

Mitteilung des Senats vom 18. Januar 2005

Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes für ein Grundstück an der Schwaneweder Straße zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208 (Flurstück 199/2 der Flur VR 152) in Bremen-Blumenthal

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 43 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 28. Oktober 2004 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 43 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes für ein Grundstück an der Schwaneweder Straße zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208 (Flurstück 199/2 der Flur VR 152) in Bremen-Blumenthal

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 7. März 2002 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 4. April 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Blumenthal am 18. Mai 2004 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet. Weiterhin wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der Planaufstellung wurden.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 10. Juni 2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 23. Juni 2004 bis 23. Juli 2004 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit, von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

1.5 Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden aufgrund von Anregungen einiger Träger öffentlicher Belange die Begründung unter D 1. und D 4. sowie zwei textliche Festsetzungen im Plan redaktionell angepasst.

1.6 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für den vorliegenden Bauleitplan ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

2. Information des Beirates

Das Ortsamt Blumenthal wurde durch die Übersendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes für ein Grundstück an der Schwaneweder Straße zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208 (Flurstück 199/2 der Flur VR 152) in Bremen-Blumenthal zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes für ein Grundstück an der Schwaneweder Straße zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208 (Flurstück 199/2 der Flur VR 152) in Bremen-Blumenthal

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 533) und hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Es umfasst ein ca. 140 m tiefes Grundstück an der Schwaneweder Straße. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Grün- und Ackerland bewirtschaftet. An den Grundstücksgrenzen und im rückwärtigen Bereich finden sich einzelne Altbaumbestände der potentiell natürlichen Vegetation.

Diese Freifläche stellt den einzigen noch unbebauten Abschnitt der Schwaneweder Straße dar, die ansonsten eine durchgehende Straßenrandbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern und vereinzelt Geschäftsnutzungen aufweist. Gemäß Bebauungsplan 1223 (bekanntgemacht am 14. März 1996) ist auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen zum Teil eine Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern in zweiter Baureihe möglich. Das Plangrundstück ist durch die Hauptverkehrsstraße Schwaneweder Straße erschlossen.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet an der Schwaneweder Straße ist im Flächennutzungsplan Bremen als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Im Straßenrandbereich setzt der Bebauungsplan 383, bekanntgemacht am 30. Juni 1972, allgemeines Wohngebiet fest, im rückwärtigen Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) dient dem Ziel, einen Verbrauchermarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche zur Deckung des täglichen Bedarfs im Ortsteil zu errichten.

Die Schwaneweder Straße ist die Hauptgeschäftsstraße des Ortsteiles Lüssum-Bockhorn. Das Angebot an Lebensmitteln und sonstigen Produkten des täglichen Bedarfs ist jedoch im nördlichen Abschnitt der Schwaneweder Straße nicht ausreichend. Hier werden derzeit und in naher Zukunft neue Wohngebiete mit insgesamt ca. 200 Wohneinheiten erschlossen, der nächstgelegene Verbrauchermarkt befindet sich aber erst in einiger Entfernung auf dem Gebiet der Gemeinde Schwanewede.

Die Eigentümerin des Grundstücks an der Schwaneweder Straße möchte dort in direkter Nachbarschaft zu den neuen Wohngebieten einen Verbrauchermarkt errichten. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsverbindung und im Ortsteil gut für einen solchen Markt geeignet; die Schwaneweder Straße reicht von ihrer Kapazität her aus, die zusätzlich entstehenden Kundenverkehre aufzunehmen.

Nach derzeitigem Planungsrecht ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf diesem Grundstück nicht zulässig. Daher hat die Vorhabenträgerin einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufzustellen.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Mischgebiet. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die angestrebte Bebauung sowie die Errichtung der notwendigen Stellplätze ermöglicht. Um die Gebäudehöhe für die umgebende Bebauung städtebaulich verträglich zu gestalten, wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 5 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 11 m festgesetzt, Bezugspunkt ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Ergänzend wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgelegt.

Der geplante Verbrauchermarkt wird eine Grundfläche von ca. 960 m² aufweisen, die Gesamtverkaufsfläche ist mit ca. 646 m² (SB-Markt 624 m², Bäcker 22 m²) geplant.

C 3 Bauweise, Baugrenzen

Der mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksbereich entspricht im Wesentlichen dem geplanten Baukörper. Da eine Grenzbebauung nicht vorgesehen ist, der geplante Baukörper jedoch eine Länge von über 50 m aufweist, wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäudelängen bis maximal 52 m zulässig sind. Angesichts der Grundstücksgröße und des Einzelcharakters der Bebauung ist diese Abweichung städtebaulich verträglich.

C 4 Anzupflanzende Bäume

Zur Eingrünung und Gliederung der entstehenden Bebauung sowie der Parkplatzfläche wird das Pflanzen von 30 standortgerechten einheimischen Laubbäumen festgesetzt (siehe auch D 1.1).

C 5 Nicht überbaubare Fläche (Stellplätze)

Stellplätze sind auf der gesamten beplanten Fläche zulässig. Geplant sind aktuell 73 Stellplätze, wofür im Wesentlichen die gesamte nicht überbaubare Fläche benötigt wird. Da die Bebauung der Nachbargrundstücke einen größeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche hält, sollen die Stellplätze in einem Mindestabstand von 2,00 m zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden. Um die konkreten Anordnungsmöglichkeiten der Stellplätze nicht unangemessen einzuschränken, wird die erforderliche Fläche innerhalb des nicht überbaubaren Bereichs nicht abgegrenzt, sondern eine flexible Anordnung ermöglicht.

C 6 Werbeanlagen

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet ist umgeben von Wohnnutzungen, die die Eigenart des Gesamtgebietes dominieren. Eigenart und Ortsbild würden durch die Aufstellung von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung, die nach der Bremischen Landesbauordnung im Mischgebiet zulässig wären, beeinträchtigt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird daher die Zulässigkeit auf die Stätte der Leistung beschränkt.

C 7 Immissionsschutzmaßnahmen

Beim Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes werden Schallemissionen entstehen, die die angrenzenden Bereiche voraussichtlich belasten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist festgelegt, dass im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu realisieren sind, die sicherstellen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ziffer 6.1) in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

Um bereits im Planverfahren die zu erwartenden Schallimmissionen beurteilen zu können, wurde vom TÜV-Nord ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Im Gutachten werden die künftige Situation dargelegt und Maßnahmen aufgezeigt, bei deren Umsetzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch künftig eingehalten werden können. Die im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum V+E-Plan vertraglich geregelt. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden drei wesentliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies sind: 1. die Fahrgassen des Parkplatzes sind in Asphalt auszuführen (textliche Festsetzung Nr. 4.1), 2. im nördlichen Planbereich ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.2), 3. im südlichen Planbereich ist eine 3,75 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.3).

Als Schutz vor Abgasen wird im Durchführungsvertrag die Errichtung einer 1,60 m hohen geschlossenen Wand an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

C 8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schwaneweder Straße direkt erschlossen. Im westlichen Planbereich sind ca. 73 Stellplätze sowie die notwendigen Erschließungsflächen geplant. Die Erschließungsflächen sind so dimensioniert, dass der notwendige Zulieferverkehr hierüber erfolgen kann. Die Zu- und Abfahrt zur Schwaneweder Straße wird in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen, Verordnung über das Wasserschutzgebiet Blumenthal) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig und zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

D Umweltprüfung

Das Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan 43 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Für dieses Städtebauprojekt ist demnach keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung auf Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich; der nach Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG maßgebliche Schwellenwert für eine Vorprüfung wird nicht erreicht. Die Art und der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen werden im Bauleitplan (textliche Festsetzung Nr. 6) sowie im Durchführungsvertrag festgesetzt bzw. geregelt.

D 1 Natur und Landschaft

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bremischen Naturschutzgesetzes dar. Durch die Errichtung eines Verbrauchermarkts werden bisher intensiv genutzte Ackerflächen, Ruderalfluren, Ruderalfluren mit Baumbewuchs und halbruderaler Vegetationsflächen beansprucht. Hierdurch ergibt sich entsprechend der Berechnung nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen ein Wertstufenverlust von 0.8460 Flächenäquivalent (bezogen auf Hektar). Dem Vermeidungsgebot wurde soweit möglich Rechnung getragen; die Stellplätze sind auf die für den Betrieb des Verbrauchermarktes notwendige Anzahl beschränkt worden. Wasserdurchlässige Beläge der Zufahrten und Stellplätze zur Reduzierung der Versiegelung sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht möglich. Zu der Anlage von oberirdischen Stellplätzen gibt es in dieser städtischen Randlage keine wirtschaftlich vertretbare Alternative.

Maßnahmen zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt

Innerhalb des Plangebietes erfolgen als Ausgleich 30 Baumpflanzungen. Mit den Baumpflanzungen wird ein Flächenäquivalent von 0,6 kompensiert. Damit verbleibt ein noch zu kompensierendes Flächenäquivalent von 0.26 Punkten. Dieses Defizit wird durch die Anpflanzung von weiteren 13 großkronigen Bäumen (HB) auf einer Fläche der Vorhabenträgerin in Rekum im Bereich Speckberg ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 112 der Flur VR 128.

Die mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmen, ihr Umfang und ihre Umsetzung sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

D 2 Immissionen (Lärm, Abgase)

Durch die Umsetzung der Planung werden Lärm- und Abgasbelästigungen durch Kundenverkehre hervorgerufen. Zur differenzierten Betrachtung der Lärmimmissionen und Ermittlung der konkreten Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Gutachten durch den TÜV-Nord erstellt. Das Gutachten ist dem Begründungstext als Anlage beigelegt. Es weist nach, dass bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ziffer 6.1) in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

Als Schutz vor Abgasen wird im Durchführungsvertrag die Errichtung einer 1,60 m hohen geschlossenen Wand an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Die notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag festgeschrieben; die Umsetzung wird somit sichergestellt.

D 3 Boden

Kampfmittel

Die Überprüfung hat ergeben, dass keinerlei Meldungen oder andere Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger, vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe, etc. vorliegen. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Altlasten

Das mögliche Vorhandensein von Altlasten im Planbereich ist durch eine historische Recherche überprüft worden. Es ergaben sich keine kontaminationsrelevanten Hinweise, so dass keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind.

Archäologie

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden, da in geringer Entfernung außerhalb des Plangebietes mehrere Fundplätze festgestellt wurden. Damit eventuelle Fundstellen nicht zerstört werden, wird dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt, sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet zu beobachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

D 4 Wasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. In der angrenzenden Schwaneveder Straße befinden sich ausreichend dimensionierte Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle, an die neue Bauvorhaben angeschlossen werden können. Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aus Gründen des Grundwasserschutzes bei dieser Stellplatzanlage nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Blumenthal. Insbesondere die Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

E **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten für den Vorhaben- und Erschließungsplan 43 trägt die Vorhabenträgerin.

Anlage

Schalltechnische Stellungnahme zur Errichtung eines Verbrauchermarktes (TÜV-Nord Umweltschutz)

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Errichtung eines Verbrauchermarktes für ein Grundstück an der Schwaneweder Straße zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208 (Flurstück 199/2 der Flur VR 152) in Bremen-Blumenthal

Durchführungsvertrag

zwischen der Firma

U. Bagge GmbH & Co. KG, Vinner Straße 21, 49624 Lönigen-Wachtum, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die U. Bagge GmbH, diese wiederum vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Hubert Bagge

– nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

und

der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch

das Bauamt Bremen-Nord, Gerhard-Rohlf's-Straße 48 A, 28757 Bremen

– nachfolgend „Stadt“ genannt –

Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße (Flurstück 199/2 der Flur VR 152, zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208) einen Verbrauchermarkt zu errichten.

Für das Vertragsgebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Das Vorhaben ist erschlossen, da es an einer öffentlichen Straße liegt. Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Verbrauchermarkt ist abgestimmt.

Es ist geplant, die vorgesehenen Baumaßnahmen nach In-Kraft-Treten der Satzung und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (Anlage 1) umgrenzten Flächen sowie die Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen (Plandarstellung: Anlage 2)

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen der zu erlassenden Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 43 (Stand: 18. Mai 2004) und den Regelungen dieses Vertrages.

(3) Die Vorhabenträgerin führt die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

§ 2

Grundstücke im Vertragsgebiet

(1) Das geplante Vorhaben wird auf dem Flurstück 199/2 der Flur VR 152 der Stadtgemeinde Bremen errichtet. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin ist berechtigt und in der Lage, die Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu bebauen.

(2) Die Fläche für externen Ausgleich (Flurstück Nr. 112 der Flur VR 128) befindet sich im Eigentum der Gewosie (Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG). Die Gewosie hat sich verpflichtet, die Fläche bereitzustellen und die durchgeführten Maßnahmen dauerhaft zu erhalten (Anlage 6).

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Verbrauchermarktes. Nähere Einzelheiten hierzu sind den Anlagen 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan), 3 (Lageplan), 4 (Ansichten) und 5 (Schnitte) zu entnehmen.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bremischen Naturschutzgesetzes dar. Zum Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in den Naturhaushalt sind durch die Vorhabenträgerin die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

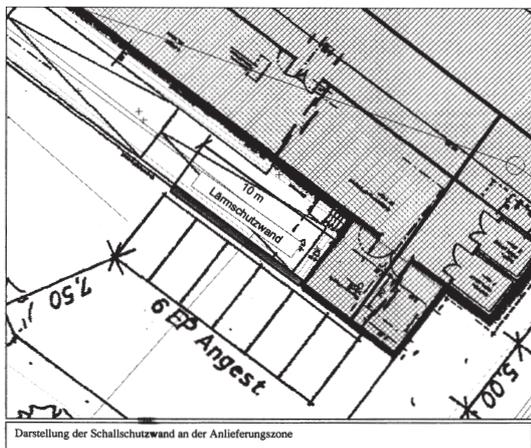
- (1) Innerhalb des Plangebietes sind 30 großkronige, mindestens 3 m hohe Laubbäume (Eichen, Rotbuchen, Kaiserlinden) in jeweils mindestens 6 m² großen, offenen, mit einem durchwurzelbarem Substrat versehenen Pflanzflächen zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) Für den notwendigen verbleibenden Ausgleich, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, sind weitere 13 großkronige Bäume auf der in Anlage 2 gekennzeichneten Fläche anzupflanzen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 112 der Flur VR 128.

§ 5

Immissionsschutz

Beim Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes werden Schallemissionen entstehen. Durch Schallschutzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ziffer 6.1) in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Realisierung der folgenden Schallschutzmaßnahmen vor Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes bzw. beim Betrieb durchzuführen bzw. zu gewährleisten:

1. Zur Minimierung der Einkaufswagen-Rollgeräusche sind die Fahrgassen auf dem Parkplatz zu asphaltieren.
2. Während der Entladung von Kühl-Lkw an der Anlieferungsrampe dürfen nur Lkw-Kühlaggregate in lärmarmen Ausführung betrieben werden.
3. Die Belieferung des Verbrauchermarktes ist nur während der Tageszeit von 6.00 bis 20.00 Uhr zulässig. Aus Lärmschutzgründen sind Anlieferungen in der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht zugelassen.
4. Zur Begrenzung der Lkw-Entladungsgeräusche vor den nächstgelegenen Wohnhäusern ist eine Lärmschutzwand an der Anlieferzone mit folgenden Kenngrößen zu erstellen:
 - Länge: insgesamt 10 m,
 - Höhe: OK Lärmschutzwand = + 2,5 m über OK FFB Marktgebäude,
 - Lage: siehe die folgende Abbildung,
 - Flächengewicht: mindestens 20 kg/m²,
 - Schallabsorption: auf der zum Marktgebäude weisenden Innenseite hochabsorbierend (Absorptionsgrad = 0,85 Frequenzbänder 500 Hz bis 2 kHz).



5. Zur Begrenzung der Parkplatzgeräusche vor den nächstgelegenen Wohnhäusern sind Lärmschutzwände unmittelbar an der Nord- und Südseite des Parkplatzes wie folgt zu erstellen:

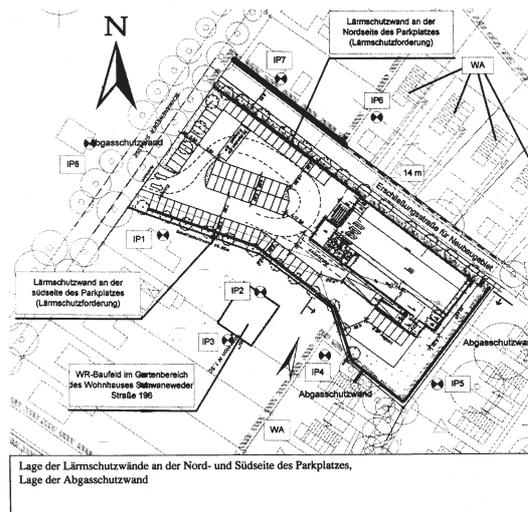
Lärmschutzwand an der Südseite des Parkplatzes:

- Länge: insgesamt 63 m,
- Höhe: OK Lärmschutzwand = + 3,75 m über Parkplatzniveau,
- Lage: siehe folgende Abbildung,
- Flächengewicht: mindestens 20 kg/m²,
- Schallabsorption: nicht erforderlich.

Lärmschutzwand an der Nordseite des Parkplatzes:

- Länge: insgesamt 61 m,
- Höhe: OK Lärmschutzwand = + 2,5 m über Parkplatzniveau,
- Lage: siehe folgende Abbildung,
- Flächengewicht: mindestens 20 kg/m²,
- Schallabsorption: auf der zum Marktgebäude weisenden Innenseite nicht erforderlich,

auf der zur nördlichen Erschließungsstraße weisenden Außenseite absorbierende Ausführung erforderlich.



6. Die Technikanlagen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten. Die Schalleistungspegel L_{wA} der von den Technikanlagen frei nach außen abgestrahlten Geräusche dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- Verflüssiger auf der Südseite des Marktgebäudes: $L_{wA} = 65 \text{ dB(A)}$,
 - Dachlüfter, Verkaufsraum, zusammen: $L_{wA} = 70 \text{ dB(A)}$.
7. An der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine 1,60 m hohe geschlossene Wand zum Schutz vor Abgasen zu errichten (Lage siehe vorstehende Abbildung). Die Wand ist mit Rankgewächsen zu begrünen.

§ 6

Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen der Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unter Beachtung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag über das Vorhaben bei der zuständigen Stelle einzureichen. Sie wird spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von einem Jahr fertig stellen.

(2) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung des Grundstücks erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchführen.

§ 7

Aufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht innerhalb der im Vertrag genannten Fristen durchgeführt worden sind und dies von der Vorhabenträgerin zu vertreten ist.

§ 8

Kostentragung

(1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung (Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, Immissionsschutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen) sowie die Kosten für die Erschließung des Vorhabens in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt.

(2) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, vor Bekanntmachung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Aus ihr muss die Bonität der Vorhabenträgerin zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zur Erstellung des Vorhabens hervorgehen.

§ 9

Allgemeine Pflichten der Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gutachterlich ermitteln zu lassen und notwendige Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die notwendigen Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastigungen gutachterlich ermitteln zu lassen und erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.

(4) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Vorhabens auf Dritte überträgt. Ihr ist bekannt, dass die Stadt die Satzung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitervergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10

Wirksamkeit des Vertrages

Dieser Vertrag wird frühestens mit Bekanntgabe der Baugenehmigung, spätestens mit In-Kraft-Treten der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, wirksam.

§ 11

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 12

Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

§ 13

Anlagen

Diesem Vertrag liegen sechs Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

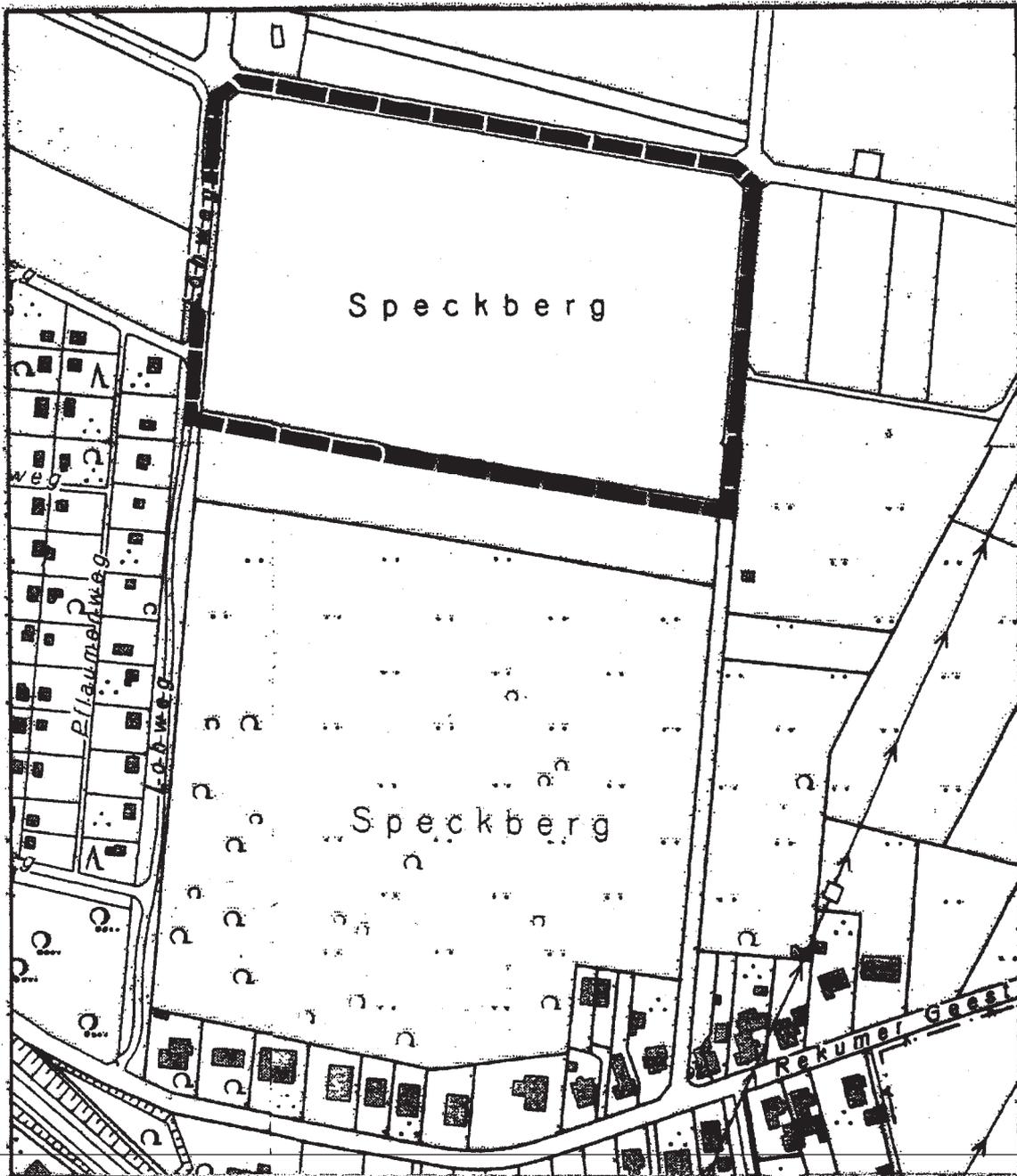
Anlagen:

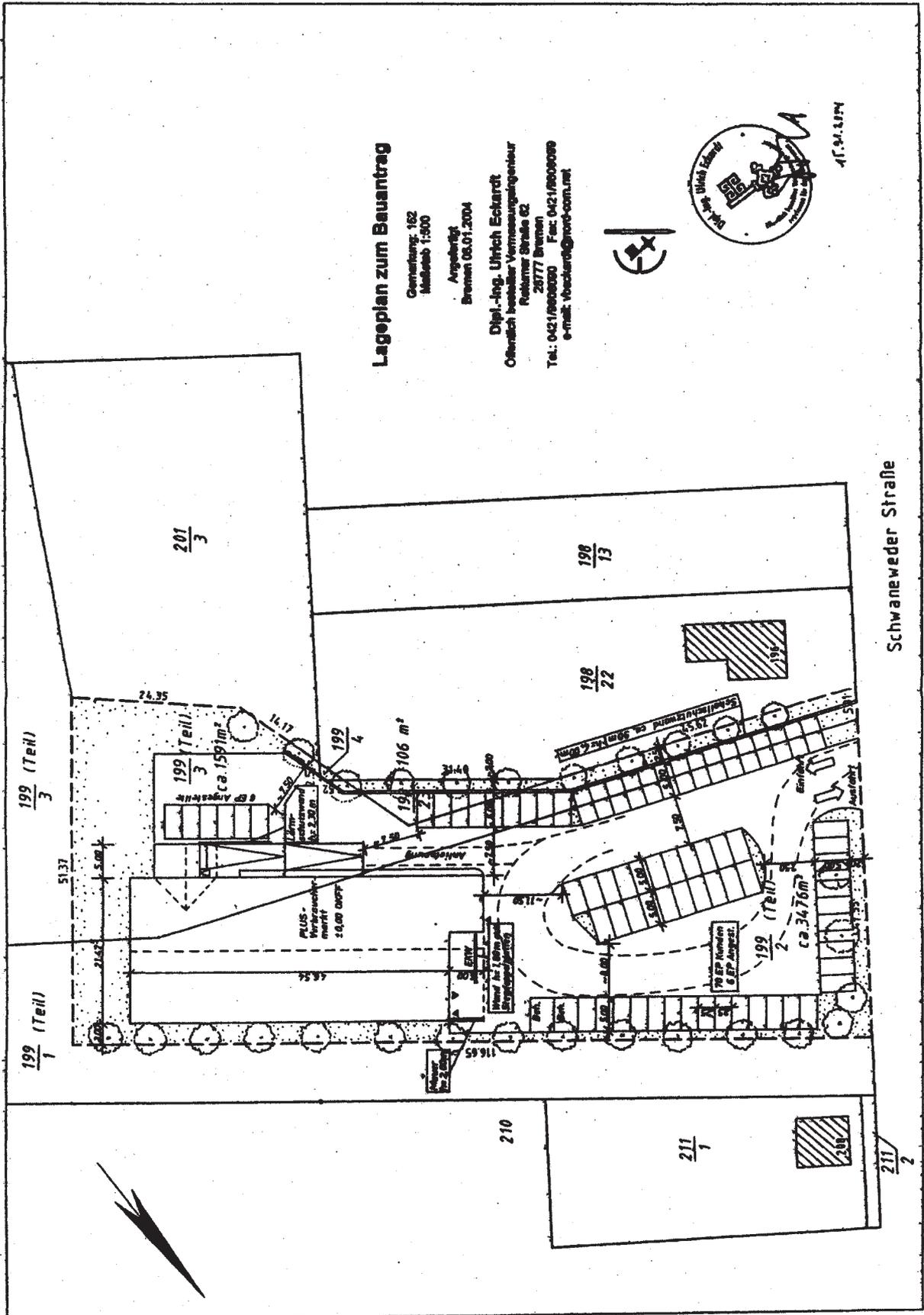
1. Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Lageplan der Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen
3. Lageplan des Verbrauchermarktes
4. Ansichten des Verbrauchermarktes
5. Schnitte des Verbrauchermarktes
6. Verpflichtungserklärung der Gewosie (Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord eG)

Plangebietes (Flurstück 112
der Flur VR 128 - "Speckberg" -)



M. 1: 2500





Lageplan zum Bauantrag

Genehmigung: 182
 Maßstab: 1:500

Angefertigt
 Bremen 05.01.2004

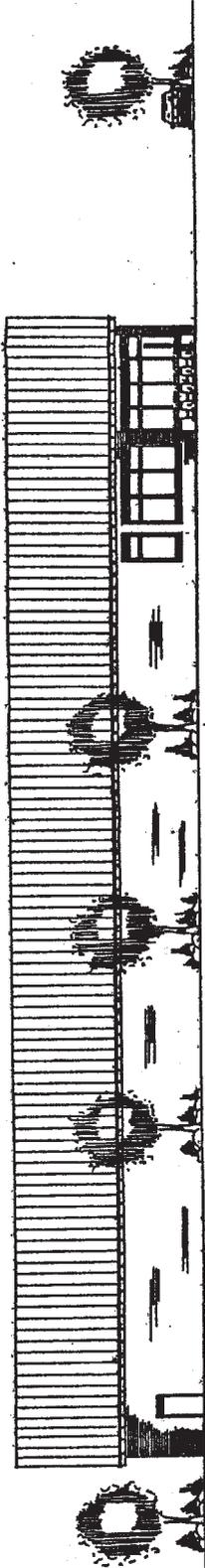
Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Rotbumer Straße 62
 28777 Bremen

Tel: 0421/8600000 Fax: 0421/8600089
 e-mail: vbs@ulrich-eckardt.com.net

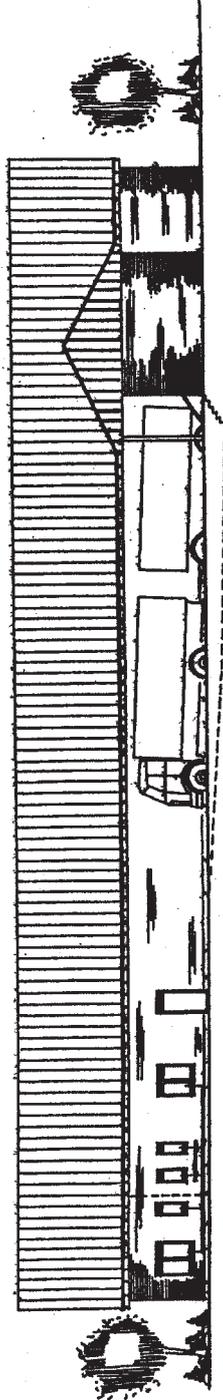


41.94.1874

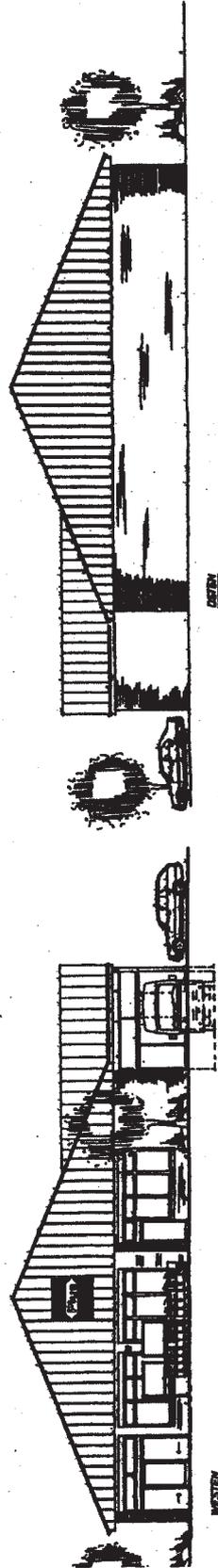
Schwaneeder Straße



SÜDSEITE



SÜDSEITE



WESTSEITE

ARCHITEKTUR-INGENIEURBÜRO
 DIPL. ING. MARTIN DIERKEN
 49480 POSTFACH 93 · TIEFER WEG 2
 49484 GOLDENSTEDT · TELEFON 04444 / 2209
Objekt: PLUS Biumenthal

GEWOSIE • Postfach 75 04 55 • 28724 Bremen

An das
Bauamt Bremen-Nord
Gerh.-Rohlf's-Str. 48 A

28757 Bremen

Geschäftsfiliale:
Hammersbecker Straße 173
28755 Bremen

Fax: 0421-658 44-47
E-Mail: info@gewosie.de
www.gewosie.de

Eingetragen beim AG Bremen
Genossenschaftsregister Nr. 305

Mitglied im Ring der
Wohnungsbaugenossenschaften

Verpflichtungserklärung

Die GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord e.G. verpflichtet sich gegenüber der Firma U. Bagge GmbH & Co. KG, Vinner Straße 21, 49624 Lönigen-Wachstum und evtl. Rechtsnachfolgern sowie gegenüber der Stadtgemeinde Bremen, dass

- sie den o. G., die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von 13 großköpfigen Bäumen) auf dem Flurstück Nr. 112 der Flur VR 128 („Speckberg“)
- gestattet,
- sie verpflichtet sich die durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft duldet und keine Maßnahmen durchführt, die dem Bestand der Maßnahmen und dem Entwicklungsziel entgegenstehen,
- sie Eigentümerin des betroffenen Flurstücks Nr. 112 der Flur VR 128 („Speckberg“) ist.

*pauschal
3. Viertel 22.06.04*

Bremen, den 21. 06. 2004

GEWOSIE Wohnungsbaugenossenschaft

Bremen-Nord e. G.


Utrata

Vorstand


Detjen

Technischer Leiter

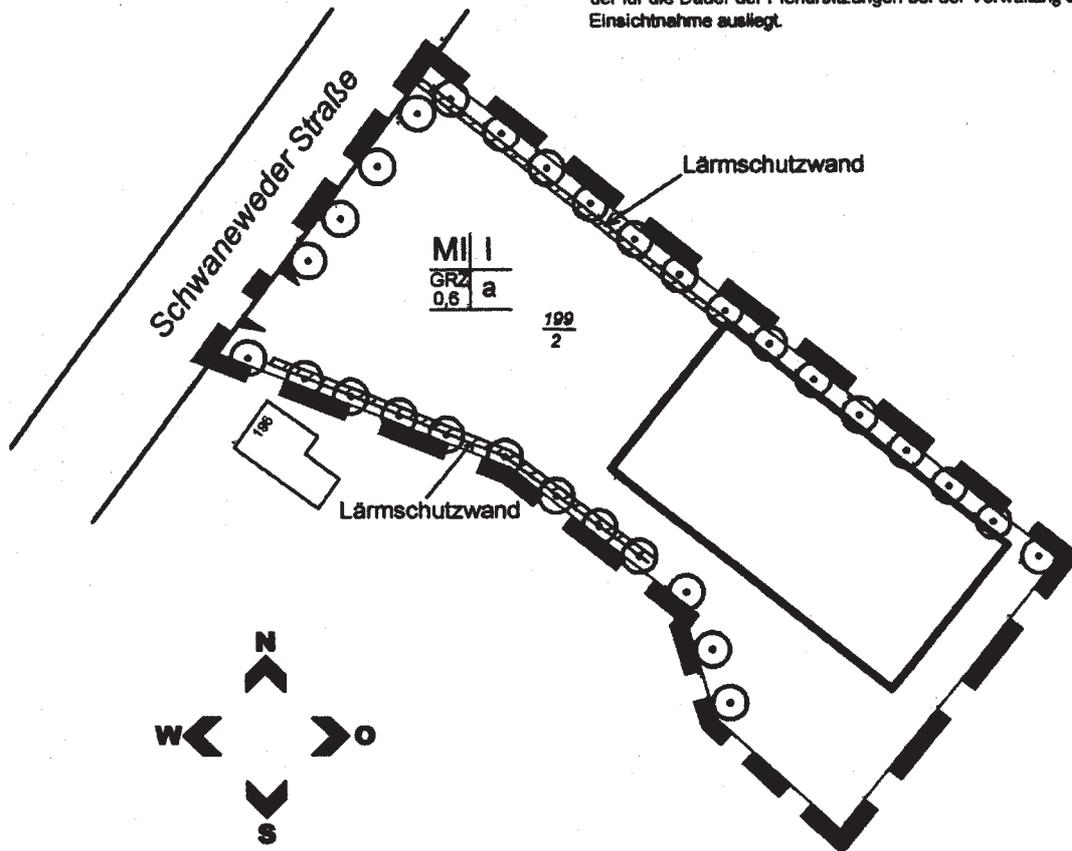
Vorhaben- und Erschließungsplan 43

(vorhabenbezogener Bebauungsplan)

zur Errichtung eines Verbrauchermarktes

für ein Grundstück an der Schwaneweder Straße zwischen Haus Nr. 196 und Haus Nr. 208 (Flurstück 199/2 der Flur VR 152) in Bremen - Blumenthal

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



Zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- MI** Mischgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
-  Baugrenze
- a** Abweichende Bauweise
-  Ein-/ Ausfahrtsbereich
-  Bäume zu pflanzen
-  Lärmschutzwand



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite:
1. Zusammenfassung	3
2. Örtliche Verhältnisse	4
3. Angaben zum geplanten Verbrauchermarkt (Planungsstand 25.03.2004)	5
4. Schallemissionen	7
5. Ermittlung und Beurteilung der Betriebsgeräusche	10
5.1 Anmerkungen zum Berechnungsverfahren	10
5.2 Beurteilungspegel während der Tageszeit	11
5.3 Beurteilungspegel zur Nachtzeit	12
6. Schallschutzmaßnahmen	12
6.1 Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz	12
6.2 Maßnahmen an den Lkw-Kühlaggregaten	13
6.3 Verzicht auf Nachtanlieferung in der Zeit von 22:00 – 06:00 Uhr	13
6.4 Errichtung einer Schallschutzwand an der Anlieferungszone	13
6.5 Errichtung von Lärmschutzwänden an der Nord- und Südseite der Marktgeländes	14
6.6 Begrenzung der Schallemissionen der frei nach außen abstrahlenden Technikanlagen	15
7. Planungsgrundlagen und Literatur	15

Anhang 1: Bestandspläne
Anhang 2: Erweiterter Lageplan mit geplantem Verbrauchermarkt und mit geplantem Wohngebiet Am Boddien / Schwaneveder Straße
Anhang 3: Betriebslageplan

23.04.2004
TNU-HBN

Schalltechnische Stellungnahme
zur Errichtung eines Plus-Verbrauchermarktes in Bremen-Blumenthal,
Schwaneveder Straße
Planungsstand 25.03.2004

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000701183 / 04LM060

Auftraggeber:
Gewöse
Wohnungsbaugenossenschaft
Bremen Nord e. G.
Hammerbecker Straße 173
28755 Bremen

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Reinhard Nagel

Umfang: 16 Seiten Text, 3 Anhänge

1. Zusammenfassung

Die Gewisse Wohnungsbaugenossenschaft Bremen Nord e. G. beauftragte uns mit der Überarbeitung unserer schalltechnischen Stellungnahme vom 07.11.2003 zum Neubau eines Plus-Verbrauchermarktes in 28755 Bremen, Schwanevener Straße (Bericht Nr. 03LM147). Die Überarbeitung wurde notwendig, da die ursprüngliche Planung zum Lärmschutz in einigen Punkten geändert bzw. konkretisiert wurde. Die Änderungen / Konkretisierungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Der Abstand der Baugrenze im südlich angrenzenden WA-Gebiet von der südlichen Betriebsgrenze wurde von 3 m auf 10 m erhöht
- An der nördlichen Parkplatzgrenze soll aus Lärmschutzgründen eine Lärmschutzwand errichtet werden (Nach der ursprünglichen Planung sollte aus sonstigen Gründen hier auf eine Lärmschutzwand verzichtet werden).
- Die Fahrgassen des Parkplatzes sollen nicht mehr gepflastert, sondern asphaltiert werden

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist es, die durch die geplante Nutzung des Verbrauchermarktes auf die Nachbarhaft einwirkenden Schallemissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei sind die erforderlichen Abmessungen der Lärmschutzwände an den Rändern des Verbrauchermarktes zu ermitteln, dass die für die Wohnschutzbereich gültigen Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für die in Anhang 2 gekennzeichneten Immissionsorte IP1 – IP8 sind aus den Tabellen 3 - 5 zu ersehen.

Das Ergebnis zeigt, dass bei Beachtung der in Abschnitt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche in allen Immissionsorten die zugehörigen Immissionsrichtwerte einhalten bzw. unterschreiten.

Bei Realisierung der Schallschutzmaßnahmen gem. Abschnitt 6 entspricht der geplante Verbrauchermarkt dem Stand der Lärminderungs technik.

Reinhold Nagel

Dipl.-Ing. Nagel
Sachverständiger der
TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG

2. Örtliche Verhältnisse

Die näheren örtlichen Verhältnisse sind aus dem Bestandslageplan in Anhang 1 und dem erweiterten Lageplan mit Verbrauchermarkt und mit dem geplanten Wohngebiet „Am Bodden / Schwanevener Straße“ in Anhang 2 zu ersehen.

Der Plus-Verbrauchermarkt soll in Bremen Blumenthal östlich der Schwanevener Straße errichtet werden. (Flurstück 199/2 im Bestandslageplan in Anhang 1). Da das Flurstück 199/2 derzeit im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, sollen mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Marktes geschaffen werden. Nach dem derzeitigen Entwurf soll das Marktgelände als Mischgebiet ausgewiesen werden.

An der Nordseite des Marktgeländes schließt sich die Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet Am Bodden / Schwanevener Straße an.

Die nächsten Wohnhäuser – Schwanevener Straße 196 und 208 liegen 5 m südlich und 14 m nördlich des Marktgeländes. Der Bebauungsplan Nr. 1223 der Stadt Bremen weist diese Grundstücke im vorderen Bereich als WA-Gebiet aus. Der an das Marktgelände angrenzende rückwärtige Bereich östlich der Häuser Schwanevener Straße 196 und 200 ist derzeit unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 1223 weist den Bereich bis an das geplante Marktgelände reichenden Teil des Flurstücks 196/14 (Gartenbereich des Wohnhauses Schwanevener Straße 196) als WR-Baufeld aus. Dieses Baufeld soll zu einem WA-Gebiet umgestuft werden und der Abstand der nördlichen Baugrenze vom Verbrauchermarkt auf 10 m erhöht werden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand zur Aufteilung des Bebauungsplans für das geplante Wohngebiet „Schwanevener Straße“ sollen die an das Marktgelände angrenzenden ersten Häuserreihen als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Auf den weiter entfernt liegenden Grundstücken wird eine Ausweisung als WR-Gebiet angestrebt. Der Lageplan in Anhang 2 zeigt den Planzustand nach Errichtung des Marktes und des Wohngebietes.

Die zu erwartenden Betriebsgeräusche des Marktes werden für die in Anhang 2 mit IP1 – IP8 gekennzeichneten Immissionsorte berechnet und beurteilt. Die Berechnungen erfolgen für eine einheitliche Immissionshöhe von 5 m über Terrain (Hohe Mitte DG-Fenster).

Tabelle 1: Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Nr.	Lage	Gebiets-einstufung	Immissionsrichtwert, dB(A)	
			Tag	Nacht
IP1	Wohnhaus Schwaneeder Straße 196, Nordseite (Flurstück 196/14)	WA ¹⁾	55	40
IP2	nördliche Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 198/14	WA ²⁾	55	40
IP3	nördliche Baugrenze im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 198/13	WR ¹⁾	50	35
IP4	geplantes Wohngebiet, nächstes Wohnhaus südlich des Marktes	WA ³⁾	55	40
IP5	geplantes Wohngebiet, nächstes Wohnhaus östlich des Marktes	WR ³⁾	50	35
IP6	geplantes Wohngebiet, nächstes Wohnhaus nördlich des Marktes	WA ³⁾	55	40
IP7	Wohnhaus Schwaneeder Straße 208, Ostseite (Flurstück 211/1)	WA ¹⁾	55	40
IP8	Wohnhaus Schwaneeder Straße 239a, Ostseite	WA ¹⁾	55	40

¹⁾ gem. Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1223 der Stadt Bremen

²⁾ gem. Bezeichnung mit dem Planungsamt Bremen am 26.06.2003

³⁾ geplante Ausweisung gem. dem B-Plan-Entwurf für das geplante Wohngebiet „Schwaneeder Str.“

3. Angaben zum geplanten Verbrauchermarkt (Planungsstand 25.03.2004)

Anordnung auf dem Betriebsgelände (siehe Anhang 3):

Der Lageplan des Architektur-Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Martin Dierken, Stand 21.07.2003 weist folgende Anordnung auf dem Betriebsgrundstück auf:

- Kunden-Parkplatz mit insgesamt 70 Stellplätzen zwischen der Schwaneeder Straße im Westen und dem Marktgebäude im Osten
- Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sollen entgegen dem Planungsstand 2003 nunmehr aus Lärmschutzgründen asphaltiert werden (Stand der Lärminderungsplanung) (siehe Anhang 3)
- Mitarbeiter-Parkplatz mit insgesamt 6 Stellplätzen an der Südwestseite des Marktes
- zentrale Einfahrt für Pkw und Lkw an der Südwestseite des Marktes

- Eingeschossiges Marktgebäude an der Nordostseite des Marktes, Markteingang an der Westseite des Gebäudes
 - Einkaufswegen-Stellplatz an der Westseite des Gebäudes neben dem Eingang
 - dreiseitig geschlossene Anlieferungszone an der Südseite des Marktes
- Um eine ebenerdige Entladung von der Lkw-Ladefläche zu gewährleisten, wird die Anlieferungsrampe um ca. 1,2 m abgesenkt. Die vorliegenden Architektzeichnungen sehen eine Schallschutzwand direkt an der Anlieferungszone nicht vor.

- Lärmschutzwand entlang der südlichen Betriebsgrenze
- Anmerkung: Unsere schalltechnische Stellungnahme vom 07.11.2003 hat gezeigt, dass die ursprünglich vorgesehene 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der südlichen Betriebsgrenze zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen nicht ausreicht. In Abschnitt 6 werden daher die aus Lärmschutzgründen erforderlichen Abmessungen der Lärmschutzwände an der Nord- und Südseite des Marktes bzw. im Nebereich der Anlieferungsrampe aufgezeigt

Betriebszeiten:

- Öffnungszeiten: werktags 8:00 – 20:00 Uhr
- Lkw-Lieferverkehr: werktags 6:00 – 20:00 Uhr.

Nutzung des Plus-Parkplatzes:

Nach Auskunft der Plus Warenhandels-Gesellschaft, 27283 Verden ist bei Märkten dieser Größenordnung an normalen Tagen mit ca. 900 – 1100 Pkw-Bewegungen zu rechnen. An besonderen Tagen (z. B. Werbung) erhöht sich das Aufkommen auf 1100 – 1300 Pkw-Bewegungen pro Tag. Eine Bewegung ist eine An- oder eine Abfahrt.

Die schalltechnische Berechnung wird sicherheitshalber auf den Maximalansatz des Pkw-Verkehrs nach der 4. Auflage der Bayerischen Parkplatzlärmsstudie von 1640 Bewegungen pro Tag abgestimmt (siehe Abschnitt 4).

Warnablenkung:

Für den PLUS-Markt ist eine überdachte, dreiseitig geschlossene, ebenerdige Anlieferungsrampe auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen. Die Zufahrt zur Rampe wird um 1,2 m abgesenkt. Nach unseren Untersuchungen an vergleichbaren Plus-Märkten ist von folgenden Lkw-Anlieferungen auszugehen:

- Anlieferung von Handelsware
1 Lkw pro Tag in der Zeit von 7:00 – 22:00 Uhr
 - Anlieferung von Obst / Gemüse / Molkereiprodukten / Tiefkühlkost / Brotwaren
bis zu 3 Lkw pro Tag in der Zeit von 6:00 – 20:00 Uhr, davon 1 Anlieferung in der Zeit
6:00 – 7:00 Uhr
- Bei diesen Anlieferungen werden die Lkw nur teilentladen, so dass die Entladedauern im Vergleich zur Entladung des Lkw mit Handelsware deutlich kürzer sind.

Gemäß dem Schreiben der Plus-Warenhandels-Gesellschaft mbH, Zweigniederlassung Hannover, Region Bremen vom 25.07.2003 werden für die Anlieferung von Molkereiprodukten und Tiefkühlkost ausschließlich Lkw mit kärmarmen Kühlaggregaten eingesetzt.

Technikmaßnahmen:

Nach der derzeitigen Planung sind folgende frei nach außen abstrahlende Technikanlagen vorgesehen:

- Belüftungsanlage mit Heizreglern; Zu- und Abluftöffnung über Dach im Bereich des Dachfirstes
 - Verfüßler der Kälteanlage im Bereich der überdachten Anlieferungsrampe
- Der zugehörige Kältekompressor wird im Gebäude aufgestellt. Wir gehen von dem schalltechnisch ungünstigsten Fall aus, dass der Verfüßler frei abstrahlend an der Südwand des Gebäudes westlich der Anlieferungsrampe installiert wird.

4. Schallemissionen

Die nachfolgende Tabelle 2 fasst die Schalleistungspegel L_{WA} , die Geräuscheinwirkzeiten T und die Schalleistungsbeurteilungspegel L_{WA} , der wesentlichen Geräuschquellen des Verbrauchermarktes zusammen. Die Schalleistungsbeurteilungspegel L_{WA} ergeben sich aus der Umrechnung der Schalleistungspegel auf die 16-stündige Beurteilungszeit an Tage bzw. auf die lauteste Nachtsunde. In den Schalleistungsbeurteilungspegel sind die Impulszuschläge K_1 bzw. die Ruhezuschläge K_2 nach Ziffer 6.5 TA Lärm für die Geräuschwirkung im WA- bzw. WR-Gebiet enthalten.

Tabelle 2: Schalleistungspegel L_{WA} , Geräuscheinwirkzeiten T und Schalleistungsbeurteilungspegel L_{WA} , der wesentlichen Schallquellen des Plus-Verbrauchermarktes

Quelle	L_{WA} dB(A)	T , min	L_{WA} , dB(A)	
			6-7 Uhr	7-20 Uhr
Kunden-Parkplatz (70 EP)	95	10	720	94
Einkaufswagen-Sammelplatz neben dem Eingang	101	1	90	91
Mitarbeiterparkplatz (6 EP)	74	60	180	70
Pkw-Zufahrt Schwaneweder Straße – Mitarbeiterparkplatz	88	3	9	72
Lkw-Fahrgeräusche von und zur Anlieferungszone Süd	105	1,5	4,5	85
Lkw-Rangiergeräusche vor der Anlieferungszone Süd	99	2	6	81
Entladung Handtaschen (Paketware)	100	–	75	89
Entladung Molkereiprodukte, TKK, Gemüse (Kühlaggregate, Paketware)	97	15	30	87
Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten während der Entladung (Lärmgeminderte Ausführung)	94	15	30	84
Verfüßler für Kälteanlagen im Freien	65	180	760	67
Bekanntmachungen über First	70	180	760	72

1) Impulszuschlag K_1 im Nahbereich der Geräuschquellen bereits enthalten
2) einschließlich Ruhezuschlag nach Ziffer 6.5 TA Lärm

Kundenparkplatz

Die Geräuschemissionen der Pkw-Parkplatzgeräusche werden in nach der 4. Auflage der Parkplatzzimmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Ausgabe 2003 /3/ berechnet.

In der 4. Auflage der Parkplatzzimmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden die Ergebnisse der Parkplatzzählungen an Discountern und Getränkemärkten in Abhängigkeit von der Netto-Verkaufsfläche genannt. Die auf die 16-stündige Tageszeit bezogene Parkplatzzählung beträgt danach im Mittel 1,32 Bewegungen pro 10 m² Verkaufsfläche und Stunde. Maximal wurden 1,94 Bewegungen pro 10 m² Verkaufsfläche und

TÜV NORD Umweltschutz

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000701193 / 041.M090

Seite 2 von 16 Seiten

Stunde gezählt. Mit dem Maximalansatz von 1,64 Bewegungen pro 10 m² Verkaufsfäche und Stunde ergeben sich im vorliegenden Fall 1640 Bewegungen pro Tag.

Die Schallemissionen der Parkplatzgeräusche werden nach den zusammengesetzten Verfahren nach Ziffer 8.2.1.1 der Parkplatzlärmstudie wie folgt berechnet:

- Ausgangsschalleistungspegel L_{WA} : 63,0 dB(A)
 - Korrekturwert für die Nutzung ($10 \log(1640 \text{ Bew./16h} \times 1 \text{ Bew./h})$): 20,1 dB(A)
 - Zuschlag für die Parkplatzart K_{PA} : 3,0 dB(A)
- (Typ: Parkplätze an Einkaufszentren, Einkaufswagen auf Asphalt)
- Impulzzuschlag K_I : 4,0 dB(A)
- (Typ: Parkplätze an Einkaufszentren, Einkaufswagen auf Asphalt)
- Zuschlag für die Pkw-Durchfahrten K_D : 4,1 dB(A)
 - Schalleistungspegel L_{WA} bezogen auf die 16-stündige Tageszeit: 94,2 dB(A)
 - Schalleistungspegel L_{WA} bezogen auf die 12,15 stündige Nutzungszeit: 95,4 dB(A)

Einkaufswagenmaßstäbe:

Nach unseren Schallpegelmessungen an vergleichbaren Verbrauchermärkten beträgt der mittlere Spitzenschalleistungspegel beim Zusammenheben von Einkaufswagen an offenen Sammelplätzen ohne besondere Schallschutzmaßnahmen $L_{WA} = 101 \text{ dB(A)}$. Für jedes Einzelereignis wird eine Geräuscheinwirkzeit von 5 Sekunden angesetzt.

Mitarbeiterparkplatz:

Die Geräuschemissionen des Mitarbeiterparkplatzes wurden ebenfalls nach der 4. Auflage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Ausgabe 2003 /3/ berechnet. Dabei wurden je Mitarbeiter-Parkplatz 2 Anfahrten und 2 Abfahrten pro Tag angenommen.

Lkw-Fahr- und Rangiergeräusche:

Die Schalleistungspegel L_{WA} und Geräuscheinwirkzeiten T der Fahrgeräusche beziehen sich auf eine mittlere Geschwindigkeit von 10 km/h auf dem Betriebsgelände. Der gewählte Emissionsansatz entspricht einem längenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) pro Meter Wegstrecke für eine Bewegung pro Stunde.

Für Rangiergeräusche im Bereich der Anlieferungsrampe wird ein Schalleistungspegel von 89 dB(A) über eine Rangierdauer von je 2 min pro Lkw zu Grunde gelegt.

TÜV NORD Umweltschutz

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000701193 / 041.M090

Seite 10 von 16 Seiten

Entlastungsgeräusche:

Im Hinblick auf die in Abschnitt 6.4 diskutierte Schallschutzmaßnahme an der Anlieferungszone wurde ein differenzierter Ansatz für die Entlastung von Handelsware (Überwiegend Palettenware), sonstige Ware (Überwiegend Rollcontainer) und Lkw-Kühlaggregate gewählt. Der in Tabelle 2 genannte Ansatz entspricht einem Schalleistungspegel von 100 dB(A) als Mittelwert über eine insgesamt zweistündige Entlastung. Die Schalleistungspegel beinhalten bereits den Impulzzuschlag (Differenz der Messgrößen L_{WA} und L_{eq} im Nahbereich der Entlastung).

Schallemissionen kurzzeitiger Geräuschequellen:

Die mittleren Spitzenschalleistungspegel $L_{WA,max}$ der auf dem Betriebsgelände hervorgerufenen Geräuschspitzen betragen 98 dB(A) für die Nutzung des Kundenparkplatzes (Türen-schlagen und Motorstart am Parkplatzrand), $\leq 115 \text{ dB(A)}$ für die Lkw-Entladungen und 110 dB(A) für die Lkw-Fahrten.

5. Ermittlung und Beurteilung der Betriebsgeräusche

5.1 Anmerkungen zum Berechnungsverfahren

Mit den in Abschnitt 4 genannten Schallemissionen der wesentlichen Schallquellen wurden die Betriebsgeräusche in der Nachbarschaft mit dem Schalleistungsprogramm CadnaA, Vers. 3.2 nach der Norm DIN ISO 9613-2 berechnet und nach der TA Lärm beurteilt. Die Berechnung erfolgt in den Oktavfrequenzbändern 31,5 Hz – 8 kHz. Die Bodenentwärtung wird nach dem alternativen Verfahren entsprechend 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die meteorologische Korrektur C_{met} wurden mit $C_e = 3,5 \text{ dB}$ am Tage berechnet.

Gemäß dem Beurteilungsverfahren nach der TA Lärm wurden folgende Zu- und Abschläge bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt:

- Impulzzuschlag K_I
- Abschläge für die begrenzte Geräuscheinwirkzeit der Parkplatz- und Ladegeräusche durch Umrechnung der Mittelungspegel auf die 16-stündige Tageszeit
- Ruhezeitliche K_R für die Geräuscheinwirkung im WA- und WR-Gebiet während der Ruhezeiten von 6:00 – 7:00 und von 20:00 – 22:00 Uhr

Tonzuschläge sind bei der Beurteilung der Betriebsgeräusche nicht erforderlich.

Die Zu- und Abschläge wurden bei der Umrechnung der Schalleistungspegel auf die so genannten Schalleistungsbeurteilungspegel in Tabelle 2 berücksichtigt.

6.2 Beurteilungspegel während der Tageszeit

Die Tabelle 3 fasst die Berechnungsergebnisse für die Tageszeit zusammen. Die Beiträge der einzelnen Geräusquellen zum Beurteilungspegel am Tage sind aus Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 3: Beurteilungspegel der Geräuschemissionen während der Tageszeit, Berechnungsergebnisse mit Schallschutzmaßnahmen gem. Abschnitt 6.1 - 6.4

Inmissionsort	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7	IP8
Beurteilungspegel, dB(A)	53	53	48	53	48	51	53	53
Inmissionsrichtwert, dB(A)	55	55	50	55	50	55	55	55

Tabelle 4: Beiträge der Geräusquellen zum Beurteilungspegel am Tage Berechnungsergebnisse mit Schallschutzmaßnahmen gem. Abschnitt 6.1 - 6.4 gerundete Werte in dB(A)

Inmissionsort	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7	IP8
Parkplatz	62.1	48.7	43.8	45.4	41.4	48	51.7	51.9
Einkaufszentrum	42.2	35.6	27.8	30.3	25.7	40.6	45.9	40.7
Lkw-Erleuchtung, Hausanlieferung	34.6	44.2	38.5	44.2	33.4	24.9	22.8	34.3
Lkw-Erleuchtung, Anlieferung von Fleisch- und TK-Ware	32.3	42	38.3	41.9	31.2	22.4	20.6	32.1
Lkw-Rangiergeräusche vor der Anlieferungsrampe	28.4	40.4	37.6	45.6	34.6	13.9	23.9	27.6
Lkw-Fahrweg	42.1	41.7	37.2	44.1	37.3	38.1	41.3	41.7
Lkw-Kühlaggregat	35.4	45.1	41.9	48.7	44.1	26.6	28.1	32.2
Phys-Zufahrt zum Mitarbeiter-Parkplatz	27.3	28.0	23.4	31.5	25.0	23.2	28.4	27.9
Mitarbeiter-Parkplatz	20.1	28.2	25.8	35.1	34.3	7	7.7	15.1
Bedienungsmaschinen, Marktgebäude über Fire	24.9	30.3	27.8	31.7	28.7	29.7	25.6	20.7
Verfüßler für Kälteanlage (Südwand)	19	28.4	25.1	32.4	26.4	6.9	7.4	16.3
Summe	53.1	53.8	48.0	53.4	47.8	50.7	53.1	52.8

Die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche werden überwiegend durch folgende Geräusquellen bestimmt:

- in den Orten IP1, IP2 und IP6 - IP8 durch den Kundenparkplatz
- im Ort IP3 durch die Parkplatznutzung und durch die Lkw-Erleuchtung
- in den Orten IP4 und IP5 durch die Lkw-Erleuchtung

Die Berechnungsergebnisse in den Tabelle 3 und 4 gelten nur unter der Voraussetzung, dass die Schallschutzmaßnahmen gemäß Abschnitt 6 realisiert werden. Bei Realisierung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Abschnitt 6 werden in allen Inmissionsorten die zugehörigen Inmissionsrichtwerte eingehalten oder unterschritten.

Spitzenpegel:

Die maximal zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm (Inmissionsrichtwert tags + 30 dB(A)) werden in allen Inmissionsorten unterschritten.

5.3 Beurteilungspegel zur Nachtzeit

Da eine Nachtanlieferung gemäß den Nutzungseingaben in Abschnitt 3 nicht erfolgt, werden die Betriebsgeräusche zur Nachtzeit nur durch die Technikanlagen bestimmt.

Tabelle 5: Beurteilungspegel der Geräuschemissionen während der Nachtzeit mit Schallschutzmaßnahmen gem. Abschnitt 6.3 und 6.6

Inmissionsort	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7	IP8
Beurteilungspegel, dB(A)	24	31	28	33	30	28	24	20
Inmissionsrichtwert, dB(A)	40	40	35	40	35	40	40	40

In den Inmissionsorten IP1 - IP8 werden die zugehörigen Nacht-Richtwerte deutlich unterschritten. Voraussetzung ist, dass die in Abschnitt 6.6 genannten maximal zulässigen Schalleistungspegel der Technikanlagen eingehalten werden und dass der Verbrauchermarkt während der Nachtzeit von 22:00 - 06:00 Uhr nicht beliefert wird.

6. Schallschutzmaßnahmen

6.1 Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz

Zur Minimierung der Einkaufswagen-Rollgeräusche sind die Fahrgassen auf der dem Parkplatz zu asphaltieren (entsprechend dem aktualisierten Planungsstand 03/2004; Forderung nach dem Stand der Lärminderungs-technik).

6.2 Maßnahmen an den Lkw-Kühlaggregaten

Während der Entladung von Kühl-Lkw an der Anlieferungsrampe dürfen nur Lkw-Kühlaggregate in lärmarmer Ausführung betrieben werden. Dies ist nach den Nutzungsangaben in Abschnitt 3 erfüllt. (Gemäß dem Scheiben der Plus-Warenhandels-gesellschaft mbH, Zweigniederlassung Hannover, Region Bremen, vom 25.07.2003 werden für die Anlieferung von Mehlereprodukten und Tiefkühlkost ausschließlich Lkw mit lärmarmen Kühlaggregaten eingesetzt). In diesem Fall ist eine Vergrößerung der Lärmschutzwand bzw. Teil-einhauung der Anlieferungsrampe zur Begrenzung der Geräusche der Lkw-Kühlaggregate nicht erforderlich.

6.3 Verzicht auf Nachtlieferung in der Zeit von 22:00 – 06:00 Uhr

Entsprechend den Nutzungsangaben in Abschnitt 3 ist der Verbrauchermarkt nur während der Tageszeit von 6:00 – 20:00 Uhr zu beliefern. Aus Lärmschutzgründen sind Anlieferun-gen in der Nachtzeit von 22:00 – 06:00 Uhr nicht möglich.

6.4 Errichtung einer Schallschutzwand an der Anlieferungszone

Zur Begrenzung der Lkw-Entladungegeräusche vor den nächsten Wohnhäusern ist eine Lärmschutzwand an der Anlieferungszone mit folgenden Kenngrößen erforderlich:

- Länge: insgesamt 10 m
- Höhe: OK Lärmschutzwand = +2,5 m über OK FFB Marktgebäude
- Lage: siehe Abb. 1
- Flächengewicht: mindestens 20 kg/m²
- Schallebsorption: auf der zum Marktgebäude weisenden Innenseite hochabsorbierend (Absorptionsgrad $\geq 0,85$ Frequenzbereich 500 Hz – 2 kHz)

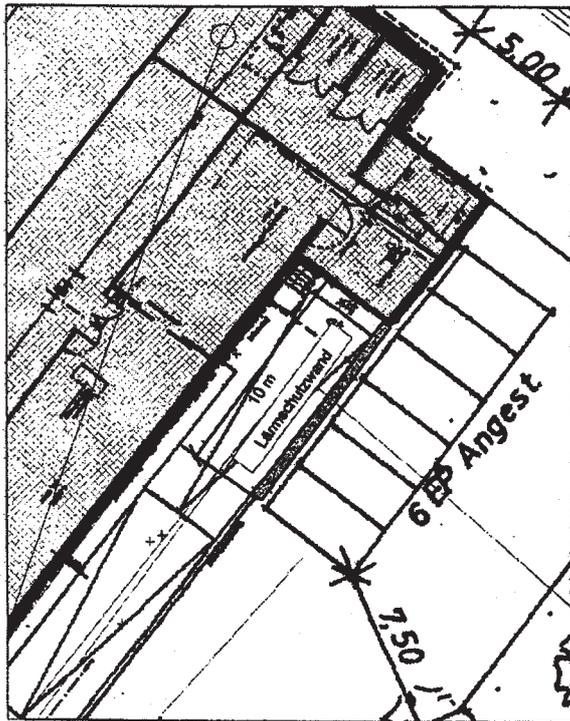


Abb. 1: Lärmschutzwand M 1:200 mit Darstellung der vorgeschlagenen Schallschutzwand an der Anlieferungszone

Die o. g. Schallschutzwand begrenzt die Lkw-Entladegeräusche in der Nachbarschaft. Sie ist jedoch in Bezug auf die Geräuschebelastung der Lkw-Kühlaggregate unwirksam (hoch lie-gende Kühlaggregate). Unter der Voraussetzung, dass der Markt gemäß Abschnitt 6.2 aus-schließlich mit Lkw mit lärmarmen Kühlaggregaten angeliefert wird, ist eine Vergrößerung der Lärmschutzwand bzw. Teil-einhauung der Anlieferungsrampe zur weiteren Begrenzung der Geräusche der Lkw-Kühlaggregate nicht erforderlich.

6.5 Errichtung von Lärmschutzwänden an der Nord- und Südseite der Markt-geländes

Zur Begrenzung der Parkplatzgeräusche vor den nächsten Wohnhäusern sind Lärmschutz-wände unmittelbar an der Nord- und Südseite des Parkplatzes erforderlich:

Lärmschutzwand an der Südseite des Parkplatzes:

- Länge: insgesamt 63 m
- Höhe: OK Lärmschutzwand = +3,75 über Parkplatzniveau

TÜV NORD Umweltschutz

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000701193 / 04.04.000

Seite 19 von 16 Seiten

- Lage: siehe Anhang 2
- Flächengewicht: mindestens 20 kg/m²
- Schallsorption: nicht erforderlich

Lärmschutzwand an der Nordseite des Parkplatzes:

- Länge: insgesamt 61 m
- Höhe: OK Lärmschutzwand = +2,5 über Parkplatzniveau
- Lage: siehe Anhang 2
- Flächengewicht: mindestens 20 kg/m²
- Schallsorption: auf der zum Marktgebäude weisenden Innenseite nicht erforderlich
auf der zur nördlichen Erschließungsstraße weisenden Außenseite absorbierende Ausführung erforderlich

6.6 Begrenzung der Schallemissionen der frei nach außen abstrahlenden Technikanlagen

Die Technikanlagen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten. Die Schalleistungspiegel L_{WA} der von den Technikanlagen frei nach außen abgestrahlten Geräusche dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

- Ventilator auf der Südseite des Marktgebäudes: $L_{WA} \leq 65$ dB(A)
- Dechlüfter, Verkaufsaum, zusammen: $L_{WA} \leq 70$ dB(A)

7. Planungsgrundlagen und Literatur

- 1/1 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 28.08.1998
- 1/2 DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Okt. 1989
- 1/3 Parkplatzlärmstudie: Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autobahnen und Omnibus-Bahnhöfen; Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 4. Auflage 2003
- 1/4 Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw: Merkblätter Nr. 25 des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen, August 2000
- 1/5 Technischer Bericht Nr. 192 zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Be-triebegebänden von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessisches Landesamt für Umwelt 1985

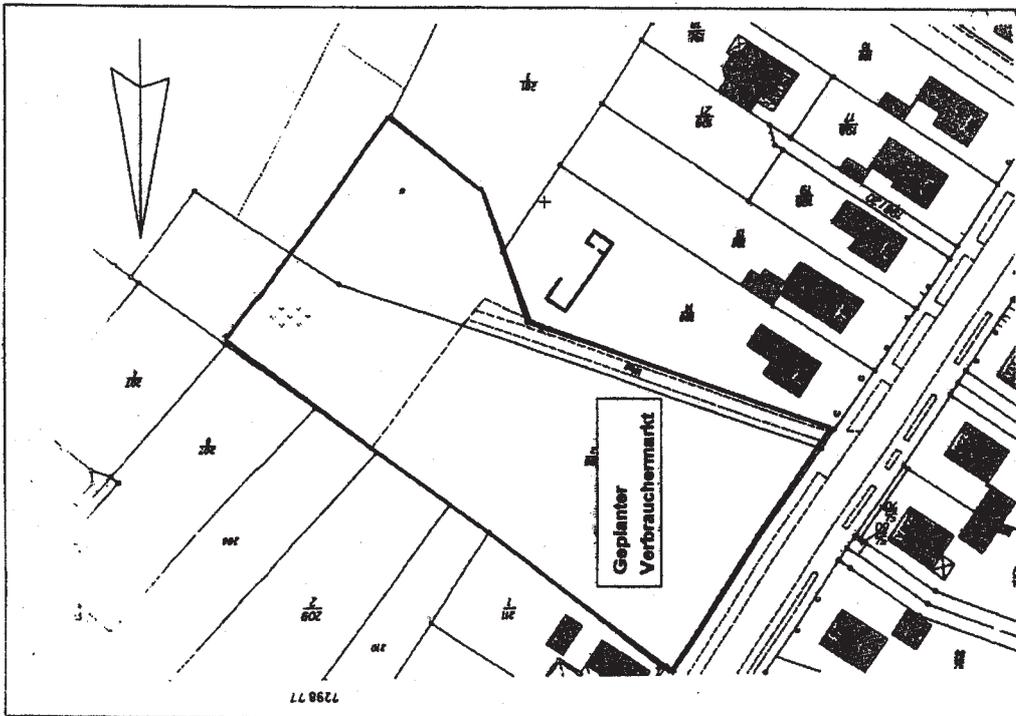
TÜV NORD Umweltschutz

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000701193 / 04.04.000

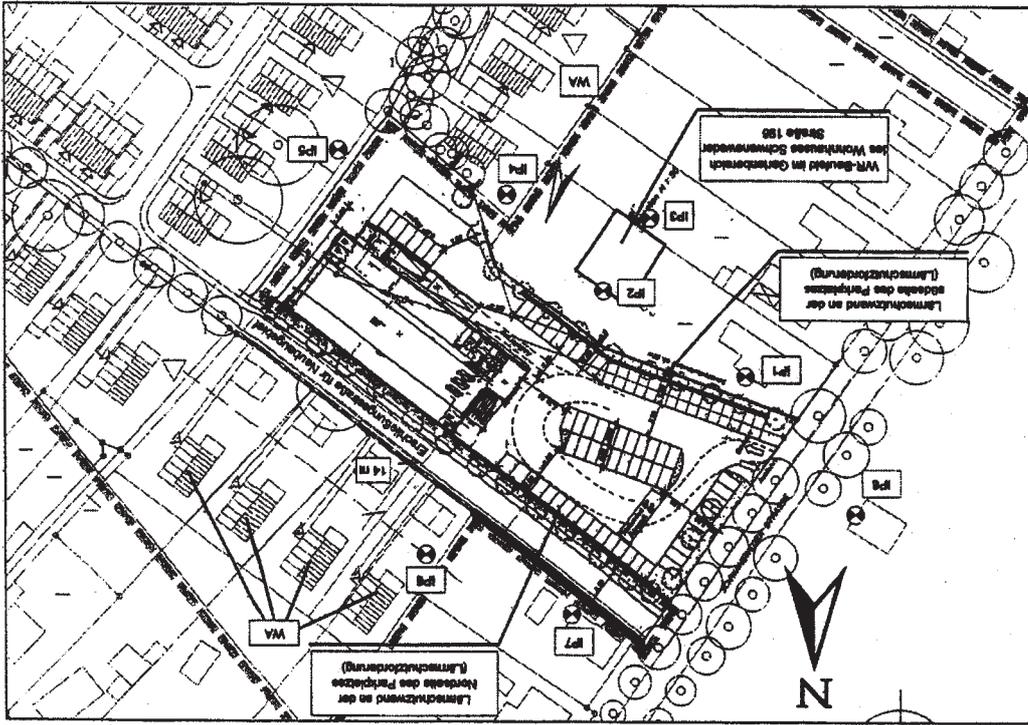
Seite 16 von 16 Seiten

- 16/ Lageplan zum geplanten Wohngebiet „Schwaneweder Straße“, Planverfasser: Dipl.-Ing. Uwe Meyer Architekt, 28759 Bremen, Stand 26.06.2003
- 17/ Bestandslageplan, M 1:000, undatiert
- 18/ Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1223 der Stadt Bremen
- 19/ Betriebslageplan zum geplanten Verbrauchermarkt, Planverfasser: Architektur-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Dierken, 49424 Goldenstedt, Stand 21.07.2003
- 110/ Ansichtszeichnungen zum geplanten Verbrauchermarkt, Planverfasser: Architektur-Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Martin Dierken, 49424 Goldenstedt, Stand 29.04.2003
- 111/ Scheiben der Plus-Warenhandels-gesellschaft mbH, Zweigniederlassung Hannover, Region Breiten, vom 25.07.2002 an die TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG zu den verwendeten Liefer-Lkw für die Plus-Märkte in der Region Breiten
- 112/ Schallpegelmessungen des TÜV Nord an vergleichbaren Verbrauchermärkten
- 113/ Schalltechnische Stellungnahme des TÜV Nord vom 07.11.2003 zur Errichtung eines Plus-Verbrauchermarktes in Bremen Blumenthal, Schwaneweder Straße (Bericht Nr. 8000602062 / 03LM147)
- 114/ Behördenbesprechung am 25.03.2004 im Hause der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen

Ende des Textteils



Bestandslageplan, M ca. 1:1000



erweiterter Lageplan, M 1:1000, mit Darstellung des geplanten Wohngebietes „Schwärzede“ der Straße und des geplanten Verbrauchermarktes

