

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

Bremen, 9. Oktober 2015

Tel.: 361-7345 (Herr Höcker)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/53 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 05. November 2015**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57)  
zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“**

**für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
an der Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37**

**Bearbeitungsstand: 07.10.2015**

**(Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses, beschleunigtes Verfahren  
nach § 13a BauGB, Öffentliche Auslegung)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Ein Investor hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Verbraucher-/Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1200 m<sup>2</sup> auf mehreren bisher untergenutzten Grundstücken. Das vorhandene Planungsrecht (§ 34 BauGB) lässt dieses Vorhaben nicht zu.

**B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

## Zum Verfahren nach dem BauGB

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 30.05.2013 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser wurde am 03.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde am 15.01.2015 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Blumenthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

#### **2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Auf der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung waren. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 15.01.2015 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Weiterhin wurden vier schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen (in Kopie) sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit entsprechend der in der Anlage beigelegten Vorschläge.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.08.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **3.1 Ergebnis der Beteiligung der TÖB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Mit dem Gesundheitsamt Bremen und der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen konnte im Hinblick auf die Überschreitung eines Richtwertes der Technischen Anleitung Lärm keine Einigung erzielt werden:

Durch die Umsetzung der Planung werden Lärmbelastigungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr hervorgerufen. Zur Ermittlung der Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind bei den Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt, so dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Nutzung im Grundsatz gewährleistet ist:

Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte des angrenzenden Reinen Wohngebietes unter der Voraussetzung eingehalten, dass die Warenanlieferung durch LKW auf den Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr werktags (Montag bis Samstag) beschränkt bleibt, und der Markt werktags nur zwischen 08:00 und 20:00 Uhr geöffnet ist.

Über diesen Zeitraum hinaus hält es der zukünftige Betreiber des Marktes (Fa. Aldi) für erforderlich, kurz- bis mittelfristig die Marktöffnungszeit werktags bis 22:00 Uhr auszudehnen, um gegenüber anderen Verbrauchermärkten konkurrenzfähig bleiben zu können. Wie die Beobachtungen der Marktentwicklung der letzten Jahre zeigen, besteht tatsächlich eine zunehmende Tendenz zur Ausdehnung der Öffnungszeiten. Dies hier zuzulassen entspricht daher dem Planungsziel, einen Verbrauchermarkt planungsrechtlich zu ermöglichen, der an diesem Standort entwicklungsfähig ist. Das Gebot der Entwicklungsfähigkeit entspricht dabei auch den Vorgaben des BauGB.

Die Auswirkungen einer Ausdehnung der Marktöffnungszeit von 20:00 auf 22:00 Uhr, und damit in den Ruhezeitraum hinein, sind vom Lärmgutachter geprüft worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz der oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert von 50 dB (A) im 2. Obergeschoss des benachbarten Reinen Wohngebietes nicht eingehalten wird (Überschreitung von 1,2 dB (A)). Dies hängt v.a. mit der Parkplatznutzung im Eingangsbereich des Marktes innerhalb der Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr zusammen. Gesundheitsamt und Gewerbeaufsicht lehnen die Ausdehnung der Marktöffnungszeit ohne weitere lärmmindernde Maßnahmen ab. Diese sind allerdings auf Grundlage der bestehenden und schon angepassten Planung nicht mehr möglich:

Die Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind ausgereizt. Organisatorische Maßnahmen wie z.B. die Sperrung des Abschnitts der Stellplatzanlage, der zur besonders lärmempfindlichen Wohnbebauung hin ausgerichtet ist, können nicht definitiv gewährleisten, dass der Richtwert auch im 2. OG des benachbarten WR eingehalten wird.

Die Überschreitung im Ruhezeitraum von 20:00 bis 22:00 Uhr von 1,2 dB (A) liegt jedoch nur geringfügig über der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB (A). In Würdigung der Gesamtsituation soll diese Überschreitung daher als nachrangig gegenüber dem Planungsziel bewertet werden, hier einen entwicklungsfähigen Standort zur Errichtung eines Verbrauchermarktes vorzusehen, der der planerisch gewünschten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort dienen soll und somit im öffentlichen Interesse liegt.

Der diesbezügliche Dissens mit dem Gesundheitsressort und der Gewerbeaufsicht soll nach Absprache mit dem Gesundheitsressort im Rahmen des weiteren Verfahrens in der erneuten Beteiligung zur öffentlichen Auslegung geklärt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

### **3.2. Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses / Erneute TÖB**

In der Einwohnersammlung sowie in den vier schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden aus der Öffentlichkeit massive Bedenken gegen die geplante Warenanlieferung über die Nebenstraße „An de Deelen“ abgegeben. Daraufhin hat die Vorhabenträgerin veranlasst, das Vorhaben so umzuplanen, dass neben dem Kundenverkehr auch der Warenanlieferungsverkehr ausschließlich über die Zufahrt Schwanededer Straße verlaufen soll, und damit, insbesondere auch im Hinblick auf den Schulweg in der Straße „An de Deelen“, störungsfreier verlaufen kann.

Im Zusammenhang damit hat die Vorhabenträgerin die - ohnehin nur optional vorgesehene - Planung für ein ergänzendes Ärztehaus fallen gelassen. Dies macht eine Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses vom 30.05.2013 erforderlich, da sich dadurch der Geltungsbereich verkleinert und das diesbezügliche Planungsziel aufgegeben wird.

Dementsprechend muss neben dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch dessen Titel angepasst werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt werden.

### **5. Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

### **6. Durchführungsvertrag**

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Er wird derzeit erarbeitet.

## **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 in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

**C 2 Gender-Prüfung**

Die Einzelhandelsangebote des Lebensmittelmarktes richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch zusätzliche wohnungsnahе Versorgungsangebote wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute kommt.

**C 3 Energetische Aspekte**

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll (Wärmerückgewinnung, Investor sieht im Grundsatz Photovoltaik-Anlage vor, ENEV-Standard 2016).

**C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

(VP52) Das Plangebiet wird über nur eine Kfz Zu- und Ausfahrt sowie über einen Weg für Fußgänger erschlossen. Dadurch wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöht. Der Verbrauchermarkt liegt innerhalb eines zentralen und belebten Bereiches des Ortsteils Lüssum. Hierdurch ist in gewissem Maße eine soziale Kontrolle gegeben.

**C 5 Barrierefreiheit**

Der Verbrauchermarkt wird ebenerdig und eingeschossig errichtet. Zwischen Kfz-Stellplatz, Verbrauchermarkt und den Verkehrswegen gibt es keine Stufen oder sonstige zu überwindende Hindernisse.

**D Abstimmung**

In der Sitzung des Ausschusses Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Umwelt des Beirates Blumenthal am 25.08.2015 wurde die Neuplanung vorgestellt, erläutert und seitens des Ausschusses begrüßt.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

**II Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Aufhebung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 30.05.2013 den Beschluss, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37 auf das im Plan (Bearbeitungsstand: 07.10.2015) dargestellte Gebiet verkleinert werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57). Die Planaufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37 (Bearbeitungsstand: 07.10.2015) einschließlich Begründung zu.

3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37 (Bearbeitungsstand: 07.10.2015) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

### **Anlagen**

- Begründung
- Ansichten
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 15.01.2015
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Behandlungsvorschlägen (Datenschutz: Nur zur internen Verwendung geeignet!)
- Planentwurf mit Vorhabenplan (Bearbeitungsstand: 07.10.2015)

## Begründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal  
an der Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37



ASK – GmbH  
Dr. Andreas Pfadt  
Lange Reihe 29  
20099 Hamburg  
040 2808780  
info@ask-hamburg.de

Bearbeitungsstand: 07.10.2015

## A Plangebiet



Abb. 1 B-Plan VEP 57 - Schwaneweder Straße Luftbild

### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst den Bereich Schwaneweder Straße 27-37 sowie das Eckgrundstück der Straße An de Deelen (Flurstücke 24/16 z.T., 27/16 z.T., 27/09, 28/10, 28/11, 28/12, 28/04, 29, 31/03, 31/05, 32/03, 35/03, 36/07 der Flur VR 144).



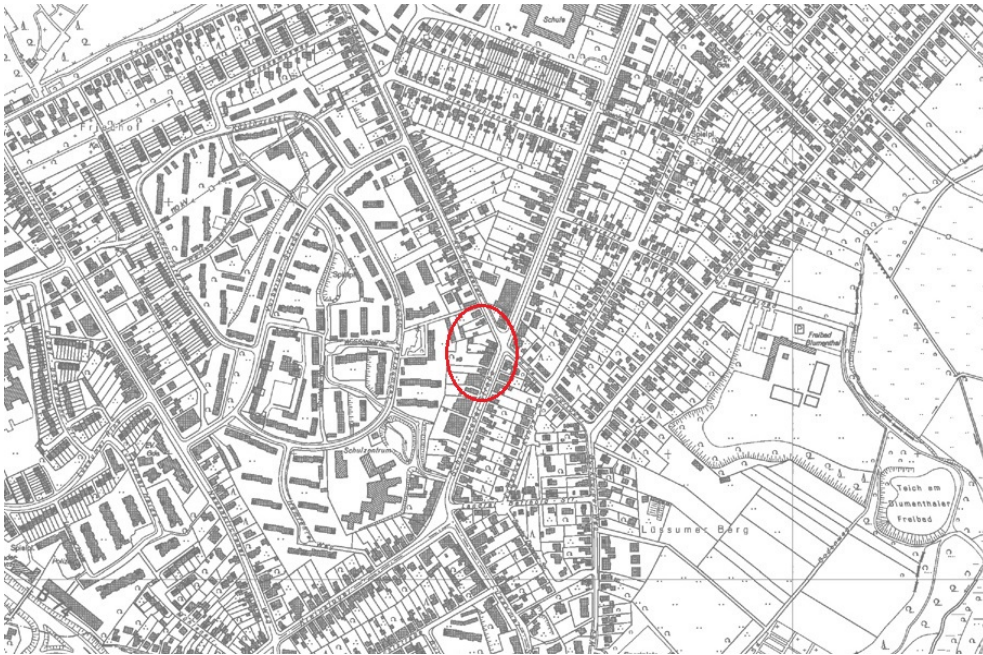


Abb. 2: Lageplan Plangebiet VEP 57

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 535) an der Hauptverkehrsachse Schwaneweder Straße und hat eine Größe von etwa 0,6 ha. Entlang der Straße findet sich eine gemischte, zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung. Insgesamt zeigen Gebäude und Nutzung das Bild einer ehemals funktionierenden Wohn- und Geschäftsstraße, die heute diesen Zweck nicht mehr wie im früheren Maße erfüllt und entsprechend untergenutzt ist.

In der Nachbarschaft des Plangebietes entlang der Schwaneweder Straße befinden sich verschiedene funktionierende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Discounter, ein Ärztehaus und Ladengeschäfte. In der Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend Wohnnutzung, in der westlich angrenzenden Großsiedlung Lüssum ist diese in hochverdichtetem Maße gegeben. Entsprechend dieser Nutzungsstruktur und dem Umstand, dass innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches (Radius 600 m) zahlreiche Wohnnutzungen angesiedelt sind, ist dieser Bereich der Schwaneweder Straße im Rahmen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bremen (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Senator für Wirtschaft und Häfen; Oktober 2009) zur Weiterentwicklung als perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schwaneweder Straße, die in Richtung Süden zur Bundesautobahn A 270 und in Richtung Norden nach Schwanewede führt.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich rund 80 m südlich des Plangebietes an der Landrat-Berthold-Straße. Hier verkehren die Buslinien 94, 95 und N 94 der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) in Richtung Schwanewede und Gröpelingen (Buslinie 94) sowie in Richtung Bockhorn/Landesgrenze und Marßel Helsingborger Platz (Buslinie 95). Die Anschlussstelle zur Autobahn A 270 ist rd. 1,2 km entfernt.

In das Plangebiet werden Teile des Flurstückes 27/16 einbezogen. Dazu werden drei der dort vorhandenen ebenerdigen Stellplätze aufgehoben und gemäß einer Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin ersatzweise 6 Garagen auf dem Flurstück 24/16 errichtet.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der bestehende Flächennutzungsplan (FNP) 2025 der Stadtgemeinde Bremen (04.12.2014) stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bis-

lang nicht - mit Ausnahme des Flurstücks 27/09 im Norden des Baugebietes an der Straße An de Deelen, das im Bebauungsplan 1228 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wobei hier von einer Einstufung als Mischgebiet ausgegangen wird. Im Westen weist der B-Plan 1228 die angrenzende Wohnbebauung als Reines Wohngebiet (WR) aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 57 wird mit seinen zukünftigen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Plangrundstücke liegen zum überwiegenden Teil in dem Bereich, der im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen als perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn abgegrenzt worden ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 57 dient der Konversion der Flächen zu einer Nahversorgungseinrichtung. Mit der Ausweisung als Sondergebiet für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Lebensmittelnahversorgung soll entsprechend den Vorgaben des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes hier ein wohnungsnahes Nahversorgungszentrum geschaffen werden. Mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgt eine Verfahrenserleichterung zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000qm festgesetzt wird und mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) beziehungsweise nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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

Mit Schreiben vom 04.03.2013 hat die ALDI-GmbH beim Bauamt Bremen- Nord für die Grundstücke Schwaneweder Straße 25-37 sowie An de Deelen 1 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB zur Errichtung eines Verbrauchermarktes sowie eines Dienstleistungsgebäudes / Ärztehauses gestellt. Im Laufe des bisherigen Verfahrens hat der Investor die Planung des Dienstleistungsgebäudes fallen gelassen, dementsprechend sind die Grundstücke Schwaneweder Straße 25 und An de Deelen 1 abweichend von der Abgrenzung im Planaufstellungsbeschluss vom 30. Mai 2013 nicht mehr Bestandteil des Plangebietes. Die Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum-Bockhorn. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche. Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer zur Veräußerung an die Firma ALDI wurden dem Bauamt Bremen-Nord mit Schreiben vom 22.03.2013 vorgelegt.

Mit der Planaufstellung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Schwaneweder Straße,
- Umsetzung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen,
- Konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den Kundenverkehr.

Da das Vorhaben wegen seiner Größe mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ für einen Verbrauchermarkt aufgestellt werden.

Im Ortsteil Lüssum-Bockhorn leben ca. 12.000 Einwohner. In direkter Nachbarschaft zur Wohn- und Geschäftsstraße Schwaneweder Straße liegt in der Großsiedlung Lüssum ein Bevölkerungsschwerpunkt. Aufgrund der Sozial- und Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher Anteil der Wohnbevölkerung auf eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsein-

richtungen angewiesen ist. Vor diesem Hintergrund verfolgt das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen das Ziel, die vorhandenen Ansätze einer Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich der Schwaneweder Straße durch Ergänzung zu stärken und durch Neuansiedlung zu einem Nahversorgungszentrum auszubauen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept formuliert für Lüssum-Bockhorn u.a. folgende Zielsetzung:

*„Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich z.B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes anzustreben.“*  
(S. 169)

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt als städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine Richtschnur für die Bauleitplanung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; das beantragte Vorhaben liegt innerhalb des abgegrenzten Entwicklungsbereiches und entspricht damit dieser Vorgabe.

Durch das aktuell beantragte Vorhaben bietet sich die Chance, die o.g. Zielsetzung zu realisieren. Der beantragte Verbrauchermarkt für Lebensmittel ist an diesem Standort von den angebotenen Sortimenten und der geplanten Größenordnung her gut geeignet, das Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn tragfähig zu entwickeln. Der Investor führt mehrere kleine Grundstücke, die einzeln zur Errichtung solcher zentrumsstärkender Funktionen zu klein wären, zusammen. Die auf diesen Grundstücken noch bestehenden Einzelhandelsangebote sind nicht mehr tragfähig.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 57 setzt ein „Sondergebiet Einzelhandel“ fest. Ziel ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in Form eines Discounters mit 1200 qm Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche ist dabei auf Grundlage des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24. November 2005 gemäß Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen S. 214 definiert. Das geplante Vorhaben sieht einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor, der nach Art, Lage oder Umfang der Verwirklichung der Ziele des Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen dient, das hier eine solche Einrichtung zur Versorgung der Bevölkerung anstrebt. Die Verträglichkeit eines Verbrauchermarktes ist darüber hinaus nach Bundesrecht gem. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen, in dem die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geregelt wird. Schädliche Auswirkungen, insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind bei dem hier geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung dieses Sondergebietes sind andere Nutzungsarten als die genannten nicht zulässig. Die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung wird durch Immissionsschutzmaßnahmen gewährleistet (siehe C 5).

Ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtgemeinde Bremen geschlossen, in dem weitere nähere Regelungen zur Flächennutzung getroffen werden, und der ebenso Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung wird. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB die Erfüllung des Durchführungsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin zur Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens für den Bereich des Sondergebietes gemacht. Damit wird dem gerichtlich postulierten Gebot der materiellen Konkordanz zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

## C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Fläche des Sondergebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bestimmt. Damit wird die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze der GRZ von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) überschritten. Diese Überschreitung erfolgt mit folgender Begründung:

Die plangebende Gemeinde ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen in der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht grundsätzlich an die Festsetzungen gebunden, die in der Baunutzungsverordnung vorgeschrieben sind. Demnach können die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO überschritten werden, wenn die Leitlinien- und Orientierungsfunktion der BauNVO bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung beachtet wird. Die hier vorgesehene Überschreitung der Obergrenze um 10 % ist erforderlich, da das Vorhaben nur so unter Inanspruchnahme möglichst weniger Flächen realisiert werden kann. Die Überschreitung ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann entfallen, da das Gebäude eingeschossig errichtet wird. Dementsprechend wird im Bebauungsplan als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen stellen die Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung sicher. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist die Schwaneweder Straße mit 10,30 m über NN. Der Bezugspunkt "öffentliche Verkehrsfläche" stellt eine vergleichsweise einfache und vor Ort praktikable Lösung zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen dar. Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Dabei ist der Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Die Festsetzung der Gebäudehöhe leitet sich aus der Analyse der städtebaulichen Strukturen der Umgebung ab. Eine Gebäudehöhe von 6,00 m ist aus betriebstechnischen Gründen erforderlich, deren Überschreitung durch technische Anlagen (z.B. Photovoltaik, Lüfter o.Ä.) wird auf max. 2 m begrenzt, so dass die Verträglichkeit mit der Umgebung sichergestellt ist und der vorgegebene Maßstab eingehalten wird.

## C 3 Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus der gewünschten städtebaulichen Konzeption ergeben und den geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes eng umfassen. Die Baugrenzen halten den nach der Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstand zu den benachbarten Grundstücken im Bereich des Flurstückes 27/16 und 35/3 nicht ein. Für diese Bereiche ist die Unterschreitung der Abstandsfläche grundbuchlich mit der Eigentümerin dieser Grundstücke geregelt; der Nachbarschutz wird nicht beeinträchtigt, da von dieser Unterschreitung nur Garagen betroffen sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, da das geplante Gebäude zwar in der offenen Bauweise errichtet wird, aber deren Längenbegrenzung von 50 m überschreitet. Dementsprechend wird die geplante Gebäudelänge von 73 m als Maximalwert festgesetzt.

## C 4 Verkehrliche Erschließung

### Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist durch die Schwaneweder Straße erschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine Ein- und Ausfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr fest, die ausschließlich von der Schwaneweder Straße erfolgen soll. Damit wird auch den Anregungen der benachbarten Bewohner Rechnung getragen, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden. Um durch die Ein- und Ausfahrt eine Gefährdung von Fußgängern, Radfahrern und Schulkindern auf dem

Fuß/-Radweg der Schwaneweder Straße zu verhindern, werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen zur Verkehrsordnung auf dem Vorhabengrundstück getroffen.

### Verkehrskonzept / Fußgängerquerung

Zur Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens ist vom Investor ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden (Verkehrskonzept Aldi Schwaneweder Straße, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Bremen, März 2015). Das Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Zufahrt zum geplanten Supermarkt ist laut HBS- Berechnung mit dem derzeitigen Ausbauzustand der Schwaneweder Straße ausreichend leistungsfähig. Die mittlere Wartezeit nach HBS für den maßgebenden Verkehrsstrom (Mischspur: geradeaus/links in den Parkplatz) beträgt 3,7s. Das Ergebnis wurde mit einer mikroskopischen Verkehrssimulation bestätigt.

Die RASt (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sieht bei den vorliegenden Verkehrsstärken (nachmittägliche Spitzenstunde: 65 Linksabbieger und 642 Fahrzeuge im Hauptstrom) einen gesonderten Linksabbiegestreifen vor. Auf diesen kann unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS aus planerischer Sicht verzichtet werden. Durch den Bau des Marktes sind keine relevanten Erhöhungen des Fahrzeugverkehrs zu erwarten, so dass durch den betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen keine Konflikte bestehen.

Die Zählwerte für den Kfz-Verkehr weisen – im Zeitraum der Spitzenstunde für Fußgänger – auf dem Querschnitt Schwaneweder Straße einen Wert von 923 Fahrzeugen auf. Für diesen Fall sieht die Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ) eine Lichtsignalisierung vor (Tabelle 3).

Der Querungsbedarf durch Fußgänger erfordert nach R-FGÜ – unabhängig von der ALDI-Planung – eine signalisierte Querung. Durch den Neubau des Supermarktes ist zusätzlich mit einem steigenden Querungsbedarf zu rechnen. Der geeignete Standort für eine eventuelle signa-

Kfz/h	0-200	200-300	300-450	450-600	600-750	> 750
<b>Fg/h</b>						
<b>0-50</b>	-	-	-	-	-	-
<b>50-100</b>	-	FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ möglich	LSA erforderlich
<b>100-150</b>	-	FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ möglich	LSA erforderlich	LSA erforderlich
<b>&gt; 150</b>	-	FGÜ möglich	LSA erforderlich	LSA erforderlich	LSA erforderlich	LSA erforderlich

Tabelle 3: Einsatzbereiche für Fußgängerüberwege (Quelle: R-FGÜ 2001)

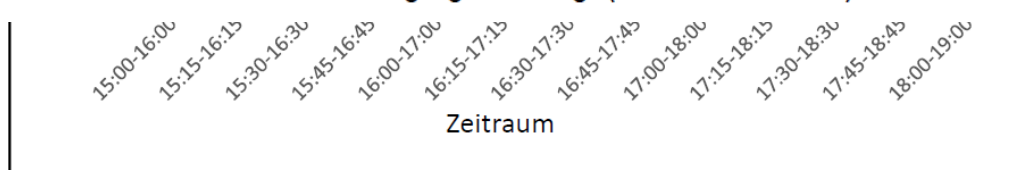


Abbildung 5: Fußgängerquerungen nachmittags

lisierte Fußgänger-Querung befindet sich hinter der ÖPNV-Haltestelle Landrat-Berthold-Straße ca. 100 m südlich vom Knotenpunkt Schwaneweder Straße/ An de Deelen. An dieser Stelle finden die meisten Fußgängerquerungen über die Schwaneweder Straße statt. Daraus ergibt sich ein möglicher Standort für eine Fußgängerquerungshilfe. Abbildung 5 zeigt die Anzahl der Fußgängerquerungen über den gesamten nachmittäglichen Zählzeitraum (15:00 Uhr bis 19:00 Uhr). Die Spitzenstunde für querende Fußgänger liegt zwischen 15:15 Uhr und 16:15 Uhr. Die Fußgängerverkehrsstärken beziehen sich auf die Spitzenstunde des Fußgänger-Querverkehrs an einem Werktag mit durchschnittlichem Verkehr.

Die Erforderlichkeit einer Querungshilfe für Fußgänger über die Schwaneweder Straße ergibt sich demnach nicht erst aus dem hier geplanten Vorhaben einer Aldi-Ansiedlung, und ist daher nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens; ebenso kann die Notwendigkeit einer Linksabbiegerspur nicht sicher prognostiziert werden. Gleichwohl nimmt die Belastung der Schwaneweder Straße durch die Neuansiedlung zu. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, spätestens (1/2) Jahre nach Markteröffnung die verkehrliche Situation in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr Bremen überprüfen zu lassen. Die daraus gegebenenfalls folgenden verkehrlichen Maßnahmen werden in einem Infrastrukturvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Amt für Straßen und Verkehr verbindlich festgelegt.

### **C 5 Anlagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Im Plangebiet werden Lärmschutzmaßnahmen realisiert, die sicherstellen sollen, dass die Immissionsrichtwerte für Sondergebiete nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm/Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) eingehalten werden. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens, das im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57 erarbeitet wurde, ab (itap, Mai 2015). Mit diesem Gutachten soll nach den Vorgaben der TA Lärm nachgewiesen werden, dass der Schutzanspruch der Anwohner in der Umgebung des geplanten Marktes vor gesundheitsschädigenden Geräuschemissionen gewahrt wird. Danach werden folgende Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen:

#### **Betriebsbedingte Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen**

Gemäß Kapitel 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn sie u. a. den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen. Das bedeutet für die vorliegende Situation, dass es durch den betriebsbedingten Verkehr zu einer Verdoppelung der Verkehrsmenge auf der Schwaneweder Straße kommen muss, damit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch den zukünftigen Verbrauchermarkt und damit verbunden eine 3 dB-Erhöhung des Beurteilungspegels kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Eine Beurteilung des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen ist somit nicht erforderlich.

#### **Abschirmung und Reflexionen**

Die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung und das geplante Gebäude des Discount-Marktes wurden entsprechend ihrer vorhandenen bzw. geplanten Höhe als Schallschirm und als Reflexionsfläche (1 dB Absorptionsverlust) berücksichtigt.

#### **Schallschutzmaßnahmen**

##### **Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Der erhöhte Schutzanspruch eines WR-Gebiets der Wohnbebauung an der Lehmhorster Straße macht die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Kundenparkplatzes auf der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich (S 1). Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 2,8 m und eine Länge von ca. 67 m aufweisen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Wand am nördlichen Ende bündig an die Außenwand des Marktgebäudes anschließt. Die Wand muss "abgeknickt" ausgeführt werden. Die obere Auskrugung muss in einem Winkel von 45° in Richtung des

Kundenparkplatzes ausgerichtet sein und eine Länge von mindestens 1,4 m haben. Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m zum südlichen Nachbarn Schwaneweder Str. 25 erforderlich (S 2). Die Lärmschutzwände dürfen keine Schallbrücken haben, insbesondere am Fußende der Wand, und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 k g/qm aufweisen.

Des Weiteren ist die vollständige Einhausung der Warenanlieferzone schalltechnisch erforderlich. Die südliche Öffnung der Anlieferzone ist mit einem Rolltor auszustatten, welches zum Zeitpunkt der Warenentladung geschlossen zu halten ist, nachdem der Lkw in den Anlieferbereich gefahren wurde.

Diese Auflagen werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben. Der Verlauf der Lärmschutzwände ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Mit diesen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte des angrenzenden Reinen Wohngebietes unter der Voraussetzung eingehalten, dass die Warenanlieferung auf den Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr werktags (Montag bis Samstag) beschränkt bleibt, und der Markt werktags nur zwischen 08:00 und 20:00 Uhr geöffnet ist.

### **Ausdehnung der Marktöffnungszeiten**

Über diesen Zeitraum hinaus hält es der zukünftige Betreiber des Marktes (Fa. Aldi) für erforderlich, kurz- bis mittelfristig die Marktöffnungszeiten werktags bis 22:00 Uhr auszudehnen um gegenüber anderen Verbrauchermärkten konkurrenzfähig bleiben zu können.

Die Auswirkungen einer Ausdehnung der Marktöffnungszeiten von 20:00 auf 22:00 Uhr, und damit in den Ruhezeitraum hinein, sind vom Lärmgutachter geprüft worden (Itap 21.09.2015, Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 21.05.2015). Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz der oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert von 50 dB (A) am Immissionsaufpunkt IP 3 im 2. Obergeschoss des benachbarten Reinen Wohngebietes nicht eingehalten wird (Überschreitung von 1,2 dB (A)). Dies hängt v.a. mit der Parkplatznutzung im Eingangsbereich des Marktes innerhalb der Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr zusammen. Innerhalb dieser Zeit auftretende Geräusche werden mit einem Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) versehen (siehe auch Kapitel D 5). Die Überschreitung von 1,2 dB (A) liegt geringfügig über der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB (A) und soll daher in der Abwägung als nachrangig bewertet werden (siehe D 6).

Auf dieser Grundlage sieht der Durchführungsvertrag vor, dass die Warenanlieferung durch LKW auf den Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr werktags (Montag bis Samstag) beschränkt bleibt, und der Markt werktags nur zwischen 08:00 und maximal 22:00 Uhr geöffnet werden darf. Die Sicherstellung der Einhaltung dieser Zeiten wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

## **C 6 Ableitung des Schmutz- und Regenwassers**

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus den sanitären Anlagen und den Kondensatabläufen wird in den Schmutzwasserkanal DN 500 in der Schwaneweder Straße abgeleitet. Dafür stehen insgesamt vier Hausanschlussleitungen der ehemaligen Grundstücke Nr. 31, 33, 35 und 37 zur Verfügung. Diese befinden sich entlang der Grundstücksgrenze zur Schwaneweder Straße in Tiefen zwischen 3,20 m und 4,05 m. Es besteht somit die Möglichkeit, das Schmutzwasser im Freigefälle an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

### **Niederschlagswasser**

Für Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal steht ein Anschluss an der Ecke des Grundstücks Nr. 37 zur Verfügung. Dieser mündet in den Regenwasserkanal DN 1000 Beton in der Straße „An de Deelen“. Aufgrund der geringen Tiefe von nur ca. 1 m ist es aber nicht möglich, das Oberflächenwasser des gesamten Grundstücks im Freigefälle anzuschließen. Lediglich ein Teil des Dachflächenwassers könnte hier abgeleitet werden. Es wurden daher im Vorfeld

Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung durchgeführt, die zudem gemäß Bremischen Wassergesetz Vorrang vor einer Kanaleinleitung hat. Diese Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass der Grundwasserstand mit einer Tiefe von ca. 5,40 m unter jetziger Geländeoberkante (GOK) festgestellt wurde. Bei einer Einbautiefe unterirdischer Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) von etwa 1,60 m unter Pflasteroberkante und einer für die Errichtung des Marktes erforderlichen Bodenauffüllung von im Mittel ca. 1 m, kann der laut DWA-Regelwerk geforderte Mindestabstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasser von 1 m eingehalten werden. Für die Eignung des Untergrundes zur Versickerung wird der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) herangezogen. Dieser sollte lt. DWA-Regelwerk zwischen  $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$  m/s und  $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegen. Die im Untergrund anstehenden Fluss- und Schmelzwassersande weisen  $k_f$ -Werte von  $1 \cdot 10^{-4}$  m/s bis  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s auf. Somit ist es auch mit der festgestellten Wasserdurchlässigkeit möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine Vorreinigung des ggfs. von den Pflasterflächen abfließenden verunreinigten Wassers, das nicht direkt in die Versickerungsrigole eingeleitet werden darf, erfolgt durch ein Absetzbecken mit eingebauter Tauchwand, bzw. entsprechende Absetzschächte. Somit werden sowohl die sedimentierbaren Stoffe, als auch die Schwimmstoffe vor der Rigolen zurückgehalten. Diese Regelung wird ebenfalls im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

### **C 7 Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 Bremische Landesbauordnung -BremLBO)**

Werbeanlagen sind generell nur innerhalb der Baugrenzen, also am Gebäude zulässig. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus zeichnerisch und textlich fest, dass im Plangebiet nördlich der Zu- und Abfahrt eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 6,0 m x 2,50 m x 0,40 m (Höhe x Breite x Tiefe) zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt auch aus Immissionsschutzgründen, denn die Beleuchtung von Werbeanlagen kann für die umgebende Wohnbebauung störende Lichtimmissionen erzeugen. Der exakte Standort sowie die Gestaltung, Ausführung und Bestimmungen zu den Beleuchtungszeiten werden in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden im Durchführungsvertrag geregelt. Dabei ist vorgesehen, dass die Beleuchtung aus Immissionsschutzgründen zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr ausgeschaltet ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Beleuchtung der Werbeanlagen so herzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkungen ausgehen, die geeignet sind, den Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen oder die Nutzung anderer Grundstücke zu beeinträchtigen.

### **C 8 Anpflanzen von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bebauungsplan enthält Anpflanzfestsetzungen, die der Eingrünung des Vorhabens und als Ersatz für den Verlust bestehender Bäume und Grünflächen dienen. So werden 16 Bäume auf den Stellplatzflächen des Vorhabengrundstücks gepflanzt. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm. Die nördliche Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen. Die Hecke ist mit einer Höhe von mindestens 1,8 m gemessen über der Erdoberfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Als Pflanzart für die Hecken kommt z.B. großblättriger, immergrüner Liguster in Frage.

Im Plangebiet ist auf den mit A bezeichneten Flächen eine Versiegelung unzulässig. Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Ausnahmsweise kann hier eine Fußgängerzuwegung angelegt werden. Die anzulegenden Grünflächen und die anzupflanzenden Bäume sind auf die Verpflichtung nach Bremer Stellplatzortsgesetz, zur Gestaltung von Stellplätzen einen Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen, anzurechnen.

Die Lärmschutzwände werden beidseitig mit Rankpflanzen begrünt.

### **C 9 Nicht überbaubare Flächen (Stellplätze)**

Der Bebauungsplan setzt eine Stellplatzfläche fest, in der 72 Kfz-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze errichtet werden können, und in der ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen und Fahrrädern möglich ist. Stellplätze außerhalb dieser Fläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Garagen sollen nicht errichtet werden und sind daher



ebenfalls unzulässig. Um eine effektive Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 für die Anlage von Stellplätzen um weitere 10 % bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

### **C 10 Kampfmittel, Altlasten**

Auch wenn das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben und bereits planungsrechtlich überplant ist, können Kampfmittel im Erdreich nicht sicher ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdbewegungen Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist. Im Rahmen des Planverfahrens wurden bei Bodenuntersuchungen Auffüllungen anthropogenen Ursprungs bis zu einer max. Tiefe von 2,6 m unter der Geländeoberkante festgestellt. Bei Laboruntersuchungen wurden Schadstoffgehalte festgestellt, die eine eingeschränkte Verwertbarkeit der Materialien bewirken. Die Vorhabenträgerin wird durch ein baubegleitendes Bodenmanagement sicherstellen, dass Auffüllungen entsprechend den Vorgaben der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln“ (in der aktuellen Fassung) verwertet bzw. entsorgt werden. Dies wird entsprechend im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan festgeschrieben.

### **C 11 Archäologische Bodenfunde**

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

### **C 12 Nachrichtliche Übernahmen**

Die nachrichtlichen Übernahmen (hier: Baum- und Artenschutz, Wasserschutzgebietsverordnung) verweisen auf für das Plangebiet relevante Rechtsverordnungen. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

## **D Auswirkungen der Planung**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 "Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße" handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da die Grundfläche im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 weniger als 20.000 qm beträgt und mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57 keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen.

Unabhängig davon werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben. Das räumliche Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57.

### **D 1 Artenschutz**

Der Fachbeitrag des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf dem Gelände des Verbrauchermarktes ergab trotz aufwendiger Prüfung keinen direkten oder indirekten Hinweis auf schutzwürdige Arten im Planungsgebiet.

## D2 Natur und Landschaft

Das Plangrundstück liegt in einem Gebiet, das sich aus Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen und Einfamilienhäusern zusammensetzt. Auf dem Plangrundstück befindet sich entlang der Schwaneweder Straße eine Randbebauung aus 2-3 geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Im rückwärtigen Bereich sind die Grundstücke zum Teil mit Stellplatzflächen versiegelt, zum Teil befinden sich hier Gärten mit einem Altbaumbestand. Im rückwärtigen Bereich schließt ein Wohngebiet mit einer viergeschossigen Wohnbebauung an. Der Eingriff durch die Neubauplanung kann aufgrund der Planungskonzeption nur zum Teil auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Wegen der Aufhöhung des Geländes kann nur eine prägnante und erhaltenswerte Rotbuche erhalten werden, sie wird zeichnerisch festgesetzt und baulich geschützt. Eine weitere erhaltenswerte Weide hat ihre Lebensdauer weitgehend erreicht; für diese sowie für die sonstigen entfallenden Bäume werden im Durchführungsvertrag Ersatzpflanzungen festgesetzt. Geplant ist ein Baumstreifen entlang der angrenzenden Wohnbebauung auf dem Grundstück der dortigen Grundstückseigentümerin. Eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und Grundstückseigentümerin wird dem Durchführungsvertrag spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan vorgelegt. Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe werden darüber hinaus nur diejenigen Flächen versiegelt, die für die zukünftige Nutzung zwingend erforderlich sind; die sonstigen Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt. Das Grundstück wird mit insgesamt 16 heimischen Laubbäumen bepflanzt. Außerdem wird die Lärmschutzwand des Parkplatzes analog zur Fassade des Verbrauchermarktes gestaltet, so dass sie sich in ihrer Materialität ebenfalls in die Umgebung einfügt. Die Lärmschutzwände werden zudem auf beiden Seiten mit Rankpflanzen begrünt. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen. Des Weiteren ist die Stellplatzanlage auf die für den Betrieb des Verbrauchermarktes notwendige Anzahl an Kfz-Stellplätzen beschränkt worden.

## D 3 Boden und Bodenqualität

Der Boden im Plangebiet ist zurzeit etwa zu einem Drittel versiegelt. Das künftige bestehende Planrecht erlaubt eine GRZ von 0,9. Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes werden naturgemäß die ökologischen Bodenfunktionen, wie z.B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser eingeschränkt, so dass mit der Überplanung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind diese jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Im Rahmen orientierender Bodenuntersuchungen wurde im Planverfahren eine bis zu 2,60 Meter mächtige künstliche Bodenauffüllung erbohrt, unter der dann der gewachsene Boden in Form von Mittelsanden folgt. Die oberflächennahen sandigen Auffüllungen sind durch Beimengungen von Störstoffen wie Bauschutt und Schlacke gekennzeichnet, die eine für anthropogene Auffüllungen in Stadtgebieten typische leichte Grundbelastung mit Schadstoffen aufweist. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan ist ein baubegleitendes Bodenmanagement vereinbart worden, wodurch sichergestellt ist, dass Bodenaushub ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt wird.

## D 4 Wasser

Der Grundwasserhaushalt wird durch die Bebauung des Plangebietes und die Versiegelung der Stellplatzflächen beeinträchtigt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten. Eine ungedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung nicht möglich. Grundsätzlich ist der Baugrund gut geeignet, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der Untergrund ist gem. DIN 18130 als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen und daher für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Eine Regenwasserversickerung ist somit grundsätzlich über ausreichend tiefe Rohrrigolenanlagen möglich. Für die Bemessung der Rohrrigolen wird ein Bemessungs-k-Wert von  $k = 1 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt. Für die zur Geländeanhebung noch aufzubringenden Auffüllböden kann vorab eine mittlere Durchlässigkeit von  $k = 1 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt werden. Somit stehen auch diese Böden als versickerungswirksame Bodenschicht zur Verfügung.

Der max. Grundwasserstand wird bei ca. 3,9 m NN geschätzt (vgl. Kap. 3.3). Es können daher Versickerungsanlagen konzipiert werden, deren Sohlen bei 4,9 m NN oder höher liegen, so dass insgesamt ein hoher Anteil des Oberflächenwassers auf dem Grundstück versickert werden soll. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung der Grundstücksentwässerung entsprechend der mit den Fachbehörden abgestimmten Entwässerungsplanung im Durchführungsvertrag.

## D 5 Klimaschutz

Die Planung dient der Errichtung eines fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsmarktes, für den Ortsteil Bockhorn-Lüssum, der mit insgesamt 11. 725 Einwohnern der größte Ortsteil des Stadtteils Blumenthal ist. Das Nahversorgungskonzept hat festgestellt, dass sich derzeit das Nahversorgungsangebot zu einem großen Teil auf das 2,6 km entfernte autokundenorientierte Blumenthal Zentrum konzentriert, und kommt deshalb u.a. zu der Empfehlung: „Trotz geringer Einzelhandelsdichte und quantitativ schwachem Besatz hat der Nahversorgungsbereich Lüssum-Bockhorn an der Schwaneweder Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils.“ Es ist deshalb der „Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich z.B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes anzustreben.“ Die Planung entspricht somit dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt und deshalb die fußläufig erreichbare Nahversorgung des Ortsteils stärkt.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungs-konzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll. Für die Gebäudeheizung und -kühlung des Lebensmittelmarkt-Neubaus soll die Abwärme aus den Kühlanlagen über den Einsatz von Wärmetauschern genutzt werden. Darüber hinaus ist Geothermie (Erdwärme) hydrogeologisch vor Ort möglich. Es wird geprüft, ob auch eine geothermische Anlage für die Gebäudeheizung und -kühlung errichtet werden kann. Insgesamt wird angestrebt, auf die Nutzung fossiler Brennstoffe zu verzichten. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage wird im Verlaufe der weiteren Planung geprüft, und ist im Grundsatz vom Investor vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung Nr. 10, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Dachflächen der baulichen Anlage so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin bei Einreichung der Bauantragsunterlagen in 2015 bereits jetzt das Gebäude mindestens gemäß der Regelung der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) mit den ab dem 01. Januar 2016 geltenden Energie-Standards für Neubauten zu errichten. Weitere Regelungen zum Energiestandard von Gebäuden und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

## D 6 Immissionen (Lärm)

Durch die Umsetzung der Planung werden Lärmbelästigungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr hervorgerufen. Zur Ermittlung der Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind bei den Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt (siehe Pkt. C5), so dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Nutzung im Grundsatz gewährleistet ist.

Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte des angrenzenden Reinen Wohngebietes unter der Voraussetzung eingehalten, dass die Warenanlieferung auf den Zeitraum zwischen 07:00 und 20:00 Uhr werktags (Montag bis Samstag) beschränkt bleibt, und der Markt werktags nur zwischen 08:00 und 20:00 Uhr geöffnet ist.

Über diesen Zeitraum hinaus hält es der zukünftige Betreiber des Marktes (Fa. Aldi) für erforderlich, kurz- bis mittelfristig die Marktöffnungszeit werktags bis 22:00 Uhr auszudehnen, um gegenüber anderen Verbrauchermärkten konkurrenzfähig bleiben zu können. Wie die Beobachtungen der Marktentwicklung der letzten Jahre zeigen, besteht tatsächlich eine zunehmende Tendenz zur Ausdehnung der Öffnungszeiten; dies hier zu ermöglichen, entspricht daher dem Planungsziel, einen Verbrauchermarkt planungsrechtlich zu ermöglichen, der an diesem Standort entwicklungs-fähig ist. Das Gebot der Entwicklungsfähigkeit entspricht dabei auch den Vorgaben des BauGB.

Die Auswirkungen einer Ausdehnung der Marktöffnungszeit von 20:00 auf 22:00 Uhr, und damit in den Ruhezeitraum hinein, sind vom Lärmgutachter geprüft worden (itap 21.09.2015, Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 21.05.2015). Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz der oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert von 50 dB (A) am Immissionsaufpunkt IP 3 im 2. Obergeschoss des benachbarten Reinen Wohngebietes nicht eingehalten wird (Überschreitung von 1,2 dB (A)). Dies hängt v.a. mit der Parkplatznutzung im Eingangsbereich des Marktes innerhalb der Ruhezeit zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr zusammen; organisatorische Maßnahmen wie z.B. die Sperrung des Abschnitts der Stellplatzanlage, der zur besonders lärmempfindlichen Wohnbebauung hin ausgerichtet ist, können daher nicht gewährleisten, dass der Richtwert auch im 2. OG des benachbarten WR eingehalten wird. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht mehr möglich. Die Überschreitung im Ruhezeitraum von 20:00 bis 22:00 Uhr von 1,2 dB (A) liegt jedoch nur geringfügig über der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB (A). Der Investor wird verschiedene technische Maßnahmen zur Geräuschkürzung durchführen (wie z.B. schallabsorbierender Belag für die Stellplatzanlage, lärmreduzierte Rollen der Einkaufswagen), die im Durchführungsvertrag festgeschrieben werden.

In Würdigung der Gesamtsituation soll diese Überschreitung daher als nachrangig gegenüber dem Planungsziel bewertet werden, hier einen entwicklungsfähigen Standort zur Errichtung eines Verbrauchermarktes vorzusehen, der der planerisch gewünschten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort dienen soll und somit im öffentlichen Interesse liegt.

## **E Finanzielle Auswirkungen / Gender**

### **E 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

### **E 2 Gender-Prüfung**

Die Einzelhandelsangebote des Lebensmittelmarktes richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch zusätzliche wohnungsnaher Versorgungsangebote wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zu Gute kommt.

### **Für Entwurf und Aufstellung:**

Bremen, --.--.----

.....  
(ASK GmbH architektur | stadterneuerung |  
kommunale planung)

### **Für die Vorhabenträgerin:**

Bremen,

.....

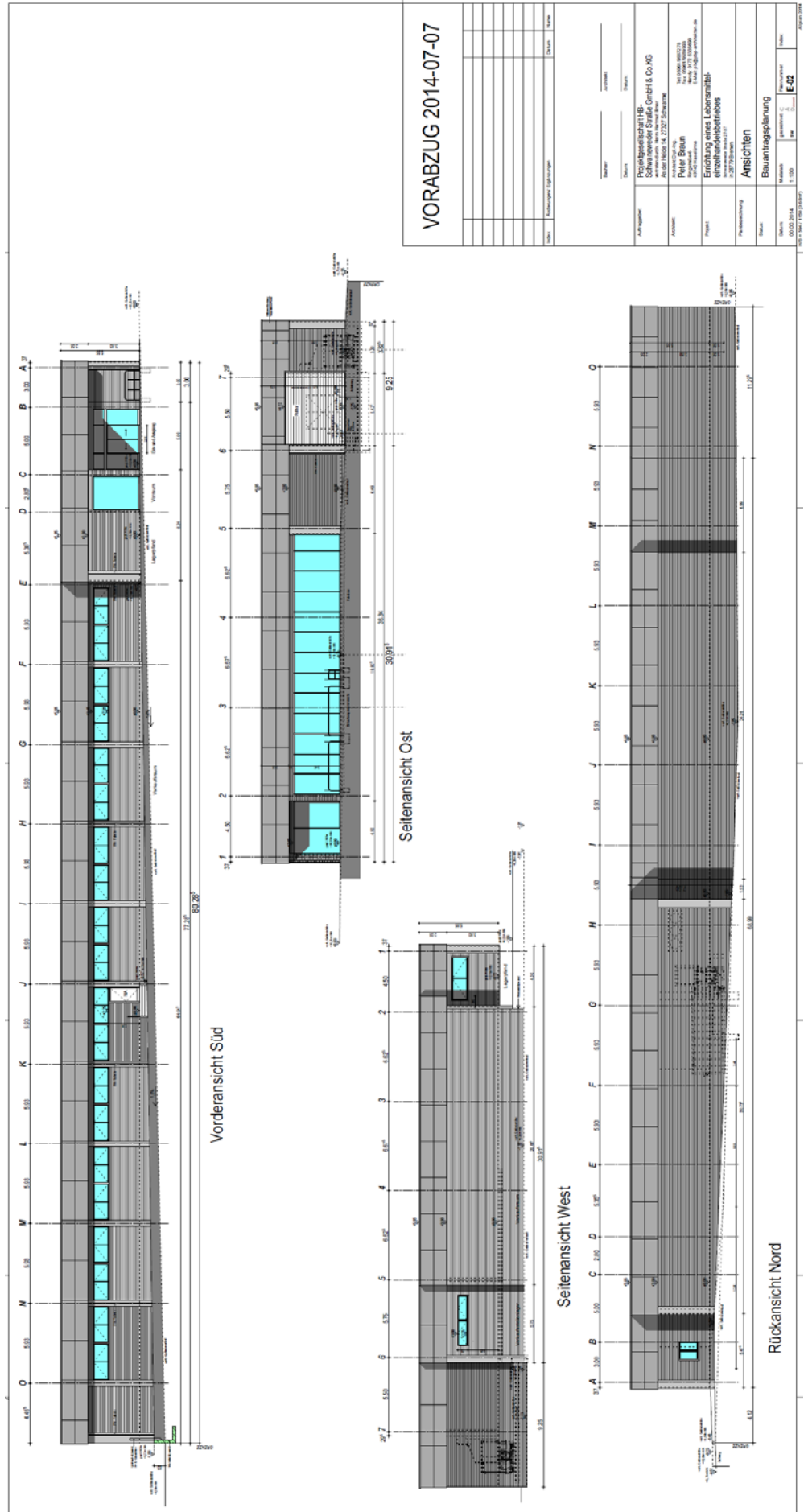
### **Bauamt Bremen-Nord:**

Bremen,

.....

(Amtsleiter)

**Anlage: Ansichten des geplanten Gebäudes**



## Einwohnerversammlung

(frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 „ALDI-Verbrauchermarkt und Dienstleistungsgebäude in Bremen-Blumenthal, Schwaneweder Straße Nr. 25-37 u. An de Deelen Nr. 1“

am 15.01.2015, 19.00 Uhr, in der Mensa der Oberschule an der Lehmhorster Straße 5

---

## Protokoll

Informationen zum Verfahren gaben Herr Nowack (Ortsamtleiter) und Herr Höcker (Bauamt HB-Nord).

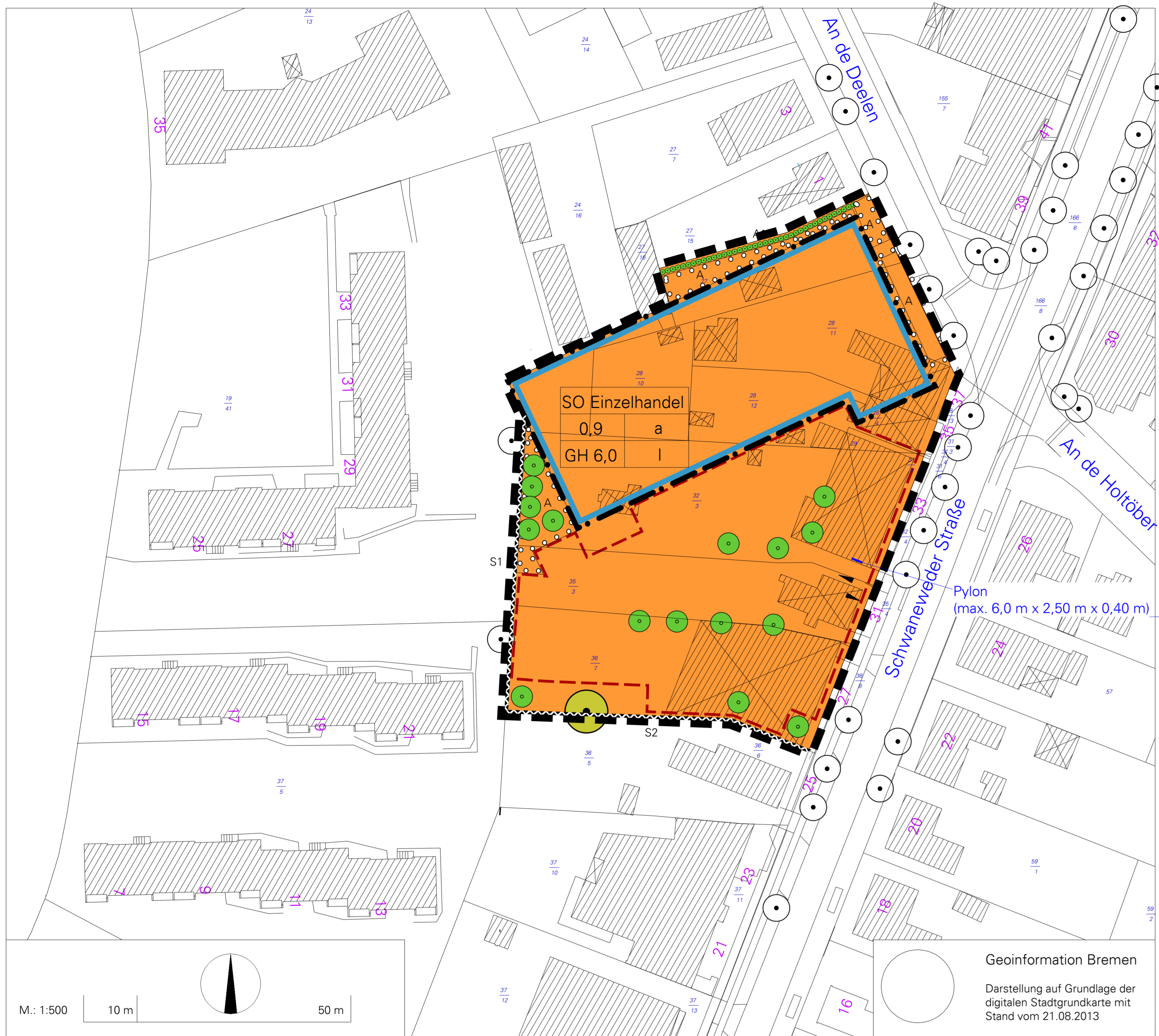
Herr Dr. Pfadt (Planungsbüro ASK) erläuterte den Bebauungsplanentwurf.

Herr Müller (ALDI-Nord, Büro Beverstedt) stellte die neue Architektur des ALDI-Marktes vor. Weitere Erläuterungen durch Herrn Illmer und Herrn Wellbrock (Projektgesellschaft).

Anschließend wurden von den etwa 100 anwesenden Einwohnern Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Der **Warenlieferungsverkehr** über die Straße „An den Deelen“ wurde mehrfach kritisiert und in diesem Zusammenhang die bestehende Situation des benachbarten Penny-Marktes bemängelt.  
Die Vorhabenträger erklärten, dass die Ausfahrt aus dem Warenlieferungsbereich des zukünftigen ALDI-Marktes ausschließlich direkt in Richtung Schwaneweder Straße erfolgen und planerisch berücksichtigt wird.
- Die bereits bestehende starke **verkehrliche Situation auf der Schwaneweder Straße** wurde ebenfalls mehrfach angesprochen. Es wurde angeregt, eine bislang nicht vorhandene sichere Straßenquerung für Fußgänger, ggf. über eine Ampelanlage, zu installieren. In diesem Zusammenhang sollte die **Sicherheit der Schulkinder** durch geeignete Maßnahmen gewährleistet werden.  
Die Vorhabenträger erklärten, dass die verkehrlichen Belange noch mit der zuständigen Behörde (ASV) zu erörtern sind.
- Es wurden **Massnahmen zum Lärmschutz** und in diesem Zusammenhang die Öffnungszeiten und Zeiten der Warenlieferung angesprochen.  
Die Vorhabenträger verwiesen auf das bereits vorliegende schalltechnische Gutachten; dementsprechende lärmschutztechnische Maßnahmen wurden im B-Planentwurf bereits berücksichtigt. Ergänzende Maßnahmen werden mit direkt angrenzenden Nachbarn möglichst einvernehmlich besprochen und durchgeführt.
- Ortsamtsleiter Nowack wies abschließend darauf hin, dass bis 13.02.2015 weitere Anregungen und Bedenken im Ortsamt vorgetragen werden können.

gez. Wellbrock



### Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes in Form eines Discounters. Die Summe der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes darf das Maß von 1.200 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude bis zu einer Länge von 73 m zulässig sind.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist das mittlere Geländeniveau des Baugrundstückes mit 10,30 m über NN.
- Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. In dem Plangebiet sind Garagen unzulässig.
- Für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist bis zu einem Meter allgemein zulässig.
- Die Gebäudehöhe beträgt maximal 6,00 m. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Photovoltaik, Lüfter o.ä.) kann zugelassen werden, wenn diese die Gebäudehöhe um maximal 2 m nicht überschreiten.
- Im Plangebiet sind bei Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Von öffentlichen Verkehrsflächen sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.
- Schallschutzmaßnahmen:
  - Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine abgeknickte Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand S1 muss eine Höhe von mindestens 2,80 m, die Schallschutzwand S2 muss eine Höhe von 1,80 m haben. Die Schallschutzwände müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweisen. Sie sind auf beiden Seiten mit Rankpflanzen zu begrünen.
  - Eine Unterschreitung der Abstandsregelung gemäß BremLBO ist für die genannten Lärmschutzwände zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Im Plangebiet sind innerhalb des Stellplatzbereiches, an den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten, 16 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen.
  - Im Plangebiet ist auf den mit A bezeichneten Flächen eine Versiegelung unzulässig. Die Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Ausnahmeweise kann hier eine Fußgängerzuegung angelegt werden.
  - Im Plangebiet sind die in den textlichen Festsetzungen 13.1 genannten Anpflanzungen auf die Pflanzverpflichtung gemäß Bremischer Stellplatzverordnung anzurechnen.
- Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung (Gestaltungsvorschriften)
  - Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.
  - Im Plangebiet ist nördlich der Ein- und Ausfahrt die Errichtung einer Werbeanlage (selbstleuchtender Pylon) in einer Größe von maximal 6,0 m x 2,50 m x 0,40 m (Höhe x Breite x Tiefe) zulässig (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO).

### Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 mit Vorhabenplan 57

zum Vorhaben "Verbrauchermarkt Schwaneveder Straße"

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneveder Straße 27 - 37

Für Entwurf und Aufstellung:

ASK GmbH  
architektur | stadterneuerung | kommunale planung  
Lange Reihe 29, 20099 Hamburg



Bearbeitungsstand: 07.10.2015

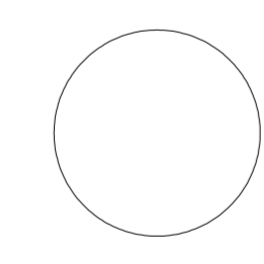
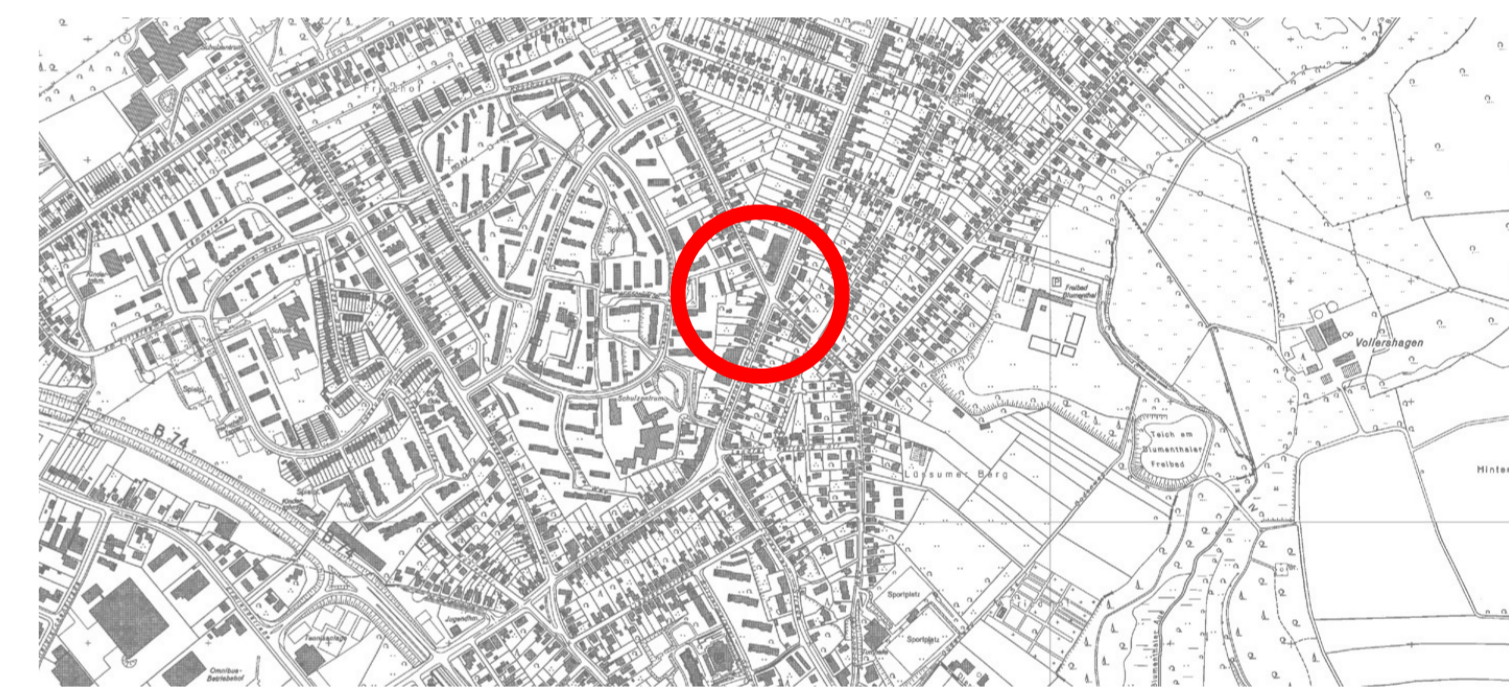
Bremen, .....

Vorhabenträgerin

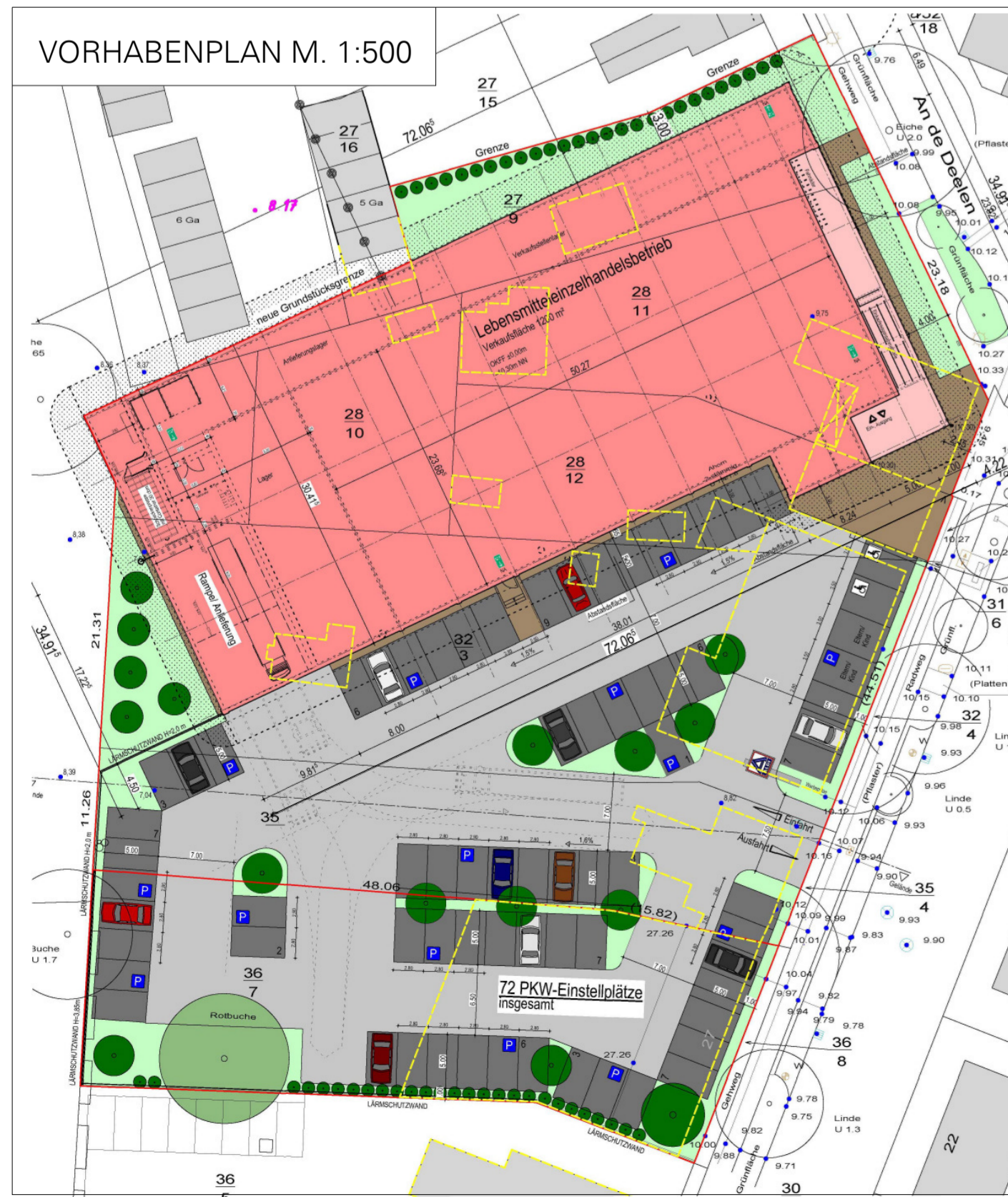
BGB-Grundstücksgesellschaft Herten

Bremen, .....

### Übersichtsplan



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den .....  
Amtsleiter



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** Sondergebiet "Einzelhandel" (§ 9 (1) 1 BauGB, § 11 (3) BauNVO)

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,9** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2), § 20 (1) Bau NVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2), § 20 (1) BauNVO)

**GH** Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß über mittlerem Geländeniveau (10,30 m über NN) (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN, GRENZABSTÄNDE

**a** Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

**Baugrenze** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

#### FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltung von Bäumen (Einzelbäume)

Anpflanzung von Bäumen (Einzelbäume)

Anpflanzung von Hecken

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, (6) BauGB)

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VB Nr. 57 (§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Schallschutzwand

### Nachrichtliche Übernahmen

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenthal (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenthal vom 06. Februar 2014, verkündet im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen Nr. 17/2014 am 12. Februar 2014). Die Bestimmungen der Verordnung finden Anwendung.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

### Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

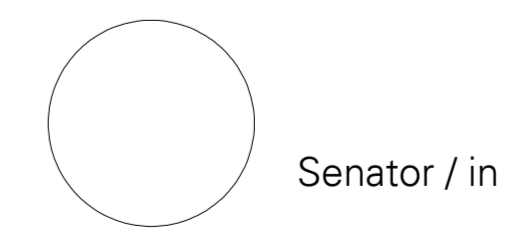
Der Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am



Senator / in



Direktor / bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Verfahren: Böger 07.10.2015 (ö.A.)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 (Entwurf)