

***Mitteilung des Senats vom 24. Juni 2008***

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan 46 (mit Vorhabenplan 46) zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes für das Grundstück Lüssumer Straße 117 in Bremen-Blumenthal\*)***

***Bearbeitungsstand: 23. April 2008***

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 46 (mit Vorhabenplan 46) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 22. Mai 2008 den beigefügten Bericht erstattet.

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

Der mit dem Vorhabenträger geschlossene Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt. Er kann bei Bedarf im Bauamt Bremen-Nord eingesehen werden.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 46 (mit Vorhabenplan 46) zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 46 (mit Vorhabenplan 46) zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes für das Grundstück Lüssumer Straße 117 in Bremen-Blumenthal**

**Bearbeitungsstand: 23. April 2008**

**1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

**1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 31. August 2006 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 30. Dezember 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

**1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen.

\*) Die

Anlage I Schallimmissionsprognose für die Erweiterung eines Lidl-Marktes an der Lüssumer Straße in 28779 Bremen; technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH (Bremerhaven, August 2007) und die

Anlage II Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung (instara GmbH)

wurde den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugeleitet und kann außerdem bei der Verwaltung der Bürgerschaft – Bibliothek – eingesehen werden.

- 1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB abgesehen.
- 1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Februar 2008 bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die Behördenbeteiligung fand gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung statt.
- 1.4.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung
- Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.
- 1.4.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates
- Der Bauausschuss des Beirates Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung am 3. März 2008 zugestimmt.
- 1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 7. Februar 2008 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) einstimmig zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 5. März 2008 bis 7. April 2008 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum bestand Gelegenheit, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.
- 1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.
- 1.6 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
- Der Plan und die Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert:
- Aus Gründen des Baumschutzes soll auf die Verlängerung der Schallschutzwand, über das gutachterlich geforderte Maß hinaus, zum Teil sowie auf zwei Stellplätze ganz verzichtet werden.
- 1.7 Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
- Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 46 erfolgte Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.
- Die Änderungen wurden mit dem Vorhabenträger und den berührten Fachbehörden abgestimmt. Auf die Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.
- 1.8 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- Von einem förmlichen Umweltbericht wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

1.9 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Von einer zusammenfassenden Erklärung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

**2 Information der Beiräte**

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

**3 Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 46 (mit Vorhabenplan 46) zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes für das Grundstück Lüssumer Straße 117 in Bremen-Blumenthal (Bearbeitungsstand: 23. April 2008), einschließlich Begründung, zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 (mit Vorhabenplan Nr. 46) zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes für das Grundstück Lüssumer Straße Nr. 117 in Bremen-Blumenthal**

**A Plangebiet**

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Bremer Ortsteil Blumenthal (Nr. 531), unmittelbar westlich an der „Lüssumer Straße“, hinter der Einmündung zur „Wierenstraße“. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,63 ha. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nebenstehenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Östlich des Verbrauchermarktes (Firma LIDL) liegt die Lüssumer Straße, die im nördlichen Verlauf nach Schwanewede führt. Südlich kreuzt die Lüssumer Straße die Autobahn A 270 und führt Richtung

Weser bzw. BAB 27; eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend. Daher ist der Einzelhandelsstandort verkehrlich sowohl für Pkw-Nutzer wie für Benutzer des ÖPNV-Netzes gut zu erreichen. Weiter östlich des Einzelhandelsmarktes, im Anschluss an diese Straße, befinden sich Wohnhäuser und daran anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Friedhof und Waldflächen. In diesem Bereich ist der Ortsrand Blumenthals zu verzeichnen, sodass sich keine weitere Bebauung anschließt.

Insgesamt ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Südlich angrenzend an die Wierenstraße ist Geschosswohnungsbau vorzufinden. Eine Schallschutzwand wurde hier zum Schutz der Anwohner vor akustischen und optischen Belästigungen durch den LIDL-Markt und speziell der Anlieferzone fakultativ errichtet. Um den Markt dennoch auch von der Wierenstraße aus fußläufig erreichen zu können, beinhaltet die Wand eine entsprechende Öffnung, die auch in Zukunft erhalten werden soll. Die Schallschutzwand befindet sich aktuell, da sie



aufgrund der geringen Breite der Anlieferzone oft „angefahren“ wurde, in einem schlechten Zustand. Daher ist eine Verbreiterung des Anlieferungsbereiches angestrebt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Gebäude der Post, das derzeit keine Nachnutzung aufweist. Ebenso wie der in diesem Bereich befindliche Spielplatz (vergleiche D 7 Kinderspielplatz) ist es von Bäumen umgeben.

Insgesamt kann man von einer guten Einpassung des Marktes mit Hilfe von Eingrünung in das (Wohn-)Umfeld sprechen, wobei auch der prägende Gehölzbestand an der Wierenstraße von Bedeutung ist. Die funktional gestalteten Stellplatzflächen des Marktes weisen gestalterische Defizite auf, die jedoch im Zusammenhang mit der Markterweiterung und der Anlage von zusätzlichen Stellplätzen behoben werden sollen.

Die in diesem Bereich bestehende Durchmischung der baulichen Nutzung ergibt sich einerseits aus der Bedeutung der Lüssumer Straße als Gebiet mit besonderem Ausbaupotenzial im Bereich des Einzelhandels (vergleiche C 1, Art der baulichen Nutzung) und andererseits aus der direkt angrenzenden Wohnnutzung. Die westlichen Wohngebiete gehören dabei bereits zu den im Flächennutzungsplan dargestellten großräumigen Wohnbauflächen. So ergibt sich eine funktionale Nachbarschaft von Wohnen und Geschäftsnutzung.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan Bremen 1983 ist das Plangebiet im Bereich der Lüssumer Straße als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des bereits existierenden Bebauungsplanes Nr. 347 „für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße, Liebrechtstraße, Lüssumer Straße und Wierenstraße in Bremen-Blumenthal“, der am 29. September 1965 Rechtskraft erlangte. Dieser unterteilt die von dem bestehenden LIDL-Markt eingenommene Betriebsfläche in ein Mischgebiet (MI, östlicher Teil) und allgemeines Wohngebiet (WA, westlicher Teil), für welche maximal drei Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig sind. Für das MI gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9, für das WA die in § 17 Abs. 1 der BauNVO 1962 angegebenen Höchstmaße. Insgesamt war bisher eine maximale Versiegelung von 100 % zulässig.

Die Südwestgrenze des WA reicht bis an die westlich gelegene Bürgermeister-Kürten-Straße heran und umfasst Stellplätze und Garagen, welche an den Ein- und Ausfahrtsbereich an der Südseite zur Wierenstraße hin angegliedert sind. An dieser Seite des Plangebietes ist auch der Ein- und Ausfahrtsbereich zum MI festgesetzt. Eine zum damaligen Zeitpunkt dort stehende Fachwerkscheune wurde in dem bestehenden Bebauungsplan überplant. In der direkten Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich südlich an der Lüssumer Straße ein kleines MI neben einem ausgedehnten WA, westlich des Plangebietes ein reines Wohngebiet (WR) und nördlich wiederum ein MI.

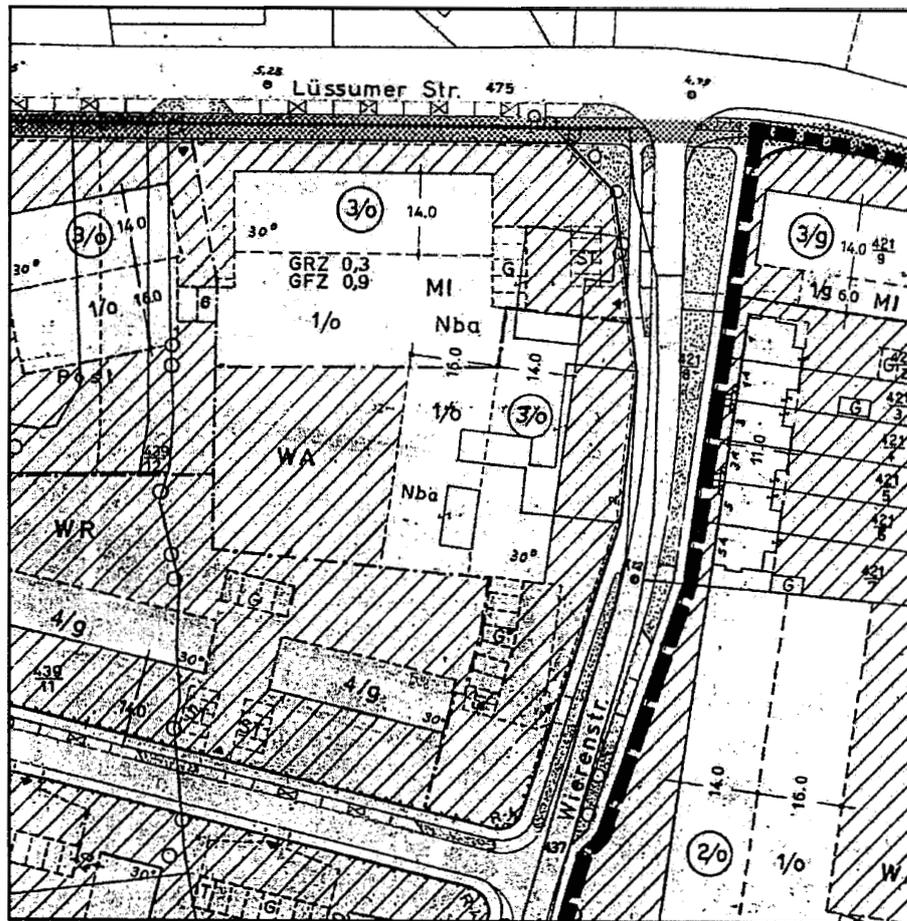


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 347

## B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Planungsanlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 ist die bauliche Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes nach Norden und Süden und damit die Vergrößerung von dessen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 1100 m<sup>2</sup>. Der Vorhabenträger hat einen Vorhabenplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Diesem Antrag ist entsprochen worden.

Da das Vorhaben in diesem Umfang als großflächiger Einzelhandel anzusehen ist, sind neue planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen; das Vorhaben wäre auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 347 nicht genehmigungsfähig. Es ist daher die Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel erforderlich.

Die entsprechenden Erweiterungen sind durch die Sortimentvergrößerung um bestimmte Frischeprodukte und insbesondere die Mehrweggetränke erforderlich geworden. So wurden im Zuge der Einführung des neuen Pfandsystems im Mai 2006 auch in Discountmärkten spezielle Pressen zur Volumenminimierung erforderlich, welche zusätzliche Standfläche in Anspruch nehmen. Die für Verpackungsanleitung und Pfandrückgabe erforderlichen Lager- und Materialverdichtungsmöglichkeiten sollen nunmehr südlich des Marktes, im Bereich der Anlieferung, ihren Platz finden.

Der Anbau nach Norden um ca. 14 m dient der Erweiterung des Verkaufsraumes respektive der Erweiterung der Verkaufsfläche. Hier soll der Backshop mit den zugehörigen Nebenräumen, der Pfandraum und als Folge der neugestaltete Eingangsbereich angeordnet werden. Weiterhin besteht durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche auch die Möglichkeit, das Warenangebot attraktiver darzustellen, indem niedrigere Regalhöhen (Konzept 50 +), breitere Verkaufsgassen und auch eine erweiterte Sortimentspalette angeboten werden können.

Im Zuge der Erweiterung nach Süden soll auch die Anliefersituation verbessert werden. Diese ist nach dem derzeitigen Planungsstand durch die dortige, vorü-

bergehende Unterbringung der PET-Pressen stark beengt, sodass bereits kleinere Unfallschäden an der Schallschutzwand durch Anlieferungen zu verzeichnen sind. Um die bereits oben genannten Pressen „ordentlich“ unterbringen zu können, ist es daher erforderlich, die Anlieferzone von 5,40 m auf 9,00 m aufzuweiten.

Ziel der vorliegenden Planung ist somit eine Optimierung des bestehenden Marktes, da die langfristig wirtschaftliche Tragfähigkeit – neben dem Einzugsbereich – auch maßgeblich durch die Möglichkeit der Darbietung eines attraktiven Warensortimentes bestimmt wird. Gerade vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Lebensmittelmarkt in einem größeren Umkreis (nach Norden bis zur Kreinsloger Straße, nach Süden bis Ständer) der einzige Nahversorger ist, bei gleichzeitig relativ hoher städtebaulicher Dichte der umgebenden Wohnbebauung, trägt die Erweiterung der Verkaufsfläche zur Versorgung der Bevölkerung und als Folge zur langfristigen wirtschaftlichen Absicherung des Marktstandortes bei.

## **C Planinhalt**

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

Dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) Bremen, herausgegeben im Jahr 1999 durch den Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung und auf einen zwölfjährigen Planungszeitraum ausgelegt, ist für den betreffenden Bremer Stadtteil Blumenthal zu entnehmen, dass dieser die Funktion eines Nebenzentrums mit Potenzial für großflächigen Einzelhandel übernimmt. Blumenthal gilt als ein wichtiger, übergeordneter Versorgungsbereich im Nordwesten Bremens, der allerdings deutliche reale Umsatzeinbußen im Einzelhandel hinnehmen musste.

Das Stadtteilkonzept Blumenthal, herausgegeben im Jahr 2007 durch den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, stellt bezogen auf die Nahversorgung im Ortsteil Lüssum-Bockhorn fest, dass das Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot im Ortsteil Lüssum-Bockhorn sich über mehrere hundert Meter auf den südlichen Abschnitt der Hauptverkehrsachse Schwaneweder Straße erstreckt und sich über den Kreuzungsbereich Lüssumer Straße/Kreinsloger hinaus fortsetzt, allerdings mit verringerter Dichte (Seite 30). Es wird weiterhin herausgestellt, dass trotz der relativ hohen Dichte des Geschäftsbesatzes der Charakter eines linearen durchgängigen Quartierszentrums nicht immer erkennbar und das Branchenprofil überwiegend auf die wohnstandortnahe Versorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet ist. Es wird die Empfehlung ausgesprochen, dass Neuansiedlungen auf das vorhandene Nahversorgungszentrum zu konzentrieren sind, um „dessen Attraktivität im Zentrengefüge Blumenthals auch zukünftig zu sichern“ (a. a. O.).

Für den vorliegenden Bebauungsplan von zentraler Bedeutung sind die auf Seite 32 unter „Entwicklungsziele“ enthaltenen Ausführungen des Stadtteilkonzeptes: „Im Fokus der zukünftigen Zentrenentwicklung in Blumenthal steht die Bestandssicherung. Für den Erhalt der Wohn- und Lebensqualität ist eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer älter werdenden Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Entwicklungsziel ist somit, neben dem Stadtteilzentrum auch die in allen Wohnlagen integrierten Nahversorgungsbereiche im großflächigen Stadtteil Blumenthal zu erhalten und weiterzuentwickeln.“ Als Folge wird festgestellt, dass sich für die Nahversorgungsbereiche durch unterschiedliche Entwicklungen Aufwertungsmöglichkeiten ergeben, die zu einer Bestandssicherung beitragen können.

Für den Standort Lüssumer Straße bedeutet dies, dass Neuansiedlungen oder Erweiterungen zu einer Ausweitung der Angebotsvielfalt beitragen und so Lücken im Besatz schließen können. Unter dem Aspekt der heutigen Entwicklungen im Einzelhandel ist es eine grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung, den Bereich Lüssumer Straße/Schwaneweder Straße als Handels- und Dienstleistungsachse zu stützen und die dort vorhandenen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in ihrer Bedeutung zu stärken. Dafür kann dem zu erweiternden LIDL-Markt eine besondere Bedeutung als „Frequenzbringer“ zukommen, da er gegenwärtig der einzig verbliebene wohnortnahe Versorger für Waren des täglichen Bedarfs zwischen dem ca. 1700 m entfernten Einzelhandelsbetrieb an der Schwaneweder Straße und den Verkaufseinrichtungen in der Mühlenstraße ist.

Durch die vorliegende Planung kann ein zentral gelegener Discounter als wichtiger Nahversorger an seinem Standort gehalten werden und so die Abwanderung in eine städtebaulich ungünstigere Randlage vermieden werden. Mit dieser Planung wird ein gut erschlossener und langjährig bewährter Standort – entsprechend den Zielsetzungen des Stadtteilkonzeptes Blumenthal – langfristig gesichert.

Die Umplanung der gemischten Baufläche in ein Sondergebiet für den Einzelhandel ist daher unter dem prioritären Aspekt der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gerechtfertigt. Die mit dieser Planung ermöglichte Erweiterung des bestehenden Marktes fügt sich in die übergeordnete Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich der Lüssumer Straße (gemischte Baufläche) ein.

Aufgrund des primären Zieles der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt und inhaltlich so bestimmt, dass ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO) ist. Die maximal zulässige Verkaufsfläche, einschließlich Shops im Vorkassenbereich, beträgt 1100 m<sup>2</sup>.

#### C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt, was der geplanten Bebauung Rechnung trägt. Durch die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % kann eine für gewerbliche Grundstücke typische Ausnutzungsziffer von 0,8 (die sogenannten „Kappungsgrenze“, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) erreicht werden. Diese „Kappungsgrenze“ legt fest, dass die zulässige Grundfläche durch Anlagen wie Stellplätze mit deren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Damit ist die bisherige Ausnutzungsmöglichkeit um 20 %, bezogen auf die Grundstücksfläche, zurückgegangen (vergleiche A 2, Geltendes Planungsrecht).

Zur Regelung des Maßes wird weiterhin festgelegt, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, was der im Plangebiet bestehenden Bebauung Rechnung trägt.

#### C 3 Bauweise, Baugrenzen

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb derer Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, ansonsten aber alle Vorschriften der offenen Bauweise gelten. Durch diese Festsetzungen kann das bestehende Gebäude entsprechend dem Planungsziel „Großflächiger Einzelhandel“ erweitert werden.

#### C 4 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist durch die Lüssumer Straße bereits gut an das Straßennetz angeschlossen. Dies gilt auch für die bestehenden weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen, was die Vorlage eines Erschließungsplanes entbehrlich macht.

Um den Verkehrsfluss auf der Lüssumer Straße weiterhin zu gewährleisten, wurde für das Grundstück ein zentraler Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Somit sind zu dem SO „Großflächiger Einzelhandel“ Grundstücksein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in diesem festgesetzten Bereich zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

#### C 5 Anlagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Auf Grundlage eines durch die Firma ted GmbH (vergleiche Anlage I) erstellten Schallgutachtens wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die auf den Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung abzielt. So sind an der nach Südwesten ausgerichteten Gebäudeseite keine Gebäudeöffnungen zulässig. Gleiches gilt für technische Anlagen (z. B. Kühlaggregate u. ä.) an der Gebäudewand sowie dem darüber liegenden Dachbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigung über ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass die schalltechnischen Richtwerte der technischen Anleitung Lärm in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden.

Weiterhin kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Anlieferung eine 28,5 m lange, 3,0 m hohe Schallschutzwand zu errichten ist. Zur Optimierung des Schallschutzes wird die Wand nach Osten bis an die geschütz-

ten Bäume (siehe C 6) verlängert, um den Anwohnern der Wierenstraße einen weiterreichenden Schutz zu bieten und damit den Konflikt zwischen der umgebenden Wohnnutzung und dem Kunden- sowie Anlieferverkehr zu lösen.

Um auch weiterhin einen Durchgang für Fußgänger- und Radfahrer zuzulassen, ist eine entsprechende Regelung Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Diese regelt auch das erforderliche Flächengewicht der Wand und damit deren „Dämmwirkung“.

Zur Gestaltung der Schallschutzwand ist diese an ihrer zur Wierenstraße hin ausgerichteten Seite mit Rankpflanzen zu begrünen. Damit wird sich die Wand in den „grünen Bereich“ unter den Bäumen an der Wierenstraße harmonisch einfügen und den Anwohnern ein angenehmes optisches Bild bieten.

Der Verlauf der Schallschutzwand wurde so festgelegt, dass sie im Bereich der Anlieferung möglichst nah an der Schallquelle liegt und in ihrem weiteren Verlauf nach Osten dann in Richtung Grundstücksgrenze verschwenkt, dies aber unter Berücksichtigung des dort stockenden Baumbestandes. Zum Schutz des Wurzelwerkes ist die Errichtung mittels Punktfundamenten vorgesehen.

#### C 6 Zu erhaltende Bäume

Die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers stehenden alten Großbäume (zwei Stieleichen) sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild in der Planzeichnung verortet und „zum Erhalt“ festgesetzt. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

#### C 7 Nicht überbaubare Flächen (Stellplätze)

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Stellplatzfläche auf insgesamt 108 Plätze (siehe Vorhabenplan) ist auch eine Umgestaltung des gesamten Stellplatzangebotes vorgesehen. Dazu wurde ein Grüngestaltungsplan erarbeitet, der für den Bereich der bestehenden Stellplätze eine Einplanung von neuen Baumstandorten vorsieht, dies auch unter Einbeziehung von zwei im Bereich des nördlichen Anbaus stockenden Kugelahornen. Im Bereich der neu zu errichtenden Stellplätze ist ein Pflanzbeet zwischen den Stellplätzen vorgesehen, zudem ist zum Schluss der Baumreihe an der Wierenstraße die Anpflanzung einer Stieleiche eingeplant.

Da davon auszugehen ist, dass Stellplätze aufgrund sich ändernder Anforderungen an Maße, technische Gegebenheiten und optische Selbstdarstellung des Marktes einem höheren Änderungsdruck unterliegen, wurde auf eine konkrete Festsetzung der Stellplatzgestaltung verzichtet. An ihre Stelle tritt der Durchführungsvertrag, der die Inhalte des Grüngestaltungsplans verbindlich fest schreibt. Die Landesbauordnung besagt diesbezüglich, dass pro sechs Einstellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

#### C 8 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 Auswirkungen der Planung

#### D 1 Umweltprüfung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 wird im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese, seit dem 1. Januar 2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB) und Vorhaben nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht vorliegen. Ein weiteres Kriterium für die Anwendung des § 13 a ist, dass sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben oder sogar der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung vom 21. Dezember 2006) werden unter der Nr. 18 „Baurechtliche Vorhaben“ benannt, für die eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung, oder zwingend eine solche, vorgeschrieben ist. Dort besagt die Nr. 18.8, dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3 c Satz 1 UVPG) erforderlich ist, wenn ein Vorhaben der in den Nr. 18.1 bis 18.7 genannten Art gebaut werden soll, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für das in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Da die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen ist, liegt ein in der Nr. 18.6 genanntes Vorhaben vor, für das ab einer Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> – bis zu einer Geschossfläche von 5000 m<sup>2</sup> – eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Im vorliegenden Fall wird die Geschossfläche 3815 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich 6358 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6) betragen, wobei zu berücksichtigen ist, dass das „Vorhaben“ im eigentlichen Sinne lediglich die Erweiterung des bestehenden Marktes (1198 m<sup>2</sup>) um 94 m<sup>2</sup> nach Süden und 465 m<sup>2</sup> nach Norden (= 559 m<sup>2</sup>) beinhaltet.

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

Aus der Bewertung der Kriterien wird ersichtlich, dass insbesondere aufgrund der 20 %igen Reduzierung des derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrades von 100 % des Grundstückes<sup>1)</sup> durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung schutzgutbezogene Verbesserungen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften) eintreten werden.

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

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

#### D 1.1 Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Grundstücksnutzungen, die bereits vorhanden sind, lediglich erweitert und aktualisiert. Aus dem ehemals festgesetzten allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet entsteht ein Sondergebiet, auf dem statt einer bisher maximal 100 %igen Flächenversiegelung nur noch eine Versiegelung von 80 % zulässig ist. Damit werden Eingriffe in den Boden vermieden und somit auch in den Wasserhaushalt sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Aufgrund der bereits existierenden Bebauung und identischen Flächennutzungen ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen im naturschutzfachlichen Sinne auszugehen. Die bisher unversiegelten, begrünten Randbereiche werden nicht verändert bzw. durch Festsetzung zum Baumerhalt dauerhaft geschützt.

#### D 2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden vorrangig berührt durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A, gemäß Verordnung über das Wasserschutzgebiet Blumenthal vom 11. November 1986 (Brem.GBl. S. 273). Negative Auswirkungen ergeben sich nicht, die Bestimmungen der Verordnung finden entsprechend Anwendung. Vorhaben sind in Zone III A zulässig, aber baulich so zu gestalten, dass keine Verunreinigungen des Grundwassers

<sup>1)</sup> Entsprechend § 19 Abs. 4 der für das Plangebiet geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen wie folgt überschritten werden: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das Gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Damit ist im Plangebiet derzeit ein Versiegelungsgrad von 100 % der Grundstücksfläche faktisch zulässig.

erfolgen können. Dementsprechend ist analog zur Bestandssituation auch eine wasserundurchlässige Versiegelung der Erweiterung der Stellplatzflächen erforderlich, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist – ebenso wie das auf der Dachfläche und im Rampenbereich anfallende Wasser – in den Regenwasserkanal einzuleiten (Entwässerungsbaugenehmigung 1999).

Der im Straßenraum vorhandene Regenwasserkanal<sup>2)</sup> ist in der Lage, die zusätzlichen Mengen aufzunehmen, der konkrete Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### D 3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Lüssumer Straße, welche ausreichend dimensioniert ist, um die möglicherweise zusätzlichen Fahrverkehre auf der Lüssumer Straße aufzunehmen. Diese werden voraussichtlich nur in einem Ausmaß zunehmen, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses nicht zu erwarten ist.

Damit ist nicht davon auszugehen, dass die verkehrlichen Belange negativ betroffen sind.

### D 4 Immissionsschutz

Durch das Büro ted „technologie entwicklungen & dienstleistungen“ GmbH in Bremerhaven wurde eine Schallimmissionsprognose (vergleiche Anlage I) erstellt, wobei die zum Untersuchungszeitpunkt noch bestehende Fachwerkscheune nicht als lärmschutzrelevant beachtet wurde.

Das rechnerische Ergebnis dieser Untersuchung zeigt in der Zusammenfassung, dass tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) durch das Bauvorhaben keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten sind, die den jeweiligen Immissionsrichtwert an den betrachteten Immissionsaufpunkten um mehr als 30 dB(A) überschreiten. In der Nachtzeit hingegen (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ergibt sich unter der Annahme einer Nachtanlieferung durch den prognostizierten Beurteilungspegel in vier Fällen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um bis zu 20 dB(A), wobei diese am Immissionsaufpunkt (IAP) 4 in der Wierenstraße 3 mit 59 dB(A) bei einem Richtwert von 40 dB(A) am größten ist. An diesem Punkt wurde auch in der Tageszeit mit 58 dB(A), bei erlaubten 56 dB(A), die einzige Überschreitung der entsprechenden Richtwerte prognostiziert und als Folge die Lärmschutzwand empfohlen. Somit wäre die südliche Bebauung am stärksten durch Lärmbelästigungen aufgrund der Nachtanlieferung betroffen.

Damit kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Im Bereich der Anlieferung ist eine 28,5 m lange Schallschutzwand zu errichten.
- Immissionsverursachende Anlagen und Einrichtungen an den Fassaden/ auf dem Dach dürfen nicht in Richtung Wohnbebauung liegen.
- Aufgrund der umgebenden Nutzungen ist eine Nachtanlieferung nicht realisierbar.

Entsprechend den Empfehlungen wurden in die Planzeichnung die beiden erstgenannten Aspekte aufgenommen und festgeschrieben. Da für den Ausschluss einer Nachtanlieferung eine gesetzliche Grundlage im Bebauungsplan nicht gegeben ist, wird dies im Baugenehmigungsverfahren zu einer verbindlichen Auflage gemacht.

Unter Berücksichtigung dessen ergeben sich gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen keine Überschreitungen von Schallimmissionen mehr. Besonders die nächtlichen Geräuschbelastungen, speziell in der Lüssumer Straße (IAP 3) sowie im Bockhorner Weg 1 (IAP 6), wo die Werte unter Ausschluss von Nachtanlieferung und mit der Erweiterung der Schallschutzwand 32 bzw. 33 dB(A) unter den Richtwerten liegen, konnten eminent reduziert werden. Damit wird auch die westlich angrenzende Wohnbebauung entlastet.

Bei Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse und durch die Verlängerung der Schallschutzwand kommt es insgesamt zu einer Verbesserung der gegenwärtigen

<sup>2)</sup> Im Bestand sind getrennte Kanäle für Regen- und Schmutzwasser vorhanden.

gen Situation, was in besonderem Maß den Anwohnern der an der Wierenstraße gegenüberliegenden Wohnbebauung zugute kommt.

Des Weiteren werden bezogen auf den Aspekt des Verkehrslärms die Kriterien der 16. BImSchV für eine erweiterte Lärmprüfung nicht erfüllt (Verdoppelung des Verkehrs, Zunahme um 6 dB[A]), sodass auch diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### D 5 Ver- und Entsorgung

Speziell für das Schmutzwasser ist kein Mehrwasser zu erwarten, da das Personal nicht erweitert werden soll. Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen, sodass diese Belange nicht betroffen sein werden.

#### D 6 Kinderspielplatz

Westlich des Plangebietes schließen sich Mehrfamilienhäuser an. Zu diesen gehörend ist nördlich des Discountmarktes, auf der Erweiterungsfläche des Marktes, eine Spielfläche für Kinder angesiedelt. Diese wird im Einvernehmen mit der Eigentümerin dieser Fläche (Wohnungsbaugenossenschaft Bremen-Nord) minimal nach Norden versetzt, sodass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann und dennoch die Spielfläche den Kindern der Anwohner der Bürgermeister-Kürten-Straße 7, 9 und 11 erhalten bleibt. Die Versetzung der Spielgeräte ist möglich, da die für die Markterweiterung dringend benötigte Teilfläche von der Grundstückseigentümerin zwischenzeitlich an den Vorhabenträger der vorliegenden Planung veräußert wurde.

#### D 7 Einzelhandel

Da der im Geltungsbereich befindliche Verbrauchermarkt, nach Aufgabe von zwei Einzelhandelsbetrieben „Minimal“ und „Hol ab“ an der Lüssumer Straße/Schwaneweder Straße im Jahr 2005, aktuell der einzig verbliebene Versorger für Waren des täglichen Bedarfs in dem Bereich Schwaneweder Straße, Mühlenstraße (vergleiche C 1) ist, besteht die dringende Notwendigkeit, eine Einkaufsmöglichkeit zur Nahversorgung der Anwohner zu sichern.

Durch die Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Einzelhandels im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 und dessen Umsetzung wird zusätzlich eine Attraktivitätssteigerung des Marktstandortes erreicht. Das spricht neue Kunden an. Damit wird Leerstand auf Gebieten mit Planungsrechten für Einzelhandelsflächen ebenso vermieden wie die Entwicklung gänzlich neuer Einzelhandelsstandorte. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsteilzentrum Blumenthal sind nicht erkennbar. Damit dient das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies entspricht dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, dem zufolge zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln sind.

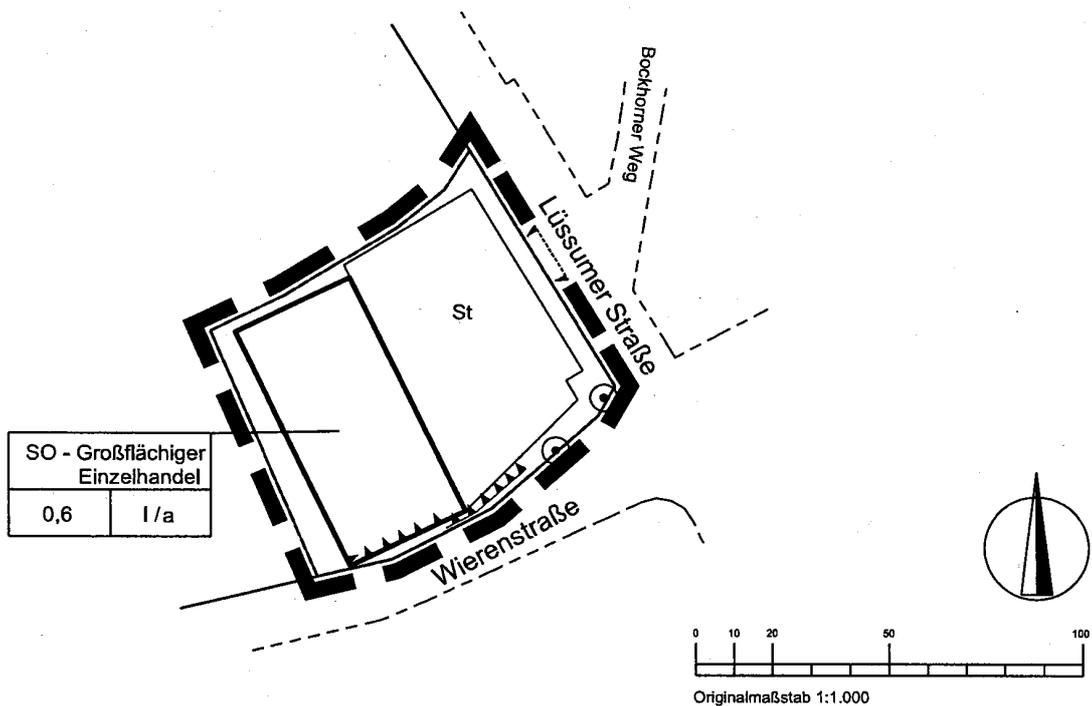
### E **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 46

(mit Vorhabenplan 46) zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes für das Grundstück Lüssumer Str. 117 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 Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



## Zeichnerische Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)
  - a Abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)
  - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
  - 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Einfahrtbereich
- St Stellplätze
-  Zu erhaltende Bäume
-  Schallschutzwand (H: 3 m)