

## **Mitteilung des Senats vom 22. Mai 2012**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 54 (mit Vorhabenplan 54) zum Vorhaben „An-siedlung eines Lebensmittelmarktes an der Borchshöher Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack**

- **nördlich Koringstraße**
- **östlich der Straße Hünertshagen**
- **südlich Georg-Ruseler-Straße**
- **westlich Borchshöher Straße**

**Bearbeitungsstand: 9. Januar 2012**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Ge-biet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 54 (mit Vorhabenplan 54) vorge-legt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 10. Mai 2012 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vor-habenbezogenen Bebauungsplan 54 (mit Vorhabenplan 54) zu beschließen.**

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 54 (mit Vorhabenplan 54) zum Vorhaben „An-siedlung eines Lebensmittelmarktes an der Borchshöher Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack**

- **nördlich Koringstraße**
- **östlich der Straße Hünertshagen**
- **südlich Georg-Ruseler-Straße**
- **westlich Borchshöher Straße**

**Bearbeitungsstand: 9. Januar 2012**

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

##### **1.1 Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 einen Plan-aufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 8. Novem-ber 2008 ortsüblich bekanntgemacht.

## 1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. April 2011 ebenfalls den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 54 im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 4. April 2011 im Ortsamt Vegesack im Rahmen 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei schriftliche Stellungnahmen mit insgesamt 18 Unterschriften von Anwohnern vorgebracht. Die Schreiben haben insbesondere folgende Themen zum Inhalt:

### Notwendigkeit eines Lebensmittelmarktes

Einzelne Anwohner sehen keine Notwendigkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, da in der näheren Umgebung bereits ein Edeka-Markt besteht und in der weiteren Umgebung große Märkte mit dem ÖPNV gut erreichbar sind. Zudem wird der Konsumbedarf im Einzugsbereich angezweifelt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

Gemäß des Kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Bremen besteht für den nördlichen und östlichen Randbereich des Ortsteils Aumund-Hammersbeck Handlungsbedarf bezüglich einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung mit einem fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangebot. Diese Aussage gilt insbesondere für die Wohngebiete entlang der Borchshöher Straße, da die Betreiberin des bestehenden Edeka-Marktes mitgeteilt hat, dass sie das Geschäft – unabhängig von der Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes – schließen wird. Dies hätte zur Folge, dass ohne die Ansiedlung des neuen Lebensmitteldiscounters in der Borchshöher Straße die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre.

Die weiteren von den Bürgern genannten Märkte befinden sich in einer Entfernung von mindestens 1,6 km in der Hammersbecker Straße bzw. in der Meinert-Löffler-Straße. Ein wesentliches Kriterium zur Gewährleistung der Nahversorgung in den Wohngebieten ist jedoch die fußläufige Erreichbarkeit (gemäß Kommunalem Zentren- und Einzelhandelskonzept 600 m). In dem vom Plangebiet ausgehenden Einzugsbereich mit einem Radius von 600 m leben 5 448 Einwohner (Daten laut Einwohnermelderegister vom 31. Dezember 2010). Da die Nahversorgung – deren Bedeutung auch in Bezug auf den demografischen Wandel immer wichtiger wird – in den Wohngebieten östlich und westlich der Borchshöher Straße ohne einen neuen Lebensmittelmarkt nicht zu gewährleisten ist, soll der Stellungnahme der Bürger nicht gefolgt werden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

### Verkehrs- und Immissionsbelastung durch den Lebensmittelmarkt

Die Anwohner befürchten eine erhöhte Verkehrs- und somit auch eine höhere Schadstoff- und Lärmbelastung durch den Anliefer- und Kundenverkehr. Sie weisen darauf hin, dass die Borchshöher Straße – bis auf einige wenige, alteingesessene kleinere Geschäfte – kein Gewerbegebiet sei, sondern eine reine Wohnstraße. Eine weitere Lärmbelastung würde durch flatternde Fahnen an Fahnenmasten entstehen. Beleuchtete Werbeträger würden zu störenden Lichtimmissionen führen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Borchshöher Straße ist eine rd. 1,7 km lange verkehrswichtige Stadtstraße mit Anlieger- und Erschließungsfunktion in der auch Busse der Bremer Straßenbahn AG verkehren und über die auch Geschäfte und eine Tankstelle erschlossen werden. Sie bildet mit der Theodor-Neutig-Straße einen Straßenzug vom Stadtteil Vegesack in nordöstliche Richtung bis Leuchtenburg (Schwanewede) und ist somit keine reine Wohnstraße.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung zu dem geplanten Vorhaben ergeben sich im Vergleich zur derzeitigen Situation ohne einen Lebensmitteldiscounter nur geringe Veränderungen für den Verkehr auf der Borchshöher Straße. Ihre Verkehrsqualität bleibt bei der höchsten Qualitätsstufe A. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bei der vorliegenden Planung der Parkplatz für nur 40 Kfz-Stellplätze ausgelegt ist. Aufgrund dieser geringen Kfz-Stellplatzanzahl ist die Ausrichtung auf eine fußläufige Kundschaft offensichtlich. Lebensmitteldiscounter mit vergleichbaren Verkaufsflächengrößen stellen in der Regel das Doppelte an Kfz-Stellplätzen zur Verfügung. Der Anlieferverkehr beschränkt sich auf täglich rd. drei Lkw-Anlieferungen in einem Zeitraum von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Der Kundenverkehr beschränkt sich auf die Öffnungszeiten des Marktes von 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr. Außerhalb dieser Zeiten ist der Kundenparkplatz geschlossen. Da der Parkplatz an den zur Wohnbebauung ausgerichteten Seiten mit einer Lärmschutzwand umgrenzt wird, sind gemäß Gutachten keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Bezüglich der Schadstoffbelastung wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittliche Tagesverkehrsbelastung (DTV) mit rd. 4 200 Kfz und mit einem Schwerlastanteil von 2,9 % als vergleichsweise gering bezeichnet werden kann. Hieran ändert auch der durch den Lebensmittelmarkt zusätzlich erzeugte Verkehr nichts (vergleiche Stellungnahme oben). Da es in räumlicher Nähe keine Schadstoff emittierenden Gewerbebetriebe gibt, besteht auch keine relevante Vorbelastung an Luftschadstoffen.

Vor dem Hintergrund der Anregungen der Bürger zu den Werbeanlagen wurde im Durchführungsvertrag zum VEP 54 deren Zulässigkeit im Plangebiet wie folgt geregelt: Als leuchtende Werbeanlage an der Borchshöher Straße kommt nur ein selbstleuchtender Werbepylon infrage, von dem keine störenden Lichtimmissionen für die Anwohner ausgehen dürfen. Der Werbepylon ist in den Ruhezeiten – also auch nachts – auszuschalten. Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Planungen in dem genannten Umfang anzupassen.

#### Erschließung des Lebensmittelmarktes

Die Anwohner sehen die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt aufgrund der Nähe zur Fußgängerampel als gefährlich an. Sie befürchten zudem eine Gefährdung des Schulweges. Ein Anwohner weist auf eine Gefährdung von Fußgängern durch das Rückwärtsrangieren der Lkw auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes hin.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der Einwohnerversammlung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr Erschließungsvarianten entwickelt. Dabei wurde auch geprüft, ob für die Anlieferung eine eigene Lkw-Zufahrt erforderlich ist. Im Ergebnis wurde die geplante Zufahrt um mehrere Meter zusätzlichem Abstand von der Fußgängerampel verlegt. Zudem wurde die Planung dahingehend geändert, dass im Bereich der Anlieferung keine fußläufige Erschließung mehr besteht. Damit wurde das Gefahrenpotenzial beim Rückwärtsrangieren der Lkw verringert. Eine eigene Lkw-Zufahrt soll nicht umgesetzt werden, da sie zu keiner besseren Erschließung des Plangebietes führt, jedoch mehr Verkehrsflächen bedeuten würde.

Bezüglich des Schulweges wird auf das Verkehrsgutachten hingewiesen. An der genannten Fußgängerlichtsignalanlage wurden an einem Schul-

tag zwischen 7.00 Uhr und 9.00 Uhr insgesamt nur acht Fußgänger und ein Radfahrer gezählt, die an dieser Stelle die Borchshöher Straße querten (beide Richtungen). Entlang der Borchshöher Straße wurden zwischen 7.00 Uhr und 9.00 Uhr zehn Fußgänger und 19 Radfahrer (beide Seiten) erfasst. Aufgrund dieser geringen Frequenz ist von einer Gefährdung eines Schulweges nicht auszugehen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Planungen in dem genannten Umfang anzupassen.

#### Wertminderung der Grundstücke der Anwohner

Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes halten einzelne Anwohner ein familiengerechtes Wohnen für nicht mehr gegeben und befürchten einen Wertverlust für die betroffenen Einfamilienhäuser. Sie haben das Wohnen in diesem etwas dörflichen Stadtteil bewusst gewählt, da sich hier die Möglichkeit des ruhigen Wohnens mit dem schnellen Erreichen von verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten (z. B. auch EKZ Haven Höövt) sehr schnell mit dem Pkw, dem Bus oder gar zu Fuß erreichen lassen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ohne den Lebensmittelmarkt bestünde zukünftig keine fußläufig zu erreichende Nahversorgungsmöglichkeit. Dies bedeutet, dass insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, also die älteren Bewohnerinnen und Bewohner, und dieser Anteil wird aufgrund des demografischen Wandels immer größer, schlechtere Wohnbedingungen vorfinden werden. Des Weiteren ist bei der Beurteilung der Planung zu bedenken, dass für das Plangebiet schon Baurechte bestehen und hier eine zweireihige Wohnbebauung mit zweigeschossigen Gebäuden in einer Länge von bis zu 50 m zulässig ist. Es könnten also schon heute rd. 20 neue Wohneinheiten mit entsprechendem Kfz-Anteil ohne Änderung des Bauplanungsrechts errichtet werden. Vor diesen Hintergründen ist eine Abwertung der Grundstücke durch das beabsichtigte Vorhaben nicht zu erwarten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

#### 1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 28. Juni 2011 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 Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken geäußert, denen durch Planänderung Rechnung getragen wurde. Zu dieser Planänderung wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (vergleiche Ziffer 1.5).

##### 1.4.2 Stellungnahme der zuständigen Beiräte

Der Beirat Vegesack hat den Planungen am 18. August 2011 zugestimmt.

#### 1.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund von Planänderungen im Anschluss an die erste Behördenbeteiligung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB erneut beteiligt.

#### 1.5.1 Ergebnis der zweiten 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 Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Die Architektenkammer Bremen hat ihre Stellungnahme aus der ersten Beteiligung aufrecht erhalten:

##### Stellungnahme AK Bremen

„Die Planung sieht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> und mit rd. 40 Kfz-Stellplätzen in einem von Wohngebieten umgebenden Bereich vor. Das Vorhaben dient somit der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind durch das Vorhaben nicht zu vermuten. Dementsprechend ist der geplante Lebensmittelmarkt als Laden zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete einzustufen. Der Bebauungsplan sollte daher kein eingeschränktes Gewerbegebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festsetzen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wäre nicht sachgerecht.“

Der Stellungnahme der Architektenkammer soll aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist im Fall der vorliegenden, vorhabenbezogenen Planung nicht sachgerecht, da das Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 dauerhaft als Standort für einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung gesichert werden soll. Nur diese im Durchführungsvertrag vorgesehene Nutzung soll im Planbereich zugelassen werden. Eine Wohnbebauung ist auf dem Vorhaben Grundstück nicht vorgesehen. Allgemeine Wohngebiete dienen jedoch gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Weil die vorgesehene exklusive Einzelhandelsnutzung vor dem Hintergrund dieser Zweckbestimmung problematisch wäre, soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO soll für den Lebensmittelmarkt nicht festgesetzt werden, denn als sonstige Sondergebiete sind nur solche Gebiete darzustellen, die sich von den normierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Kein wesentlicher Unterschied ist gegeben, wenn die planerische Konzeption sich ohne Weiteres auch durch Darstellung eines normierten Baugebietes – hier also eines eingeschränkten Gewerbegebietes – umsetzen lässt. Anderenfalls bestünde ein besonderes Begründungserfordernis. Eine Absicherung, dass im Plangebiet keine anderen gewerblichen Nutzungen als ein Verbrauchermarkt stattfinden können, erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.5.2 Stellungnahme des zuständigen Beirats

Der Beirat des Ortschafts Vegesack hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 54 in seiner Sitzung vom 9. Februar 2012 einstimmig zugestimmt.

#### 1.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 9. Februar 2012 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszuliegen ist. Der Planentwurf hat mit Begründung in der Zeit vom 22. Februar 2012 bis 23. März 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen.

- 1.6.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung/Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Anwohnern eingegangen.
- 1.7 Umweltprüfung/Umweltbericht  
Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.  
Unabhängig hiervon wurden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.
- 1.8 Durchführungsvertrag  
Der mit der Vorhabenträgerin geschlossene Durchführungsvertrag wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt.

## 2. Information der Beiräte

Das Ortsamt Vegesack hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

## 3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 54 (mit Vorhabenplan 54) zum Vorhaben „Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Borchshöher Straße“ für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack nördlich Koringstraße, östlich der Straße Hünertshagen, südlich Georg-Ruseler-Straße und westlich Borchshöher Straße (Bearbeitungsstand: 9. Januar 2012) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 54 (mit Vorhabenplan 54) zum Vorhaben „Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Borchshöher Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Vegesack**

- **nördlich Koringstraße**
- **östlich der Straße Hünertshagen**
- **südlich Georg-Ruseler-Straße**
- **westlich Borchshöher Straße**

**Bearbeitungsstand: 9. Januar 2012**

## A Plangebiet

### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Aumund-Hammersbeck. Es ist rd. 0,4 ha groß und umfasst den Bereich Borchshöher Straße 134 bis 138 (Flurstück 27/5).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch einen öffentlichen Fußweg, der die Borchshöher Straße mit der Straße „Hünertshagen“ verbindet,
- im Westen durch den Garten der Wohnbebauung Hünertshagen 27 bis 31 (östliche Grenze des Grundstücks 27/7),
- im Süden durch das Grundstück Borchshöher Straße 132 (Flurstücke 29/9, 29/7 und 29/6) und
- im Osten durch die Borchshöher Straße.

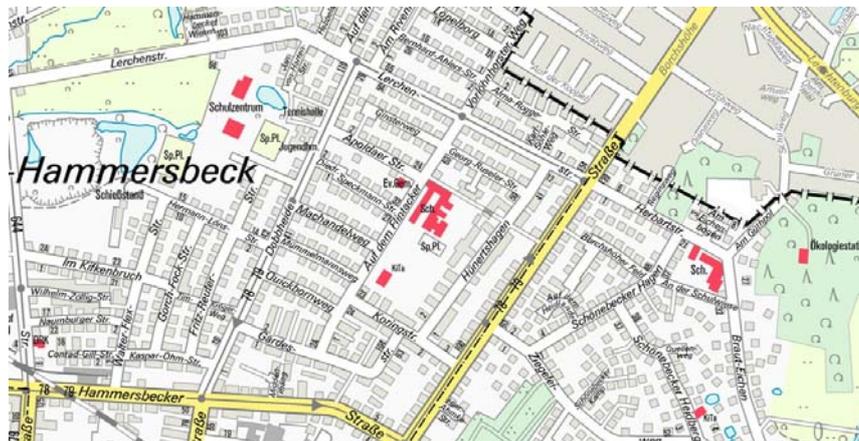


Abbildung 1: Lageplan Plangebiet VEP 54

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Borchshöher Straße, die in Richtung Süden zum Zentrum Vegesack und in Richtung Norden nach Leuchtenburg führt.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich rd. 100 m nördlich des Plangebietes an der Borchshöher Straße. Hier verkehren die Buslinien 78 und 79 der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) in Richtung Bahnhof Vegesack und Bahnhof Aumund. 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. 1,6 km entfernt.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb eines großräumigen Wohngebietes, das sich von der Grenze zur Gemeinde Schwanewede im Norden bis zur Hammersbecker Straße im Süden erstreckt. Die Umgebung ist gleichermaßen geprägt durch Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen und Einfamilienhausbebauung. Bei den Fassaden dominieren heller Putz und roter Klinker.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und rd. 4 075 m<sup>2</sup> groß. Es ist derzeit eine Grünfläche ohne Baumbestand.

## A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 54 Wohnbaufläche dar. Da die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 übereinstimmt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung ist möglich, da der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadtgemeinde Bremen durch die Abweichung von der FNP-Darstellung nicht beeinträchtigt wird. Ein FNP-Änderungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 dient der Entwicklung eines bislang ungenutzten Grundstücks im innerörtlichen Bereich. Mit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB erfolgt eine Verfahrenserleichterung zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist möglich, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vergleiche Abschnitt D).

Im beschleunigten Planverfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist bei dem Bebauungsplan 54 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden soll. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt für die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht.

Derzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan 1210, rechtsverbindlich seit 27. Oktober 2000, der diesen Bereich als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen in einer abweichenden Bauweise festsetzt. Im rückwärtigen Bereich ist eine zweite Bauzone mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

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

Für die Nutzung des Vorhabengrundstücks als Wohnbaufläche bestand bis heute keine Nachfrage. Aufgrund seiner Größe, der direkten Lage an der Borchshöher Straße und der umgebenden Wohngebiete eignet es sich jedoch für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes.

Ein Investor beabsichtigt einen Lebensmittelvollsortimenter in der bisherigen Baulücke zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Wohngebiete der Bremer Ortsteile Aumund-Hammersbeck und Schönebeck anzusiedeln. Dieses Angebot beschränkt sich derzeit lediglich auf einen kleinen Edeka-Markt (350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der näheren Umgebung, dessen Pächterin die Aufgabe bereits bekannt gegeben hat.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (Edeka-Aktiv-Markt) mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes für die Bewohnerinnen und Bewohner der umgebenden Wohnbebauung. Die Planung erfolgt somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer immer älter werdenden Bevölkerung an Bedeutung zunimmt. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage mit den fußläufig zu erreichenden Wohngebieten östlich und westlich der Borchshöher Straße und der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, stellt das Plangebiet einen geeigneten Standort für einen Lebensmittelmarkt dar, der für Menschen ohne Kraftfahrzeug sehr gut erreichbar ist. Die Planung erfolgt somit im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, denn durch die Flächenentwicklung im städtischen Innenbereich erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Zudem erfolgt durch die Planung auch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB.

Die Planung ist erforderlich, da es im Wohngebiet entlang der Borchshöher Straße sowie auch entlang der Straße Hünertshagen keinen Lebensmittelmarkt für eine ausreichende Nahversorgung gibt. Von einer Nahversorgung wird gesprochen, wenn das Einzelhandelsvorhaben aus den umliegenden Wohngebieten heraus im Wesentlichen fußläufig erreichbar ist. Der fußläufige Einzugsbereich ist gemäß Bremer Zentren- und Einzelhandelskonzept mit 600 m bemessen. Bei einem Radius von 600 m Luftlinie vom Plangebiet aus gemessen beträgt der Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes rd. 5 448 Einwohner (Daten vom Einwohnermelderegister 31. Dezember 2010). Da für den bestehenden Edeka-Markt in der näheren Umgebung die Schließung bekannt gegeben wurde, soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 die bevorstehende Nahversorgungslücke geschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1210 dem Vorhaben entgegenstehen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.

## C Planinhalt

### C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 54 setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes begründet sich darin, dass das Plangebiet als neuer Standort für die Nahversorgung entwickelt werden soll. Ziel ist die Ansiedlung eines gewerblichen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelmarktes. Da das geplante Vorhaben aufgrund einer Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) nicht im Wohngebiet errichtet werden kann, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für das Vorhaben wäre gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur dann erforderlich, wenn es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> handeln würde und zudem die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten wären. Dies ist jedoch beim geplanten Vorhaben nicht der Fall. Zum einen handelt es bei dem Vorhaben um keinen großflächigen Einzelhandel und zum anderen sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung sowie auf die Zentrenstruktur der Stadtgemeinde Bremen zu erwarten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird im Sinne von § 12 Abs. 3 a BauGB die Erfüllung des Durchführungsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin zur Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens gemacht. Damit wird dem gerichtlich postulierten Gebot der materiellen Konkordanz zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag Rechnung getragen. Der Durchführungsvertrag zum Vorhabenplan kann geändert werden.

Aufgrund der unmittelbar anschließenden schutzbedürftigen Wohngebiete muss die Ansiedlung störender Betriebe durch den Bebauungsplan verhindert, gleichzeitig müssen aber ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe ermöglicht werden. Von daher sind in dem Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. „Nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe sind solche, die von ihrem Störgrad typischerweise in einem Mischgebiet zulässig sind. Die unmittelbare Nähe zu der umgebenden Wohnbebauung rechtfertigt diese Nutzungseinschränkung. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird trotz der Nutzungseinschränkung gewahrt, denn gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten nicht wesentlich störende Gewerbegebiete aller Art allgemein zulässig. Darüber hinaus ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eine Gliederung von Gewerbegebieten untereinander zulässig, wenn in der Umgebung des Plangebietes ein Gewerbegebiet besteht, in denen gewerbliche Nutzungen nahezu uneingeschränkt zulässig sind. Im vorliegenden Fall gilt dies für den Gewerbepark Hammersbeck westlich der Meinert-Löffler-Straße, für den der Bebauungsplan 374 ein Gewerbegebiet festsetzt.

Im Plangebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aus Lärmschutzgründen, denn Tankstellen werden den ganzen Tag über gezielt angefahren, auch von Kunden außerhalb der angrenzenden Wohngebiete, sodass in den Abendstunden und am Wochenende Lärmbelastungen durch Kraftfahrzeuge für die Anwohner nicht zu vermeiden wären. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, die vermehrt in den Abendstunden aufgesucht werden und so zu Lärmemissionen in den Wohngebieten führen würden.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese große Flächen in Anspruch nehmen, die der Kleinteiligkeit der Umgebung entgegenstehen. Auch aus Immissionsschutzgründen ist die Anlage von sportlichen Zwecken nicht gewünscht, denn diese werden in der Regel auch an den Ruhetagen (Sonntag) aufgesucht.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen ist zur Sicherung des Ortsbildes notwendig, denn es ist Ziel der Planung, die bestehende Baulücke des Plangebietes im Sinne einer sich einfügenden Bebauung entlang

der Borchshöher Straße zu schließen. Lagerstätten und Lagerhäuser würden dieser Absicht widersprechen.

## C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 bestimmt. Dieses Maß liegt damit geringfügig unter einer GRZ von 0,8, der für Gewerbegebiete und Einzelhandelsflächen zulässigen Grundflächenzahl. Die GRZ von 0,75 ist notwendig, da neben dem Discounter auch rd. 40 Stellplätze errichtet werden sollen und das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 4 000 m<sup>2</sup> recht klein ist. Mit einer GRZ 0,75 wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO in Gewerbegebieten eingehalten.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte, Stand Juni 2011, des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist die Borchshöher Straße, die bis auf wenige Zentimeter auf dem gleichen Höhenniveau wie das Plangebiet liegt. Der Bezugspunkt „öffentliche Verkehrsfläche“ 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 5,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Dabei ist der Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut des hier zwingend vorgeschriebenen Satteldaches. Die Festsetzung der Traufhöhe und des Satteldaches leitet sich aus der Analyse der städtebaulichen Strukturen der Umgebung ab. Der geplante Lebensmittelmarkt orientiert sich somit an der Umgebung und hält den vorgegebenen Maßstab ein. Eine Traufhöhe von 5,5 m ist aus betriebstechnischen Gründen notwendig. Die First- bzw. Dachhöhe der baulichen Anlagen ist auf 9,5 m über dem Bezugspunkt beschränkt, da die Regeldachneigung eines Daches 22° beträgt und damit eine Firsthöhe von 9,5 m entsteht. Die Kombination der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe nimmt Bezug zur umgebenden Einfamilienhausbebauung.

## C 3 Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus der gewünschten städtebaulichen Konzeption ergeben und den geplanten Baukörper des Lebensmittelmarktes eng umfassen. Die Baugrenzen halten den nach der Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstand zu den benachbarten Grundstücken ein.

Für den zum technischen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Wärmetauscher (Verflüssiger zur Kühlung der Waren) wird ein eigenes Baufeld mit der Bezeichnung „A“ an der östlichen Gebäudeseite ausgewiesen. Der Standort wird durch Baugrenzen räumlich festgesetzt. In diesem Bereich wird die Höhe der baulichen Anlagen oder Gebäudeteile entsprechend dem Stand der Technik und der Vorhabenplanung auf maximal 2,0 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Aus gestalterischen Gründen ist dieser auf voller Höhe durch einen Sichtschutz zu umgeben, sodass der Wärmetauscher von den öffentlichen Flächen aus nicht eingesehen werden kann.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Gebäude maximal 50 m lang sein dürfen und einen Grenzabstand einhalten müssen. Die offene Bauweise trägt zu einer gegliederten Bebauung bei, wie sie auch in der Umgebung der Einfamilienhausbebauung besteht.

## C 4 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist durch die Borchshöher Straße bereits erschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine Ein- und Ausfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr fest. Die Festsetzung dient der Sicherheit der Verkehrsabläufe bei der Grundstückszufahrt bzw. -abfahrt, die bei mehreren Ein- und Ausfahrten vermindert wäre. Um durch die Ein- und Ausfahrt eine Gefährdung von Fußgängern, Radfahrern und Schulkindern auf dem Fuß-/Radweg der Borchshöher Straße zu verhindern, werden im Durchführungsvertrag zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen zur Verkehrsordnung getroffen (vergleiche auch weiter unten).

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Borchshöher Straße für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau eines Verbrauchermarktes an der Borchshöher Straße in Bremen-Schönebeck, Lilienthal, März 2011). In dem Verkehrsgutachten wurde ferner untersucht, ob die Erschließung des Lebensmittelmarktes in diesem Bereich aus verkehrlicher Sicht möglich ist bzw. ob auf den Verkehr bezogene Maßnahmen erforderlich sind, um einen sicheren und zügigen Verkehrsablauf im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie auf der Borchshöher Straße zu ermöglichen.

Zur Beurteilung der heutigen verkehrlichen Situation wurde am Donnerstag den 13. Januar 2011 eine Verkehrszählung durchgeführt (6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr). Die Verkehrserhebung wurde im Bereich der Fußgängerlichtsignalanlage, die unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt, durchgeführt. Erfasst wurden alle Verkehrsteilnehmer, sowohl auf der Borchshöher Straße als auch auf der lichtsignalgeregelten Fußgängerüberquerung. Die Verkehrserhebung beinhaltet zudem eine Staubeobachtung an der Fußgängerampel. Für die Prognose des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes wurden die Nutzungsangaben der Vorhabenträgerin bzw. des Architekten sowie die Vorgaben der Freien Hansestadt Bremen zugrunde gelegt.

Die verkehrliche Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Borchshöher Straße den zusätzlichen Verkehr durch den Lebensmittelmarkt aufnehmen kann und keine baulichen Maßnahmen notwendig sind. Durch die geplante Ein- bzw. Ausfahrt ergeben sich im Vergleich zur derzeitigen Situation ohne Markt nur geringe Veränderungen für den Verkehr auf der Borchshöher Straße: Ortseinwärts (Nordost) wird der Verkehrsfluss auf der Borchshöher Straße nicht beeinträchtigt. Ortsauswärts (Südwest) kommt es zu geringen Beeinträchtigungen durch Linksabbieger zum Lebensmittelmarkt. Die Verkehrsqualität bleibt auf der Borchshöher Straße bei Qualitätsstufe A. Für die Linksabbieger von der Borchshöher Straße zum Markt ergeben sich keine größeren Wartezeiten, der Rückstau ist gering und die Qualitätsstufe sehr gut. Die Ausfahrt vom Lebensmittelmarkt ist innerhalb der Spitzenstunde ausreichend leistungsfähig. Eine Linksabbiegerspur auf der Borchshöher Straße zum Markt ist nicht erforderlich. Für die Ein- und Ausfahrt zum und vom Lebensmittelmarkt ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu erwarten.

Eine durch die Unterbrechung der nördlichen Lärmschutzwand vorgesehene zusätzliche Zugangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer zum nördlich vom Grundstück gelegenen Fußweg (Fußwegeverbindung zur Straße Hünertshagen) ist für die Verkehrsabwicklung und Attraktivität für die nicht motorisierten Kunden des Lebensmittelmarktes sehr hilfreich und hilft, den motorisierten Kundenanteil dauerhaft zu mindern.

Die Gutachter geben folgende Empfehlungen, die im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt werden sollen:

Der Gehweg mit „Radfahrer frei“ auf der Nordwestseite ist bei der Gestaltung der Ausfahrt zu beachten. Das Sichtdreieck sollte hier 5,0 m Abstand zum Fahrbahnrand haben. Eine deutliche Markierung („Haltebalken“ und Beschilderung „Vorfahrt achten“ mit Zusatzzeichen Rad) sollte in der Ausfahrt vorgesehen werden. Zur Querung von Fußgängern und Radfahrern über die Borchshöher Straße sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die vorhandene Fußgängerlichtsignalanlage kann genutzt werden. Die hinzukommenden Querungen durch Kunden des Lebensmittelmarktes und die damit verbundenen zusätzlichen Anforderungen an die Fußgängerlichtsignalanlage (ca. acht zusätzliche Anforderungen/Stunde) sind gering und führen zu keinem erhöhten Rückstau vor der Fußgängerlichtsignalanlage.

## C 5 Anlagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren, die sicherstellen sollen, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach der Techni-

schen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm/Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) eingehalten werden. Die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus dem Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens, das im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 erarbeitet wurde, ab (Sachverständigenbüro für Lärmimmission, Bau- und Raumakustik: „Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb eines E-Aktiv-Marktes an der Borchshöher Straße 134 bis 138 in Bremen-Nord“, Dötlingen, Landkreis Oldenburg, Januar 2011).

Das Gutachten geht von der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> und von täglich 400 Kunden aus, die den Markt mit einem Pkw anfahren. Die Öffnungszeiten des Marktes ist für den Zeitbereich von 7.00 bis 21.30 Uhr angenommen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass alle Kunden den Parkplatz bis 22 Uhr verlassen haben und somit in der Nachtzeit dort keine Stellplatzbewegungen stattfinden. Die gewerbliche Warenanlieferung findet zwischen 6.00 und 20.00 Uhr statt. In der Nachtzeit ist der außerhalb des Marktes an der Ostseite gelegene Verflüssiger der Kälteaggregate die einzige Schallquelle, von denen Emissionen ausgehen.

Die 400 angenommenen Kunden verursachen auf der Borchshöher Straße maximal 800 Bewegungen (Zu- und Abfahrt). Da auf der Borchshöher Straße als Hauptverkehrsstraße mit einer Tagesbelastung von rund 4 200 DTV nicht nur der Quellverkehr aus den anliegenden Wohngebieten, sondern auch ein Teil der Berufspendler aus Niedersachsen verkehrt, erfolgt durch den durch zusätzlichen Verkehr des Verbrauchermarktes von 800 Fahrzeugen keine Erhöhung der Lärmbelastung von mehr als 3 dB(A). Dies bedeutet, dass das erste Kriterium der TA-Lärm zur anlagenbezogenen Verkehrsbelastung nicht erfüllt ist und somit eine detaillierte Berechnung nach RLS 90 entfallen kann.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass bereits jetzt ein Teil des Kunden- und Lieferverkehrs des noch bestehenden Marktes die Borchshöher Straße befährt, sodass der neue Markt nicht zu komplett neuen Verkehrsmengen führt.

Aus schalltechnischer Sicht steht damit dem Betrieb des Marktes im angegebenen Umfang nichts entgegen, wenn entlang der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Immissionsschutzstreifen die beiden Lärmschutzwände errichtet werden. Die bauliche Ausführung der Lärmschutzwände muss einen Schallwert von mindestens 25 dB(A) ( $R_w > 25$  dB) gewährleisten. Dieser Wert kann durch verschiedenartige Ausführungen erreicht werden. Eine Massivwand aus unverputztem Ziegelmauerwerk mit einer Stärke von 115 mm erreicht bei einer flächenbezogenen Masse von ca. 200 kg/m<sup>2</sup> eine Schalldämmung von  $R_w = 45$  dB(A). In die Ausbreitungsrechnung im Schallschutzgutachten sind die Lärmschutzwände in einer „normalen“, nicht hoch absorbierenden Ausführung mit einem Absorptionsverlust von 1 dB(A) eingestellt worden. Öffnungen in der Lärmschutzwand sind nur an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle zulässig. Da die Lärmschutzwand im nordöstlichen Bereich eine Höhe von rd. 2,30 m haben muss, ist aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen eine Unterschreitung der Abstandsregelung gemäß BremLBO zur Sicherstellung des Immissionsschutzes zulässig. Die Lärmschutzwände sind an der zur Wohnbebauung zugewandten Seite mit Rankpflanzen zu begrünen. Des Weiteren sind zur Minderung der Einkaufswagenrollgeräusche die Fahrgassen auf dem Parkplatz mit Pflastersteinen fugenlos herzustellen. Eine entsprechende Regelung hierzu wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen. Um die Nachtruhe in der Umgebung zu gewährleisten, wird das Gelände außerhalb der Geschäfts- und Anlieferzeiten für den Pkw-Verkehr gesperrt. Nähere Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

#### C 6 Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO)

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet innerhalb des Anpflanzstreifens 1 nur eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 3,0 m x 1,5 m x 0,25 m (Höhe x Breite x Tiefe) zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt aus Immissionsschutzgründen, denn die Beleuchtung von Werbeanlagen kann

für die umgebende Wohnbebauung störende Lichtimmissionen erzeugen. Der exakte Standort sowie die Gestaltung, Ausführung und Bestimmungen zu den Beleuchtungszeiten werden in Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden im Durchführungsvertrag geregelt. Dabei ist vorgesehen, dass die Beleuchtung aus Immissionsschutzgründen zwischen 21.30 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschaltet ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Beleuchtung der Werbeanlagen so herzustellen, dass von ihnen keine Blendwirkungen ausgehen, die geeignet sind, den Verkehr auf den öffentlichen Verkehrsflächen oder die Nutzung anderer Grundstücke zu beeinträchtigen.

#### C 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält Anpflanzfestsetzungen, die der Eingrünung des Vorhabens dienen. So sind fünf Bäume parallel zur Borchshöher Straße und drei Bäume an der Nordwestseite des Vorhabengrundstücks zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 20 bis 25 cm. An der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstückseite sind die zur angrenzenden Wohnbebauung ausgerichteten Seiten der Lärmschutzwände mit Rankpflanzen zu begrünen. Durch diese Maßnahme erscheint die Lärmschutzwand entlang des Fußweges zwischen der Borchshöher Straße und der Straße „Hünertshagen“ als begrünte Wand.

Die Anpflanzstreifen 1, 2 und 3 sind mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen, sodass zusammen mit den Bäumen ein grüngestalteter Übergang zur Borchshöher Straße geschaffen wird. Hierzu trägt auch die Begrünung der südöstlich gelegenen Stellplätze innerhalb der Anpflanzstreifen 1 und 2 durch die Anlage von Hecken bei. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist auf voller Länge ebenfalls eine Hecke anzulegen. Alle Hecken sind in einer Höhe von mindestens 0,8 m, gemessen über der Erdoberfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Als Pflanzart für die Hecken kommt z. B. großblättriger, immergrüner Liguster in Frage. Eine weitere grünordnerische Maßnahme ist die Entwicklung einer naturbelassenen Wiese mit Gras- und Staudenflur innerhalb der Anpflanzstreifen 4 und 5.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass die vorgenannten Maßnahmen der Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bodendeckern sowie die Maßnahme der anzulegenden naturbelassenen Wiese auf die Verpflichtung nach dem Bremer Ortsgesetz zur Gestaltung von Stellplätzen, einen Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen, anzurechnen sind. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass eine Anlage von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage nicht möglich ist, da ansonsten die Zahl der zur Verfügung stehenden Kfz-Stellplätze von 40 noch weiter reduziert werden müsste. Eine solche Reduzierung würde jedoch die Standortbedingungen für einen Lebensmittelverbrauchermarkt wesentlich verschlechtern. Mit der Eingrünung des Plangebietes an allen vier Seiten und der Pflanzung von fünf Bäumen entlang der Borchshöher Straße sieht der Bebauungsplan Maßnahmen gleichartiger Wirkung vor, die einen Verzicht auf eine Stellplatzbegrünung durch Baumpflanzungen erlauben.

#### C 8 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auch wenn der Bebauungsplan im Planverfahren nach § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt wird und aufgrund der geringen Grundstücksgröße von rd. 4 000 m<sup>2</sup> keine Verpflichtung zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft besteht, schafft die Vorhabenträgerin einen Ausgleich aufgrund der im Verhältnis zum bisherigen Planrecht höheren Versiegelung durch den Lebensmittelmarkt. Die Änderung des Planrechts umfasst eine Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,75. Damit ist eine zusätzliche Versiegelung von 35 % der Fläche zulässig. Dies entspricht 1 426 m<sup>2</sup>. Die acht bereits im Bebauungsplan 1210 festgesetzten Bäume werden auch im VEP 54 als zu pflanzende Gehölze festgesetzt (vergleiche unten). Sie sind als heimische Laubbäume (z. B. Linden) mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zurzeit wird das Plangebiet von einem mageren, mesophilen Grünland (GMA) geprägt. Im Randbereich treten Brombeer-Gestrüpp (BRR) und Ein-

zelsträucher (BE) auf. Bei einer Multiplikation der Wertstufen der Biotop-typen mit ihren Flächengrößen ergeben sich für das Gesamtgebiet mit einer Größe von 4 075 m<sup>2</sup> 11 801 Flächenäquivalente (FÄ).

Als zusätzlicher Eingriff wird ausschließlich die weitere Versiegelung auf 35 % des Plangebietes betrachtet. Als Biotopwert des Ist-Zustandes (Vor-Eingriffszustand) werden 35 % der Flächenäquivalente angesetzt und somit 4 130 FÄ. Die Flächenäquivalente stellen einen Zahlenwert dar, der die Größe und den Umfang der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes widerspiegelt, die durch den Eingriff langfristig und nachhaltig verloren gehen. Diese Werte sind zu ersetzen. Da ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist, erfolgt der Ausgleich durch externe Maßnahme im Naturschutzgebiet „Hammersbecker Wiesen“, welches sich in der gleichen naturräumlichen Region wie das Plangebiet befindet (Stader Geest).

Die externe Ausgleichsfläche umfasst 2 065 m<sup>2</sup> und ist Teil eines Kompensationsflächenpools der Stadtgemeinde Bremen (vergleiche Anlage 1), der über den Bebauungsplan 1250, Teil III, gesichert wird. Das Entwicklungsziel ist die Überführung eines artenarmen Grünlandes in ein artenreiches, mahdgeprägtes Feuchtgrünland. Die Ausgleichsfläche liegt in der Randzone des Naturschutzgebietes. Für die Bewirtschaftung der Flächen gelten die Ge- und Verbote der NSG-Verordnung vom 1. Juli 1986. Für die Ausgleichsflächen gelten nun zusätzlich die gleichen Auflagen wie in der Kernzone des NSG (siehe § 4 Abs. 4 der Verordnung), das heißt ein Verbot der Düngung und ein Ausschluss der Bewirtschaftung in der Zeit vom 1. März bis 15. Juli eines jeden Jahres. Der Landwirt erhält für die weiteren Bewirtschaftungsauflagen eine finanzielle Entschädigung.

Der Kompensationsflächenpool wird von der Hanseatischen Naturentwicklung GmbH (haneg) betreut. Zu den Aufgaben der haneg zählen der Abschluss des Pachtvertrages mit dem Landwirt, die Vergabe und Abrechnung sowie die Kontrolle und Dokumentation der Bewirtschaftungsmaßnahmen. Die Vorhabenträgerin schließt einen Vertrag mit der haneg über die Flächenbereitstellung, Verwaltung und Pflege eines Teilgrundstückes des Kompensationsflächenpools. Die Kompensationsverpflichtung wird damit an die haneg abgelöst. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag die Anpflanzungsmaßnahmen (vergleiche Kapitel C 7) und die externen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

#### C 9 Nicht überbaubare Flächen (Stellplätze)

Der Bebauungsplan setzt eine Stellplatzfläche fest, in der rd. 40 Kfz-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze errichtet werden können. Stellplätze außerhalb dieser Fläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Die Festsetzung soll ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen und Fahrrädern sicherstellen.

#### C 10 Kampfmittel, Altlasten

Auch wenn das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben und bereits planungsrechtlich überplant 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.

Für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten jedoch Hinweise auf Verunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Referat Bodenschutz beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu benachrichtigen.

#### C 11 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 informie-

ren und zu beteiligen. Dem Landesarchäologen ist ausreichend Möglichkeit einzuräumen, Bodenfunde zu untersuchen, zu dokumentieren und sicherzustellen.

#### C 12 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf die externe Ausgleichsmaßnahme, auf Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Artenschutzrechts sowie auf weitere Rechtsgrundlagen verweisen.

### D Auswirkungen der Planung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Lebensmittelmarkt an der Borchshöher Straße in Bremen-Vegesack“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da die Grundfläche im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt und mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 54 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 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 54.

#### D 1 Natur und Landschaft

Auf dem 4 075 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich eine Grünfläche ohne Baumbestand und mit wenigen Einzelsträuchern in den Randbereichen. Es liegt in einem Wohngebiet, das sich aus Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen und Einfamilienhäusern zusammensetzt. Die Überplanung des Gebietes verändert das Landschaftsbild. Daher werden verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Einfügung in die Landschaft vorgenommen: Die Gestaltung des Neubaus entspricht in seiner Höhe und Materialität der Gestaltung der Umgebung. Das Grundstück wird zur Borchshöher Straße hin durch eine Reihe aus fünf heimischen Laubbäumen (z. B. Linden) räumlich gefasst. Im Süden/Südwesten begrenzt eine mindestens 0,8 m hohe Hecke das Grundstück. Die Stellplätze, die zur Borchshöher Straße ausgerichtet sind, werden ebenfalls mit einer Hecke begrünt. Im Nordwesten werden drei neue heimische Laubbäume gepflanzt. Außerdem wird die Lärmschutzwand des Parkplatzes analog zur Fassade des Verbrauchermarktes gestaltet, sodass sie sich in ihrer Materialität ebenfalls in die Umgebung einfügt. Die Lärmschutzwände sind zudem zu der zum Fußweg sowie zur Wohnbebauung zugewandten Seite mit Rankpflanzen zu begrünen. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen. Des Weiteren ist die Stellplatzanlage auf die für den Betrieb des Verbrauchermarktes notwendige Anzahl an Kfz-Stellplätzen beschränkt worden.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden zum weiteren Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsfläche „Hammersbecker Wiesen“ (Flurstück 110/0 der Flur VR 162, nördlich Lerchenstraße) durchgeführt. Hier wird auf 2 065 m<sup>2</sup> Fläche artenreiches Feuchtgrünland entwickelt.

#### D 2 Boden

Der Boden im Plangebiet ist zurzeit unversiegelt. Das bestehende Planrecht erlaubt bereits eine GRZ von 0,4. Die Änderung des Planungsrechtes erfordert eine Erhöhung der GRZ auf 0,75. Die dadurch mögliche zusätzliche Versiegelung von 35 % der Fläche entspricht 1 426 m<sup>2</sup>. Sie wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen (vergleiche C 8).

Dennoch werden mit der weiteren Versiegelung des Plangebietes ökologische Bodenfunktionen, wie z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser geschädigt, sodass

mit der Überplanung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind diese jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 30 mNN. Geologisch befindet sich das Gebiet auf der hohen Geest von Bremen. Unter einem 0,2 bis 0,5 m mächtigen Podsolboden („Mutterboden“) lagern ca. 1 m mächtige, sogenannte Geschiebedecksande. Darunter stehen etwa 1 bis 2 m mächtige Geschiebelehme an. Unter diesen folgen mindestens 20 m mächtige Tone der Lauenburger Schichten. Die Baugrunderkennung weist einen gering setzungsempfindlichen Untergrund auf, Bauwerke mit mittleren Sohlspannungen sind möglich. Der Geschiebelehm kann zu Staunässe neigen. Probleme können bei Kellerbauten auftreten, da randlich an den Gebäudekanten eindringendes Regenwasser nicht nach weiter unten bzw. zu den Seiten versickern kann. Um auf den tatsächlichen Untergrund zu schließen und Maßnahmen zur Gebäudegründung berechnen zu können, werden vor einer Bebauung Sondierungen empfohlen.

### D 3 Wasser

Der Grundwasserhaushalt wird durch die teilweise Überbauung des Plangebietes und die Versiegelung der Stellplatzflächen beeinträchtigt. Dies wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen aus dem Jahr 2007 ergaben Grundwasserstände um etwa 14 mNN; Höchststände sind bei 15 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Süden. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7 - 7,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 40 - 80 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 75 - 100 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der oberflächennahen dichten Geschiebelehmdecke sowie der sehr mächtigen Lauenburger Tone gemäß Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen eher nicht für die Versickerung von Oberflächenwasser. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist jedoch durch einen Anschluss an den Kanal in der Borchshöher Straße möglich.

### D 4 Klimaschutz

Die Planung dient der Errichtung eines fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsmarktes, in dessen Einzugsbereich von 600 m Luftlinie rd. 5 400 Menschen leben. Die Planung entspricht somit dem Leitmotiv der „Stadt der kurzen Wege“, das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

### D 5 Immissionen (Lärm, Abgase)

Durch die Umsetzung der Planung werden Lärm- und Abgasbelastungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr hervorgerufen. Zur Ermittlung der Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Es weist nach, dass bei Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Ziffer 6.1) in den betroffenen angrenzenden Bereichen eingehalten werden (vergleiche hierzu auch C 5). Als Schutz vor Abgasen vom Kfz-Stellplatz dienen auch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände.

## E Finanzielle Auswirkungen/Gender

### E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Dies gilt auch für den Fall, sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden und geräumt werden müssen. Die Vorhabenträgerin über-

nimmt 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 (Erstellung zweier Lärmschutzwände) zu übernehmen.

## E 2 Genderprüfung

Die Einzelhandelsangebote des Lebensmittelmarktes richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch zusätzliche wohnungsnaher 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.

Anlage 1

Lageplan externe Ausgleichsflächen in den Hammersbecker Wiesen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 54

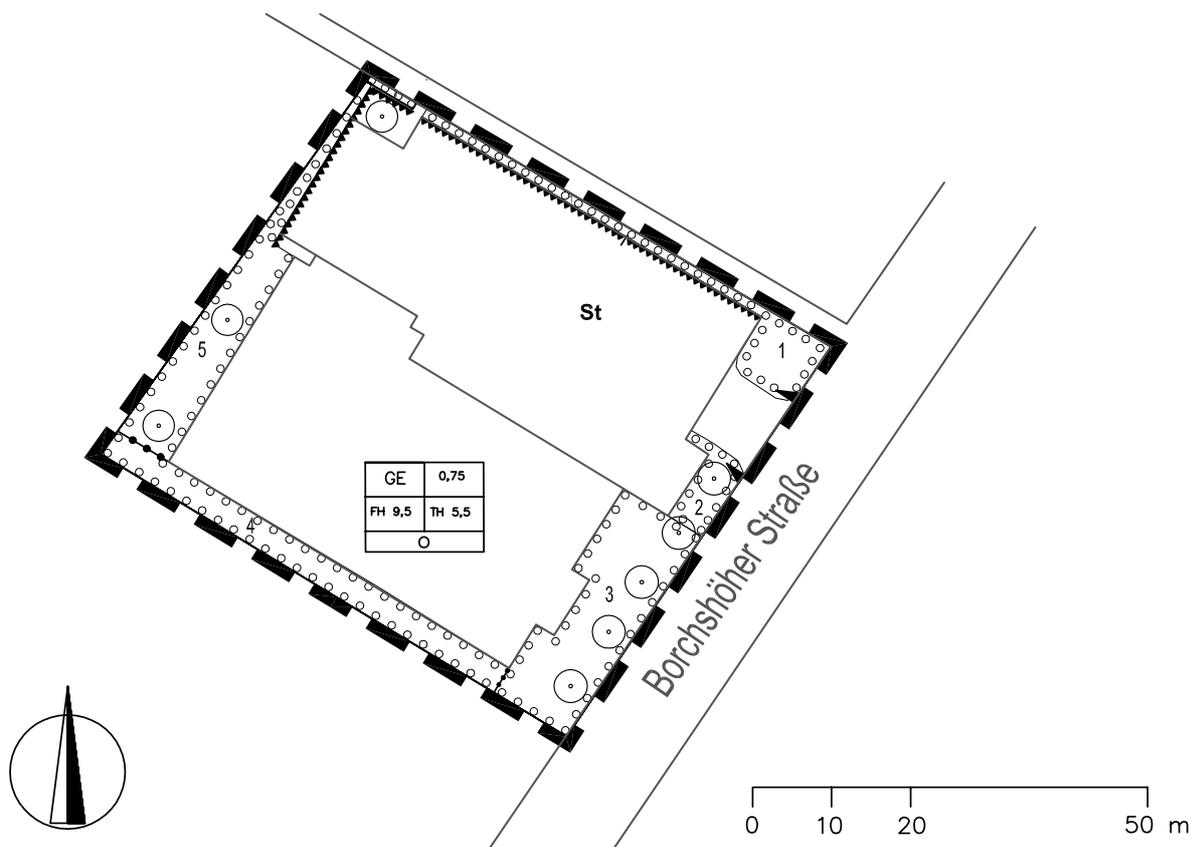
(mit Vorhabenplan 54)

zum Vorhaben "Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Borchshöher Straße"

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

- nördlich Koringstraße
- östlich der Straße Hünertshagen
- südlich Georg-Ruseler-Straße
- westlich Borchshöher 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

0,75 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe des Hauptdaches

FH Firsthöhe des Hauptdaches

Gewerbegebiet

o Offene Bauweise

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzstreifen mit lfd. Nummer) nach Abgang zu ersetzen

St Stellplätze

Bäume anzupflanzen und nach Abgang zu ersetzen

Immissionsschutzbereich, hier Schallschutz

Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen