

## **Mitteilung des Senats vom 13. Oktober 2020**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 149  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandel in Bremen-  
Oberneuland an der Louis-Leitz-Straße und Kaspar-Faber-Straße  
(Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 149 (Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 24. September 2020 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 zu beschließen.**

**Bericht der städtischen Deputation Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 149 für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandel in Bremen Oberneuland an der Louis-Leitz-Straße und Kaspar-Faber-Straße**

**(Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13. Februar 2020 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 149 mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 21. Februar 2020 amtlich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 149 ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB  
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 ist am 5. November 2019 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.  
Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB  
Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 149 ist am 18. September 2019 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Absatz 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).  
Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13. Februar 2020 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 mit Begründung öffentlich auszulegen.  
Der Planentwurf mit Begründung hat vom 3. März 2020 bis 4. Mai 2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Vom 3. März 2020 bis 4. April 2020 hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.
5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.  
Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.
6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.
7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung
- 7.1 Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und insofern wie folgt redaktionell angepasst beziehungsweise präzisiert worden:

In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ist

- die Oberkante der baulichen Anlagen zum Bezugspunkt angepasst worden und
- die Lage der Fläche für eine Trafostation aus Gründen des Brand- und Immissionsschutzes circa 1,80 m weiter vom Baufenster abgerückt worden.
- die textliche Festsetzung Nummer 10 zum Niederschlagswasser entfallen.
- die textliche Festsetzung Nummer 13 zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen entfallen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist

- für die Fläche für Einkaufswagen und überdachte Fahrradabstellplätze ergänzt worden, dass Einkaufswagen optional sind und entsprechend die Anzahl der überdachten Fahrradstellplätze gestrichen worden.
- die Lage der Fläche für eine Trafostation aus Gründen des Brand- und Immissionsschutzes circa 1,80 m weiter vom Baufenster abgerückt worden.
- die Gebäudeaußenwand an der Lkw-Anlieferung begradigt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 149 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

#### 7.2 Ergänzungen der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung erfolgt. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

#### 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 149 mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgten Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

Auf eine nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB mögliche Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit, auch wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

## **B. Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Oberneuland und der Beirat haben keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

## **C. Beschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandel in Bremen Oberneuland an der Louis-Leitz-Straße und Kaspar-Faber-Straße (Bearbeitungsstand: 13. Juli 020) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandel in Bremen-Oberneuland an der Louis-Leitz-Straße und Kaspar-Faber-Straße**

**(Bearbeitungsstand: 13. Juli 2020)**

### **A. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Bremer Stadtteil Oberneuland im Wohn- und Büroпарк Oberneuland. Es ist rund 4 200 m<sup>2</sup> groß und umfasst das Flurstück Nr. 399/6. Die Begrenzung des Plangebietes erfolgt

- im Norden durch die Kaspar-Faber-Straße,
- im Osten durch die Louis-Leitz-Straße,
- im Süden durch das Fleet "Großer Achterkamp" und
- im Westen durch das Grundstück "Kaspar-Faber-Straße 4" (Flurstück 399/7) mit einer Kleintierklinik.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 149 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung auf der Bebauungsplanurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 149; der Vorhaben- und Erschließungsplan zur näheren Konkretisierung des Vorhabens ist ebenfalls auf derselben Planurkunde abgebildet. Das Gebiet beider Pläne ist identisch.

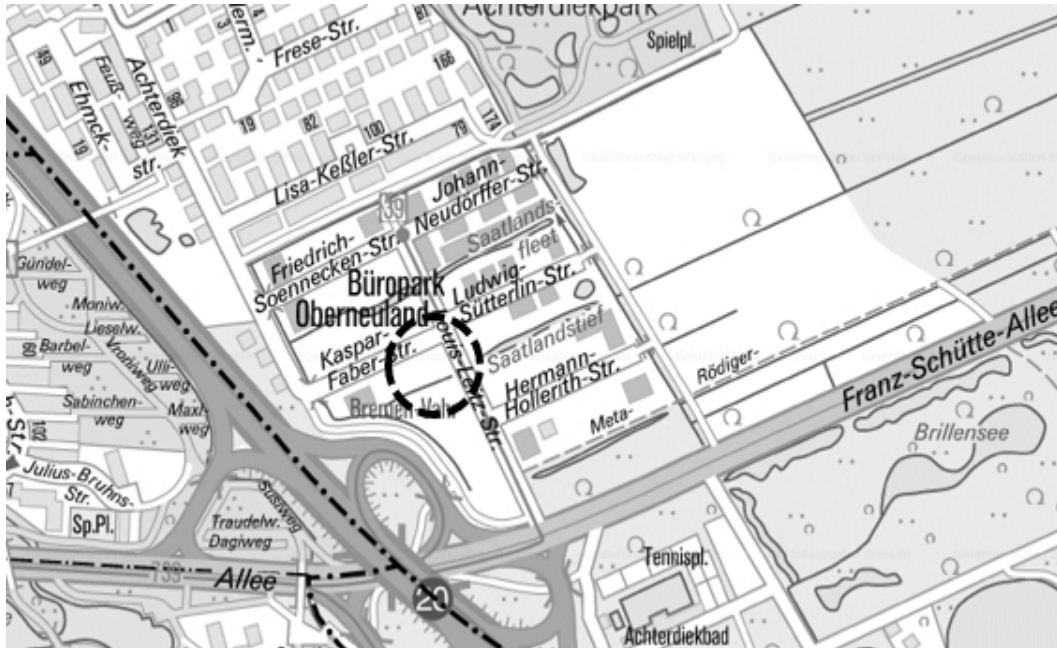


Abbildung 1: Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 (Quelle: Stadtplan GeoInformation Bremen)

## B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Wohn- und Büroparks Oberneuland. Dieser liegt im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Oberneuland und erstreckt sich über eine Fläche von knapp 20 ha. Er wird im Westen und Süden durch die BAB 27 beziehungsweise die Franz-Schütte-Allee begrenzt, im Norden schließt sich mit dem Seerosenpark ein Wohnquartier an, im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Wohn- und Büropark befindet sich derzeit in der baulichen Entwicklung. Die Planungen der Stadtgemeinde Bremen sehen die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen vor. Rund um den zentralen Kreisverkehrsplatz im Knotenpunktbereich der Louis-Leitz-Straße und Kasper-Faber-Straße sollen mischgenutzte Bauvorhaben mit Dienstleistungsbetrieben, einem Verbrauchermarkt sowie Wohnungen errichtet werden. Westlich des Vorhabens befindet sich eine Kleintierklinik, die auch eine ganztägige Notfallversorgung gewährleistet. Gegenüber der Kleintierpraxis ist eine Kindertagesstätte errichtet worden. Südlich des Vorhabensgrundstücks schließt sich das Fleet „Saatlandstief“ an, das auch der Entwässerung des Wohn- und Büroparks dient.

Der Vorhabenbereich liegt an der zentralen Achse des Quartiers, der Louis-Leitz-Straße. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die davon abzweigende Kaspar-Faber-Straße. Mit dem Autobahnanschluss "Vahr/Oberneuland" der BAB 27 sowie der Franz-Schütte-Allee besteht eine sehr gute überörtliche sowie innerstädtische Anbindung. Der nächstgelegene ÖPNV-Anschluss ist die Bushaltestelle der Linie 31 in direkter Nachbarschaft (Ludwig-Sütterlin-Straße). Ein weiterer Ausbau des ÖPNV-Anschlusses im Wohn- und Büropark Oberneuland ist vorgesehen.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und stellt eine mit Ruderalflur bewachsene Grünfläche dar.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. In den südlich angrenzenden Bereichen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 2443 für ein Gebiet beiderseits der Friedrich-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße sowie nordöstlich Achterdiek aus dem Jahr 2014. Mit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 149 tritt der Bebauungsplan 2443 nur für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 149 außer Kraft. Südlich an das Plangebiet angrenzend gilt der Bebauungsplan 2149 aus dem Jahr 1998, der ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan 2443 überdeckt in Teilen den Bebauungsplan 2149.

Das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplans 2443 setzt für das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die das Mischgebiet prägenden zulässigen Nutzungsarten sind Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie auch Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Planbereich unzulässig. Ausnahmsweise können jedoch Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Der Bebauungsplan 2443 hat für das Plangebiet Wohnungen aufgrund der damals prognostizierten Verkehrslärmbelastung ausgeschlossen.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin WWB 14. Objektgesellschaft GmbH plant auf dem Vorhabengrundstück die Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, die beispielsweise durch einen Backshop mit Café oder einen Laden ergänzt werden kann.

Von besonderer Bedeutung ist die Eckbetonung des Baukörpers in Richtung des zentralen Verkehrskreisels. Das Vorhaben mit seiner hochwertigen Architektur dient neben der Verbesserung der Nahversorgungssituation im Wohn- und Büropark auch der städtebaulichen Aufwertung des Wohn- und Büroparks Oberneuland und schafft einen neuen urbanen Mittelpunkt in dem Neubaugebiet.

Das Erdgeschoss bietet eine Einzelhandelsfläche von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen nahversorgungsrelevanten Vollsortimenter nebst einer Lagerfläche von rund 180 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist im Erdgeschoss — zum zentralen Kreisverkehr ausgerichtet — ein ergänzender Laden von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen.

Für die drei Obergeschosse sind drei unterschiedliche, nutzungsflexible Raumkonzepte für Büronutzungen vorgesehen. Die Raumkonzepte folgen hierbei jeweils einer Raumordnung mit kurzen Wegen unter Generierung äußerst flexibler Büroformen und -formen. Sowohl Achs- als auch Stützraster ermöglichen die multiplen Anordnungen von Büroformen, wie zum Beispiel klassische Zellenbüros bis hin zu Großraum-, Flexspace- oder Multispacebüros und Co-Working-Konzepten.

Die zentrale Grundidee der Freiraumkonzeption ist die Schaffung eines repräsentativen Entrées zu den Verkaufsflächen im Erdgeschoss und einem ansprechenden grünen Rahmen zum öffentlichen Straßenraum mit Eckbetonung zum zentralen Verkehrskreisel. Ebenso rahmt das Freiraumkonzept den Hochbau durch eine Außenraumgestaltung ein. Darüber hinaus sieht die Freiraumkonzeption eine Gliederung

der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen vor. Auch eine Dachbegrünung ist Teil der Gestaltungskonzeption für das Plangebiet.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Kaspar-Faber-Straße beziehungsweise für Fußgänger und Radfahrer vom Kreisverkehr aus. Auf dem Grundstück sollen 38 oberirdische Pkw-Stellplätze hergestellt werden. Die Anlieferung zu den erdgeschossigen Handelsflächen erfolgt über die Zufahrt an der Kaspar-Faber-Straße. Die Anlieferungszone ist im südöstlichen rückwärtigen Bereich des Gebäudes angeordnet. Eine ausschließliche Lkw-Ausfahrt zur Louis-Leitz-Straße wird mittels Beschilderung geregelt.

Die Vorhabenträgerin schafft ein Angebot an Ladeinfrastrukturen für Elektroautos, die von den Büromietern und/oder Kunden der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden können. Darüber hinaus werden an verschiedenen Standorten rund um die Eingangsbereiche insgesamt 66 Fahrradabstellplätze geschaffen.

#### 4. Planverfahren

Die Flächennutzungsplanung der Stadtgemeinde Bremen sieht vor, den Freiflächenverbrauch insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu reduzieren. Hierzu sollen möglichst Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Wohn- und Büroparks Oberneuland und somit innerhalb des Siedlungszusammenhangs befindet, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 149 nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a Absatz 1 BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne von § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB der Innenentwicklung und der größenbezogene Schwellenwert nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist mit einer überbaubaren Grundfläche nach § 19 Absatz 2 BauNVO von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> unterschritten. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht nach § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, da die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) beziehungsweise nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans 2149 aus dem Jahr 1998 ausgeglichen wurden.

### C. Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige konkrete Bauvorhaben der Errichtung eines Bürogebäudes mit Einzelhandel und den darin zulässigen Nutzungen wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 149 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, sondern als Art der baulichen Nutzung nach Ziffer 2 der textlichen Festsetzung ein Bürogebäude mit Einzelhandel.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Einzelhandel im Erdgeschoss leitet sich aus der Zielsetzung ab, das

Angebot an Büroflächen im bestehenden Wohn- und Büropark Oberneuland zu erhöhen sowie die quartiersnahe Versorgung am Standort sicherzustellen. Die Planung trägt damit dazu bei, die Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und zur Stärkung des gemischt genutzten Wohn- und Büroparks zu verbessern. Durch die Ansiedlung einer weiteren Ladenfläche soll ein Angebot an kleinteiligeren Nutzungen für die Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes, für Kunden des Einzelhandels und Beschäftigte in den Büroeinheiten geschaffen werden.

Zu der zulässigen Einzelhandelsnutzung gehören auch Läden als Unterfall des Einzelhandelsbetriebs. Für den Fall, dass keine Nachfrage für eine Ladenfläche vorhanden ist, können auch andere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Solche gewerblichen Nutzungen sind üblicherweise in Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO zulässig.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen mit vertikaler, geschossweiser Festsetzung zulässiger Nutzungsarten innerhalb des Gebäudes wird das vorgenannte städtebauliche Ziel planungsrechtlich gesichert. Andere Nutzungen werden damit ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Umsetzung des konkreten, in Ziffer 2 festgesetzten Vorhabens erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149.

#### Einzelhandel

Mit der geplanten Errichtung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment („Nahversorger“) und einer begleitenden Ladenfläche für die Ansiedlung beispielsweise eines Backshops mit Café soll die bisher im Wohn- und Büropark Oberneuland fehlende Nahversorgung angeboten werden. So sind auf dem Vorhabengrundstück Ladennutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> sowie für die Nutzungsart eines Einzelhandelsbetriebstyps mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig, um dadurch die Ansiedlung eines Nahversorgers und damit die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet zu steuern. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche innerhalb des Vorhabengrundstücks wird das Ziel verfolgt, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil und in den angrenzenden Stadtteilen durch das verkehrsgünstig gelegene Plangebiet nicht in ihrer Entwicklung zu beeinträchtigen.

Die Einzelhandels-Festsetzung im Plangebiet orientiert sich am "Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen", das die Stadtbürgerschaft im November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Als Leitbild wird die polyzentrale Struktur Bremens vorgegeben. So ist die Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig. Mit der hier erfolgten Regelung der kleinteiligen Betriebstypen im Plangebiet wird dieses Zentrenkonzept normativ unterstützt.

Die Begrenzung auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestimmt bremische Betriebstypen, die sich über die begrenzte Verkaufsfläche definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben unzulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Nahversorgung der unmittelbaren Umgebung dienen, sogenannte "Nachbarschaftsläden", oder um kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet und im an-



grenzenden Bebauungsplan 2443 auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Im Einzelhandel stellt die 200 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen Einzelhandelsladen und Einzelhandelsfachmarkt dar. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine die zentralen Bereiche belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden.

Zur Frage der quartiersnahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzepts in einer Plausibilitätskontrolle die angemessene Größe eines Nahversorgers außerhalb der Zentren in Solitärlage überschlägig zu bestimmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Quartier aufgrund seiner Lage zwischen räumlichen Barrieren (Autobahn und Eisenbahn) keine Alternativen zur fußläufigen Erreichbarkeit hat.

In einem Radius von 600,00 m – fußläufiger Nahbereich – um den Vorhabenstandort herum werden nach der Ausbaustufe des zweiten Bauabschnittes bis 2025 rund 3 600 Einwohner wohnen mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von rund 7,92 Millionen Euro pro Jahr. Geht man erfahrungsgemäß davon aus, dass die Kunden im Allgemeinen ihre Nahrungs- und Genussmittel in mindestens drei Geschäften einkaufen und nicht ausschließlich in einem, so entfallen auf den Ansiedlungsbetrieb rund 2,70 Millionen Euro pro Jahr Kaufkraft beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (35 Prozent – Kriterium des Zentren- und Nahversorgungskonzepts). Dies entspricht ungefähr einer Verkaufsflächengröße für Nahrungs- und Genussmittel von 645 m<sup>2</sup>.

Da davon auszugehen ist, dass in dem geplanten Einzelhandel neben Nahrungs- und Genussmitteln auch weitere Sortimente angeboten werden, wie zum Beispiel Reinigungs- und Körperpflegemittel, Zeitschriften, Kleintiernahrung und so weiter, ist es sachgerecht, planerisch einen bis zu 800 m<sup>2</sup> großen Nahversorger anzusiedeln.

Diese differenzierte Regelung zur Nutzungsart rechtfertigt sich aufgrund der besonderen Lage und bietet die Voraussetzung zur Entwicklung eines vitalen und ausgewogenen Stadtquartiers. Die geplante bauliche Dichte des Quartiers bildet den Rahmen, um genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu aktivieren. Damit werden den im Wohn- und Büropark Oberneuland sowie in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen wohn- und arbeitsortnah Waren insbesondere für den kurzfristigen täglichen Bedarf (zum Beispiel Lebensmittel und Getränke) angeboten. Einzelhandelsbetriebe sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts großflächig im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Hinsichtlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgten Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> wird die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten. Diesem Einzelhandelsbetrieb werden noch keine städtebaulich erheblichen Auswirkungen zugeschrieben, die einer Zulassung der hier festgesetzten Art der baulichen Nutzung entgegenstünden.

Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung der Ziffer 2.2 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch

in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom Kunden aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt (und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt), die den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören außerhalb des Gebäudes liegende überdachte oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen, auch wenn sie sich unmittelbar neben dem Eingang befinden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Ausnutzung des Vorhabengrundstücks wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche für das Gebäude. Diese leitet sich aus der Vorhabenplanung ab und beträgt für das Gebäude maximal 1 650 m<sup>2</sup>. Die Begrenzung der Grundfläche zielt auf eine Reduzierung des Freiflächenverbrauchs innerhalb des Plangebietes. Rechnerisch ergibt sich damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von rund 0,4. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO für ein der Vorhabenplanung vergleichbares Mischgebiet von 0,6 deutlich unterschritten.

Für die Herstellung von oberirdischen Stellplatzanlagen, ihren jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Dies entspricht dem Regelungsinhalt des § 19 Absatz 4 BauNVO. Diese Regelung ist im Bebauungsplan notwendig, um die gemäß Vorhabenplanung erforderlichen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen realisieren zu können. Mit der GRZ 0,8 werden die Regelungen des § 19 Absatz 4 BauNVO zur GRZ-Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten für Mischgebiete rechnerisch eingehalten. Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen der Versiegelung von Freiflächen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 eine Dachbegrünung für die Flachdachflächen auf beiden Vorhabengebäuden vereinbart. Eine Dachbegrünung reduziert den Regenwasserabfluss und erhöht somit die Verdunstungsrate, was sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse auswirkt.

Die Kubatur des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 erfolgt die Volumenbegrenzung der Baukörper über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie durch Baukörperfestsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte über die maximale Grundfläche und die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen bestimmt wird. Die zulässige Obergrenze der GFZ für ein vergleichbares Mischgebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO wird dabei rechnerisch eingehalten beziehungsweise unterschritten. Die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete liegt bei einer GFZ von 1,2.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Weiteren bestimmt durch die maximalen Höhen sowie die Festlegung einer zwingenden Anzahl an Vollgeschossen, die sich aus der Vorhabenplanung ableiten.

Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten einschließlich notwendiger Einhausungen (zum Beispiel Belüftungstechnik, Kühlaggregate, Fahrstuhlüberfahrten etc.) auf der Dachfläche sind auf eine

Höhe von 2,60 m (TA 1) beziehungsweise 1,20 m (TA 2) begrenzt und nur innerhalb der in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Flächen für technische Aufbauten zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sind technische Aufbauten unzulässig. Auf dem eingeschossigen Gebäudeteil kann zudem die Gebäudehöhe durch Einfriedungen, Brüstungen oder Hochbeete zur Absturzsicherung der Dachterrassen bis zu 1,20 m überschritten werden. Diese Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass hier eine Dachterrasse für die Büronutzer vorgesehen ist.

Zur eindeutigen Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Bestimmung eines unteren Bezugspunktes erforderlich. Für die Vorhabenplanung ist dieser ein bestehender Kanaldeckel in der "Kaspar-Faber-Straße", der auf einem Höhenniveau von 3,20 m über Normalhöhennull liegt.

### 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die städtebauliche Konzeption des Wohn- und Büroparks mit einer straßenbegleitenden Bebauung wurde mit dem Bebauungsplan 2443 im Ganzen gesichert. Diese soll für das Plangebiet in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt werden, sodass die Gebäudeanordnung im Plangebiet über eine Baukörperfestsetzung aus Baulinie und Baugrenzen bestimmt wird.

Die Baulinie sichert die Bildung einer straßenbegleitenden Raumkante entlang der Kaspar-Faber-Straße. Zudem wird der Mittelpunkt des Quartiers im Bereich des Kreisverkehrs räumlich definiert. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 kann von der Baulinie um bis zu 0,50 m zurückgewichen werden, um der Vorhabenträgerin Spielraum in der Fassadengestaltung und in der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu ermöglichen. Für Eingangsüberdachungen und somit zum Wetterschutz kann die Baulinie um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Gegenüber dem südlich verlaufenden Fleet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze definiert, da diese Seite vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar und die Ausbildung einer Raumkante daher nicht erforderlich ist.

Entsprechend der Vorhabenplanung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m errichtet werden kann. Hierdurch soll ein kompakter Baukörper mit einem Nahversorger im Erdgeschoss und einem Backshop ermöglicht werden, der eine Länge von rund 55,00 m aufweist.

### 4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Erschließung des Wohn- und Büroparks erfolgt über die zentral gelegene Louis-Leitz-Straße und daran angeschlossenen Stichstraßen. Die Louis-Leitz-Straße ist über die Franz-Schütte-Allee an das Stadtstraßennetz und an die südlich gelegene Autobahn 27, Anschlussstelle Bremen-Vahr, angebunden.

Der Vorhabensbereich wird über die von der Louis-Leitz-Straße abzweigende Stichstraße Kaspar-Faber-Straße erschlossen. Um das Stadtbild entlang der Kaspar-Faber-Straße zu sichern, werden die Zufahrtsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge begrenzt. Es wird nur eine Zufahrt zum Plangebiet für Kraftfahrzeuge ermöglicht. Diese führt parallel zur westlichen Grundstücksgrenze auf die Stellplatzanlage des Vorhabens.

Die Anlieferung der erdgeschossigen Einzelhandelsflächen sowie die Entsorgung mit Lastkraftwagen erfolgt über die Zufahrt an der

Kaspar-Faber-Straße und einer Ausfahrt an der Louis-Leitz-Straße. Dieser Ausfahrtsbereich ermöglicht einen optimierten Liefer- und Entsorgungsverkehr und sorgt für einen besseren Verkehrsfluss und somit auch für eine höhere Verkehrssicherheit (textliche Festsetzung Nr. 3).

Zur Organisation des ruhenden Verkehrs sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der Kaspar-Faber-Straße sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Platzierung der einzelnen Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten und wird darüber hinaus, unter Berücksichtigung der Außenraumgestaltung, mit dem Freiraumkonzept als Anlage zum Durchführungsvertrag konkretisiert.

Es werden insgesamt 38 Kfz-Stellplätze hergestellt. Davon sind zwei Behindertenstellplätze sowie zwei Stellplätze, die mit E-Ladesäulen ausgestattet werden sollen, vorgesehen. Die weiteren bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden abgelöst oder an anderer Stelle nachgewiesen. Darüber hinaus werden insgesamt 66 Fahrradabstellplätze inklusive überdachter Fahrradabstellplätze an verschiedenen Standorten im Plangebiet zur Verfügung gestellt.

Für Fußgänger gibt es straßenbegleitende Gehwege entlang der Louis-Leitz- und Kaspar-Faber-Straße, über die das Plangebiet fußläufig erschlossen ist.

Für ein geordnetes und wettergeschütztes Abstellen von Einkaufswagen und Fahrrädern wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Nähe der Eingangssituation ein Standort definiert. Nur innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Unterbringung von überdachten Einkaufswagen- und Fahrradabstellplätzen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

#### 5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind je nach Jahreszeit und Niederschlagsereignissen Grundwasserstandshöhen von 1,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) bis hin zu nur 0,25 m unter GOK zu erwarten. Vor dem Hintergrund dieser ansteigenden Grundwasserstände wird von einer Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes abgesehen. Die Entwässerungskonzeption für das Vorhaben sieht daher eine Einleitung in das angrenzende Fleet vor, für den keine Einleitbegrenzung besteht. Eine Reduzierung des Regenwasserabflusses erfolgt durch die Dachbegrünung. Während das Wasser von den Dachflächen für die Einleitung in das Fleet nicht gereinigt werden muss, erfolgt für das Regenwasser der befestigten Verkehrsflächen eine Vorreinigung durch eine Sedimentationsanlage. Das Wasser kann im Wesentlichen im Freispiegelgefälle eingeleitet werden, in Teilen ist jedoch eine Doppelhebeanlage erforderlich. Ein Überflutungsnachweis ist im Rahmen der Entwässerungskonzeption geführt worden.

Für die Schmutzwasserentsorgung kann das Plangebiet an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Die Standplätze für die Aufstellung von Müllbehältnissen werden auf einen zentralen Standort an der östlichen Gebäudekante des Vorhabens reduziert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Rahmen der Außenraumgestaltung wird auch der Standort für die Aufstellung einer erforderlichen Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese befindet sich ebenfalls an der östlichen Gebäudekante.

## 6. Immissionsschutz

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Bauleitplanung hat dabei eine erhebliche Bedeutung für den vorsorgenden Immissionsschutz.

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Autobahn BAB 27 sowie der Autobahnanschlussstelle Vahr ein. Die Ermittlung und Bewertung der Lärm-situation für das Vorhaben erfolgte auf Grundlage der Lärmkartierung Bremen (Stand 2017).

Da das BauGB selbst keine Standards und Grenzwerte für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung regelt, sind insbesondere die folgenden Vorschriften zu beachten:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit Beiblatt 1
- TA Lärm (Technische Anleitung Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998)
- 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

Die DIN 18005 ist im Rahmen der Abwägung nur als Orientierungshilfe bei der Bauleitplanung heranzuziehen und enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren. Die TA Lärm dient als „normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift“ dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung schon im Zusammenhang mit der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB von Bedeutung.

Für die Baugebiete der BauNVO ergeben sich unterschiedliche Schutzwürdigkeiten. Das geplante Vorhaben mit seinen unterschiedlichen Nutzungen ist Teil des umgebenden Mischgebietes und dementsprechend nach § 6 BauNVO einzustufen. Folgende Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet sind zu beachten:

- DIN 18005: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- TA Lärm: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6 bis 22 Uhr, die Nachtwerte von 22 bis 6 Uhr.)

Als Abwägungsleitlinie kann der Plangeber ergänzend auf die Grenzwerte der 16. BImSchV zurückgreifen. Mit dieser Verkehrslärmschutzverordnung wurden vom Bundesverordnungsgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Daher kann der Plangeber zur Ermittlung und Bewertung planbedingten Verkehrslärms

auf die – im Verhältnis zur DIN 18005 – höheren Grenzwerte zurückgreifen. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte also nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis im Rahmen der Abwägung herangezogen. Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind für Mischgebiete folgende Immissionsgrenzwerte zu beachten:

— 16. BImSchV: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6 bis 22 Uhr, die Nachtwerte von 22 bis 6 Uhr.)

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 149 zu erwartenden Immissionen und die getroffenen Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

#### Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm ein. Die Lärmkartierung der Stadtgemeinde Bremen (2017) stellt an der östlichen Gebäudedekante für das Plangebiet, durch den Kfz-Verkehr der Louis-Leitz-Straße sowie der Autobahn 27, Beurteilungspegel tagsüber von >60 bis 65 dB(A) beziehungsweise direkt an der Louis-Leitz-Straße angrenzend > 65 bis 70 dB(A) dar. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete tagsüber nicht eingehalten.

Für den Nachtzeitraum werden Lärmwerte entlang der Louis-Leitz-Straße von über >55 bis 60 dB(A) angegeben. Hiermit werden ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nachts nicht eingehalten.

In der Auswertung der Lärmkartierung ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete nicht eingehalten werden. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV können nur teilweise eingehalten werden. Die hohen Außenlärmwerte resultieren aus der Lage an einer Autobahn und an der Hapterschließungsstraße des Quartiers.

Angesichts der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes und im Interesse der angestrebten Innenentwicklung wird die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV für vertretbar gehalten, wenn ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird.

Zum Schutz des Wohn- und Büroparks Oberneuland wurde bereits als aktive Schallschutzmaßnahme eine 4,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Aufgrund der hohen Außenlärmwerte sind zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bürogebäudes erforderlich. So regelt der Bebauungsplan unter Bezugnahme auf die oben genannten Außenlärmwerte, dass für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) bei geschlossenem Fenster tags nicht überschritten wird. Geeignete bauliche Maßnahmen sind zum Beispiel schallabsorbierende Ausbildungen der Fensterlaibung oder auch Kastenfenster. Der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber für Büroräume ist der Maßstab für die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ab dem Lärmpegelbereich III.

Der Nachweis zur Einhaltung dieser Festsetzungen ist im nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.

## Auswirkungen auf die umgebende Bebauung außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 149 wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in dem die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens, insbesondere des geplanten Einzelhandels, auf die Umgebungsbebauung untersucht wurde (B M H Ingenieure, Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Büro-/Handelsgebäudes im Büropark Oberneuland in Bremen). Im Schallgutachten sind fünf Immissionsorte in der näheren Umgebung des Vorhabens für eine Prüfung ausgewählt worden. Der Immissionsort 1 ist in der Kaspar-Faber-Straße an der Ostfassade der angrenzenden Kleintierklinik. Immissionsort 2a und 2b sind ebenfalls in der Kaspar-Faber-Straße auf der gegenüberliegenden Straßenseite und sollen die Südfassade einer möglichen Bebauung repräsentieren. Die Immissionsorte 3 und 4 befinden sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück an der Louis-Leitz-Straße, welches unmittelbar von der Anlieferzone des Einzelhandels betroffen ist.

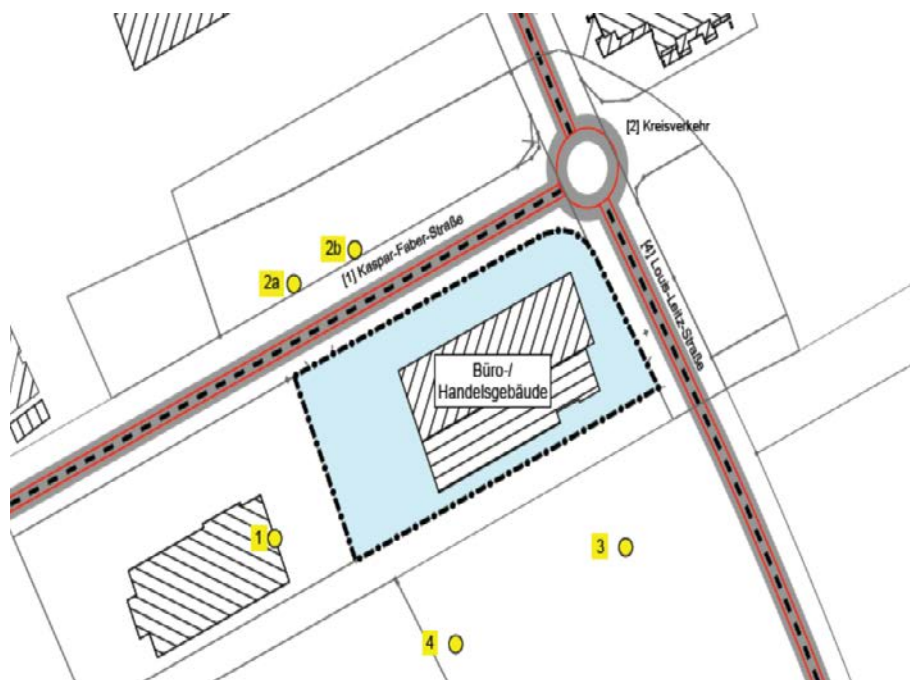


Abbildung Immissionsorte außerhalb des Plangebietes für die Verkehrslärmfernwirkung sowie den Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Berechnungen des vorhabenbedingten Gewerbelärms auf die am stärksten betroffene schutzwürdige Bebauung (IO1-4, jeweils dargestellt ist das am stärksten betroffene Stockwerk) werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

IO	Stock-Werk	IRW		L <sub>r</sub>	
		tags	nachts	tags	nachts
1	EG	60	45	52,4	38,8
2a	EG	60	45	41,4	37,5
2b	EG	60	45	50,7	36,8
3	1.OG	65	50	49,0	26,6*
4	1.OG	65	50	49,5	39,9

alle Pegelangaben in dB (A)

IRW: IMMISSIONSRICHTWERT

L<sub>r</sub>: BEURTEILUNGSPEGEL

\*: Beurteilungspegel im 5. Obergeschoss

Tabelle 1: Berechnungsergebnisse Gewerbelärm für die Immissionsorte

Die Berechnungen haben ergeben, dass tagsüber der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO 1, IO 2a und IO 2b durch den Beurteilungspegel um rund 10 dB(A) unterschritten wird, womit die Immissionsorte gemäß TA Lärm tagsüber außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage liegen. Dies gilt auch für die Immissionsorte IO 3 und IO 4. Hier wird der Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschritten. Damit sind die Geräuschimmissionen, verursacht durch das Vorhaben, an diesem Immissionsort im Sinne der TA Lärm nicht relevant.

Verkehrslärmfernwirkung; planbedingte Verkehrszunahme

Durch das Planvorhaben entstehen Ziel- und Quellverkehre, die zu Lärmimmissionen außerhalb des Plangebietes führen können. Daher wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auch die Verkehrslärmfernwirkung des Vorhabens untersucht.

Die Beurteilung der Fernwirkungen kann in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV für eine wesentliche bauliche Änderung einer Straße vorgenommen werden.

Aufgrund des zu erwartenden Erschließungsverkehrs durch das Vorhaben ergeben sich im Bereich der vom Erschließungsverkehr am stärksten betroffenen Bauflächen (IO 2a und 2b) die folgenden Mittelungspegel durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr.

Die Immissionsorte 2a und 2b befinden sich dabei auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabens an der Kaspar-Faber-Straße im Bereich der Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage.

IO	Stock-werk	IGW		L <sub>m</sub>	
		tags	nachts	tags	nachts
2a	EG	64	54	52,9	31,1
2b	EG	64	54	53,1	31,3

Tabelle 2: Berechnungsergebnisse Mittelungspegel L<sub>m</sub> Erschließungsverkehr

Die Berechnungen des Gutachterbüros zeigen, dass sowohl am Immissionsort 2a als auch am Immissionsort 2b die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Mischgebiete trotz des zusätzlich durch das Vorhaben ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs um mind. 10 dB(A) unterschritten werden. Daher ist die planbedingte Verkehrszunahme geringfügig. Aufgrund dessen müssen keine Schallschutzmaßnahmen an den genannten Immissionsorten vorgenommen werden.



## 7. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BremLBO

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die der Gestaltung und dem Schutz des Stadtbildes dienen und sich auf die Installation von Werbeanlagen sowie die Berechnung der Dachflächenbegrünung beziehen.

Die individuelle Außenwerbung der Betriebe beeinflusst auch immer das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht wird zudem ausgeschlossen. Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an den Wohn- und Büropark gestellt werden. Zudem soll eine Störung der umgebenden Wohnnutzung verhindert werden.

In Abweichung vom Begrünungsortsgesetz (Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen vom 22. Mai 2019, Brem.GBl. 2019, 313) sind die Flachdachflächen der mit TA 1 gekennzeichneten Flächen von einer Dachbegrünung ausgenommen. Die Abweichung ist für den technischen Betrieb des Gebäudes erforderlich, da auf den TA 1-Flächen die notwendigen Technikaufbauten errichtet werden sollen.

## 8. Maßnahmen zum Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung eines Gebäudekörpers mit einem energetischen Standard, der über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hinausgeht.

Die Möglichkeiten für eine Installation von Fotovoltaikanlagen sind untersucht worden. Das höhere Hauptgebäude steht wegen umfangreicher Technikaufbauten nicht zur Verfügung. Auf dem Dach des niedrigeren Gebäudeteils stünden wegen der höheren Abstände vor den Fenstern der höheren Geschossebenen (Brandüberschlagsbereiche) und weiterer Technikaufbauten nur eine Fläche von maximal 65 m<sup>2</sup> für Fotovoltaikanlagen zur Verfügung. Durch eine Sonnenstudie wurde dargelegt, dass insbesondere aufgrund der zu erhaltenden Bäume im südlichen Bereich selbst in den Sommermonaten keine ganztägige Sonneneinstrahlung vorhanden ist. Unter Berücksichtigung der Ziele zur klimagerechten Stadt und zur Förderung des Ausbaus von Fotovoltaikanlagen bei Neubauten ist der technisch verfügbare und wirtschaftlich darstellbare Teil der Dachflächen mit Solarenergieanlagen auszustatten. Eine weitere Belegung von Flächen mit Fotovoltaikanlagen (zum Beispiel bauwerksintegrierte Fotovoltaikanlagen) bleibt hiervon unberührt.

## 9. Kampfmittel und Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

Die direkte Baufläche im Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 149 wurde nach im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln abgesucht. Die Sucharbeiten sind abgeschlossen. Gegen die geplante Bebauung der überprüften Baufläche bestehen daher seitens des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen keine Bedenken.

## D. Umweltbelange

Wie unter B.3. beschrieben liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet.

Für das Plangebiet wurde im August 2019 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Für die Kartierung wurde der aktuelle Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Bremen 2013) verwendet.

Charakteristisch für die Brache, die an der Einmündung Kaspar-Faber-Straße/Louis-Leitz-Straße liegt, ist ein Mosaik bestehend aus ruderalen Gras- und Hochstaudenfluren (UHM, UHF) unterschiedlicher Ausprägung, einzelnen Weiden (BE), Brombeergebüschen (BRR) und Zitterpappel-Jungwuchs (WJL).

Entlang der Grundstücksgrenze zum benachbarten Gewerbebetrieb an der Kaspar-Faber-Straße hat sich großflächig ein dichtes Brombeergestrüpp entwickelt. Entlang der Grundstücksgrenze im Südosten steht eine Baumreihe (HBA) aufgebaut aus Eichen und jungen Erlen. Jenseits der Grundstücksgrenze verläuft ein circa 4,00 m breiter, mit Schilf zugewachsener Graben entlang der Baumreihe. Innerhalb des Plangebietes hat sich vor der Baumreihe ein schmaler Saum aus Brombeeren etabliert. Am Rande der Louis-Leitz-Straße findet man darüber hinaus einen größeren Teilbereich mit Zitterpappel-Jungwuchs (WJL) der Eichenreihe vorgelagert.

Den größten Flächenanteil auf der Brache nehmen die ruderalen Gras- und Staudenfluren ein. Je nach Bodenfeuchtesituation findet man hier unterschiedliche Ausprägungen. Dabei überwiegen die blütenreichen Stadien der ruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM). Häufig findet man eine Durchmischung mit Brombeeren und jungen Gehölzen.

Der zentrale Bereich der Fläche liegt etwas tiefer, die Böden sind hier stärker durchfeuchtet. Entsprechend mischen sich Feuchte- und Nässezeiger wie Schilf, Flatterbinsen und Flutrasenarten unter die ruderalen Arten (UHF). Kleinflächig findet man Übergänge zu Binsensümpfen (NSB) und binsenreichen Flutrasen (GNF). Neben den feuchten Staudenfluren wachsen in den nasserem Zonen mehrere Grau-Weidenbüsche auf.

Entsprechend der Bewertungsmatrix der Bremer Umweltbehörde weist ein Großteil der Biotope des Plangebietes die Wertstufe 3 (mittlere Wertigkeit) auf. Im Einzelnen zählen dazu die Biotoptypen UHM, UHF, HBA und BRR. Von geringerer Wertigkeit (Wertstufe 2) ist der Bereich mit Zitterpappeljungwuchs (WJL). Von hohem (4) und sehr hohem Wert (5) sind die kleinflächig vertretenen Binsenrieder (NSB = WE 4) und binsenreichen Flutrasen (GNF = WE 5). Beide Biotope fallen potenziell unter den Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die vorliegenden Bestände weisen allerdings eine zu geringe Ausdehnung für die Zuordnung zu einem geschützten Biotop aus.

Bäume, die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallen, stehen nicht im Plangebiet. Eine jüngere Baumreihe entlang der Louis-Leitz-Straße wird in die freiraumplanerische Konzeption der Vorhabenplanung integriert und durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Straßen und Bebauung, fehlender Altbaumbestände und Oberflächengewässer ist auf dem Vorhabengrundstück mit keinen geschützten Vogel- oder Fledermausarten zu rechnen.

## **E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

### 2. Genderprüfung

Die Büro- sowie Einzelhandelsnutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Perspektive Vorhaben (Nord-Ost-Ansicht) informatorisch  
(Verfasser: FormFest, Koblenz); (ohne Maßstab)



Ansicht Gebäude Kaspar-Faber-Straße (Nordwestansicht) informatorisch  
(Verfasser: Goldbeck Nord GmbH nach Entwurf Hilmes Lamprecht Architekten BDA); (ohne Maßstab)



Ansicht Gebäude Louis-Leitz-Straße (Nordostansicht) informativ

(Verfasser: Goldbeck Nord GmbH nach Entwurf Hilmes Lamprecht Architekten BDA); (ohne Maßstab)



Nordostansicht

Fassadengestaltung nach Entwurf Hilmes Lamprecht Architekten BDA

Ansicht Gebäude Kleintierklinik (Südwestansicht) informativ

(Verfasser: Goldbeck Nord GmbH nach Entwurf Hilmes Lamprecht Architekten BDA); (ohne Maßstab)



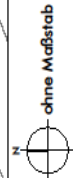
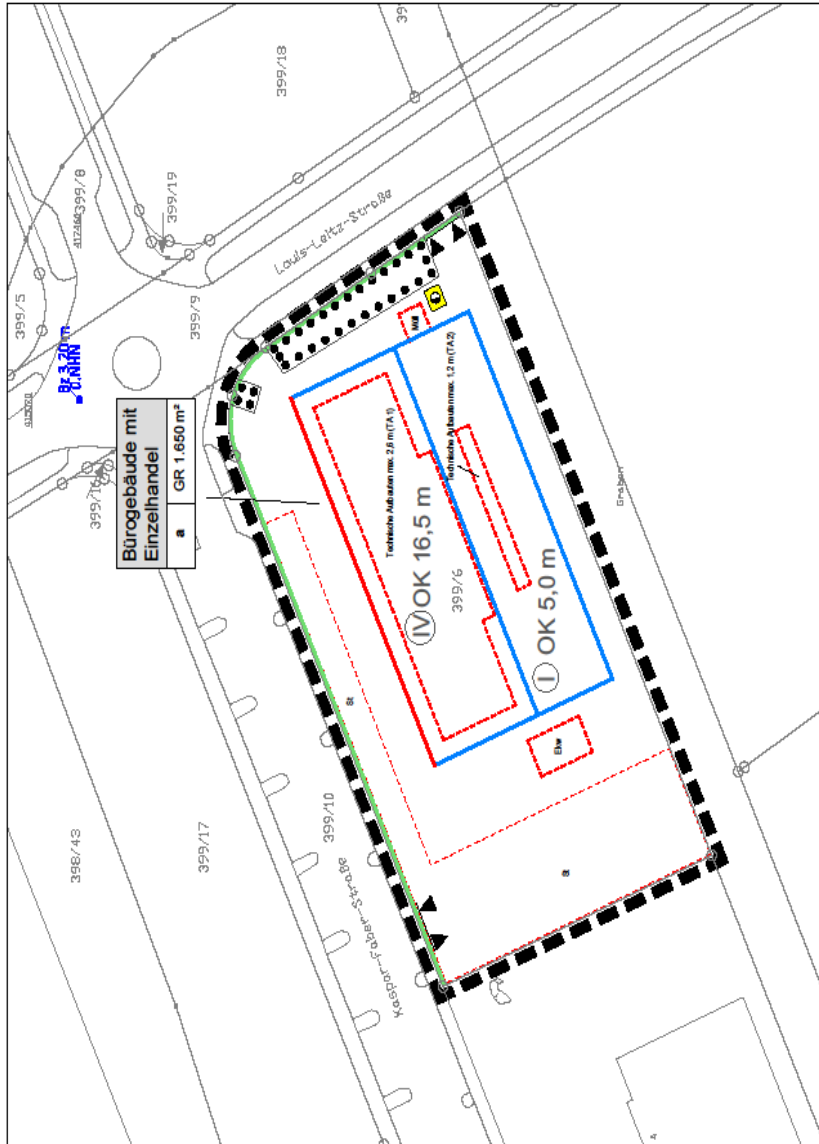
Südwestansicht

Fassadengestaltung nach Entwurf Hilmes Lamprecht Architekten BDA

**FREE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 149**  
 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

für die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandel in Bremen-Oberland an der Louis-Letz-Strasse und Kaspar-Faber-Strasse

(Bearbeitungsstand: 13.07.2020)



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht zu verwechseln mit dem verbindlichen, rechtskräftigen, Urhandlungsplan, der für die Dauer der Planzustimmungen bei der Verwaltung der Bürgererschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grund des städtischen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Bürogebäude mit Einzelhandel



**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Maximale Grundfläche des Gebäudes mit Flächenabgabe als Flächenmaß

OK 1.660 m²



Zeit der Verfügungnahme, zwingend

OK 16,5 m



Maximale Höhe beidseitiger Anlieger (OK = Oberseite) einschließlich Türsturzgebäude in Metern

mit der Bezeichnung Bz 2,20 in DIN EN

BAUWEISE, BAUFORM

Brusthöhe

Baugrenze

Abgrenzung des Bauwerks (z.B. Festsetzung Nr. 8)

Ein- und Ausfahrbereich für Kraftfahrzeuge

Ausfahrbereich für Lastkraftwagen

Strassenbegrenzungslinie

VERKEHRSPFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bäumen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Grünstrich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Trinkwasser

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Spielplatzanlagen

Umgrenzung von Flächen für technische Außenanlagen

Angabe der max. Höhenbeschränkung in Metern

Umgrenzung von Flächen für Besondere Stellflächen für Einbahnwagen und Fahrräder

Umgrenzung von Flächen für das Abstellen von Mietfahrrädern