

Bremen, den 13.11.2017

Telefon: 361-4820 (Herr Kotte)  
361-4821 (Frau Holstein)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/ 340(S)  
Tagesordnungspunkt

## **Deputationsvorlage**

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

➤ **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung , Energie und Land-  
wirtschaft**

### **I. Sachdarstellung**

#### **A) Problem**

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

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

Die Käuferin des ehemaligen Baumarkts hat ihre Immobilie zunächst als Flüchtlingsunterkunft vermietet. Diese Nutzung konnte auf Grundlage von § 246 Abs. 12 BauGB befristet genehmigt werden. Danach wollte die Käuferin das Gebäude ursprünglich für ihre eigenen gewerblichen Zwecke nutzen, beabsichtigt inzwischen aber eine nicht näher eingegrenzte Vermietung oder eine zweckbindungsfreie Veräußerung der Fläche. Dem steht jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 entgegen, da er das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum abschließend bestimmt. Demnach ist dort nur der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Aus diesem Grunde hat die Käuferin den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Der andere Käufer führt an der Tucholskystraße ein geotechnisches Ingenieurbüro und nutzt die Brachfläche östlich der Tucholskystraße teilweise als Testgelände; im Übrigen er-

wägt er zurzeit eine noch nicht näher eingegrenzte Intensivierung der Grundstücksnutzung. Jedoch würde auch dieser Absicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 widersprechen.

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

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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

2. Genderprüfung

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

D) Abstimmungen

Der Stadtteilbeirat Gröpelingen hat den Bebauungsplan anlässlich seiner Sitzung vom 30.11.2016 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt

## II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet im Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven (Bearbeitungsstand: 26.07.2016).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung (aktualisierte Fassung) zum Bebauungsplan 2490 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016)
- Entwurf des Bebauungsplans 2490 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

# **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2490 (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) und die entsprechende Begründung vor.

## **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. September 2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 27. Oktober 2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 2490 wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

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

### **3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Mitte sind für den Bebauungsplan 2490 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. September 2016 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2490 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. November 2016 bis 8. Dezember 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausliegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

#### 4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Ein Träger öffentlicher Belange hat eine Einwendung vorgebracht die zu einer Ergänzung in der Begründung führte. Auf den Punkt 6. dieses Berichts wird verwiesen.

Die weiteren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

#### 5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### 6. Änderungen in der Begründung

Unter B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans wurden die Angaben zur späteren Nutzung angepasst. Ursprünglich sollte in der dort liegenden Halle (derzeit als Flüchtlingsunterkunft vermietet) ein Arzneimittellager der Firma mediLog entstehen. Inzwischen ist diese Nutzung nicht mehr gewollt und der Eigentümer erwägt die Halle zu vermieten oder zu verkaufen.

Unter Punkt D) Umweltbelange wurde die Auflistung der Schutzgüter um die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Kultur- und sonstige Sachgüter ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (aktualisierte Fassung) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

### **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Stadtteilbeirat Gröpelingen hat den Bebauungsplan anlässlich seiner Sitzung vom 30.11.2016 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet im Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven (Bearbeitungsstand: 26.07.2016) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator

# **Begründung**

(aktualisierte Fassung)

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

### **A) Plangebiet**

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

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

#### **1. Entwicklung und Zustand**

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

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

Die Flächen östlich der Tucholskystraße liegen brach.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

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

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

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

#### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

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

Die Käuferin des ehemaligen Baumarkts nutzt ihre Immobilie zurzeit als Flüchtlingsunterkunft. Diese Nutzung konnte auf Grundlage von § 246 Abs. 12 BauGB befristet genehmigt werden. Danach wollte die Käuferin das Gebäude für ihre eigenen gewerblichen Zwecke nutzen, beabsichtigt inzwischen aber eine nicht näher eingegrenzte Vermietung oder eine zweckbindungsfreie Veräußerung der Fläche. Dem steht jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 entgegen, da er das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum abschließend bestimmt. Demnach ist dort nur der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Aus diesem Grunde hat die Käuferin den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Der andere Käufer führt an der Tucholskystraße ein geotechnisches Ingenieurbüro und nutzt die Brachfläche östlich der Tucholskystraße teilweise als Testgelände; im Übrigen erwägt er zurzeit eine noch nicht näher eingegrenzte Intensivierung der Grundstücksnutzung. Jedoch würde auch dieser Absicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 widersprechen.

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

### **C) Planinhalt**

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

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

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

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

## **D) Umweltbelange**

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

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

### **2. Genderprüfung**

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

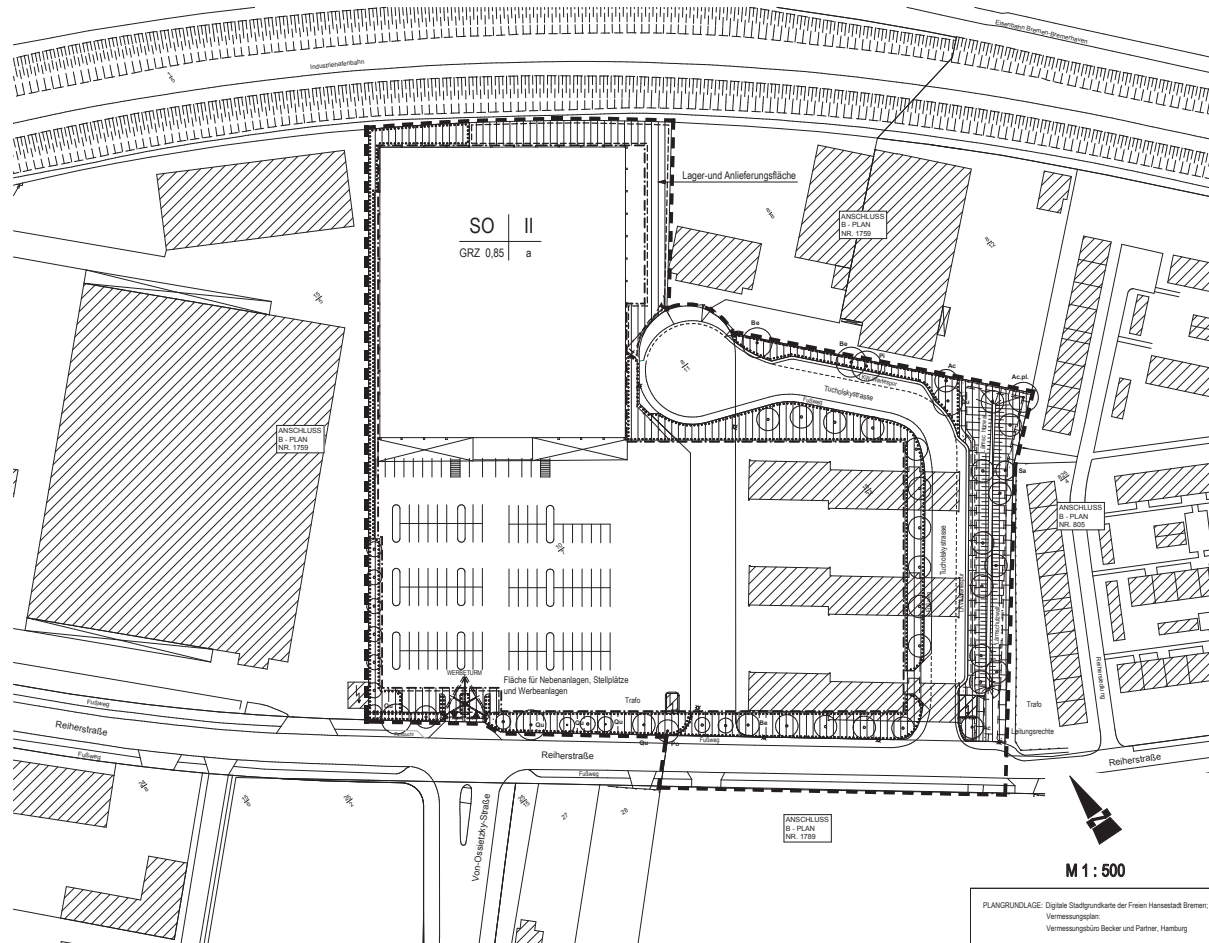
Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen,

Im Auftrag

.....  
Senatsrat



# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 32



## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 3. BAUWEISE, BAULICHEN BAUGRENZEN

a Abweichend (siehe Textliche Festsetzung)

Baugrenze

### 4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Einfahrt / Ausfahrt  
 Einfahrtbereich  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN

#### 5.1 SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

Erhaltung von Laub- und Nadelbäumen

Ac.ca.	Acer platanoides	-	Salzbaum
Ac.sa.	Acer saccharinum	-	Silberahorn
Be	Betula pendula	-	Birke
Pr	Prunus laurocerasus	-	Zitrusapfel
Qu	Quercus robur	-	Stieleiche
Sl	Salix alba	-	Weide
Pl	Pinus sylvestris	-	Fichte

##### 5.2 MASSNAHMEN AUF PRIVATEN GRÜNLÄCHEN / AUSGLEICHMASSNAHMEN

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

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

Apflanzung von Laubbäumen

### 6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit Leitungsnetzen zu belebenden Flächen

Lärmschutzwall

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekannmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches Festsetzungen befristeter Bebauungspläne ausser Kraft.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

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

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

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

- Drogerieartikel und Azeenartikel
- Nahrungsmittel und Genussmittel

### 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

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

### 4. BAUWEISE

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

- dass auch Gebäudeteile von mehr als 10 m Länge zulässig sind und
- dass an eine seitliche Grenze gebaut werden darf, ohne dass vom Nachbargrundstück ausgebaut werden muss (halbhohe Bauweise).

Das Vorstellen zum Brandschutz bleiben unberührt.

### 5. DACHFORM

Der Baukörper des Bau- und Heimwerkermärktes darf nur mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis zu 10° Dachneigung ausgeführt werden. Hieron abweichende Dachbauten und Dachausbauten für die Belichtung, die Belüftung oder andere bautechnische Zwecke sind jedoch allgemein zulässig. Die Beschränkungen gelten nicht für das Gartencenter, das Bistro und das Freilager.

### 6. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

### 7. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

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

### 8. MASSNAHMEN ZUM AUSBLICK FÜR ENDOFFENE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE NEBENANLAGEGEMÄßEN § 9 (1a) BauVO

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

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

8.3 Die Maßnahmen unter 8.2 werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

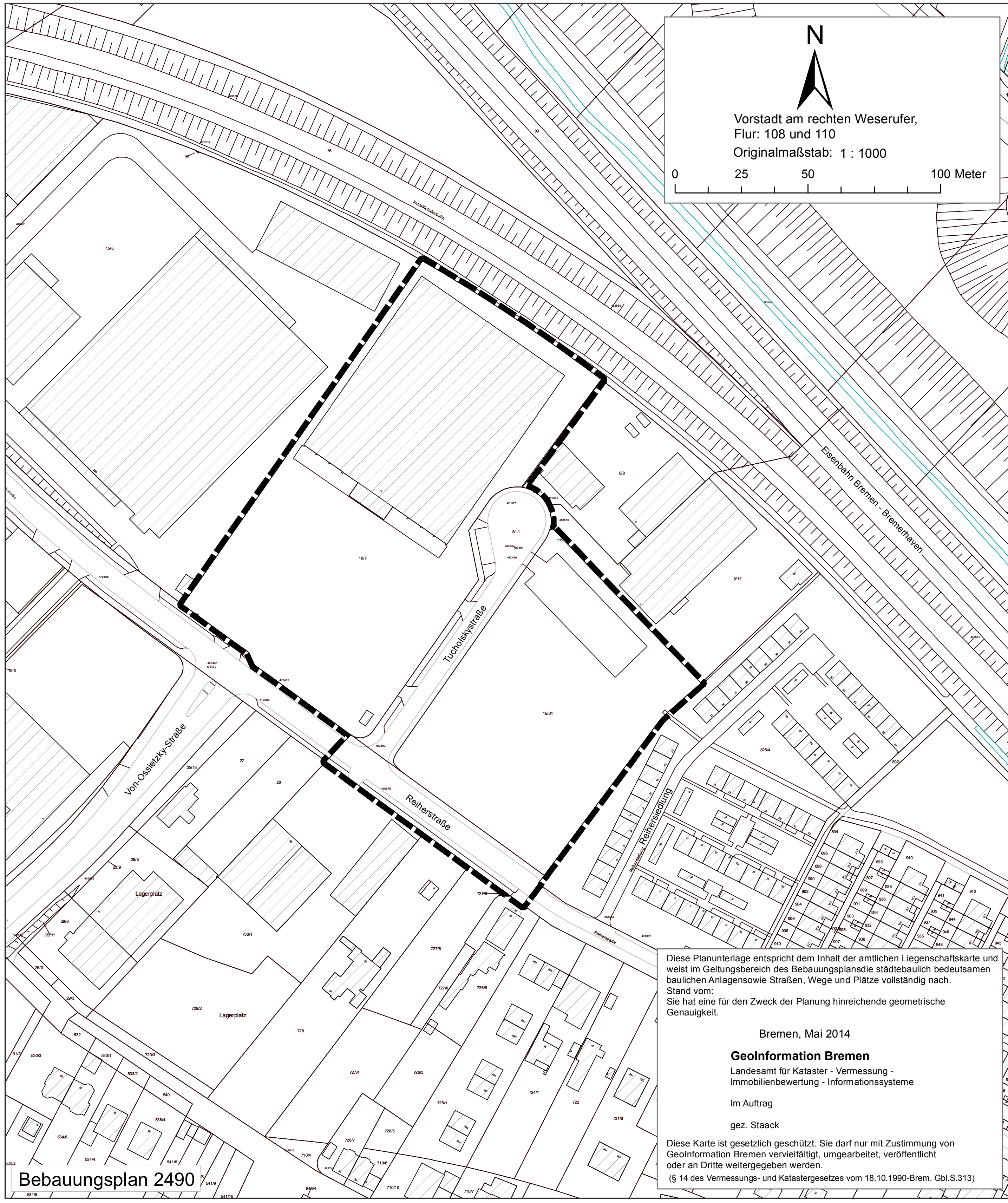
## III. HINWEISE: RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.

Grundlage der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32 für das Grundstück Reierstr. 7a/7b/7c/7d/7e/7f/7g/7h/7i/7j/7k/7l/7m/7n/7o/7p/7q/7r/7s/7t/7u/7v/7w/7x/7y/7z/7aa/7ab/7ac/7ad/7ae/7af/7ag/7ah/7ai/7aj/7ak/7al/7am/7an/7ao/7ap/7aq/7ar/7as/7at/7au/7av/7aw/7ax/7ay/7az/7ba/7bb/7bc/7bd/7be/7bf/7bg/7bh/7bi/7bj/7bk/7bl/7bm/7bn/7bo/7bp/7bq/7br/7bs/7bt/7bu/7bv/7bw/7bx/7by/7bz/7ca/7cb/7cc/7cd/7ce/7cf/7cg/7ch/7ci/7cj/7ck/7cl/7cm/7cn/7co/7cp/7cq/7cr/7cs/7ct/7cu/7cv/7cw/7cx/7cy/7cz/7da/7db/7dc/7dd/7de/7df/7dg/7dh/7di/7dj/7dk/7dl/7dm/7dn/7do/7dp/7dq/7dr/7ds/7dt/7du/7dv/7dw/7dx/7dy/7dz/7ea/7eb/7ec/7ed/7ee/7ef/7eg/7eh/7ei/7ej/7ek/7el/7em/7en/7eo/7ep/7eq/7er/7es/7et/7eu/7ev/7ew/7ex/7ey/7ez/7fa/7fb/7fc/7fd/7fe/7ff/7fg/7fh/7fi/7fj/7fk/7fl/7fm/7fn/7fo/7fp/7fq/7fr/7fs/7ft/7fu/7fv/7fw/7fx/7fy/7fz/7ga/7gb/7gc/7gd/7ge/7gf/7gg/7gh/7gi/7gj/7gk/7gl/7gm/7gn/7go/7gp/7gq/7gr/7gs/7gt/7gu/7gv/7gw/7gx/7gy/7gz/7ha/7hb/7hc/7hd/7he/7hf/7hg/7hi/7hj/7hk/7hl/7hm/7hn/7ho/7hp/7hq/7hr/7hs/7ht/7hu/7hv/7hw/7hx/7hy/7hz/7ia/7ib/7ic/7id/7ie/7if/7ig/7ih/7ii/7ij/7ik/7il/7im/7in/7io/7ip/7iq/7ir/7is/7it/7iu/7iv/7iw/7ix/7iy/7iz/7ja/7jb/7jc/7jd/7je/7jf/7jg/7jh/7ji/7jj/7jk/7jl/7jm/7jn/7jo/7jp/7jq/7jr/7js/7jt/7ju/7jv/7jw/7jx/7jy/7jz/7ka/7kb/7kc/7kd/7ke/7kf/7kg/7kh/7ki/7kj/7kl/7km/7kn/7ko/7kp/7kq/7kr/7ks/7kt/7ku/7kv/7kw/7kx/7ky/7kz/7la/7lb/7lc/7ld/7le/7lf/7lg/7lh/7li/7lj/7lk/7ll/7lm/7ln/7lo/7lp/7lq/7lr/7ls/7lt/7lu/7lv/7lw/7lx/7ly/7lz/7ma/7mb/7mc/7md/7me/7mf/7mg/7mh/7mi/7mj/7mk/7ml/7mm/7mn/7mo/7mp/7mq/7mr/7ms/7mt/7mu/7mv/7mw/7mx/7my/7mz/7na/7nb/7nc/7nd/7ne/7nf/7ng/7nh/7ni/7nj/7nk/7nl/7nm/7nn/7no/7np/7nq/7nr/7ns/7nt/7nu/7nv/7nw/7nx/7ny/7nz/7oa/7ob/7oc/7od/7oe/7of/7og/7oh/7oi/7oj/7ok/7ol/7om/7on/7oo/7op/7oq/7or/7os/7ot/7ou/7ov/7ow/7ox/7oy/7oz/7pa/7pb/7pc/7pd/7pe/7pf/7pg/7ph/7pi/7pj/7pk/7pl/7pm/7pn/7po/7pp/7pq/7pr/7ps/7pt/7pu/7pv/7pw/7px/7py/7pz/7qa/7qb/7qc/7qd/7qe/7qf/7qg/7qh/7qi/7qj/7qk/7ql/7qm/7qn/7qo/7qp/7qq/7qr/7qs/7qt/7qu/7qv/7qw/7qx/7qy/7qz/7ra/7rb/7rc/7rd/7re/7rf/7rg/7rh/7ri/7rj/7rk/7rl/7rm/7rn/7ro/7rp/7rq/7rr/7rs/7rt/7ru/7rv/7rw/7rx/7ry/7rz/7sa/7sb/7sc/7sd/7se/7sf/7sg/7sh/7si/7sj/7sk/7sl/7sm/7sn/7so/7sp/7sq/7sr/7ss/7st/7su/7sv/7sw/7sx/7sy/7sz/7ta/7tb/7tc/7td/7te/7tf/7tg/7th/7ti/7tj/7tk/7tl/7tm/7tn/7to/7tp/7tq/7tr/7ts/7tt/7tu/7tv/7tw/7tx/7ty/7tz/7ua/7ub/7uc/7ud/7ue/7uf/7ug/7uh/7ui/7uj/7uk/7ul/7um/7un/7uo/7up/7uq/7ur/7us/7ut/7uu/7uv/7uw/7ux/7uy/7uz/7va/7vb/7vc/7vd/7ve/7vf/7vg/7vh/7vi/7vj/7vk/7vl/7vm/7vn/7vo/7vp/7vq/7vr/7vs/7vt/7vu/7vv/7vw/7vx/7vy/7vz/7wa/7wb/7wc/7wd/7we/7wf/7wg/7wh/7wi/7wj/7wk/7wl/7wm/7wn/7wo/7wp/7wq/7wr/7ws/7wt/7wu/7wv/7ww/7wx/7wy/7wz/7xa/7xb/7xc/7xd/7xe/7xf/7xg/7xh/7xi/7xj/7xk/7xl/7xm/7xn/7xo/7xp/7xq/7xr/7xs/7xt/7xu/7xv/7xw/7xx/7xy/7xz/7ya/7yb/7yc/7yd/7ye/7yf/7yg/7yh/7yi/7yj/7yk/7yl/7ym/7yn/7yo/7yp/7yq/7yr/7ys/7yt/7yu/7yv/7yw/7yx/7yy/7yz/7za/7zb/7zc/7zd/7ze/7zf/7zg/7zh/7zi/7zj/7zk/7zl/7zm/7zn/7zo/7zp/7zq/7zr/7zs/7zt/7zu/7zv/7zw/7zx/7zy/7zz

M 1 : 500  
PLANGRUNDLAGE: Digitale Stadtgrundkarte der Freien Hansestadt Bremen; Vermessungsplan; Vermessungsbüro Becker und Partner, Hamburg





N

Vorstadt am rechten Weserufer,  
Flur: 108 und 110  
Originalmaßstab: 1 : 1000

0    25    50    100 Meter

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2490

(Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32)

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

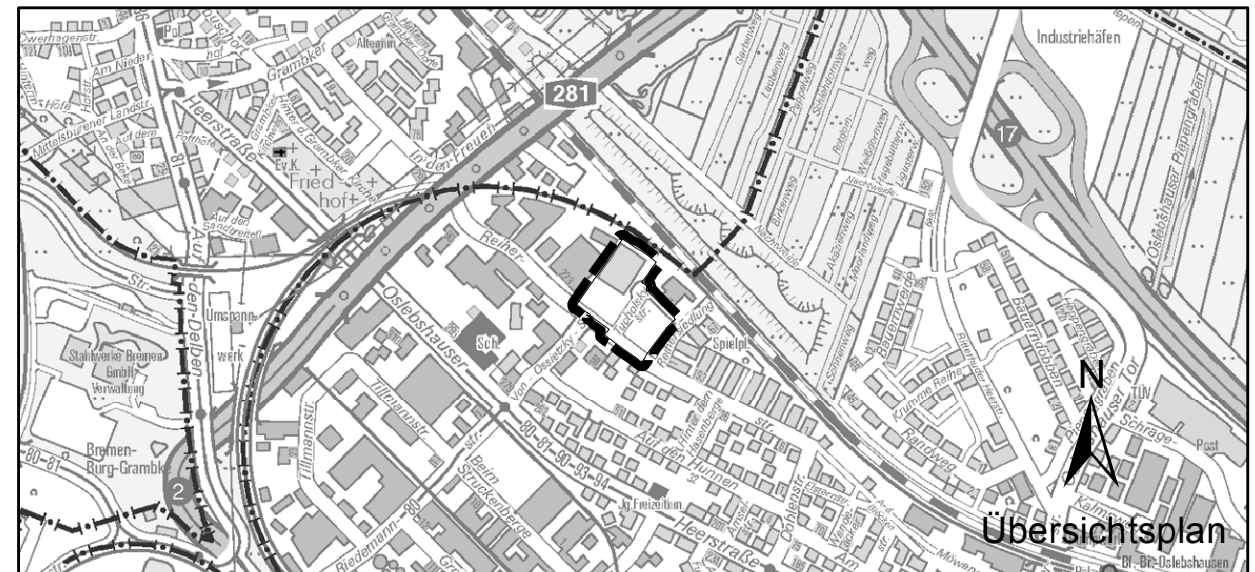
(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

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



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

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

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

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am.....

..... Senator      ..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Kotte  
Gezeichnet: Schlüter  
26.07.2016  
Verfahren: Holstein

**BEBAUUNGSPLAN 2490**

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom: .....  
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, Mai 2014

**GeoInformation Bremen**  
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag  
gez. Staack

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.  
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

**Bebauungsplan 2490**