet sowie den Lieferverkehr werden Schallemissionen verursacht, die nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten. Daher wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden, wenn eine nächtliche Anlieferung im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr ausgeschlossen wird und die Nutzung der Kundenstellplätze nur bis 21.30 Uhr erfolgt. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung von Teilen des Gebäudes für Wohnzwecke sowie als Büro oder Praxis müssen die Außenbauteile des Gebäudes, sofern sie wesentlich geändert oder möglicherweise zukünftig neu errichtet werden, in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen die in der dazugehörigen textlichen Festsetzung genannten Anforderung entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich einhalten. Außerdem sind folgende grundrissgestalterische Maßnahmen zu berücksichtigen: Die Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der dem Straßenverkehr abgewandten Seite anzuordnen. Alternativ können auch die Fenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen ausgestattet werden oder der hygienisch erforderliche Luftaustausch auch mit raumluftechnischen Anlagen sichergestellt werden. Außer-

dem sind Balkone und Terrassen ebenfalls auf der schallabgewandten Seite anzuordnen. Andernfalls ist ein Ausgleich durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Durch die genannten Maßnahmen können sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

C 9 Hinweis

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des besonderen Artenschutzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

C 10 Kampfmittel / Altlasten

Für das Vorkommen von Abwurfkampfmitteln oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Anhaltspunkte vor. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden sollten, sind diese den zuständigen Stellen zu melden und in Abstimmung mit diesen eine Beseitigung sicherzustellen. Für das Auftauchen bisher unbekannter Altlasten besteht ebenfalls eine Meldepflicht.

C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

D 1 Umweltprüfung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 103 wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht vorliegen. Ein weiteres Kriterium für die Anwendung des § 13a ist, dass sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben, oder sogar der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

In der **Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung** werden unter der Nr. 18 „Baurechtliche Vorhaben“ benannt, für die eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung, oder zwingend eine solche, vorgeschrieben ist. Dort besagt die Nr. 18.8, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c Satz 1 UVPG) erforderlich ist, wenn ein Vorhaben der in den Nr. 18.1 bis 18.7 genannten Art gebaut werden soll, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für das in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Da die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ vorgesehen ist, und durch die textlichen Festsetzungen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen wird, liegt ein in der Nr. 18.6 genanntes Vorhaben vor, für das ab einer Geschossfläche von 1.200 m² - bis zu einer Geschossfläche von 5.000 m² - eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Im vorliegenden Fall wird die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes 2.450 m² (festgesetzte überbaubare Grundstückfläche) betragen.

Dementsprechend ist aufgrund der rechtlichen Anforderungen des UVPG eine „Vorprüfung des Einzelfalles“ anhand der in der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Kriterien vorzunehmen.

Aus der Bewertung der Kriterien wird ersichtlich, dass insbesondere aufgrund der bestehenden hohen Versiegelung des bereits gewerblich genutzten Bereiches keine erheblichen nachteiligen schutzgutbezogene Auswirkungen eintreten werden.

Damit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Daher kann im vorliegenden Fall gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von einer Umweltprüfung und gem. § 2a BauGB von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

D 1.1 **Natur und Landschaft**

Für den vorliegenden Bebauungsplan besteht kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege jedoch in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Daher wird im Folgenden auf die sich in Folge der Umsetzung des Vorhabens ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eingegangen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Großteil des Plangebietes bereits bebaut ist oder als versiegelte Park- und Fahrfläche genutzt wird. Das Plangebiet ist zudem als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Somit wäre hier auch bei einem Verzicht auf das beschleunigte Verfahren die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Bezogen auf die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** zeigt das Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Lediglich der mit Bäumen bestandenen Böschung im Südwesten sowie der Grünfläche mit Bäumen im Nordwesten des Plangebietes kommen eine gewisse Bedeutung als Lebensstätte zu. Neun der vorhandenen Bäume sind zudem gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Bremen geschützt.

Der Großteil der vorhandenen Bäume wird zum Erhalt festgesetzt. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfordert allerdings die Fällung von sechs geschützten Bäumen. Der Zustand der Bäume wurde von einem Baumgutachter bewertet. Zur Kompensation der zu fällenden Bäume werden acht neue Laubbäume gepflanzt. Aufgrund des Stellplatzortsgesetzes werden darüber hinaus zur Begrünung der geplanten Stellplätze 20 weitere Bäume neu gepflanzt (siehe Vorhabenplan).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im dicht bebauten Siedlungsbereich besitzt das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung für die **biologische Vielfalt**. Die randlichen Baumstrukturen gehören allerdings zu einem größeren zusammenhängenden Netz aus Gehölzen, teilweise mit einem hohen Altbaumbestand, das sich durch den Siedlungsbereich zieht. Den Bäumen im Plangebiet kommt daher eine Bedeutung für die Biotopvernetzung zu. Da der Großteil der Bäume erhalten bleibt und zahlreiche neue Bäume gepflanzt werden, bleibt die vernetzende Funktion des Gehölzbestandes erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

Dem Plangebiet kommt zudem eine geringe Bedeutung für das **Ortsbild** zu, da es sich um eine typische neuzeitliche Gewerbenutzung mit großvolumigen Gebäuden, Lager und Fahrflächen handelt. Da der Großteil der Bäume im Randbereich des Plangebietes erhalten bleibt, können zudem negative Wirkungen auf das Ortsbild der näheren Umgebung ausgeschlossen werden. Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser sowie Klima / Luft** können ebenfalls ausgeschlossen werden, da lediglich sehr kleinflächige Bereiche künftig zusätzlich versiegelt werden dürfen und diese Bereiche überwiegend wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Die zusätzlichen Versiegelungen wirken sich allerdings negativ auf das Schutzgut **Boden** aus. Ein Ausgleich dieser Beeinträchtigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Da es sich um relativ kleinflächige zusätzliche Versiegelungen handelt, ist aus Sicht der Stadt ein Verzicht auf eine Kompensation gemäß § 13a BauGB zu Gunsten einer Maßnahme der Innenentwicklung gerechtfertigt.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes ist das Vorkommen **besonders geschützter Arten** unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Daher wurde auf Grundlage einer Ortsbesichtigung durch den Dipl. Biol. Dieter von Barga eine Potentialabschätzung der Bedeutung des Plangebietes für die Avi- und die Fledermausfauna erarbeitet. Im Fall einer möglichen höheren Bedeutung der Fläche für eine oder beide der Tierartengruppen sollten weiterführende Erfassungen durchgeführt werden.

Bei der Untersuchung wurden in den zu fällenden Bäumen keine Baumhöhlen und Nester erkannt. Auch eine Nutzung der Gebäude zu Nistzwecken wurde nicht festgestellt. Aufgrund der störungsintensiven Nutzung des Plangebietes ist dem Plangebiet lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna zuzuordnen. Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie Arten, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich bei den potentiell vorkommenden Arten ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht zu erwarten.

Da es sich bei den potentiell vorkommenden Brutvogelarten um siedlungs- und störungstolerante Arten handelt, ist die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da in der Umgebung ausreichend geeignete Bruthabitate vorhanden sind und auch das Plangebiet aufgrund der Erhaltung des Großteils der Bäume weiterhin als potentielles Bruthabitat einzustufen ist. Da das Störungspotential im Plangebiet bereits relativ groß ist und daher lediglich mit einem Vorkommen von störungstoleranten Arten zu rechnen ist, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, nicht erkannt werden. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen wurde das Fledermausvorkommen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung genauer untersucht. Zur Erfassung der Fledermäuse wurden drei Begehungen in der Zeit von Anfang Mai bis Ende Juli 2016 durchgeführt. Zusätzlich wurden zwei Dauererfassungen während der gesamten Nacht mit Hilfe von Horchboxen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt sechs Fledermausarten angetroffen.

Alle gefundenen Arten nutzen das Untersuchungsgebiet unterschiedlich intensiv als Nahrungshabitat. Bevorzugt wurden dabei die insektenreichen Säume entlang der Gehölzstreifen und -ränder. Der weit überwiegende Teil der Jagdflüge fand im Randbereich einer kleinen Lichtung statt, die sich innerhalb des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzes befindet. Der direkt benachbarte, zum Gebäudebestand des Plangebietes orientierte Saum dieses Gehölzbestandes wurde deutlich seltener auf der Suche nach Nahrung abgesehen. Auch der Gehölzsaum zu den Sportanlagen wurde auf der Gebäudeseite deutlich weniger intensiv abgeflogen als auf der zum Sportgelände orientierten Seite. Insgesamt sind die Säume des Altbaumbestandes, die keine Orientierung zu besiedelten Flächen aufweisen, für alle erfassten Fledermausarten deutlich attraktiver als Jagdhabitat. Da keine Hinweise auf unterschiedliche Insektenaktivitäten in den Saumbereichen festgestellt werden konnten, spielt wahrscheinlich die Störung durch die Wohn- bzw. Gewerbenutzung hier eine wesentliche Rolle.

Hinweise auf Übertagungsplätze oder Wochenstuben wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden. Weder in den alten, teilweise nur gering genutzten Gebäuden des Altbestandes noch in den alten Laubbäumen im Plangebiet und dessen direkter Umgebung ergaben sich Hinweise auf Quartiere.

Da keine Fledermausquartiere vorhanden sind, kann eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen während der Bauphase ausgeschlossen werden. Aufgrund des bereits bestehenden Störungspotentials durch die bestehenden Nutzungen sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet durch den Erhalt von Saumstrukturen können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden.

D 2 Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebietes ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

D 3 Stadtteilzentrum Burglesum

Gemäß den Ausführungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Freie Hansestadt Bremen wird das Stadtteilzentrum Burglesum durch eine weitläufige Ausdehnung zwischen dem westlichen Pol im Bereich des Lesumer Ortskerns an der Hindenburgstraße und dem östlichen Pol an der Bremerhavener Heerstraße, der durch straßenbegleitendem Einzelhandelsbesatz geprägt wird, charakterisiert. Der mittlere Abschnitt des Stadtteilzentrums weist dagegen einen eher geringen Geschäftsbesatz auf, so dass die kleine Einzelhandelsagglomeration in diesem Bereich eine wichtige „Trittsteinfunktion“ aufweist.

Die kleinteilige Einzelhandelsstruktur im Umfeld der Lesumer Kirche wird im Wesentlichen durch spezialisierte Fachbetriebe geprägt, in die sich auch ein kleiner Biosupermarkt einfügt. Die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich ist hoch.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die Realisierung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes im Plangebiet planerisch vorbereitet werden. Durch die detaillierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird die Verkaufsfläche auf maximal 1.800 m² für den Verbrauchermarkt begrenzt. Weitere kleinere Läden sind nicht zulässig. Das Angebot soll durch zusätzliche Dienstleistungsbetriebe / Praxen abgerundet werden.

Im Planverfahren haben sich keine konkreten Hinweise auf negative Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des Stadtteilzentrums Burglesum ergeben. Da das Vorhaben als großflächiger Verbrauchermarkt hinsichtlich seiner Sortimente jedoch voraussichtlich in Wettbewerb zu den übrigen Betrieben im Stadtteilzentrum Burglesum stehen wird, können derartige Auswirkungen auch nicht ausgeschlossen werden. Die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Umgebung bestehender kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen ist grundsätzlich geeignet, durch Kaufkraftverlagerungen die schon bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu beeinträchtigen, sie kann auch zum Wegfall von Betrieben führen und dadurch einen zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle schwächen. Im Hinblick auf die Stärkung des Stadtteilzentrums Burglesum insgesamt, die durch das Vorhaben angestrebt wird, wären diese Auswirkungen – die nicht sicher sind, aber auch nicht ausgeschlossen werden können – jedoch im Rahmen der Abwägung hinzunehmen. Das Vorhaben wäre auch in diesem Fall mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dies entspricht dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, demzufolge zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln sind.

D FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens auf eigene Kosten.

E GENDER

Die Angebote des Lebensmittelverbrauchermarktes sowie der Dienstleistungsbetriebe richten sich sowohl an Frauen als auch Männer. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist das Plangebiet sowohl zu Fuß als auch per Fahrrad von den umgebenden Wohngebieten und

zudem mit dem Pkw über die Bremerhavener Heerstraße gut zu erreichen. Dadurch kann ein Besuch des Plangebietes sowohl mit der Fahrt von und zur Arbeit als auch im Zusammenhang mit sonstigen Alltags- und Freizeitaktivitäten kombiniert werden, so dass Synergieeffekte erzielt werden, die der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute kommt.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde ausgearbeitet durch:

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Bremen,

.....

(instara)

Bremen,

Bremen,

Bauamt Bremen-Nord:

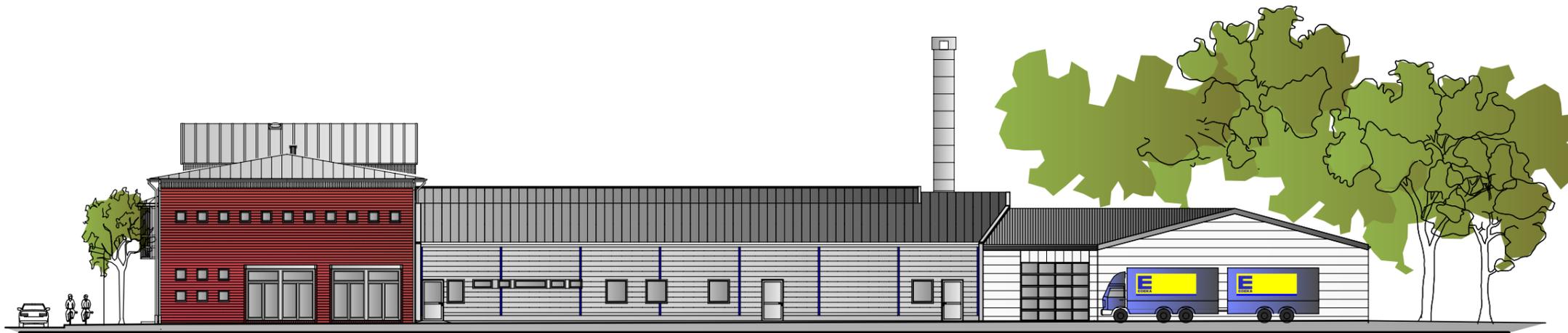
Behrens + Welker GmbH & Co. KG:

.....

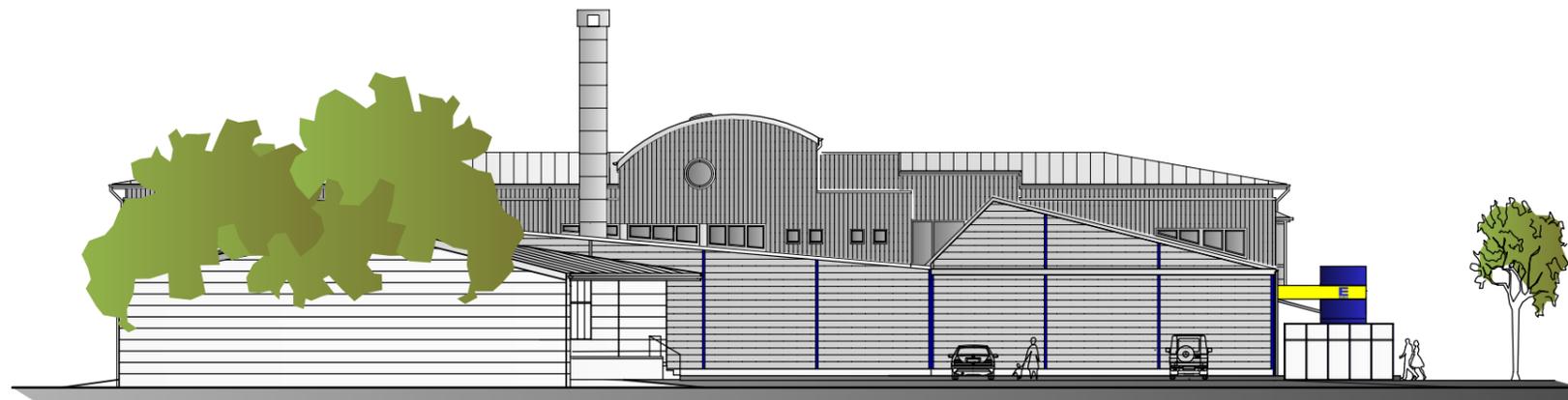
(Amtsleiter)

.....

(Welker)



Ansicht von Norden
M 1 : 300



Ansicht von Westen
M 1 : 300

VORPLANUNG

Dipl.-Ing.
GERD MEYER

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT VFA



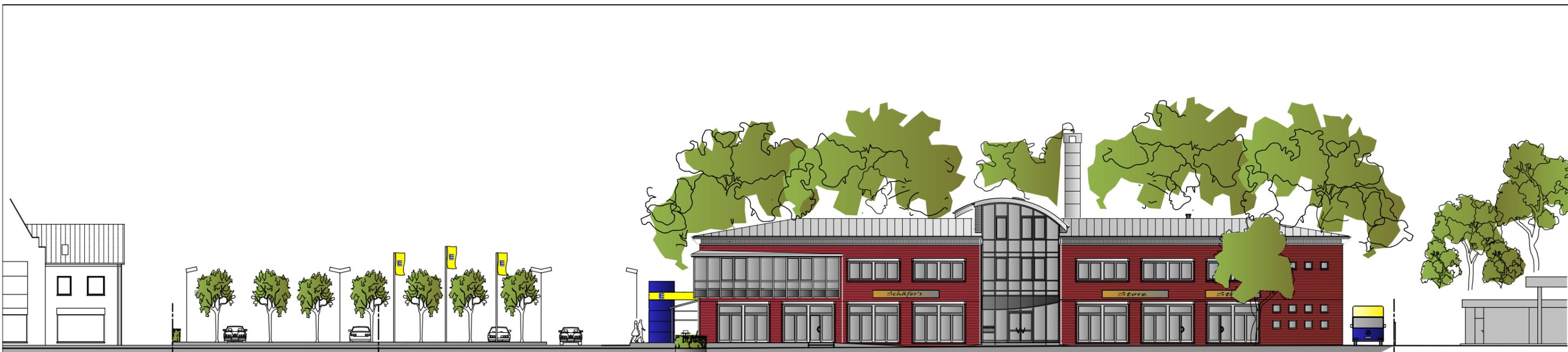
Dipl.-Ing. Gerd Meyer, Cluppenburger Straße 401, 26133 Oldenburg, Tel.: (0441)45398, Fax: (0441)42017

PROJEKT
Umbau einer Wäscherei zu einem Verbrauchermarkt
Bremerhavener Heerstr. 46, 28717 Bremen

BAUKLIENT
Behrens & Welker GmbH & Co.KG
Hindenburgstr. 50 a, 28717 Bremen

DARSTELLUNG
Ansichten

MAßSTAB	ERSTAUSGABE	AKTUELLES DATUM	BEARBEITER	PROJEKT-NR.	AAA
1 : 300	21.07.2011	18.08.2014	AF	P11-05	



Bremerhavener Heerstr. 40

Bremerhavener Heerstr. 42

Bremerhavener Heerstr. 44

Bremerhavener Heerstr. 46

Ansicht von Osten
M 1 : 300



Ansicht von Süden
M 1 : 300

VORPLANUNG

Dipl.-Ing.
GERD MEYER

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT VFA



Dipl.-Ing. Gerd Meyer Cloppenburg Straße 401 26133 Oldenburg Tel.: (0449)45398 Fax: (0449)42017

PROJEKT
Umbau einer Wäscherei zu einem Verbrauchermarkt
Bremerhavener Heerstr. 46, 28717 Bremen

BÄUHER
Behrens & Welker GmbH & Co.KG
Hindenburgstr. 50 a, 28717 Bremen

DARSTELLUNG
Ansichten

MAßSTAB	ERSTAUSGABE	AKTUELLES DATUM	BEARBEITER	PROJEKT-NR.	Blatt-Nr.
1 : 300	21.07.2011	18.08.2014	AF	P11-05	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103

mit Vorhabenplan 103 zum Vorhaben "Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46" für ein Gebiet in Bremen-Burlesum - westlich der Bremerhavener Heerstraße (ENTWURF)

Bearbeitungsstand: 30.09.2016

Planverfasser
Für Entwurf und Aufstellung

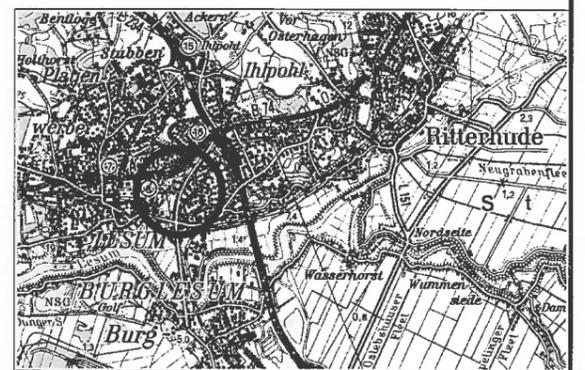
instara Valter Straße 180
Tel.: 0421-4337-60
Fax: 0421-43-68-84 28306 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de (instara)

Bremen, den

Vorhaben- und Erschließungsträger

Bremen, den

Brehrens + Welker GmbH & Co. KG



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Bauamt Bremen Nord
Bremen, den
Amtsleiter

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis zum öffentlich ausgelegen.
Bauamt Bremen Nord

Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am

Senator / in

Beschlossen in der Sitzung der
Stadtbürgerschaft am

Direktor bei der
Bremsischen Bürgerschaft

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

Verfahren: Koch
Böger
30.09.2016 (6. A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Anzupflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St-Stellplätze)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenfestpunkt (13,82 m NHN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes sowie von sonstigen Dienstleistungsbetrieben (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
Zulässig sind:
- 1 großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m²,
- Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen Vergnügungstätten), Büros, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Betrieb innerhalb des Sondergebietes zugeordnet sind,
- Stellplätze, die einem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Mobilfunkmast/-anlagen.
 - Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Kassenvorzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und die Pfandrückgabe. Zur Verkaufsfläche zählen auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können.

- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese wasserdurchlässig z. B. mit breitflächig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die Traufhöhe, Schnittpunkt zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, muss auf der zur Bremerhavener Heerstraße ausgerichteten Gebäudeseite zwischen 8,0 m und 9,0 m über Bezugspunkt liegen. Bezüglich der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie der Traufhöhe werden folgende Sonderregelungen definiert:
- Von der Festsetzung bezüglich der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch den Bauteil „Treppenhaus“ bis zu einer Höhe von 12,5 m über Bezugspunkt überschritten werden.
- Durch einen auf dem Gebäude innerhalb des SO1 angebrachten Mobilfunkmast / -antenne darf die maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 18,5 m über Bezugspunkt überschritten werden.
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Lüftungs- und Kühlanlagen) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
 - Als Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Traufhöhen gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Vorhabenplan

