

Mitteilung des Senats vom 5. April 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus-Nr. 27 bis 37

(Bearbeitungsstand: 5. Februar 2016)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 57 (Bearbeitungsstand: 5. Februar 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 10. März 2016 den beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird. *)

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus-Nr. 27 bis 37

(Bearbeitungsstand: 5. Februar 2016)

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 30. Mai 2013 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser wurde am 3. Juni 2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die Planaufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 15. Januar 2015 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Blumenthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf der Einwohnerversammlung wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung waren.

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Es wurden vier schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vollständig vorlagen und von ihr abschließend behandelt wurden.

1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 3. August 2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aufgrund von Planänderungen war eine erneute Beteiligung erforderlich. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden daher gemäß § 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erneut mit Schreiben vom 13. November 2015 beteiligt.

1.3.1 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Mit dem Gesundheitsamt Bremen/der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz konnte im Hinblick auf die Überschreitung eines Richtwerts der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und die Nichterfüllbarkeit der innerbremischen Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung (2005) keine Einigung erzielt werden (siehe hierzu ablehnende Stellungnahmen in der Anlage).

Durch die Umsetzung der Planung werden Lärmbelästigungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr hervorgerufen. Zur Ermittlung der Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt, sodass die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Nutzung im Grundsatz gewährleistet ist.

Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen würden die Immissionsrichtwerte des angrenzenden reinen Wohngebiets unter der Voraussetzung eingehalten, dass die Warenanlieferung durch Lkw auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr werktags (Montag bis Samstag) beschränkt bleibt und der Markt werktags nur zwischen 8.00 und 20.00 Uhr geöffnet ist.

Über diesen Zeitraum hinaus hält es der zukünftige Betreiber des Markts (Firma Aldi) für erforderlich, kurz- bis mittelfristig die Marktöffnungszeit werktags von 7.00 bis 22.00 Uhr auszudehnen, um gegenüber anderen Verbrauchermärkten konkurrenzfähig bleiben zu können. Wie die Beobachtungen der Marktentwicklung der letzten Jahre zeigen, besteht tatsächlich eine zunehmende Tendenz zur Ausdehnung der Öffnungszeiten. Dies hier zuzulassen entspricht daher dem Planungsziel, einen Verbrauchermarkt planungsrechtlich zu ermöglichen, der an diesem Standort entwicklungsfähig ist. Das Gebot der Entwicklungsfähigkeit entspricht dabei auch den Vorgaben des BauGB.

Die Auswirkungen einer Ausdehnung der Marktöffnungszeit von 20.00 auf 22.00 Uhr, und damit in den Ruhezeitraum hinein, sind vom Lärmgutachter geprüft worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass trotz der oben beschriebenen Schallschutzmaßnahmen der Immissionsrichtwert von 50 dB (A) im zweiten Obergeschoss des benachbarten reinen Wohngebiets nicht eingehalten wird (Überschreitung von 1,4 dB [A]). Dies hängt vor allem mit der Parkplatznutzung im Eingangsbereich des Markts innerhalb der Ruhezeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr zusammen.

Im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin daher, nach Inbetriebnahme des Markts Lärmmessungen vorzunehmen und, falls erforderlich, auf eigene Kosten in den be-

troffenen Wohnungen der Nachbarbebauung Schallschutzfenster einbauen zu lassen.

Gesundheitsamt und Gewerbeaufsicht lehnen dennoch die Ausdehnung der Marktöffnungszeit ohne weitere lärmindernde Maßnahmen ab. Diese sind allerdings auf Grundlage der bestehenden und schon angepassten Planung nicht mehr möglich:

Die Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind ausgereizt. Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Sperrung des Abschnitts der Stellplatzanlage, der zur besonders lärmempfindlichen Wohnbebauung hin ausgerichtet ist, können nicht definitiv gewährleisten, dass der Richtwert auch im zweiten Obergeschoss des benachbarten WR eingehalten wird.

Die Überschreitung im Ruhezeitraum von 7.00 bis 8.00 und von 20.00 bis 22.00 Uhr von 1,4 dB(A) liegt jedoch nur geringfügig über der Wahrnehmungsschwelle von 1 dB(A). Zudem erfolgte die dem Lärmwert zugrunde liegende Erfassung der Messdaten vor 15 bis 25 Jahren. Seitdem sind deutliche technische Verbesserungen der Lärmentwicklung an den Fahrzeugen erzielt worden. Weil zu erwarten ist, dass die Geräuschimmissionen eines Parkplatzes deutlich geringer sind als vor 15 bis 20 Jahren, ist eine Pegelkorrektur von 1,0 bis 1,5 dB(A) für den „technischen Fortschritt“ anzunehmen. In Würdigung der Gesamtsituation soll diese Überschreitung daher als nachrangig gegenüber dem Planungsziel bewertet werden, hier einen entwicklungsfähigen Standort zur Errichtung eines Verbrauchermarkts vorzusehen, der der planerisch gewünschten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort dienen soll und somit im öffentlichen Interesse liegt.

Der Sachverhalt wurde mit dem Gesundheitsressort am 12. Februar 2016 nochmals erörtert. Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz wurde durch Übersendung der Deputationsvorlage von der Abwägungsentscheidung in Kenntnis gesetzt.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.3.2 Stellungnahme des zuständigen Beirats

Der Ausschuss Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Umwelt des Beirats Blumenthal hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 in seiner Sitzung am 25. August 2015 zugestimmt. Er wurde am 7. März 2016 erneut über den aktuellen Sachstand informiert.

1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 5. November 2015 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 57 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. November 2015 bis 18. Dezember 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegt.

1.4.1 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

1.5 Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- Aufgrund der im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung vorgelegten Stellungnahmen, war es erforderlich, folgende Änderungen im Planentwurf vorzunehmen:
 - Herausnahme einer textlichen Festsetzung (13.3) zur Anrechenbarkeit von Baumersatzpflanzungen auf die Pflanzverpflichtung gemäß Bremischer Stellplatzverordnung,
 - zeichnerische Korrektur eines zu erhaltenden Baumstandorts.

Die beigefügte Begründung enthält die vorgenannten Änderungen und wurde u. a. wie folgt angepasst bzw. ergänzt:

- Aufnahme einer Verpflichtung zum Anpflanzen von drei weiteren Ersatzbäumen.
- Ergänzung der Begründung unter D 6 zur Abwägung einer Überschreitung eines Lärmrichtwerts.
- Anpassung der optionalen Öffnungszeiten zwischen 7.00 Uhr und 8.00 Uhr, verbunden mit einer Kompensationsverpflichtung (nachträgliche Überwachungsmessung und gegebenenfalls Einbau von Schallschutzfenstern) und entsprechenden textlichen Anpassungen unter C 5.
- Korrekte Darstellung eines Diagramms („Abb. 4“) unter C 4.
- Redaktionelle Anpassungen unter D 5.

1.6 Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB

Durch die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Stellen abgestimmt worden. Auf das erneute Einholen von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen nicht betroffen ist. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat den Änderungen zugestimmt und beschlossen, dass von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden soll.

2. Information des Beirats

Das Ortsamt Blumenthal hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus-Nr. 27 bis 37 (Bearbeitungsstand: 5. Februar 2016) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57)
zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße“ für ein Gebiet in Bremen-
Blumenthal an der Schwaneweder Straße Haus-Nr. 27 bis 37**

(Bearbeitungsstand: 5. Februar 2016)



ASK – GmbH

Dr. Andreas Pfadt

Lange Reihe 29

20099 Hamburg

040 2808780

info@ask-hamburg.de

A) Plangebiet



Abbildung 1: Bebauungsplan VEP 57 – Schwaneweder Straße (Luftbild)

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst den Bereich Schwaneweder Straße 27 bis 37 sowie das Eckgrundstück der Straße An de Deelen (Flurstücke 36/7, 35/3, 32/5, 28/14, 28/11, 28/10, 19/78, 19/77, 19/79, 24/19, 24/20, 27/22, 27/21, 27/9 der Gemarkung VR, Flur 144).



Abbildung 2: Lageplan Plangebiet VEP 57

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 535) an der Hauptverkehrsachse Schwaneweder Straße und hat eine Größe von etwa 0,6 ha. Entlang der Straße findet sich eine gemischte, zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung. Insgesamt zeigen Gebäude und Nutzung das Bild einer ehemals funktionierenden Wohn- und Geschäftsstraße, die heute diesen Zweck nicht mehr wie im früheren Maße erfüllt und entsprechend untergenutzt ist.

In der Nachbarschaft des Plangebiets entlang der Schwaneweder Straße befinden sich verschiedene funktionierende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Discounter, ein Ärztehaus und Ladengeschäfte. In der Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend Wohnnutzung, in der westlich angrenzenden Großsiedlung Lüssum ist diese in hochverdichtetem Maße gegeben. Entsprechend dieser Nutzungsstruktur und dem Umstand, dass innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (Radius 600 m) zahlreiche Wohnnutzungen angesiedelt sind, ist dieser Bereich der Schwaneweder Straße im Rahmen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Senator für Wirtschaft und Häfen, Oktober 2009) zur Weiterentwicklung als perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn vorgesehen. Die Stadtbürgerschaft hat das Zentrenkonzept am 17. November 2009 einstimmig als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Schwaneweder Straße, die in Richtung Süden zur Bundesautobahn A 270 und in Richtung Norden nach Schwanewede führt.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befindet sich rd. 80 m südlich des Plangebiets an der Landrat-Berthold-Straße. Hier verkehren die Buslinien 94, 95 und N 94 der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) in Richtung Schwanewede und Gröpelingen (Buslinie 94) sowie in Richtung Bockhorn/Landesgrenze und Marßel, Helsingborger Platz (Buslinie 95). Die Anschlussstelle zur Autobahn A 270 ist rd. 1,2 km entfernt.

In das Plangebiet werden Teile des Flurstücks 27/16 einbezogen. Dazu werden drei der dort vorhandenen ebenerdigen Stellplätze aufgehoben und gemäß einer Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerin ersatzweise sechs Garagen auf dem Flurstück 24/16 errichtet.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen (28. Februar 2015) hat das perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seite 169) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als zentralen Versorgungsbereich dargestellt. Als Nutzungs-

art stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bislang nicht – mit Ausnahme des Flurstücks 27/09 im Norden des Baugebiets an der Straße An de Deelen, das im Bebauungsplan 1228 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB, wobei hier von einer Einstufung als Mischgebiet ausgegangen wird. Im Westen weist der Bebauungsplan 1228 die angrenzende Wohnbebauung als reines Wohngebiet (WR) aus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 57 wird mit seinen zukünftigen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Plangrundstücke liegen zum überwiegenden Teil im dargestellten zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 57 dient der Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts und soll die dort angestrebte Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgungseinrichtung ermöglichen. Mit der Ausweisung als Sondergebiet für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll im Nahversorgungszentrum ein über den fußläufigen Einzugsbereich hinaus ausstrahlendes Angebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geschaffen werden.

Mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgt eine Verfahrenserleichterung zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Verminderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist möglich, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird und mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) beziehungsweise nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet werden. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit Schreiben vom 4. März 2013 hat die ALDI-GmbH beim Bauamt Bremen-Nord für die Grundstücke Schwaneweder Straße 25 bis 37 sowie An de Deelen 1 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a BauGB zur Errichtung eines Verbrauchermarkts sowie eines Dienstleistungsgebäudes/Ärztehauses gestellt. Im Laufe des bisherigen Verfahrens hat der Investor die Planung des Dienstleistungsgebäudes fallen gelassen, dementsprechend sind die Grundstücke Schwaneweder Straße 25 und An de Deelen 1 abweichend von der Abgrenzung im Planaufstellungsbeschluss vom 30. Mai 2013 nicht mehr Bestandteil des Plangebiets. Die Grundstücke des Plangebiets liegen innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum-Bockhorn. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit 1 200 m² Verkaufsfläche. Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer zur Veräußerung an die Firma ALDI wurden dem Bauamt Bremen-Nord mit Schreiben vom 22. März 2013 vorgelegt.

Mit der Planaufstellung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1 200 m² Verkaufsfläche zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Schwaneweder Straße,
- Umsetzung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen,
- konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den Kundenverkehr.

Da das Vorhaben wegen seiner Größe mit dem geltenden Planungsrecht nicht zu realisieren ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ für einen Verbrauchermarkt aufgestellt werden.

Im Ortsteil Lüssum-Bockhorn leben ca. 12 000 Einwohner. In direkter Nachbarschaft zur Wohn- und Geschäftsstraße Schwaneweder Straße liegt in der Großsiedlung Lüssum ein Bevölkerungsschwerpunkt. Aufgrund der Sozial- und Altersstruktur kann davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher Anteil der Wohnbevölkerung auf eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen angewiesen ist. Vor diesem Hintergrund verfolgt das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen das Ziel, die vorhandenen Ansätze einer Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich der Schwaneweder Straße durch Ergänzung zu stärken und durch Neuansiedlung zu einem Nahversorgungszentrum auszubauen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept formuliert für Lüssum-Bockhorn u. a. folgende Zielsetzung:

„Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, z. B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes anzustreben.“
(Seite 169)

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt als städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine verbindliche Richtschnur für die Bauleitplanung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; das beantragte Vorhaben liegt innerhalb des abgegrenzten Entwicklungsbereichs und entspricht damit dieser Vorgabe.

Durch das aktuell beantragte Vorhaben bietet sich die Chance, die oben genannte Zielsetzung zu realisieren. Der beantragte Lebensmittelmarkt ist an diesem Standort von den angebotenen Sortimenten und der geplanten Größenordnung her gut geeignet, das Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn tragfähig zu entwickeln. Der Investor führt mehrere kleine Grundstücke, die einzeln zur Errichtung solcher zentrumsstärkender Funktionen zu klein wären, zusammen. Die auf diesen Grundstücken noch bestehenden Einzelhandelsangebote sind nicht mehr tragfähig.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 57 setzt ein „Sondergebiet Einzelhandel“ fest. Ziel ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes in Form eines Discounters. Das geplante Vorhaben sieht einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor, der nach Art, Lage oder Umfang der Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, wie sie durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept mit dem Nahversorgungszentrum konkretisiert wurde, dient.

Die Verträglichkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist darüber hinaus nach Bundesrecht gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen. Nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche über 1 200 m² schädliche Auswirkungen zu vermuten (Regelvermutung). Im hier zu beurteilenden Fall innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sind schädliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bremen oder in Nachbargemeinden auszuschließen.

Mit der Festsetzung dieses Sondergebiets sind andere Nutzungsarten als die genannten nicht zulässig. Die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung wird durch Immissionsschutzmaßnahmen gewährleistet (siehe C 5).

Ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtgemeinde Bremen geschlossen, in dem weitere nähere Regelungen zur Flächennutzung getroffen werden, und der ebenso Bestandteil der rechtsverbindlichen Satzung wird. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB die Erfüllung des Durchführungsvertrags zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin zur Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens für den Bereich des Sondergebiets gemacht. Damit wird dem gerichtlich postulierten Gebot der materiellen Konkordanz zwischen den Festsetzungen

des Bebauungsplans und dem Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Fläche des Sondergebiets mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 bestimmt. Damit wird die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze der GRZ von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO) überschritten. Diese Überschreitung erfolgt mit folgender Begründung:

Die plangebende Gemeinde ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen in der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht grundsätzlich an die Festsetzungen gebunden, die in der Baunutzungsverordnung vorgeschrieben sind. Demnach können die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO überschritten werden, wenn die Leitlinien- und Orientierungsfunktion der BauNVO bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung beachtet wird. Die hier vorgesehene Überschreitung der Obergrenze um 12,5 % ist erforderlich, da das Vorhaben aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts nicht ungezwungen entwickelbar ist und unter Beachtung einer verträglichen verkehrlichen und immissionschutzrechtlichen Einbindung erhöhte und zu versiegelnde Bewegungsflächen in der Erreichung der Anlieferzone notwendig werden. Die Überschreitung ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann entfallen, da das Gebäude eingeschossig errichtet wird. Dementsprechend wird im Bebauungsplan als Höchstmaß ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen stellen die Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung sicher. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist die Schwaneweder Straße mit 10,30 m über NN (Normalnull). 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 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Dabei ist der Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und Oberkante Dachhaut. Die Festsetzung der Gebäudehöhe leitet sich aus der Analyse der städtebaulichen Strukturen der Umgebung ab. Eine Gebäudehöhe von 6,0 m ist aus betriebstechnischen Gründen erforderlich, deren Überschreitung durch technische Anlagen (z. B. Fotovoltaik, Lüfter oder Ähnliches) wird auf maximal 2 m begrenzt, sodass die Verträglichkeit mit der Umgebung sichergestellt ist und der vorgegebene Maßstab eingehalten wird.

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 Lebensmittelmarkts eng umfassen. Die Baugrenzen halten den nach der Landesbauordnung erforderlichen Mindestabstand zu den benachbarten Grundstücken im Bereich des Flurstücks 27/16 und 35/3 nicht ein. Für diese Bereiche ist die Unterschreitung der Abstandsfläche grundbuchlich mit der Eigentümerin dieser Grundstücke geregelt; der Nachbarschutz wird nicht beeinträchtigt, da von dieser Unterschreitung nur Garagen betroffen sind.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, da das geplante Gebäude zwar in der offenen Bauweise errichtet wird, aber deren Längenbegrenzung von 50 m überschreitet. Dementsprechend wird die geplante Gebäudelänge von 73 m als Maximalwert festgesetzt.

C 4 Verkehrliche Erschließung

Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist durch die Schwaneweder Straße erschlossen. Der Bebauungsplan setzt eine Ein- und Ausfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr fest, die ausschließlich von der Schwaneweder Straße erfolgen soll. Damit wird auch den Anregungen der benachbarten Bewohner Rechnung getragen, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden. Um durch die Ein- und Ausfahrt eine Gefährdung von Fußgängern, Radfahrern und Schulkindern auf dem Fuß-/Radweg der Schwaneweder Straße zu verhindern, werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Regelungen zur Verkehrsordnung auf dem Vorhabengrundstück getroffen.

Verkehrskonzept/Fußgängerquerung

Zur Überprüfung der verkehrlichen Verträglichkeit des Vorhabens ist vom Investor ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden (Verkehrskonzept Aldi Schwaneweder Straße, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft Bremen, März 2015). Das Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Zählwerte für den Kfz-Verkehr weisen – im Zeitraum der Spitzenstunde für Fußgänger – auf dem Querschnitt Schwaneweder Straße einen Wert von 923 Fahrzeugen auf. Für diesen Fall sieht die Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ) eine Lichtsignalisierung vor (Abbildung 3).

Kfz/h	0-200	200-300	300-450	450-600	600-750	> 750
Fg/h						
0-50	-	-	-	-	-	-
50-100	-	FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ möglich	LSA erforderlich
100-150	-	FGÜ möglich	FGÜ möglich	FGÜ möglich	LSA erforderlich	LSA erforderlich
> 150	-	FGÜ möglich	LSA erforderlich	LSA erforderlich	LSA erforderlich	LSA erforderlich

Abbildung 3: Einsatzbereiche für Fußgängerüberwege (Quelle: RFGÜ-2001)

Der Querungsbedarf durch Fußgänger erfordert nach R-FGÜ – unabhängig von der ALDI-Planung – eine signalisierte Querung. Durch den Neubau des Supermarkts ist zusätzlich mit einem steigenden Querungsbedarf zu rechnen. Der geeignete Standort für eine signalisierte Fußgängerquerung befindet sich hinter der ÖPNV-Haltestelle Landrat-Berthold-Straße ca. 100 m südlich vom Knotenpunkt Schwaneweder Straße/An de Deelen. An dieser Stelle finden die meisten Fußgängerquerungen über die Schwaneweder Straße statt. Daraus ergibt sich ein möglicher Standort für eine Fußgängerquerungshilfe. Abbildung 4 zeigt die Anzahl der Fußgängerquerungen über den gesamten nachmittäglichen Zählzeitraum (15.00 Uhr bis 19.00 Uhr). Die Spitzenstunde für querende Fußgänger liegt zwischen 15.15 Uhr und 16.15 Uhr. Die Fußgängerverkehrsstärken beziehen sich auf die Spitzenstunde des Fußgängerquerverkehrs an einem Werktag mit durchschnittlichem Verkehr. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher, spätestens ein Jahr nach Markteröffnung die verkehrliche Situation in Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr Bremen überprüfen zu lassen. Die daraus gegebenenfalls folgenden verkehrlichen Maßnahmen werden in einem Infrastrukturvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Amt für Straßen und Verkehr verbindlich festgelegt.

Die Zufahrt zum geplanten Supermarkt ist laut HBS-Berechnung mit dem derzeitigen Ausbauzustand der Schwaneweder Straße ausreichend leis-

tungsfähig. Die mittlere Wartezeit nach HBS für den maßgebenden Verkehrsstrom (Mischspur: geradeaus/links in den Parkplatz) beträgt 3,7 Sekunden. Das Ergebnis wurde mit einer mikroskopischen Verkehrssimulation bestätigt.



C 5 Anlagen und Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet werden Lärmschutzmaßnahmen realisiert, die sicherstellen sollen, dass die Immissionsrichtwerte für Sondergebiete nach der Technischen 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 Bebauungsplans 57 erarbeitet wurde, ab (itap, Mai 2015). Mit diesem Gutachten soll nach den Vorgaben der TA Lärm nachgewiesen werden, dass der Schutzanspruch der Anwohner in der Umgebung des geplanten Markts vor gesundheitsschädigenden Geräuschemissionen gewahrt wird. Danach werden folgende Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen:

Betriebsbedingte Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen

Gemäß Kapitel 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn sie u. a. den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Das bedeutet für die vorliegende Situation, dass es durch den betriebsbedingten Verkehr zu einer Verdopplung der Verkehrsmenge auf der Schwaneweder Straße kommen muss, damit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch den zukünftigen Verbrauchermarkt und damit verbunden eine 3-dB(A)-Erhöhung des Beurteilungspegels kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Eine Beurteilung des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen ist somit nicht erforderlich.

Abschirmung und Reflexionen

Die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung und das geplante Gebäude des Discountmarkts wurden entsprechend ihrer vorhandenen bzw. geplanten Höhe als Schallschirm und als Reflexionsfläche (1 dB[A] Absorptionsverlust) berücksichtigt.

Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Der erhöhte Schutzanspruch eines WR-Gebiets der Wohnbebauung an der Lehmhorster Straße macht die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Kundenparkplatzes auf der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich (S 1). Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 2,8 m zuzüglich Auskragung und eine Länge von ca. 67 m aufweisen.

Hierbei ist darauf zu achten, dass die Wand am nördlichen Ende bündig an die Außenwand des Marktgebäudes anschließt. Die Wand muss „abgeknickt“ ausgeführt werden. Die obere Auskragung muss in einem Winkel von 45 ° in Richtung des Kundenparkplatzes ausgerichtet sein und eine Länge von mindestens 1,4 m haben. Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m zum südlichen Nachbarn Schwane-weder Straße 25 erforderlich (S 2). Bezugspunkt ist die angrenzende Höhe des fertiggestellten Kundenparkplatzes. Die Lärmschutzwände dürfen keine Schallbrücken haben, insbesondere am Fußende der Wand, und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweisen.

Des Weiteren ist die vollständige Einhausung der Warenanlieferzone schalltechnisch erforderlich. Die südliche Öffnung der Anlieferzone ist mit einem Rolltor auszustatten, welches für den Zeitraum des Warenumschlages geschlossen zu halten ist.

Diese Auflagen werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhaben-bezogenen Bebauungsplan festgeschrieben. Der Verlauf der Lärmschutzwände ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Die betrieblichen Öffnungszeiten des Markts werden auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Die Zeiten der Warenanlieferung werden auf die Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr beschränkt. Innerhalb der Ruhezeiten und des Nachtzeitraums zwischen 22.00 und 7.00 Uhr ist der Betrieb unzulässig. Die Sicherstellung der Einhaltung dieser Zeiten wird im Durchführungsvertrag geregelt. Wie in Tabelle 7 Kapitel 6.4 des Gutachtens ersichtlich ist, kann der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) am Immissionsaufpunkt IP 3 zweites Obergeschoss trotz der oben genannten aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden (Überschreitung von 1,4 dB[A]). Dies hängt u. a. mit der Parkplatznutzung im Eingangsbereich des Markts innerhalb der Ruhezeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr zusammen. Innerhalb dieser Zeit auftretende Geräusche werden mit einem Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) versehen.

Diese Überschreitung von 1,4 dB(A) soll daher im Rahmen der Abwägung als nachrangig gegenüber dem Planungsziel, hier einen entwicklungs-fähigen Standort zur Errichtung eines Verbrauchermarkts vorzusehen, der der planerisch gewünschten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort dienen soll und somit im öffentlichen Interesse liegt, bewertet und hingenommen werden (siehe auch Kapitel D 6). Details zu weiteren Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

C 6 Ableitung des Schmutz- und Regenwassers

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus den sanitären Anlagen und den Kondensat-abläufen wird in den Schmutzwasserkanal DN 500 Stz in der Schwane-weder Straße abgeleitet. Dafür stehen insgesamt vier Hausanschluss-leitungen der ehemaligen Grundstücke Nr. 31, 33, 35 und 37 zur Verfügung. Diese befinden sich entlang der Grundstücksgrenze zur Schwane-weder Straße in Tiefen zwischen 3,20 m und 4,05 m. Es besteht somit die Möglichkeit, das Schmutzwasser im Freigefälle an den Schmutzwasser-kanal anzuschließen.

Niederschlagswasser

Für Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal steht ein Anschluss an der Ecke des Grundstücks Nr. 37 zur Verfügung. Dieser mündet in den Regenwasserkanal DN 1000 Beton in der Straße „An de Deelen“. Aufgrund der geringen Tiefe von nur ca. 1 m ist es aber nicht möglich, das Oberflächenwasser des gesamten Grundstücks im Freige-fälle anzuschließen. Lediglich ein Teil des Dachflächenwassers könnte hier abgeleitet werden. Es wurden daher im Vorfeld Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Eignung des Untergrunds für eine Versickerung durch-geführt, die zudem gemäß Bremischen Wassergesetz Vorrang vor einer Kanaleinleitung hat. Diese Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass

der Grundwasserstand mit einer Tiefe von ca. 5,40 m unter jetziger Geländeoberkante (GOK) festgestellt wurde. Bei einer Einbautiefe unterirdischer Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) von etwa 1,60 m unter Pflasteroberkante und einer für die Errichtung des Markts erforderlichen Bodenauffüllung von im Mittel ca. 1 m, kann der laut DWA-Regelwerk geforderte Mindestabstand von Versickerungsanlagen zum Grundwasser von 1 m eingehalten werden. Für die Eignung des Untergrunds zur Versickerung wird der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) herangezogen. Dieser sollte laut DWA-Regelwerk zwischen $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Die im Untergrund anstehenden Fluss- und Schmelzwassersande weisen kf-Werte von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s auf. Somit ist es auch mit der festgestellten Wasserdurchlässigkeit möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine Vorreinigung des gegebenenfalls von den Pflasterflächen abfließenden verunreinigten Wassers, das nicht direkt in die Versickerungsrigole eingeleitet werden darf, erfolgt durch ein Absetzbecken mit eingebauter Tauchwand bzw. entsprechende Absetzschächte. Somit werden sowohl die sedimentierbaren Stoffe als auch die Schwimmstoffe vor den Rigolen zurückgehalten. Diese Regelung wird ebenfalls im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

C 7 Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 Bremische Landesbauordnung – BremLBO)

Werbeanlagen sind generell nur innerhalb der Baugrenzen, also am Gebäude zulässig. Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus zeichnerisch und textlich fest, dass im Plangebiet nördlich der Zu- und Abfahrt eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 6,0 m x 2,50 m x 0,40 m (Höhe x Breite x Tiefe) zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt auch 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 8 Anpflanzen von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan enthält Anpflanzfestsetzungen, die der Eingrünung des Vorhabens und als Ausgleich für den Verlust bestehender Bäume und Grünflächen dienen. So werden zwölf Bäume auf den Stellplatzflächen des Vorhabensgrundstücks gepflanzt. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14 bis 16 cm. Die nördliche Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke zu bepflanzen. Die Hecke ist, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Als Pflanzart für die Hecken kommt z. B. großblättriger, immergrüner Liguster infrage.

Im Plangebiet ist auf den mit A bezeichneten Flächen eine Versiegelung unzulässig. Die Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann hier eine Fußgängerzuwegung angelegt werden. Die Lärmschutzwände werden beidseitig mit Rankpflanzen begrünt.

C 9 Nicht überbaubare Flächen (Stellplätze)

Der Bebauungsplan setzt eine Stellplatzfläche fest, in der 72 Kfz-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze errichtet werden können, und in der ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen und Fahrrädern möglich ist. Stellplätze außerhalb dieser Fläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Garagen sollen nicht errichtet werden und sind daher ebenfalls unzulässig. Um eine effektive Ausnutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 für die Anlage von Stellplätzen um weitere 10 % bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

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

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

C 12 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen (hier: Baum- und Artenschutz, Wasserschutzgebietsverordnung) verweisen auf für das Plangebiet relevante Rechtsverordnungen. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

D Auswirkungen der Planung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 57 „Verbrauchermarkt Schwane-weder Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da die Grundfläche im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 54 weniger als 20 000 m² beträgt und mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 57 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. 7b 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 Bebauungsplans 57.

D 1 Artenschutz

Der Fachbeitrag des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf dem Gelände des Verbrauchermarkts ergab trotz aufwendiger Prüfung keinen direkten oder indirekten Hinweis auf schutzwürdige Arten im Planungsgebiet.

D 2 Natur und Landschaft

Das Plangrundstück liegt in einem Gebiet, das sich aus Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Vollgeschossen und Einfamilienhäusern zusammensetzt. Auf dem Plangrundstück befindet sich entlang der Schwane-weder Straße eine Randbebauung aus zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Im rückwärtigen Bereich sind die Grundstücke zum Teil mit Stellplatzflächen versiegelt, zum Teil befinden sich hier Gärten mit einem Altbaumbestand. Im rückwärtigen Bereich schließt ein Wohngebiet mit einer viergeschossigen Wohnbebauung an. Der Eingriff durch die Neubauplanung kann naturgemäß nur zum Teil auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Wegen der Aufhöhung des Geländes kann nur die Rotbuche erhalten werden, die wird zeichnerisch festgesetzt und baulich geschützt. Details zu den Erhaltungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Für die entfallenden Bäume werden im Durchführungsvertrag Ersatzpflanzungen festgesetzt. Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe werden darüber hinaus nur diejenigen Flächen versiegelt, die für die zukünftige Nutzung zwingend erforderlich sind; die sonstigen Grundstücksflächen

werden als Grünflächen angelegt. Das Grundstück wird mit insgesamt 22 heimischen Laubbäumen bepflanzt. Außerdem wird die Lärmschutzwand des Parkplatzes analog zur Fassade des Verbrauchermarkts gestaltet, sodass sie sich in ihrer Materialität ebenfalls in die Umgebung einfügt. Die Lärmschutzwände werden zudem auf beiden Seiten mit Rankpflanzen begrünt. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan getroffen. Des Weiteren ist die Stellplatzanlage auf die für den Betrieb des Verbrauchermarkts notwendige Anzahl an Kfz-Stellplätzen beschränkt worden.

D 3 Boden und Bodenqualität

Der Boden im Plangebiet ist zurzeit etwa zu einem Drittel versiegelt. Das künftige bestehende Planrecht erlaubt eine GRZ von 0,9. Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebiets werden naturgemäß die ökologischen Bodenfunktionen, wie z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser eingeschränkt, sodass mit der Überplanung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden sind. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind diese jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Im Rahmen orientierender Bodenuntersuchungen wurde im Planverfahren eine bis zu 2,60 m mächtige künstliche Bodenauffüllung erbohrt, unter der dann der gewachsene Boden in Form von Mittelsanden folgt. Die oberflächennahen sandigen Auffüllungen sind durch Beimengungen von Störstoffen wie Bauschutt und Schlacke gekennzeichnet, die eine für anthropogene Auffüllungen in Stadtgebieten typische leichte Grundbelastung mit Schadstoffen aufweist. Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan ist ein baubegleitendes Bodenmanagement vereinbart worden, wodurch sichergestellt ist, dass Bodenaushub ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt wird.

D 4 Wasser

Der Grundwasserhaushalt wird durch die Bebauung des Plangebiets und die Versiegelung der Stellplatzflächen beeinträchtigt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist der Baugrund gut geeignet, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Der Untergrund ist gemäß DIN 18130 als durchlässig bis stark durchlässig einzustufen und daher für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Eine Regenwasserversickerung ist somit grundsätzlich über ausreichend tiefe Rohrrigolenanlagen möglich. Für die Bemessung der Rohrrigolen wird ein Bemessungs-k-Wert von $k = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt. Für die zur Geländeanhebung noch aufzubringenden Auffüllböden kann vorab eine mittlere Durchlässigkeit von $k = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Somit stehen auch diese Böden als versickerungswirksame Bodenschicht zur Verfügung.

Die zwischen den unteren Pleistozänsanden und den überlagernden Auffüllsanden dann noch anstehenden Reste der „alten Auffüllungen“ weisen zwar ebenfalls noch ausreichende Durchlässigkeiten auf. Für diese Böden ist jedoch aufgrund der darin enthaltenen Fremdbestandteile mit den zuständigen Umweltbehörden zu klären, ob eine Regenwasserversickerung durch den „Auffüllungskörper“ hindurch unter wasserrechtlichen Gesichtspunkten möglich ist. Der maximale Grundwasserstand wird bei ca. 3,9 m NN geschätzt (vergleiche Kapitel 3.3). Es können daher Versickerungsanlagen konzipiert werden, deren Sohlen bei 4,9 m NN oder höher liegen, sodass insgesamt ein möglichst hoher Anteil des Oberflächenwassers auf dem Grundstück versickert werden soll.

D 5 Klimaschutz

Die Planung dient der Errichtung eines fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsmarkts für den Ortsteil Bockhorn-Lüssum, der mit insgesamt 11 725 Einwohnern der größte Ortsteil des Stadtteils Blumenthal ist. Das Nahversorgungskonzept hat festgestellt, dass sich derzeit das Nahversorgungsangebot zu einem großen Teil auf das 2,6 km entfernte autokunden-

orientierte Blumenthalzentrum konzentriert, und kommt deshalb u. a. zu der Empfehlung: „Trotz geringer Einzelhandelsdichte und quantitativ schwachem Besatz hat der Nahversorgungsbereich Lüssum-Bockhorn an der Schwaneweder Straße eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Ortsteils.“ Es ist deshalb der „Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, z. B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts anzustreben.“ Die Planung entspricht somit dem Leitmotiv der „Stadt der kurzen Wege“, das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt und deshalb die fußläufig erreichbare Nahversorgung des Ortsteils stärkt.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird bei der Gebäudeplanung ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert werden soll. Für die Gebäudeheizung und -kühlung des Lebensmittelmarktneubaus soll die Abwärme aus den Kühlanlagen über den Einsatz von Wärmetauschern genutzt werden. Darüber hinaus ist Geothermie (Erdwärme) hydrogeologisch vor Ort möglich. Es wird geprüft, ob auch eine geothermische Anlage für die Gebäudeheizung und -kühlung errichtet werden kann. Insgesamt wird angestrebt, auf die Nutzung fossiler Brennstoffe zu verzichten. Die Installation einer Fotovoltaikanlage wird im Verlauf der weiteren Planung geprüft und ist im Grundsatz vom Investor vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung Nr. 10, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, die Dachflächen der baulichen Anlage so zu konstruieren, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Gebäude mindestens gemäß der Regelung der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) mit den ab dem 1. Januar 2016 geltenden Energiestandards für Neubauten zu errichten.

D 6 Immissionen (Lärm)

Durch die Umsetzung der Planung werden Lärmbelästigungen durch den Kunden- und Anlieferverkehr hervorgerufen. Zur Ermittlung der Lärmemissionen wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Die Ergebnisse sind bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Punkt C 5), sodass die Verträglichkeit des Vorhabens mit der umgebenden Nutzung im Grundsatz gewährleistet ist.

Die betrieblichen Öffnungszeiten des Markts werden im Bebauungsplan auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt. Innerhalb der Ruhezeiten und des Nachtzeitraums zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind diese unzulässig. Die Sicherstellung der Einhaltung dieser Zeiten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Trotz der aktiven Schallschutzmaßnahmen kann der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) am Immissionsaufpunkt IP 3 zweites Obergeschoss nicht eingehalten werden (Überschreitung von 1,4 dB[A]). Dies hängt u. a. mit der Parkplatznutzung im Eingangsbereich des Markts innerhalb der Ruhezeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr zusammen.

Mit dem Gesundheitsamt Bremen/der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz konnte im Hinblick auf die entsprechende Überschreitung eines Richtwerts der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) und die Nichterfüllbarkeit der innerbremischen Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung (2005) im Rahmen der Trägerbeteiligung keine Einigung erzielt werden. Entsprechend den Ausführungen unter C 5 sollen diese Überschreitungen im Rahmen der Abwägung unter folgender Begründung hingenommen werden:

Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts wird hauptsächlich durch den Kundenparkplatz verursacht. Die Prognoseberechnungen der Geräuschimmissionen erfolgen auf der Grundlage der fachlich anerkannten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (sechste

überarbeitete Auflage aus dem Jahr 2007). Die Studie beruht auf zahlreichen Messungen, die an verschiedenen Parkplätzen über mehrere Jahre durchgeführt wurden (Parkplätze an Gaststätten, Einkaufsmärkten, Fachmärkte, Diskotheken, Park-and-ride etc.).

Aus der Vielzahl der Messdaten wurden Emissionsdaten für Prognoseberechnungen in Bezug auf Geräuschemissionen von Parkplätzen abgeleitet. Es ist gängige Praxis, diese Emissionsdaten in schalltechnischen Berechnungen zu verwenden. Bei der Verwendung der Emissionsansätze der Parkplatzlärmstudie ist allerdings zu beachten, dass die Erfassung der akustischen Messdaten im Wesentlichen in den Jahren 1990 bis 1999 erfolgte. D. h., die Untersuchungen wurden an einem Fahrzeugbestand aus dieser Zeit durchgeführt, sodass auch die abgeleiteten Emissionsdaten sich auf diese Fahrzeuge beziehen. In den vergangenen 15 bis 25 Jahren seit der Erhebung der Messdaten wurden an den Fahrzeugen deutliche technische Verbesserungen in Bezug auf die Lärmentwicklung erzielt. Durch Motorkapselung, Verbesserungen der Abgasanlage, Türschließmechanik, Schwingungsdämpfung von Karosserieteilen etc. konnten die Geräuschemissionen der Fahrzeuge im Stand und bei Langsamfahrt deutlich verringert werden. Weil auf Parkplätzen nur langsam gefahren wird bzw. die Fahrzeuge im Stand emittieren, ist zu erwarten, dass die Geräuschemissionen eines Parkplatzes bei gleicher Frequentierung heute deutlich geringer sind als vor 15 bis 20 Jahren.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Emissionsansätze der Parkplatzlärmstudie die tatsächlichen Emissionen überschätzen. Daraus kann gefolgert werden, dass auch die daraus resultierenden Immissionswerte zu konservativ prognostiziert werden. Dieser Umstand rechtfertigt einen Pegelabschlag bei der Prognose von Geräuschemissionen von Parkplätzen an Einkaufsmärkten in der Größenordnung von mindestens 1,0 bis 1,5 dB(A) (konservative Annahme).

Der Ansatz einer Pegelkorrektur für den „technischen Fortschritt“ von 1,5 dB(A) ergibt einen Beurteilungspegel, der unterhalb des Richtwerts liegt. Die Überschreitung des Immissionsrichtwerts ohne diese Pegelkorrektur liegt im Übrigen nur geringfügig oberhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit von 1,0 dB(A).

Diese Überschreitung soll daher im Rahmen der Abwägung als nachrangig gegenüber dem Planungsziel bewertet werden, hier einen entwicklungs-fähigen Standort zur Errichtung eines Verbrauchermarkts vorzusehen, der der planerisch gewünschten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort dienen soll und somit im öffentlichen Interesse liegt.

E Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

E 2 Genderprüfung

Die Einzelhandelsangebote des Lebensmittelmarkts richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch zusätzliche wohnungsnaher Versorgungsangebote wird die Bildung von Wegekettens ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugute kommen.

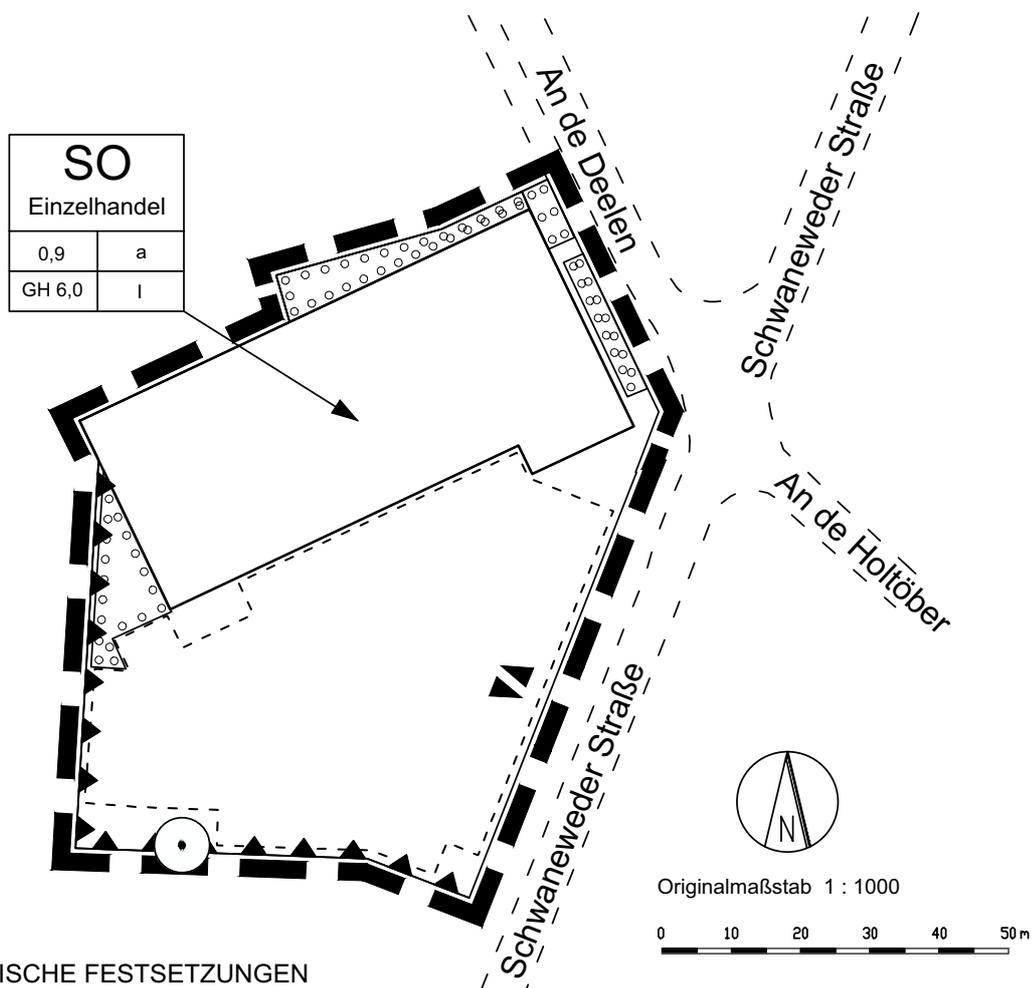
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57

mit Vorhabenplan 57

zum Vorhaben "Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße"

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der
Schwaneweder Straße 27 - 37

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |  | Erhaltung von Bäumen |
| SO | Sondergebiet "Einzelhandel" |  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| 0,9 | Grundflächenzahl (GRZ) |  | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze |
| I | Zahl der Vollgeschosse |  | Ein- und Ausfahrten |
| GH | Gebäudehöhe des Hauptdaches |  | Schallschutzwand |
| a | Abweichende Bauweise | | |