

Mitteilung des Senats vom 10. November 2009

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 51 (mit Vorhabenplan 51) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- **nördlich Schlachthof Bremen-Nord**
- **westlich Meinert-Löffler-Straße**

Bearbeitungsstand: 2. September 2009

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 51 (mit Vorhabenplan 51) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 22. Oktober 2009 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene Stellungnahme der Öffentlichkeit und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden. *)

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 51 (mit Vorhabenplan 51) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 51 (mit Vorhabenplan 51) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- **nördlich Schlachthof Bremen-Nord**
- **westlich Meinert-Löffler-Straße**

Bearbeitungsstand: 2. September 2009

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Dezember 2008 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 6. Dezember 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Dezember 2008 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 51 im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt werden soll.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde vom Ortsamt Vegesack am 27. Januar 2009 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

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

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung (vergleiche Ziffer 1.5) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden (siehe auch Ziffer 1.6).

1.4.2 Stellungnahme der zuständigen Beiräte

Der Beirat Vegesack hat den Planungen am 16. September 2009 zugestimmt.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat daraufhin im Zeitraum vom 26. Mai 2009 bis 26. Juni 2009 im Bauamt Bremen-Nord ausgelegt.

1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von Anwohnern eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

1.6 Änderungen/Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf, der Vorhabenplan und die Begründung aufgrund von einer Anregung der Öffentlichkeit, Änderungsbedarf der Vorhabenträgerin sowie Einwendungen einer Behörde wie folgt geändert und ergänzt worden:

1. Aufnahme von neun weiteren Bäumen in die Zeichnung des Vorhabenplanes zur städtebaulichen Gliederung und Auflockerung der Stellplatzanlage.
2. Verlängerung des zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an der südlichen Plangebietsgrenze zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks westlich des Schlachthofes Bremen-Nord (Meinert-Löffler-Straße 2).
3. Vergrößerung der Baugrenze an der südlichen Seite des Eingangs zum Verbrauchermarkt um ca. 20 m² zwecks Aufstellung eines Leergutannahmeautomats innerhalb des Eingangsbereichs des Verbrauchermarkts auf Wunsch des Vorhabenträgers.
4. Aufnahme einer textlichen Festsetzung, dass sich im Sondergebiet SO EH², das zuvor ausschließlich zur Errichtung eines Fachmarktes vorgesehen war, auch freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO ansiedeln können. Freiberuflich Tätige im Sinne von § 13 BauNVO sind z. B. Rechtsanwälte, Architekten, Steuerberater etc.

1.6.1 Absehen von einer erneuten öffentliche Auslegung/Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 51 erfolgten Planänderungen/-ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf die Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da die Planänderungen sich nicht negativ auf die privaten Belange auswirken.

Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a Abs. 3, S. 4 BauGB erneut beteiligt. Die beteiligten Stellen haben den geänderten Planungen zugestimmt.

1.7 Umweltprüfung/Umweltbericht/Zusammenfassende Erklärung

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

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

2. Information der Beiräte

Dem Ortsamt Vegesack wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 51 (mit Vorhabenplan 51) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack nördlich Schlachthof Bremen-Nord, westlich Meinert-Löffler-Straße (Bearbeitungsstand: 2. September 2009), einschließlich Begründung, in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 51 (mit Vorhabenplan 51) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- westlich Meinert-Löffler-Straße
- nördlich Schlachthof Bremen-Nord

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Aumund-Hammersbeck. Es ist rd. 0,915 ha groß und umfasst den Bereich Meinert-Löffler-Straße 8 bis 12 (Flurstück 61/11, Flur 161).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Wohnhauses Meinert-Löffler-Straße 14 (Flurstück 59/1);
- im Osten durch die Meinert-Löffler-Straße;
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Schlachthofs Bremen-Nord (Meinert-Löffler-Straße 4, Flurstück 61/10) und des westlich an den Schlachthof angrenzenden Gewerbebetrieb (Meinert-Löffler-Straße 2, Flurstück 61/12);
- im Westen durch einen See (Flurstück 55/8).



Abbildung 1: Lageplan Plangebiet VEP 51

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Meinert-Löffler-Straße, die in Richtung Norden nach Beckedorf führt und in Richtung Süden an der Kreuzung mit der Hammersbecker Straße endet und in die Georg-Gleistein-Straße übergeht.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet in der Meinert-Löffler-Straße. Hier verkehrt der Bus der Linie 677 der Bremer Straßenbahn AG in Richtung Uthlede und St. Magnus. In rd. 100 m Entfernung halten am Bahnhof Aumund die Busse der Linien 75, 76, 78 und 79, die am Bahnhof Vegesack halten und weiter bis zum Straßenbahndepot nach Gröpelingen fahren. In umgekehrter Richtung fahren die Linien 75 und 76 bis nach Blumenthal. Der Bahnhof Aumund ist Haltepunkt für die Eisenbahn der Nordwest-Bahn, deren Züge im Halbstundentakt in Richtung Farge und Vegesack verkehren. Die Anschlussstelle zur Autobahn BAB 270 ist rd. 1 km entfernt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes (Gewerbepark Hammersbeck). Im Süden grenzt unmittelbar der Schlachthof Bremen-Nord an. Westlich des Schlachthofs befindet sich ein Gewerbebetrieb, der mit Baumaschinen handelt und über das Plangebiet erschlossen wird. Direkt nördlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 51 steht angrenzend innerhalb des Gewerbegebietes ein Wohnhaus, das bereits 1937 errichtet wurde. Auf der Grenze zwischen Wohnhaus und Plangebiet steht eine rd. 30 m lange Betonwand, die als Sicht- und Lärmschutzwand dient. Nördlich dieses Wohnhauses befinden sich ein Holzhandel und ein Gebrauchtwagenhandel. Nordwestlich liegt das Technologiezentrum Bremen-Nord. Östlich des Plangebietes und der Meinert-Löffler-Straße beginnt eine Wohnsiedlung mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern aus den Sechzigerjahren entlang der Straßen „Im Kifkenbruch“, „Wilhelm-Zöllig-Straße“ und „Naumburger Straße“.

Das Plangebiet ist der Standort der ehemaligen Stadtküche Leschnik, die ihren Betrieb aufgegeben hat. Seither stehen die Gebäude leer und verfallen zunehmend. Durch Vandalismus, Einbruch und Brandschäden sind einzelne Gebäudeteile stark beschädigt und einsturzgefährdet. Die Vorhabenträgerin, die Eigentümerin der Flächen ist, hat sich daher für den Abriss der Gebäude entschieden.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 51 gewerbliche Bauflächen dar.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 374, rechtsverbindlich seit 30. September 1986. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest. Für den östlichen Bereich des Plangebietes in einer Breite von rd. 30 m, gemessen ab westlicher Straßenkante Meinert-Löffler-Straße, erfolgt eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung. Hier sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die benachbarte schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stören. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Firsthöhe ist auf maximal 8,0 m begrenzt. Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Abweichend kann bei einer Grundstücksgröße bis 3000 m² zugelassen werden, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Für das außerhalb des Plangebietes östlich der Meinert-Löffler-Straße vorhandene Wohngebiet gilt der Bebauungsplan 341. Dieser setzt für die an die Meinert-Löffler-Straße angrenzenden Häuser ein allgemeines Wohngebiet und für die hieran östlich anschließenden Häuser ein reines Wohngebiet fest. Die Geschossigkeit ist in beiden Baugebieten auf maximal zwei begrenzt. Es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die sich gegenwärtig im Plangebiet befindliche Gewerbebrache mit verfallenen Gebäuden stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der sich nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung der Umgebung und das Ortsbild auswirkt. Dieser städtebauliche Missstand sowie das Interesse der Vorhabenträgerin Hanseatische Grundbesitz AG, an diesem Standort einen Verbrauchermarkt und einen Fachmarkt zu errichten, sind Anlass der Planung. Die Vorhabenträgerin hat einen Vorhabenplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Verbrauchermarkt ist ein auf Selbstbedienung gründendes Einzelhandelsgeschäft mit Verkaufsflächen zwischen 1500 m² und 5000 m². Im Wesentlichen werden Lebensmittel sowie zu einem untergeordneten Anteil Non-Food-Artikel verkauft. Ein Fachmarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit Branchenspezialisierung, das ein breites und/oder tiefes Sortiment führt. Zugrunde liegt ein Selbstbedienungskonzept, wobei dem Kunden Beratung und Service angeboten werden. Das von der Hanseatischen Grundbesitz AG geplante Einzelhandelsvorhaben soll insgesamt rd. 2400 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2400 m² kann das Vorhaben auf Grundlage des bisherigen Bauplanungsrechts nicht errichtet werden, denn gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO 1977 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1500 m² nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Aus diesem Grund ist das geplante Vorhaben nur zulässig, wenn ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird.

Ziel der Planung ist zum einen die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes des brachliegenden Geländes der ehemaligen Stadtküche sowie die städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung des Plangebietes. Mit der Überplanung der Gewerbebrache erwartet die Stadtgemeinde Bremen auch eine positive Wirkung auf die angrenzenden Areale „Schlachthof“ und „ehemaliges Rotes Kreuz“.

Die Konzeption der Vorhabenträgerin sieht die vollständige Beseitigung der bisherigen Bebauung und eine neue Gebäudeanordnung vor, die sich zur Meinert-Löffler-Straße hin öffnet. Zwischen der Meinert-Löffler-Straße und dem Verbrauchermarkt werden die Stellplätze angeordnet. Die gesicherte Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt über getrennte Zufahrten für den Kunden- und Anlieferverkehr. Die Entladung der Lastkraftwagen sowie die Anordnung von Müllcontainern erfolgt auf der Rückseite des Verbrauchermarktes, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar ist. Entlang der Meinert-Löffler-Straße ist die Anlage eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die nördliche Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohnhaus soll durch eine Hecke eingefriedet werden.

Die Planung dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB im Ortsteil Aumund-Hammersbeck und der Schaffung von ca. 40 neuen Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes in Nähe zu den Wohngebieten östlich der Meinert-Löffler-Straße, einem sehr guten ÖPNV-Anschluss und ausgebauten Radwegen, bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Verbraucher- und Fachmarktes. Alternativ ist an der Stelle des Fachmarktes auch die Unterbringung von Räumen für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, denkbar.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung durch das Gutachterbüro „Dr. Arnd Jenne Beratung“ wurde im November 2008 geprüft, inwieweit sich die Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes in Aumund-Hammersbeck auf die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Bremen und in der Nachbargemeinde Schwanewede auswirkt. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben die Zentrenstruktur und der zentrale Versorgungsbereich Vegesack nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Im Bereich der bestehenden Nahversorgung sind durch das neue Vorhaben Anpassungen wahrscheinlich, die aber nicht zu einem „Ausdünnen“ des Nahversorgungsnetzes, sondern vielmehr zu einer (beschleunigten) Marktberreinigung führen werden, die auch ohne das neue Vorhaben eintreten würde.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 51 setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ fest, das aus den beiden Teilbereichen EH 1 und EH 2 besteht. Die Aufteilung in zwei Teilbereiche resultiert aus den beiden Baukörpern Verbrauchermarkt und Fachmarkt, für die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenplan unterschiedliche Regelungen getroffen werden (vergleiche unten). Die Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ begründet sich darin, dass die Errichtung eines Verbrauchermarktes von mehr als 1500 m² Geschossfläche in den Gewerbegebieten des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 374 nicht zulässig ist. Die Ansiedlung eines Fachmarktes begründet sich in der guten Erschließungssituation und der Flächenverfügbarkeit im Gewerbepark Hammersbeck. Sie trägt zur Reaktivierung einer Gewerbebrache und somit zur Aufwertung des Plangebietes sowie zur Ausweitung des Einzelhandelsangebotes in Aumund-Hammersbeck bei. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadtgemeinde Bremen oder Nachbargemeinden sind bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenze nicht zu befürchten.

Die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche aller Nutzungseinheiten auf zusammen 2000 m² für den Teilbereich EH 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 und auf zusammen 400 m² für den Teilbereich EH 2 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 leitet sich aus der oben genannten Einzelhandelsuntersuchung von „Dr. Arnd Jenne Beratung“ ab. Diese hat ergeben, dass ein Verbrauchermarkt mit 1666 m² Verkaufsfläche, inklusive Backshop und Blumengeschäft, einem Getränkemarkt mit weiteren 300 m² Verkaufsfläche, einer Apotheke von rd. 50 m² Verkaufsfläche und einem gesonderten Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 350 m² die Zentrenstruktur im Untersuchungsraum nicht negativ beeinträchtigen wird. Der Untersuchungsraum umfasst die Bereiche Vegesack, Schönebeck, Aumund-Hammersbeck, Fährlobbendorf und Beckedorf (Niedersachsen).

Die Untersuchung von Dr. Jenne stellt fest, dass es durch die Ansiedlung des Beschriebenen, wie durch die Vorhabenträgerin geplant, zu Umsatzumverteilungen bei den Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln kommen kann. Die hiervon betroffenen Standorte unterliegen jedoch keinem besonderen Schutz, da sie im Entwurf des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird gemäß der Einzelhandelsuntersuchung auch nicht die Standorte Lindenstraße und Sedanplatz im Zentrum Vegesack in ihrer perspektivischen Entwicklung negativ beeinflussen. „In der Gesamtbetrachtung un-

terliegen der zentrale Versorgungsbereich des Zentrums Vegesacks und der Versorgungsbereich an der Lindenstraße keiner Gefährdung durch das Planvorhaben. Auch bei einzelbetrieblichen Anpassungen an den Wettbewerb ist das Nahversorgungsnetz in Vegesack durch die Vielzahl an Einrichtungen – auch durch Einrichtungen mit gänzlich unterschiedlicher Konzeption als das Planvorhaben – sichergestellt. Damit tritt perspektivisch durch das Planobjekt keine Verschlechterung, aber auch keine wesentliche Verbesserung der Nahversorgungssituation ein.“ (Gutachten Seite 47).

Alternativ oder ergänzend zur Ansiedlung eines Fachmarktes in der Gliederungsstufe SO EH² sind neben Einzelhandel auch die in § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen zulässig. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 wird ermöglicht, dass sich in dem für den Fachmarkt vorgesehenen Bereich auch freiberuflich Tätige oder solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie Freiberufler ausüben, ansiedeln können. Demnach können die Räume des Fachmarktes z. B. auch von Architekten, Rechtsanwälten, Ärzten etc. genutzt werden. Diese Festsetzung ermöglicht dem Vorhabenträger mehr Spielraum bei der Verpachtung des Fachmarktbereichs. Freiberuflich Tätige betreiben keinen Einzelhandel und wirken sich auch sonst nicht schädlich auf die Zentrenentwicklung der Stadtgemeinde Bremen aus. Sie erhöhen aber das Angebot an Dienstleistungen in Aumund-Hammersbeck und kommen somit der ansässigen Bevölkerung zugute.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 wird im Sinne von § 12 Abs. 3 a BauGB der Durchführungsvertrag zwischen Stadtgemeinde und Vorhabenträgerin als Bedingung zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemacht. Damit wird dem gerichtlich postulierten Gebot der materiellen Konkordanz zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag Rechnung getragen. Die Regelung der Warensortimente im Durchführungsvertrag ermöglicht es, flexibler auf spätere Entwicklungen oder Erkenntnisse bei gleichzeitiger Sicherung der Ziele des Bremer Einzelhandelskonzeptes zu reagieren. Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenplan kann geändert oder auch ein neuer abgeschlossen werden.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin Hanseatische Grundbesitz AG sieht eine Verteilung der Verkaufsfläche von rd. 2400 m² folgendermaßen vor:

- 1666 m² Verkaufsfläche Verbrauchermarkt mit Blumenladen und Backshop,
- 300 m² Verkaufsfläche Getränkemarkt,
- 50 m² Verkaufsfläche Apotheke,
- 350 m² Verkaufsfläche Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die im Zusammenhang mit dem Verkauf und verkaufsbezogenen Dienstleistungen dem Kunden zugänglich sind, einschließlich Windfang, Kassenvorraum (einschließlich Bereich zum Einpacken und Entsorgen von Verpackungsmaterial), Gänge, Schaulinien und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände der Warenpräsentation sowie Verkaufs- und Dienstleistungstresen (einschließlich deren Flächen, die die Kunden aus betrieblichen Gründen nicht betreten dürfen). Zu den Verkaufsflächen zählen nicht für die Kunden unzugängliche Lagerflächen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind zum Beispiel: Baumarktsortimente, Bettwaren, Elektrogroßgeräte, Gartenartikel, Leuchten/Lampen, Möbel, Pflanzen/Samen, Tiernahrung und Tierbedarfsartikel.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird – wie bereits im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 347 – mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Dieses Maß entspricht den in Gewerbegebieten und Sondergebieten für Einzelhandel üblichen Grundflächenzahlen, da in diesen Gebieten in der Regel ausreichend Platz für Stellplätze benötigt wird. Mit dieser Festset-

zung werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Allerdings wird aufgrund des relativ kleinen Grundstücks, welches – bedingt durch die nördlich und südlich angrenzende Bebauung sowie durch den westlichen See und die östlich gelegene Meinert-Löffler-Straße – nicht vergrößert werden kann, abweichend gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.4 eine Regelung getroffen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 % überschritten werden kann. Die in diesem Paragraphen bezeichneten Anlagen beinhalten Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze und Nebenanlagen wird insofern begrenzt und ausgeglichen, als dass der Bebauungsplan entlang der Meinert-Löffler-Straße sowie der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze einen Anpflanzstreifen festsetzt. Dieser dient der Auflockerung und Begrünung des Plangebietes sowie der Einfriedung gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohnhaus.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist die Meinert-Löffler-Straße, die bis auf wenige Zentimeter auf dem gleichen Höhenniveau wie das Plangebiet liegt. Der Bezugspunkt Meiner-Löffler-Straße stellt eine vergleichsweise einfache und vor Ort praktikable Lösung zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen dar.

Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Dabei ist der Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Bei Staffelgeschossen bezieht sich die Traufhöhe auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses. Die Festsetzung einer Traufhöhe leitet sich aus der Analyse der städtebaulichen Strukturen der Umgebung ab. Der Verbrauchemarkt orientiert sich somit an der Umgebung und hält den vorgegebenen Maßstab ein. Eine Traufhöhe von 5,0 m ist aus betriebstechnischen Gründen notwendig. Die First- bzw. Dachhöhe der baulichen Anlagen ist auf 9,8 m über dem Bezugspunkt beschränkt. Die Höhe von 9,8 m ist ebenfalls wie die Traufhöhe aus betriebstechnischen Gründen erforderlich. Sie orientiert sich auch an der baulichen Umgebung von Schlachthof und zweigeschossigen Wohngebäuden. Die Kombination der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sichert eine Fassadengliederung, die den Baukörper in die Umgebung einfügen lässt.

C 3 Bauweise, Baugrenzen

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies begründet sich darin, dass weder eine geschlossene Bauweise entlang der Grundstücksgrenzen möglich ist – im Norden grenzt ein frei stehendes Einfamilienhaus an, im Süden steht der Schlachthof abseits der Grundstücksgrenzen – noch eine offene Bauweise aufgrund der Länge des geplanten Baukörpers von mehr als 50 m zu realisieren ist. Die Bauweise der neuen Einzelhandelsnutzung ergibt sich jedoch indirekt durch die Festsetzung von Baugrenzen, die ein Baufenster vorgeben. Die Baugrenzen halten ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen, sodass die Abstandsvorschriften der Bauordnung eingehalten werden können.

C 4 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist durch die Meinert-Löffler-Straße bereits erschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine Einfahrt für den Anlieferverkehr an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie eine Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr an der südlichen Grundstücksgrenze fest. Ein-/Ausfahrten an anderer Stelle sind unzulässig. Die Festsetzung einer Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr an der südlichen Plangebietsgrenze ist notwendig, um die Verkehrslärmimmissionen für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Anwohner weitestgehend zu reduzieren. Auf eine Lkw-Einfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze kann jedoch nicht verzichtet werden,

da das Grundstück für Lkw-Wendemanöver zu klein ist. Die anliefernden Lkw umfahren den Verbrauchermarkt und verlassen das Betriebsgelände über die Kundenausfahrt. Die Entladung der Lastkraftwagen erfolgt an der Westseite des Verbrauchermarktes. Diese innere Erschließung des Plangebietes wurde gewählt, um den Bewohnerinnen und Bewohnern des nördlich angrenzenden Wohnhauses (Meinert-Löffler-Straße 14) möglichst wenig Schallimmissionen durch den Erschließungsverkehr auszusetzen. Die rd. 125 erforderlichen Stellplätze werden auf der Ost- und Südhalfte des Grundstücks zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Meinert-Löffler-Straße bei Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit Fachmarkt von insgesamt 2400 m² Verkaufsfläche wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Ermittlung der verkehrlichen Folgen bei Neubau eines Verbrauchermarktes an der Meinert-Löffler-Straße in Bremen-Vegesack, Februar 2009). Die Untersuchung beinhaltete neben Aufnahme des Straßenquerschnittes und Überprüfung der Verkehrsregelungen und Nebenanlagen eine Verkehrszählung und Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung auf der Meinert-Löffler-Straße wurde am Donnerstag, den 29. Januar 2009, eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Verkehrszählung wurde als Verkehrsstromzählung von 15.00 bis 19.00 Uhr am Knotenpunkt „Meinert-Löffler-Straße/Hammersbecker Straße/Georg-Gleistein-Straße“ durchgeführt. Die nachmittägliche Spitzenstunde wurde sowohl im gesamten Knotenpunkt als auch im Querschnitt der Meinert-Löffler-Straße von 15.30 bis 16.30 Uhr festgestellt.

Das Verkehrsgutachten hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 5500 Kfz ermittelt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Mobilitätssteigerung von ca. 3,0 % bis zum Prognosejahr 2025 ist durch den neuen Verbrauchermarkt mit Fachmarkt in der verkehrlichen Spitzenstunde mit einer Zunahme von rd. 488 zusätzlichen Kraftfahrzeugen zu rechnen. Davon überwiegt der Kundenanteil des Verbrauchermarktes mit rd. 432 Kfz/Spitzenstunde. Die Spitzenstunde umfasst hier einen Anteil von 12,2 % der täglichen Verkehrsmenge.

Die verkehrliche Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Meinert-Löffler-Straße den zusätzlichen Verkehr durch den neuen Verbrauchermarkt aufnehmen kann und keine baulichen Maßnahmen notwendig sind.

C 5 Anlagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

An der nördlichen Grundstücksgrenze zum bestehenden Wohnhaus Meinert-Löffler-Straße 14 steht eine rd. 30 m lange Schallschutzwand, die im Zuge der Ansiedlung der Stadtküche errichtet worden ist. Diese Schallschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Abgang der Schallschutzwand ist an gleicher Stelle eine neue Schallschutzwand in einer Höhe von 2,0 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Flächendichte von mindestens 15 kg/m² aufweisen und ist an ihrer südlichen Fassadenseite aus gestalterischen Gründen zu begrünen. Öffnungen in der Schallschutzwand sind nicht zulässig.

Zwischen den beiden Einfahrten entlang der Meinert-Löffler-Straße ist aus schallschutztechnischen Gründen eine Lärmschutzwand aus Verbundsicherheitsglas in einer Höhe von 2,0 m über dem Bezugspunkt zu errichten. Dies hat das Schallschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 51 ergeben (SV-Büro Roesener: Schalltechnisches Gutachten zur Nutzung des Grundstücks an der Meinert-Löffler-Straße 6 bis 12 als Nahversorgungszentrum mit Verbraucher-, Getränke- und Fachmarkt, April 2009.) Diese aktive Lärmschutzmaßnahme stellt die Einhaltung der für den Betrieb des Verbrauchermarktes vorgegebenen Immissionsgrenzwerte in Bezug auf die gegenüberliegende Wohnbebauung östlich der Meinert-Löffler-Straße sicher. Aus gestalterischen Gründen ist die Lärmschutzwand in Verbundsicherheitsglas transparent zu erstellen. Die Glaswand ist aus Sicherheitsgründen auf einen gemauerten Sockel von maximal 1,0 m Höhe, gemessen über der Geländeoberfläche, zu stellen. Entsprechende Regelungen hierzu

sowie auch zur Reinigung und Pflege der Schallschutzwände sind im Durchführungsvertrag zu treffen.

Die Schallschutzwand an der Meinert-Löffler-Straße darf für einen Fußweg in einer Breite von 1,50 m einmalig unterbrochen werden. Diese Regelung ermöglicht Fußgängern einen eigenen und verkehrssicheren Zugang zum Verbrauchermarkt, sodass diese nicht die Kfz-Einfahrt nutzen müssen.

Durch den Anpflanzstreifen entlang der Meinert-Löffler-Straße, der zwischen Straße und Schallschutzwand festgesetzt ist, wird die Schallschutzwand mit Gehölzen eingegrünt. Dies trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

C 6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt an der östlichen, nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze Anpflanzstreifen zeichnerisch fest, die in der Planzeichnung mit den Buchstaben a), b) und c) unterschieden werden. Innerhalb der festgesetzten Fläche a) entlang der Meinert-Löffler-Straße sind je angefangener 40 m² Anpflanzfläche ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen. Die übrigen Flächen sind auf der gesamten Länge mit mindestens drei Viertel heimischen, standortgerechten bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes und Auflockerung der versiegelten Flächen, die ansonsten direkt angrenzend an die Meinert-Löffler-Straße beginnen würden. Die innerhalb dieser Anpflanzfläche zu pflanzenden Bäume können als Nachweis zur Baumanpflanzung innerhalb der Stellplatzanlage gemäß Bremischer Landesbauordnung angerechnet werden.

Der Anpflanzstreifen b) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dient der Einfriedung und des Sichtschutzes gegenüber dem Grundstück Meinert-Löffler-Straße 14. Hier ist auf ganzer Länge eine Hecke zu pflanzen, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 1,80 m erreichen muss.

Der Anpflanzstreifen c) stellt den Übergangsbereich zum westlich gelegenen See dar. Durch die Anpflanzung von bodendeckenden Pflanzen soll hier ein Übergang zum grünen Uferbereich des Sees erreicht werden.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit dieser Regelung soll die dauerhafte Begrünung der Plangebietsränder erreicht werden. Die Anpflanzfestsetzungen enthalten eine Pflanzenliste.

C 7 Nicht überbaubare Flächen (Stellplätze)

Die ca. 123 Stellplätze für den Verbrauchermarkt sind zwischen der Meinert-Löffler-Straße und dem Verbrauchermarkt angeordnet. Eine Anordnung der Stellplätze hinter dem Verbrauchermarkt, also an der westlichen und zum See orientierten Grundstückseite, ist nicht möglich. Eine solche Anordnung würde dazu führen, dass der zum See gelegene Gartenbereich des nördlich angrenzenden Wohnhauses Schallimmissionen auf einer Länge von mehr als 100 m ausgesetzt wäre. Zudem würden sich die Schallemissionen durch den Kundenverkehr dann auch über den See erstrecken, was nicht im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes ist.

Der Bebauungsplan enthält eine zeichnerische Festsetzung, die den Bereich der Stellplatzanlage festlegt. Die konkrete Anordnung und Vermaßung der Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine zeichnerische Festsetzung der einzelnen Stellplätze im Bebauungsplan wird nicht vorgenommen, um dem Bauherrn bei der Gestaltung der Stellplatzanlage noch Spielraum zu gewähren.

C 8 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält eine zeichnerische Festsetzung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der südlichen Plangebietsgrenze für den Gewerbebetrieb an der Meinert-Löffler-Straße 2. Mit dem vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll die verkehrliche Erschließung des Gewerbebetriebes der Meinert-Löffler-Straße 2 als Hinterlieger gesichert werden, da dieser Betrieb bisher über das Plangebiet verkehrlich erschlossen wurde. Das bisherige Wegerecht innerhalb des Plangebietes kann zu-

künftig nicht mehr aufrechterhalten werden, da hier der Verbrauchermarkt errichtet werden soll. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist notwendig, damit für diese der Zugang zum Grundstück Meinert-Löffler-Straße 2 erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan enthält eine baugestalterische Festsetzung zur Gestaltung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes. So sind die Außenwände der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Klinker oder mit hellem Putz oder in diesen Farben gestalteten Bretterverschalungen zu gestalten. Eine Kombination der Elemente ist zulässig. Eine Metallverkleidung (z. B. Zink- oder Aluminiumbleche) zur Fassadengliederung ist auf bis zu 50 % der Fläche je Außenwand zulässig. Die Festsetzung nimmt Bezug zur baulichen Umgebung, die durch Backsteingebäude und Gebäude mit hellen Putzfassaden geprägt ist. Die Festsetzung dient somit einer homogenen Ortsbildgestaltung.

Der Bebauungsplan enthält eine weitere baugestalterische Festsetzung, die die Eingrünung von Müllsammelstellen vorsieht, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind. Diese Festsetzung soll zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen und unansehnliche Müllsammelplätze vermeiden.

C 9 Kampfmittel, Altlasten

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

Das Plangebiet wurde bereits gewerblich genutzt. Der Boden ist vor der Errichtung der Stadtküche mit Schlacken aufgefüllt worden. Aus diesem Grund können Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Umweltbehörde der Freien Hansestadt Bremen zu benachrichtigen.

C 10 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen. Dem Landesarchäologen ist ausreichend Möglichkeit einzuräumen, Bodenfunde zu untersuchen, zu dokumentieren und sicherzustellen.

C 11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, die auf Vorschriften andere Gesetze und Verordnungen verweisen. So sind für das Vorhaben an der Meinert-Löffler-Straße die Vorgaben der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Blumenthal einzuhalten. Die Regelungen der Baumschutzverordnung des Landes Bremen bleiben unberührt. Die Hinweise im Bebauungsplan dienen der Information der Erläuterung und verweisen auf die Rechtsgrundlagen. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

D Auswirkungen der Planung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da die Grundfläche im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 51 weniger als 20 000 m² beträgt und mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 51 keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen.

Unabhängig davon werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben. Das räumliche Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 51.

D 1 Natur und Landschaft

Auf dem knapp 1 ha großen Gelände des Plangebietes befinden sich leerstehende Gewerbegebäude, gepflasterte Erschließungswege und asphaltierte Flächen sowie im äußersten nordwestlichen Grundstücksbereich, im Übergang zum angrenzenden See, Ruderalflora und eine Baumgruppe. Letztere besteht aus einzelnen Birken und einer Tanne. An der südlichen Grundstücksgrenze zum Schlachthof besteht ein schmaler Streifen mit Ziergehölzen sowie kleineren Einzelbäumen (Birken). Markante Einzelbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Oberflächengewässer bestehen ebenfalls nicht. Die oben genannten Bäume können nicht erhalten bleiben, da in diesem Bereich die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgen soll.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Siedlungsbereiches und der bereits bestehenden Überbauung mit den leerstehenden Gebäuden der ehemaligen Stadtküche führt die Überplanung des Gebietes zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Anpflanzung einer Hecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie die Begrünung des Bereiches zwischen der Meinert-Löffler-Straße und den zukünftigen Stellplätzen mit neuen Baumpflanzungen sollen der Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes dienen.

D 2 Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die bisherige gewerbliche Nutzung stark überformt und im Nahbereich zu den baulichen Anlagen mit Betonsteinpflaster verdichtet worden. Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist das Schutzgut Boden bereits erheblich beeinträchtigt worden. Mit der weiteren Versiegelung des Plangebietes werden ökologische Bodenfunktionen, wie z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser, durch die weitere Versiegelung geschädigt, sodass mit der Überplanung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und Vorbelastung sind diese jedoch als nicht erheblich einzustufen.

D 3 Wasser

Das Plangebiet liegt gemäß der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenthal vom 11. November 1986 in der festzusetzenden Schutzzone III a. Zum Schutz des Grundwassers können in diesem Gebiet Schutzbestimmungen nach § 41 Abs. 3 des Bremischen Wasserschutzgesetzes erlassen werden.

Der Grundwasserhaushalt ist bereits durch die teilweise Überbauung des Plangebietes und die Versiegelung von Hofflächen nachhaltig beeinträchtigt. Eine Nachverdichtung des Plangebietes wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist durch einen Anschluss an den Kanal in der Meinert-Löffler-Straße möglich. Eine oberirdische Ableitung des Wassers über den Graben auf dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück, wie es früher einmal der Fall war, ist daher zukünftig nicht mehr notwendig.

D 4 Lärm

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die durch Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet entstehen können, wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (SV-Büro Roesener: Schalltechnisches Gutachten zur Nutzung des Grundstücks an der Meinert-Löffler-Straße 6 bis 12 als Nahversorgungszentrum mit Verbraucher-, Getränke- und Fachmarkt, April 2009.) Mit dem Gutachten wurde die quantitative Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft auf Basis einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm untersucht und mit den jeweils zulässigen Immissionen verglichen.

Ein besonderes Augenmerk wurde im Gutachten auf das nördlich angrenzende Wohnhaus sowie auf die gegenüberliegende Wohnbebauung entlang der Meinert-Löffler-Straße gelegt. Hier ist zu unterscheiden, dass das einzelne Wohnhaus nördlich des Plangebietes Teil des Gewerbegebietes ist und dementsprechend andere Schutzansprüche bestehen als für das gegenüberliegende Wohngebiet, das im Bebauungsplan 341 der Stadtgemeinde Bremen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Die schalltechnische Untersuchung enthält Aussagen zur Lärmbelastung in der Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Lärmbelastungen in der Nachtzeit entstehen durch den Kraftfahrzeugverkehr der Kunden und Mitarbeiter, die bei Schließung um 22.00 Uhr den Verbrauchermarkt verlassen und so nach 22.00 Uhr vom Grundstück fahren. Die Prüfung auf Anlieferung in der Nachtzeit hat ergeben, dass diese nicht möglich ist, da die Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet östlich der Meinert-Löffler-Straße um mehr als 2 dB(A) und zulässige kurzzeitige Geräuschspitzen (Bremsen Lkw) um mehr als 10 dB(A) überschritten würden. Da Anlieferzeiten nicht im Bebauungsplan geregelt werden können, ist die Sicherstellung der Anlieferung am Tage im Baugenehmigungsverfahren oder im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin zu regeln.

Das schalltechnische Gutachten berücksichtigt neben dem Kundenverkehr, dem Anlieferverkehr und dem anlagebedingten Schall (z. B. Kühlanlage des Verbrauchermarktes) auch die Verkehrsgeräusche der Meinert-Löffler-Straße. Nach den Untersuchungen zur Verkehrsbelastung (vergleiche Verkehrsuntersuchung; Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, Februar 2009) beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) ca. 5500 Kfz. Bei einer angenommenen Anzahl von 1500 Kunden pro Tag ergibt sich eine zusätzliche Belastung von 3000 Fahrzeugen. Die Gesamtzahl steigt damit von ca. 5500 auf ca. 8500 Kfz/Tag. Dies entspricht einer Erhöhung der Straßenverkehrsbelastung von ca. 1,9 dB(A). Eine Erhöhung um mindestens 3 dB(A) (TA Lärm 7.4, Abs. 2, Spiegelstrich 1) findet nicht statt, sodass Maßnahmen organisatorischer Art nicht geprüft werden müssen.

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen durch das Vorhaben „Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße“ sind auch die Vorbelastungen durch die benachbarten Gewerbebetriebe einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für den Schlachthof Bremen-Nord. Insgesamt stellt die Lage eine Konfliktsituation (Gemengelage im Sinne von TA Lärm 6.7) dar. Die Nutzungen von Gewerbe westlich der Meinert-Löffler-Straße und Wohnen östlich der Meinert-Löffler-Straße sind nur durch die Straßenbreite von ca. 16 m getrennt.

Der bisher gültige Bebauungsplan 374 enthält keine Festsetzungen zur Begrenzung der Schallemissionen der ansässigen Gewerbebetriebe. Eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen durch den Schlachthof wurde im damaligen Genehmigungsverfahren nicht vorgenommen. Ebenso existieren keine Messergebnisse über die tatsächlichen Schallemissionen des Schlachthofes. Solche Messungen würden unverhältnismäßig aufwändige Untersuchungen der einzelnen im Gewerbegebiet befindlichen Betriebe und deren Schallquellen bedeuten.

Um dennoch die Schallemissionen des Schlachthofes als Vorbelastung ermitteln zu können, wurde auf die allgemein typischen Werte von Schallemissionen in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten zurückgegriffen. Diese werden als flächenbezogene Schalleistungspegel je Quadratmeter angegeben (FSLP). Demnach gilt für Betriebe in einem eingeschränkten Gewerbegebiet der Wert von 60/45 dB(A)/m² tags/nachts und im Gewerbegebiet der Wert von 65/50 dB(A)/m² tags/nachts.

Nimmt man diese allgemein typischen Werte für den Schlachthof Bremen-Nord an, würde, aufgrund des geringen Abstandes von nur rd. 16 m zur Wohnbebauung, jede Ansiedlung eines weiteren Betriebes im Plangebiet ohne Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sein. Bei Errichtung eines Verbrauchermarktes ohne Schallschutzmaßnahmen käme es zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes im allgemeinen Wohngebiet östlich der Meinert-Löffler-Straße in der Größenordnung von 4 dB(A) in der Nacht-

zeit. Aus diesem Grunde orientiert sich die Planung des Verbrauchermarktes an den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (§ 3.2.1 Abs. 2. TA Lärm). Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn die von ihm ausgehenden Emissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte für dieses Vorhaben um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand in 2,0 m Höhe parallel zur Meinert-Löffler-Straße und zu den westlichen Stellplatzflächen wird die Unterschreitung von 6 dB(A) erreicht. Diese Lärmschutzwand wird durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Schutz des nördlich angrenzenden Wohnhauses wird ebenfalls die bereits bestehende Lärmschutzwand festgesetzt. Aufgrund dieser aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind keine Immissionskonflikte mit der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten.

E Finanzielle Auswirkungen/Gender

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die Kosten für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Erhaltung Lärmschutzwand und Erstellung einer Lärmschutzwand aus Verbundsicherheitsglas) zu übernehmen.

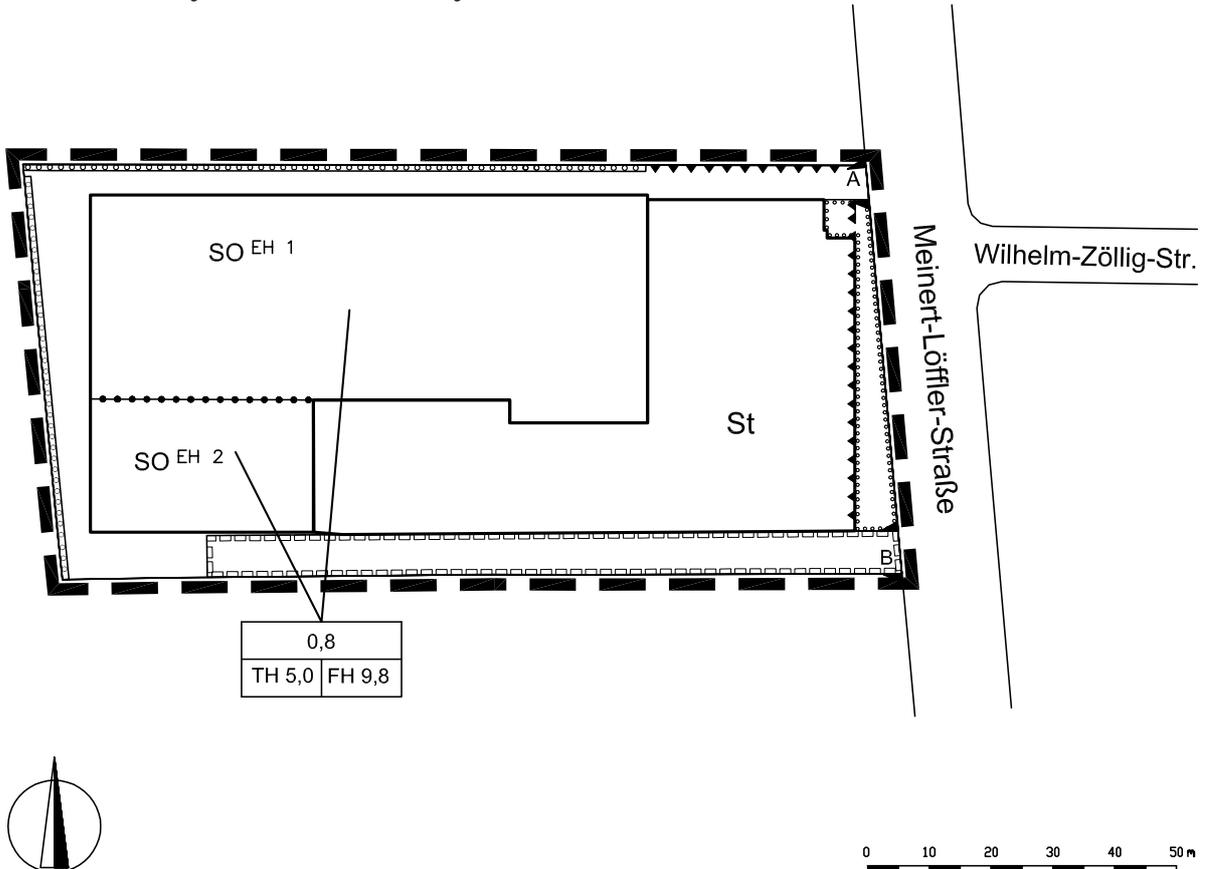
E 2 Genderprüfung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 51

(mit Vorhabenplan 51)
 zum Vorhaben "Verbrauchermarkt Meinert-Löffler-Straße"
 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
 - nördlich Schlachthof Bremen-Nord
 - westlich Meinert-Löffler-Straße

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 Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

0,8 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe des Hauptdaches

FH Firsthöhe des Hauptdaches

Sondergebiet "Einzelhandel" (§11 Abs. 3 BauNVO)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

St Stellplätze

Immissionsschutzbereich, hier Schallschutz

Einfahrt Lastkraftwagen

Ein- und Ausfahrt Personenkraftwagen und Lastkraftwagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

