

Mitteilung des Senats vom 7. September 2010

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 73 (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. August 2010 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

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

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) und die entsprechende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Mai 2010 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 12. Mai 2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 73 ist am 9. März 2010 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73 ist am 18. November 2009 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde festgelegt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Mai 2010 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 73 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Mai bis 25. Juni 2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt.

Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

5.1 Behördenbeteiligung

5.1.1 Das Ortsamt Hemelingen hat mit Schreiben (E-Mail) vom 30. April 2010 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Hemelingen nimmt die vorgesehenen Planverfahren 102. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen und Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans 73 zur Kenntnis.

Der Beirat Hemelingen lehnt die Ansiedlung der Firma Bauhaus auf dem Gelände zwischen Stresemannstraße und Bahngelände in der ursprünglichen Form mit einer Erschließung über Petershagener Straße/Stolzenauer Straße ab.

Der Beirat Hemelingen begrüßt die vorgesehenen Veränderungen der Verkehrsführung und Verlegung der Hauptanbindung an die Stresemannstraße.

Der Beirat Hemelingen sieht die Größenordnung der vorgesehenen Verkaufsflächen nach Erörterung mit Bürgern des Stadtteils mit großer Sorge und bittet die zuständigen Behörden vor einer abschließenden Entscheidung um eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen dieser Flächengrößen auf die Einzelhandelsstrukturen in Hemelingen und den angrenzenden Stadtteilen.“

Hinweis

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa hat sich bezüglich des o. a. Prüfauftrages durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, das zusammen mit der Verwaltung das Zentren- und Nahversorgungskonzept erarbeitet hat, beraten lassen; hierbei wurden auch die Fragestellungen der Mitbewerber hinsichtlich der Wettbewerbskonkurrenz sowie möglicher Veränderungen der Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des Vorhabens berücksichtigt. Die von privaten Einwendenden anlässlich der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr abgedruckt.

Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr

Auf der Grundlage des Beratungsergebnisses gibt die Deputation für Bau und Verkehr zu den Auswirkungen der Vorhabengröße auf die Einzelhandelsstrukturen im Umfeld folgende Stellungnahme ab:

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Bauhaus-Baumarktes im Bremer Stadtteil Hemelingen hat der Beirat Hemelingen um eine vertiefte Prüfung gebeten, und zwei Mitbewerber haben Bedenken hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen in Folge von Umsatzumverteilungen geäußert. Dabei wurde u. a. auch eine überschlägige Marktanalyse für den Bereich Bau- und Heimwerkermärkte vorgelegt, die eine weitgehende Marktsättigung im Raum Bremen aufzeigt.

Diese Marktanalyse differenziert den Bereich Bau- und Heimwerkersortimente nach unterschiedlichen Vertriebsstufen (hier speziell die Vertriebsform „Baumärkte“). Die Stadtbürgerschaft hat am 17. November 2009 das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin aufgezeigten Entwicklungspotenziale differenzieren nicht nach unterschiedlichen Vertriebsstufen sondern beziehen sich auf die Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente insgesamt. Durchaus richtig ist, dass die Vertriebsstufe Bau- und Heimwerkermärkte in der Regel nur einen gewissen Anteil des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials in einem Marktgebiet abschöpfen kann. Die Einwendenden nennen hier einen Durchschnittswert von 40 %, der jedoch abhängig von der jeweiligen Marktsituation variieren kann. Für das Marktgebiet „Region Bremen“ wird in dem Papier aufgezeigt, dass die Angebotsausstattung mit Bau- und Heimwerkermärkten bereits sehr gut ist und die potenzielle Kaufkraftabschöpfung bereits erreicht wird. Auf der anderen Seite müsste das Angebot anderer Vertriebsstufen (bzw. das Gartenmarktsortiment) demnach deutliche Angebotsdefizite aufweisen, legt man die im Zentrenkonzept aufgezeigten Entwicklungspotenziale zugrunde. In diesem Fall muss man jedoch erwähnen, dass durch diese Angebotsdefizite anderer Vertriebsstufen die erreichbaren Marktanteile von Bau- und Heimwerkermärkten bei mehr als 40 % liegen, denn wenn das Konkurrenzangebot anderer Vertriebsstufen derart schwach ausgeprägt ist, kaufen die Kunden ihre Artikel – mangels Alternativen – in den Baumärkten.

Die von den Einwendenden zitierte überschlägige Marktanalyse betrachtet den „Großraum Bremen“. Die gute Angebotsausstattung mit Bau- und Gartenmärkten in diesem Bezugsraum ist zu weiten Teilen jedoch auch auf Standorte in den Bremer Nachbarkommunen der Region zurückzuführen. Bremen hat als Oberzentrum der Region eine übergeordnete Versorgungsfunktion, die ein entsprechendes – über die Versorgung der eigenen Bevölkerung hinaus gehendes – Angebot rechtfertigt. Eine Positionierung des Bremer Angebots gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten in der Region liegt im Rahmen des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs. Es gehört zu den Zielvorstellungen eines Oberzentrums, auch im Bereich der Bau- und Gartensortimente eine oberzentrale Versorgungsfunktion ausfüllen zu können.

Die bestehende Konzentration von Baufachmärkten in den Stadtteilen Hemelingen und Osterholz erzeugt eine hohe branchenspezifische Versorgungsbedeutung dieser Standorte im Bremer Osten für die gesamte Stadt Bremen und die Umlandkommunen der Region. Die vorhandenen

Anbieter weisen eine hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft mit entsprechenden Einzugsbereichen innerhalb der Gesamtstadt und der Region auf. Eine Verlagerung dieser Kaufkraftströme durch Umsatzumverteilungen infolge der Realisierung des Planvorhabens wird sich angesichts dieser weitläufigen Einzugsbereiche auf ein Gebiet beziehen, das deutlich über das unmittelbare kleinräumige Umfeld und die dort vorhandenen Anbieter hinausgeht. Durch die hohe regionale Ausstrahlungskraft der sortimentspezifischen Angebote im Bremer Osten sind zudem auch positive Synergieeffekte für die einzelnen Anbieter im Stadtteil zu erwarten, die mögliche Umsatzumverteilungen teilweise reduzieren können.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes. Wenngleich diese Verlagerung auch mit einer deutlichen Verkaufsflächenerweiterung einhergeht, ist das Vorhaben somit hinsichtlich möglicher Umsatzumverteilungseffekte anders zu bewerten, als eine Neuansiedlung eines solchen Marktes.

Die Einwendenden befürchten zudem eine nachhaltige Veränderung der Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des Vorhabens und setzen sich für den mittelständischen Fachhandel (z. B. Baustoffhändler und Gartenmarktbetreiber) ein. Zum einen wurde auf die Vertriebsschienen neben den Bau- und Gartenfachmärkten bereits oben eingegangen. Zum anderen sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung die Belange der mittelständischen Wirtschaft schutzwürdig im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Diese ist hier mit Blick auf das gewählte Sortiment und den Standort nicht gefährdet.

Die vorhandenen Anbieter befinden sich ebenso wie der Vorhabenstandort außerhalb der Zentren aber innerhalb der Siedlungsstrukturen. Dennoch liegen mögliche Umsatzumverteilungen im Rahmen eines marktwirtschaftlichen Wettbewerbs. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder eine wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten, sodass das Vorhaben grundsätzlich kompatibel zu den Aussagen des Zentrenkonzeptes für die Stadt Bremen ist.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu den Aspekten der Erschließung und Verkehrslenkung folgende Stellungnahme ab:

Nach dem veränderten Verkehrskonzept erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Zufahrten an der Stresemannstraße und an der Steubenstraße.

Der Kundenverkehr wird ausschließlich über die Stresemannstraße und Steubenstraße abgewickelt; die dort zulässigen Ein- und Ausfahrten sind verbindlich festgelegt. Die Anlieferung durch Lkw erfolgt ebenfalls über eine Zufahrt von der Stresemannstraße. Die Lieferverkehre fahren von dort über das Betriebsgelände auf die Stolzenauer Straße, um dann am Wendehammer der Stolzenauer Straße wieder auf das Betriebsgelände zu fahren; somit kann der Lieferverkehr die Bennigsenstraße und die Petershagener Straße meiden. Die Ausfahrt der Lieferverkehre erfolgt über die Steubenstraße. Entsprechende Maßnahmen zur Verkehrslenkung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

- 5.1.2 Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. hat mit Schreiben vom 12. August 2010 Folgendes mitgeteilt:

„IMAGE-Meldung

„Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes an der Stresemannstraße, vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 73 Bremen Hemelingen“

Sehr geehrter Herr Schobeß,

Sie haben uns am 5. Mai 2010 die Planungen zur Verlagerung und Erweiterung des bisher in der Pfalzburger Straße ansässigen Bau- und Heim-

werkermarktes an einen Standort in der Stresemannstraße/Steubenstraße mitgeteilt. Danach soll die bestehende Verkaufsfläche von derzeit rund 5 700 m² auf rund 19 700 m² erhöht werden. Darin enthalten ist ein neuer Bereich ‚Baustoff Drive-In‘ mit etwa 4 750 m² Verkaufsfläche. Von der geplanten Gesamtverkaufsfläche entfallen rund 18 600 m² auf das Kernsortiment Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll auf maximal 800 m² begrenzt werden. Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorbereitet.

Kommentierung des Verfahrens

Lassen Sie mich vor der Übermittlung der Ergebnisse und unserer Einschätzung Folgendes zum IMAGE-Verfahren vorausschicken:

Das IMAGE-Verfahren wurde Ende der Neunzigerjahre entwickelt und seitdem angewendet. Insgesamt wurden bisher rund 100 Vorhaben behandelt. Wesentlicher Bestandteil des bisherigen IMAGE-Verfahrens ist eine Betrachtung nach ökonomischen Kriterien wie der Umsatzumverteilung und der Kaufkraftabschöpfung.

Inzwischen haben sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen verändert und werden durch die bisherigen IMAGE-Kriterien nicht abgedeckt. Im Kommunalverbund werden zurzeit ein regionales Einzelhandelskonzept und ein Vorschlag für eine entsprechende Weiterentwicklung des IMAGE-Moderationsverfahrens erarbeitet. Ziel ist es, die geringen noch verbliebenen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel für den Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung zu nutzen. Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können künftig weiterhin auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche großflächig angesiedelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sollen großflächig künftig nur noch in diesen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wie dies auch im kommunalen Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen vorgesehen ist.

So weit zum Stand der Diskussion, wie sie sich aus den inhaltlichen Beratungen zum regionalen Einzelhandelskonzept heraus darstellt. Die gültige Beschlusslage bezieht sich auf das IMAGE Verfahren in seiner bisherigen ökonomisch orientierten Ausrichtung. Darüber hinaus werden im IMAGE-Verfahren bei allen laufenden Vorhaben die Erkenntnisse und Arbeitsgrundlagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt und entsprechende Empfehlungen zu den Vorhaben gegeben,

Anwendung des IMAGE-Verfahrens

Gemäß den Regelungen des bisherigen IMAGE-Verfahrens haben wir das Vorhaben bezüglich der Kriterien externe Umsatzzuflüsse, Kaufkraftabschöpfung, Umsatzumverteilung und Zentralitätserhöhung prüfen lassen. Durch das Vorhaben werden die Schwellenwerte nicht überschritten. Das Vorhaben ist daher im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens als unkritisch zu bewerten.

Einbezug der Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem in Erarbeitung befindlichen regionalen Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben entspricht dem Standortkonzept des regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Ausdrücklich begrüßen wir die sortimentsbezogenen Festsetzungen der Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73, insbesondere die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m².

Darüber hinaus bitten wir Sie um eine Überprüfung der baurechtlichen Situation am Altstandort in der Pfalzburger Straße. Soweit uns bekannt ist, handelt es sich dort um einen Standort, an dem die aktuelle BauNVO nicht wirkt. Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne zu stärken, indem die zentrenrelevanten Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Vor diesem Hintergrund sollten alle Chancen

genutzt werden, künftige Fehlentwicklungen und ungesteuerte Ansiedlungen großflächiger zentrenrelevanter Sortimente zu verhindern. Eine große Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Überplanung von Standorten, die problematische Einzelhandelsentwicklungen ermöglichen. Wir regen daher an, die Schaffung geeigneter baurechtlicher Grundlagen für die Einzelhandelssteuerung am Altstandort Pfalzburger Straße zu prüfen und mögliche Fehlentwicklungen am Standort kurzfristig zu verhindern, etwa durch eine Veränderungssperre.

Wir bitten Sie, diese Einschätzung des Vorhabens in Ihre Abwägung und in die Beratungen Ihrer Gremien einzubringen. Wir bitten Sie außerdem, uns über das Ergebnis Ihrer Beratung und den weiteren Verlauf des Verfahrens zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen "

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Änderungen der Planung werden nicht angeregt. Der Bewertung des Kommunalverbundes, dass das geplante Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens unkritisch zu bewerten ist, wird vollumfänglich zugestimmt. Die Feststellung, dass das Vorhaben dem Standortkonzept des regionalen Einzelhandelskonzepts entspricht, wird begrüßt. Der Hinweis zur Überprüfung der baurechtlichen Situation des Altstandortes an der Pfalzburger Straße wird zur Kenntnis genommen. Diese Überprüfung ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73.

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

5.1.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planergänzungen und Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planergänzungen

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung wie folgt ergänzt worden:

- Geringfügige Anpassung der Baugrenzen im nordwestlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Anpassung an die aktuelle Gebäudestellung im Bereich des Baustoff-Drive-In.
- Präzisierung der textlichen Festsetzung 2.2 hinsichtlich der maximalen Obergrenzen in den einzelnen zentrenrelevanten, branchentypischen Sortimentsbereichen differenziert nach Galerie/Bilderleisten, Gardinen/Zubehör, Bastelartikel, Haushaltswaren.
- Verzicht der Festsetzung der Werbestele als sonstige Nebenanlage entsprechend des im Durchführungsvertrag vereinbarten Werbekonzeptes. Ergänzend dazu wurde die textliche Festsetzung 4 klargestellt.
- Anpassung der Anlagen zur Begründung entsprechend der geringfügig geänderten Stellung des Drive-In und des Begrünungs- und Werbekonzeptes.

Die vorgenannten Planergänzungen sind in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73 (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) enthalten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) zuzustimmen.

6.2 Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend ergänzt. Darüber hinaus wurde die Begründung – neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, die der Klarstellung dienen – insbesondere hinsichtlich der Aussagen zu den Planungszielen und in dem Umweltbericht präzisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 73 erfolgten Planergänzungen 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 Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Hemelingen hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens u. a. um eine vertiefte Prüfung gebeten, ob die Vorhabengröße zu negativen Auswirkungen führen könne. Auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 5.1.1 dieses Berichtes wird verwiesen.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

A) Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hemelingen. Es umfasst die Flurstücke 586/12, 586/13 sowie Teile des Flurstücks 586/15 der Flur VR 69 in der Gemarkung Bremen Vorstadt R. Es hat eine Größe von rund 4,87 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wurde bisher durch die Deutsche Post genutzt. Mit Aufgabe der Postnutzung auf dem Flurstück 586/12 soll der Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Flurstück ist mit Gebäuden für Lager- und Distribution, Verwaltung sowie sonstigen Betriebseinrichtungen der Post bebaut. Auf dem Gelände befindet sich auch eine ehemalige Betriebstankstelle.

Das Betriebsgrundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Die Ränder des Plangebietes sind teilweise mit Gehölzen eingegrünt. Im Plangebiet und direkt angrenzend auf dem Grünstreifen an der Steubenstraße und an der Stresemannstraße befinden sich Platanen und Linden als Großbaumbestand.

Das Plangebiet hat Zufahrten an der Stolzenauer Straße, der Stresemannstraße und der Steubenstraße. Auf dem Flurstück 586/13 befindet sich ein Gebäude mit betriebsbezogenen Wohnungen. Es wird über die Stolzenauer Straße erschlossen. In den Geltungsbereich ist auch ein Teil des Flurstücks 586/15 einbezogen. Diese Fläche ist die rückwärtige Erschließung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Bürogebäudes.

Das Umfeld des Plangebietes wird durch das Stadtamt, Gebäude der Telekom und weitere gewerbliche Nutzungen (Automeile, Gewerbegebiet Stolzenauer Straße) geprägt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Geltungsbereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post sowie für den westlichen Geltungsbereich gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 0492, rechtverbindlich seit 1. Juli 1969. Der Bebauungsplan setzt Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung Post fest. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert (102. Änderung).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Zuge der Umstrukturierung der Post werden die Gebäude auf dem Grundstück künftig nicht mehr zu diesem Zweck genutzt. Das Plangebiet soll im Sinne der Innenentwicklung einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Verlagerung und Vergrößerung eines Bau- und Gartenmarktes, der bisher an der Pfalzburger Straße in Hemelingen angesiedelt ist. Dazu soll der vorhandene Gebäudebestand abgerissen werden. Durch die Anordnung der Baukörper und die architektonische Gestaltung soll der umliegende Straßenraum räumlich stärker als bisher gefasst werden, um eine städtische Charakteristik entstehen zu lassen. Die Gestaltung wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens entwickelt.

Am bisherigen Standort an der Pfalzburger Straße hat der Bau- und Gartenmarkt eine Verkaufsfläche von rund 5 700 m². Am neuen Standort sind für den Baumarkt eine Verkaufsfläche von rund 9 000 m², für den Gartenmarkt

eine Verkaufsfläche von rund 4.800 m² und für eine Drive-In-Arena eine Verkaufsfläche von rund 6 000 m² vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 19 800 m². Davon entfallen auf zentrenrelevante branchentypische Randsortimente 800 m² (Galerien/Bilderleisten, Gardinen/Zubehör, Basteln und Haushalt). Ebenso ist die Einrichtung eines Bistros zur Versorgung der Kunden mit Getränken und Speisen sowie mit untergeordnetem Verkauf von Backwaren vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich ein in die Anforderungen nach dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von zentralen Versorgungsbereichen. Entsprechend der im kommunalen Zentrenkonzept festgelegten Ansiedlungsregeln (Seite 186 bis 191) sollen außerhalb der Zentren und Nahversorgungsstandorte Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht angesiedelt werden. Die im kommunalen Zentrenkonzept (Seite 184 f.) enthaltene „Bremer Sortimentsliste“ definiert wesentliche (Haupt-)Sortimente eines Bau- und Gartenmarktes (z. B. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Holz, Beleuchtungskörper und Lampen, Kamine und Kachelöfen, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße; Erde/Torf, Sanitärbedarf) als nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant.

Durch die Beschränkung von branchentypischen zentrenrelevanten (Rand-)Sortimenten durch textliche Festsetzungen sind keine relevanten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Abstimmung mit den Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. Diese haben sich dazu verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahrens (Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels) abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Kommunen im Sinne des § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch zu erwarten sind.

Im Plangebiet sollen 350 bis 400 Stellplätze entstehen. Die verkehrliche Erschließung soll über die vorhandenen Zufahrten an der Steubenstraße und an der Stresemannstraße erfolgen. Ergänzend dazu soll an der Steubenstraße eine Ausfahrt für die Anlieferung durch Lkw neu angelegt werden. Die Einfahrt der Lkw zur Belieferung erfolgt von der Stresemannstraße über das Betriebsgelände und die Stolzenauer Straße. Die Bennigsenstraße und die Petershagener Straße bleiben von Lieferverkehren des Bau- und Gartenmarktes weitgehend unberührt.

Das Plangebiet wird über die Haltestelle „Bremen, Steubenstraße“ an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Bedient wird die Haltestelle von den Stadtbuslinien 25, 25E, den Regionalbuslinien 730, 740 sowie Nachtlinien. Dieses Angebot stellt eine gute Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr dar.

Der prägende Großbaumbestand an der Steubenstraße und Stresemannstraße soll erhalten bleiben. Eingriffe in den Baumbestand durch eine Ausweitung der bestehenden Grundstückszu- und -abfahrten sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB das für betriebszugeordnetes Wohnen genutzte Flurstück 586/13 sowie Teile des Flurstücks 586/15 einbezogen werden. Die dort bisher festgesetzte Nutzung Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist mit Aufgabe der Nutzung des Flurstücks 586/12 durch die Post nicht mehr erforderlich. Das Einbeziehen dieser Flächen ist notwendig, um zukünftig auch für diese Flächen eine standortgerechte Folgenutzung zu ermöglichen.

Für die Realisierung der o. g. Planungsziele ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel

Für den geplanten Einzelhandel wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 beschreibt die zulässigen Nutzungen, setzt für Bau- und Gartenmarktsortimente maximale Verkaufsflächen fest und reglementiert die maximale Verkaufsfläche zentrenrelevanter und branchentypischer Sortimente.

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel ist auf maximal 19 800 m² festgesetzt. Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die im Zusammenhang mit dem Verkauf und verkaufsbezogenen Dienstleistungen den Kunden zugänglich sind, einschließlich Windfang, Kassenvorraum, Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände der Warenpräsentation und Verkaufs- und Dienstleistungstresen sowie Flächen, auf denen Kunden Waren testen können. Die zentrenrelevanten Randsortimente im Bau- und Gartenmarkt werden auf rund 4 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die zentrenrelevanten und branchentypischen (Rand-)Sortimente sind auf insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche beschränkt. Als zulässig festgesetzt sind Galerie/Bilderleisten, Gardinen/Zubehör, Bastelartikel, Haushaltswaren. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch zu vermeiden, sind folgende sortimentsbezogene Obergrenzen der Verkaufsfläche festgesetzt:

Galerie/Bilderleisten	250 m ² ,
Gardinen/Zubehör	250 m ² ,
Bastelartikel	175 m ² ,
Haushaltswaren	175 m ² .

Neben den festgesetzten Verkaufsflächen sind die für den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes erforderlichen Einrichtungen wie z. B. Lager, Werkstätten, Büros, Dienstleistungen und Gastronomie zulässig.

Insgesamt wird das Vorhaben bei Beachtung der festgesetzten Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente als verträglich angesehen.

Gewerbegebiet

Das einbezogene Flurstück 586/13 soll einer gewerblichen Nutzung im Sinne einer Angebotsplanung zugeführt werden. Die derzeitige Nutzung im Rahmen des Betriebsleiterwohnens hat Bestandschutz. Durch das festgesetzte Gewerbegebiet kann weiterhin eine Anbindung der südlich des Geltungsbereichs liegenden Büronutzungen (Teile des Flurstück 586/15) an die Stolzenauer Straße erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Sondergebiet Einzelhandel

Entsprechend des geplanten Vorhabens wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Baugrenzen und die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 17 m über NN (entspricht 11 m Gebäudehöhe über Gelände) folgen eng dem Gebäudekonzept des Vorhabens. Die Grundflächenzahl GRZ 0,8 soll eine hohe Ausnutzbarkeit des Plangebietes ermöglichen, um die für das Vorhaben erforderliche Grundfläche im Plangebiet zu realisieren. Darüber hinaus darf die GRZ durch eine Lkw-Umfahrt, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 2 000 m² überschritten werden. Die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung ist hier erforderlich, um das beabsichtigte Erschließungskonzept auf dem Betriebsgrundstück umzusetzen. Sie ist vertretbar, da trotz der Überschreitungen im Vergleich zum Ist-Zustand Flächen ent-

siegelt werden. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt wird festgesetzt, dass je m² Überschreitung der GRZ von 0,8 ein m² Dachfläche zu begrünen ist. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 entspricht dem festgesetzten Ausnutzungsgrad für das angrenzende Gewerbegebiet an der Nordseite der Stolzenauer Straße. Die Baugrenzen ermöglichen eine flexible Anordnung von Gebäuden.

3. Erschließung und Stellplätze

Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt wie bisher über vorhandene Zufahrtsmöglichkeiten. Der Kundenverkehr erfolgt ausschließlich über die Stresemannstraße und die Steubenstraße. Unter Berücksichtigung des Verkehrsflusses und der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs auf der Stresemannstraße und der Steubenstraße sind die dort zulässigen Ein- und Ausfahrten verbindlich festgelegt. Die Anlieferung durch Lkw erfolgt ebenfalls über eine Zufahrt von der Stresemannstraße. Die Lieferverkehre fahren von dort über das Betriebsgelände auf die Stolzenauer Straße, um dann am Wendehammer der Stolzenauer Straße wieder auf das Betriebsgelände zu fahren. Der Lieferverkehr kann so die Bennigsenstraße und die Petershagener Straße meiden. Die Ausfahrt der Lieferverkehre erfolgt über die Steubenstraße. Ein Abfluss von Lkw-Verkehr über die Stolzenauer Straße ist nicht vorgesehen. Durch technische Einrichtungen soll sichergestellt werden, dass der Kundenverkehr nicht über die Stolzenauer Straße das Betriebsgelände verlassen kann. Über die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche hinaus sind weitere Ein- oder Ausfahrten nicht zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze, Werbeanlagen

Nebenanlagen wie z. B. Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Durchführungsvertrag wird die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich möglicher Standorte von Nebenanlagen geregelt. Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht.

Es wird festgesetzt, dass sonstige Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, um die Freianlagen und sonstigen nicht bebauten Grundstücksteile nicht durch Werbung zu beeinträchtigen. Dabei sind nur die Werbeanlagen zulässig, die im Durchführungsvertrag vereinbart sind.

Zur Ordnung der Stellplätze auf dem Grundstück werden die dafür notwendigen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze nicht zulässig.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet wird vor allem durch die Baumreihe entlang der Stresemannstraße und der Steubenstraße außerhalb des Geltungsbereichs grünordnerisch geprägt. Diese Baumreihe wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Als zu erhaltenden und bei Abgang zu ersetzenden Gehölzbestand wird die Baumgruppe im Osten des Plangebietes zeichnerisch festgesetzt. Weitere Bäume im Plangebiet unterliegen den Bestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung. Die davon zu erhaltenden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.

6. Hinweise

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen und der Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Es wird auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung hingewiesen.

D) Umweltbericht

Für das Vorhaben ist gemäß der Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr.18.8) in einer Allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c Abs. 1 UVPG zu untersuchen, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Gemäß § 17 UVPG wird die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- orientierende geotechnische Bodenuntersuchung (DEKRA Umwelt GmbH, Hannover, 21. September 2004),
- Gutachten zur orientierenden Untergrunderkundung innerhalb der Kraftwagenwerkstatt (Gefährdungsabschätzung), (Geologik Wilbers & Oeder GmbH, 10. März 2010),
- Kataster der nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützten Gehölze (Grontmij GfL GmbH, 17. November 2009),
- verkehrstechnische Stellungnahme zum VEP 73 Bau- und Gartenmarkt Steubenstraße Bremen (M + O Bremen Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 7. April 2010).

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 73 sind unter Punkt B und C der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Beurteilung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2010 beschrieben. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Parkplatz oder Lagerfläche genutzt bzw. ist mit Gebäuden bestanden und nahezu vollständig mit Betonsteinpflaster versiegelt. Aufgrund des Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung ist die Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sehr gering. Lediglich randlich befinden sich wenige Bäume (Platanen, Eiche). Angrenzend an den Geltungsbereich an der Steubenstraße und an der Stresemannstraße befindet sich ein Grünstreifen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe aus Platanen und Linden.

Neun Bäume sind gemäß der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 23. Juni 2009 (Brem.GBl. S. 223), geschützt. Ihr Stammumfang beträgt mindestens 120 cm. Drei der geschützten Bäume müssen im Rahmen der geplanten Bebauung entfernt werden.

Die Bäume werden mit der Wertstufe 3 – von mittlerer Bedeutung – bewertet. Besondere Funktionen sind nicht betroffen.

Die befestigten/versiegelten Böden im Untersuchungsgebiet sind in die Bedeutungsstufe „biotische Ertragsfunktion von geringer Bedeutung“

einzuordnen. Die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls keine besondere Bedeutung auf.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu der im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0492 möglichen Ausnutzung nicht erhöht wird.

Davon unberührt bleibt der Verlust der gemäß der Baumschutzverordnung geschützten Bäume.

Zum Ausgleich oder Ersatz dieser Bäume ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, standortgerechte Neuanpflanzungen von Gehölzen zu leisten. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Vermeidungsmaßnahmen

Während der Bauphase finden zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs an der Steubenstraße und an der Stresemannstraße stehenden Straßenbäume die Richtlinien für den Baumschutz auf Baustellen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 (Aufgrabungsarbeiten im Bereich von Bäumen) Anwendung.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen, zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch das Vorhaben wird eine gemäß geltendem Planungsrecht bereits befestigte Fläche im Siedlungsbereich genutzt. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

c) Auswirkungen auf Wasser

Niederschlagswasserentwässerung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit dem Mischwasserkanal in der Stresemannstraße zugeführt. Die orientierenden geotechnischen Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass in der Regel eine 2,5 bis 3,0 m mächtige, oberflächlich z. T. humose Fein- bis Mittelsandabfolge von einer Mittel- bis Grobsandabfolge unterlagert wird. Der Grundwasserspiegel (angebohrt) schwankte zwischen 2,6 und 3,0 m unter Geländeoberkante. Im Zuge der Umnutzung des Geländes soll nach Überprüfung der Voraussetzungen (z. B. Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserstand) das Niederschlagswasser vorrangig versickert werden. Das Freiraumkonzept für die Stellplätze und die sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksteile beinhaltet Möglichkeiten zur Versickerung. Es wird zudem überprüft, ob eine Dachbegrünung realisiert werden kann, die dann eine Rückhaltung und erhöhte Verdunstung von Niederschlägen bewirkt. Nachrangig zu o. g. Ansätzen können die restlichen bzw. belasteten Abflüsse dem öffentlichen Mischkanalnetz zugeführt werden. Einzelheiten werden im Entwässerungsbauantrag dargestellt.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

d) Auswirkungen durch Altlasten/Kampfmittel

Fachgesetzliche Bewertungskriterien geben bundeseinheitlich das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG) vom 27. August 2002 (GBl. Nr. 43 vom 4. September 2002 S. 385) formuliert.

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans lag zunächst ein Bodengutachten der DEKRA Umwelt GmbH vor. Auf dem Gelände befanden sich danach ein Kraftwagen- und Werkstattgebäude, ein Lager- und Kantinegebäude und ein Packkammergebäude mit Service und Verwaltung der Deutschen Post. Untersuchungen der flächig vorhandenen und bis zu mehreren Meter mächtigen Sandauffüllungen sowie der altlastenrelevanten Bereiche der Betriebstankstelle mit Lagerbehältern und Benzinabscheider, der Altöl- und Heizöltanks sowie des Werkstattgebäudes (außen) zeigten keine besonderen Auffälligkeiten. Eine ergänzende Untersuchung des Innenbereiches der Werkstatt und der Waschanlage im März 2010 (Geologik Wilbers & Oeder GmbH) ergab ebenfalls keine auffüllungs- oder nutzungsbedingten Verunreinigungen, sodass Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Grundstückes nicht gegeben sind.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist daher nicht erforderlich.

Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und ggf. zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

e) Auswirkungen auf den Menschen

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dieser Planung können Umweltauswirkungen auf den Menschen im Wesentlichen durch Belastungen durch den Verkehr entstehen. Die Belieferung des Bau- und Gartenmarktes sowie die An- und Abreise von Kunden und Mitarbeitern mit Kraftfahrzeugen bewirkt Beeinträchtigungen des Umfeldes insbesondere durch Lärm.

In einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurden die verkehrliche Abwicklung des Vorhabens überprüft und die lärmtechnischen Auswirkungen des Anlieferverkehrs im Bereich Bennigsenstraße/Petershagener Straße beurteilt.

Die An- und Abfahrt des Kundenverkehrs erfolgt über die Stresemannstraße und die Steubenstraße, bindet somit diese Verkehre unmittelbar an das Bremer Hauptverkehrsstraßennetz an. Die Verkehrserzeugung beträgt rund 3 000 Kfz/Tag im Querschnitt. Eine Zu- oder Abfahrt von Kundenverkehren zum Hauptverkehrsstraßennetz durch Gebiete mit schützenswerten Wohnnutzungen erfolgt nicht.

Der Anlieferverkehr mit Lkw soll über die Stresemannstraße erfolgen. Die Stolzenauer Straße wird bei Meidung der Petershagener Straße und Bennigsenstraße nur in einem Teilstück im direkten Umfeld des Vorhabens genutzt. Der Abfluss des Lieferverkehrs erfolgt direkt vom Betriebsgelände auf die Steubenstraße.

Nach Angaben des künftigen Baumarktbetreibers ist mit durchschnittlich 30 Lkw-Fahrten je Tag zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt voraussichtlich zu 60 % mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamt-

gewicht größer als 7,5 t. Davon sind wiederum rund acht Fahrzeuge Last- bzw. Sattelzüge. Die Anlieferung erfolgt werktags zu den Öffnungszeiten des Bau- und Gartenmarktes in der Regel zwischen 8.00 und 17.00 Uhr.

Der Mindener Weg als alternative Zufahrt zur Stolzenauer Straße ist derzeit größtenteils nicht befestigt und hat eine Breite von nur ca. 4 m. Mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung und den Wert des Baumbestandes an der Einmündung zur Stresemannstraße scheidet diese Alternative aus.

Alternative Anfahrtsmöglichkeiten für den Lieferverkehr über die Bennigsenstraße und die Petershagener Straße sollen ausgeschlossen werden. Die Zufahrt in das Gewerbegebiet Stolzenauer Straße über die Petershagener Straße und Bennigsenstraße würde dort vorhandene Wohnnutzungen berühren. Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geräuschimmissionen durch den Anlieferverkehr wurden die lärmtechnischen Auswirkungen prognostiziert. Die Zunahme der Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten an der Bennigsenstraße und der Petershagener Straße würden zwar nur maximal 0,7 dB(A) betragen. Die Pegelzunahmen lägen damit unterhalb des Bereichs der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) würde an keinem Immissionsort erreicht. Wegen der Lärmvorbelastung der Wohnbebauung wird jedoch die Zufahrt der Lkw-Verkehre direkt von der Stresemannstraße bevorzugt und festgesetzt.

f) Auswirkungen auf sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB) sind nicht zu erwarten. Ebenfalls werden Artenschutzbelange nicht betroffen.

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis f) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Logistik- und Betriebsgeländes der Deutschen Post dar. Nach Aufgabe der Postnutzungen würde das Gebiet eine städtebaulich unerwünschte Brache darstellen. Das Plangebiet ist im Zuge der Innenentwicklung für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

Planungsalternativen wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens zur räumlichen Anordnung und Fassadengestaltung entwickelt. Der von der Jury empfohlene Entwurf liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde und wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping).

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes, der bisher an der Pfalzburger Straße angesiedelt war. Die bestehenden Be-

triebsleiterwohnungen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 sollen die rechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden.

Aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft nicht erheblich. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eingriffe in den Bestand der geschützten Bäume werden gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Darüber hinaus wird sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichten, die Kosten für durchzuführende Anpassungen der Grundstückszufahrten außerhalb des Plangebietes zu tragen.

2. Genderprüfung

Durch das Vorhaben sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Die Einzelhandelsangebote richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Das tatsächliche Nutzerverhalten kann nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

Anlagen

— Lageplan

— Ansicht des Gebäudes

Lageplan



Ansicht des Gebäudes



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wurde bisher durch die Deutsche Post genutzt. Mit Aufgabe der Postnutzung auf dem Flurstück 586/12 soll der Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Flurstück ist mit Gebäuden für Lager- und Distribution, Verwaltung sowie sonstigen Betriebseinrichtungen der Post bebaut. Auf dem Gelände befindet sich auch eine ehemalige Betriebstankstelle.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

- orientierende geotechnische Bodenuntersuchung (DEKRA Umwelt GmbH, Hannover, 21. September 2004),
- Gutachten zur orientierenden Untergrunderkundung innerhalb der Kraftwagenwerkstatt (Gefährdungsabschätzung), (Geologik Wilbers & Oeder GmbH, 10. März 2010),
- Kataster der nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützten Gehölze (Grontmij GfL GmbH, 17. November 2009)
- verkehrstechnische Stellungnahme zum VEP 73 Bau- und Gartenmarkt Steubenstraße Bremen (M + O Bremen Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 7. April 2010).

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die ermittelten Umweltbelange Natur und Landschaft, Flächeninanspruchnahme, Wasser, Altlasten/Kampfmittel sowie Auswirkungen auf den Menschen im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargelegt und mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet.

Aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft nicht erheblich. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Eingriffe in den Bestand der geschützten Bäume werden gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

b) Alternativenprüfung

Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Nachnutzung des ehemaligen Logistik- und Betriebsgeländes der Deutschen Post dar. Nach Aufgabe der Postnutzungen würde das Gebiet eine städtebaulich unerwünschte Brache darstellen. Das Plangebiet ist im Zuge der Innenentwicklung für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

Planungsalternativen wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens zur räumlichen Anordnung und Fassadengestaltung entwickelt. Der von der Jury empfohlene Entwurf liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 18. November 2009 durchgeführt worden.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 73 ist am 9. März 2010 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 25. Mai 2010 bis 25. Juni 2010) durchgeführt worden.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung hat u. a. der Beirat Hemelingen eine Stellungnahme abgegeben.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Änderungen des Planentwurfes ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen (§ 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 73

(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an
der Steubenstraße in Bremen-Hemelingen

Bearbeitungsstand: 13.08.2010

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplan



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Einzelhandel
"Bau- und Gärtnemarkt"



Gewerbegebiet



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GH Gebäudehöhe in Metern über NN
Höchstmaß



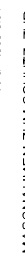
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze



VERKEHRSFLÄCHEN

Ein- und Ausfahrtbereich



MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR
PELGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,
NATUR UND LANSCHAFT



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



Baum: zu erhalten und bei
Abgang zu ersetzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrünung von Flächen für:



St Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen

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 Planfestsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

