

## **Mitteilung des Senats vom 24. August 2021**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 154  
für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen teilweise  
zwischen Schragestraße und Bundesautobahn 27 (BAB 27) mit beiliegendem  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 154 (Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 15. Juli 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

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 einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

**Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen Schragestraße und Bundesautobahn 27 (BAB 27) (mit beiliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**(Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 und die entsprechende Begründung vor.

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

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 5. November 2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12. November 2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 154 ist am 16. September 2020 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung

der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den grundsätzlichen Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Ergebnis dieser Beteiligung 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 154 ist mit den von der Planung berührten Behörden Abstimmung nach § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen sind in das Planverfahren und die Abwägung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 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 154 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 11. Februar 2021 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 3. März 2021 bis 14. April 2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 5.1 Nachfolgende Träger haben Stellungnahmen abgegeben:

- 5.1.1 Die Autobahn GmbH des Bundes hat mit Schreiben vom 18. März 2021 Folgendes mitgeteilt:

„Gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordwest keine grundsätzlichen Bedenken.“

Ich weise aber ausdrücklich darauf hin, dass für die FNP-Änderung das Fernstraßenbundesamt gesondert zu beteiligen ist.

Bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 bitte ich die folgenden Hinweise des Fernstraßenbundesamtes und der Autobahn GmbH verbindlich aufzunehmen:

- Von der BAB 27 gehen Lärmemissionen aus. Etwaige Ansprüche auf aktiven wie passiven Schallschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.
- Eventuell auf dem Grundstück zu installierende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der BAB 27 nicht beeinträchtigen; jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.

- Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Absatz 1 FStrG.
- Gemäß § 9 Absatz 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Die Anbauverbotszone von 40 m ab Fahrbahnrand der BAB 27 ist im vorliegenden Plan dargestellt. Die Darstellung der Anbaubeschränkungszone, 100 m ab Fahrbahnrand der BAB 27, ist in die zeichnerische Darstellung ebenfalls aufzunehmen.
- „Werbepylon

Den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des Werbepylonen im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ (textliche Festsetzung Nummer 7) kann vonseiten des Fernstraßen-Bundesamtes in der vorliegenden Fassung nicht zugestimmt werden.“

Der ausgewiesene Standort befindet sich in einem Abstand von circa 40 m von der Fahrbahnkante der BAB 27 und damit in der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Absatz 2 FStrG. Die maximal zulässige Höhe des Werbepylonen ist im Bebauungsplan mit 30 m angegeben. An dem vorgesehenen Standort ist diese Höhe nicht zustimmungsfähig.

Das allgemeine Rundschreiben Straßenbau (ARS) Nummer 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnwesen sieht zur Wahrung der Verkehrssicherheit durch die Vermeidung von Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesautobahnen eine maximale Höhe von 20 m von Werbepylonen auch in größerer Entfernung vor. Die größere Entfernung ist nicht definiert. Da straßenverkehrsrechtlich keine Bezugsgrenzen für die Anwendbarkeit bestehen, kann zumindest die 100 m Grenze als äußere Begrenzung der Anbaubeschränkungszone als Orientierung herangezogen werden. Dementsprechend wäre eine Anlage, die näher zur Bundesautobahn steht, geringer zu dimensionieren. Die höhenmäßige Einordnung in der Richtlinie ist dabei als Ausfluss einer Interessenabwägung zu verstehen. Grundsätzlich ist Werbung an der Bundesautobahn und solche, die von dieser aus eingesehen werden kann, aufgrund ihrer ablenkenden Wirkung unzulässig. Um einen Ausgleich zu den Belangen der anliegenden Gewerbe an der Stätte der Leistung herzustellen, soll ein Hinweis vor Ort auf die Stätte der Leistung in einem zweckmäßigen Umfang möglich sein. Hierzu sieht die Richtlinie verschiedene Parameter vor, die diesem Interessenausgleich dienen. Die höhenmäßige Beschränkung im Fall der Aufstellung von Werbepylonen wird dabei so verstanden, dass eine angemessene Möglichkeit zum Bewerben der Stätte der Leistung besteht, ohne dass diese dabei ablenkend und als zusätzliche, nicht zulässige Form der Verkehrsleitung in den fließenden Verkehr eingreift. Diesem Interessenausgleich entspricht die höhenmäßige Planung der Anlage nicht.

Die maximal zulässige Höhe des Werbepylonen ist daher auf 20 m zu reduzieren. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass Sicherheit des Verkehrs auf der BAB 27 nicht durch Blendung beeinträchtigt wird.

- Außenwerbung auf Flächen für Stellplätze

Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 8 ist innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ die Errichtung von Werbeanlagen zulässig. Sofern sich diese im Bereich der Anbaubeschränkungszone, 100 m gemessen ab Fahrbahnrand der BAB 27 befinden, bedürfen sie – auch an der Stätte der Leistung – einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

- „Hochbauten in der Anbauverbotszone

Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Anlieferhof mit Müllcontainern sowie ein Fahrweg/Feuerwehrumfahrung innerhalb der Anbauverbotszone dargestellt. Die Zufahrt ist mit geeigneten Maßnahmen abzuschirmen, sodass die Blendung des Verkehrs auf der BAB 27 ausgeschlossen ist.

Die Errichtung von Müllcontainern in der Anbauverbotszone stellt einen Hochbau im Sinne des § 9 Absatz 1 FStrG dar und ist daher grundsätzlich nicht zulässig.

Gemäß § 9 Absatz 8 Satz 1 Alternative 1 FStrG kann das Fernstraßen-Bundesamt im Einzelfall Ausnahmen von diesem Anbauverbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Ein entsprechender Antrag auf Befreiung vom Anbauverbot ist daher für die Aufstellung der Abfallcontainer beim Fernstraßen-Bundesamt zu stellen.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Hinweis zur Beleuchtung wird dahingehend berücksichtigt, dass bezüglich der Beleuchtung von Werbeanlagen und Gebäudeteilen sowie den Fahrverkehr auf dem Gelände des Bau- und Gartenmarktes ein Passus in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass eine Gefährdung des Verkehrs auf der BAB 27 durch Blendung vermieden wird.

Die Planzeichnung enthält bereits eine Kennzeichnung der Bauverbotszone. Die Kennzeichnung der Anbaubeschränkungszone mit einem Abstand von 100 m zum Fahrbahnrand ist jedoch noch nicht enthalten, sodass diese nun nachrichtlich ergänzt wird. Die Planzeichnung wird nachrichtlich ergänzt.

Der nächstgelegene von öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ö.b.V.I.) eingemessene Höhenpunkt am Fahrbahnrand der Autobahn weist eine Höhe von 2,04 m über NHN auf.

Der Hinweis zum geplanten Werbepylon wird dahingehend berücksichtigt, dass dessen Höhe reduziert und auf 21,6 m über NHN begrenzt wird. Die Planzeichnung sowie die Begründung werden redaktionell geändert.

Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass die textliche Festsetzung Nummer 13 wie folgt redaktionell ergänzt wird:

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Ausgenommen ist der Bereich der Bauverbotszone.“

Es ist zutreffend, dass bisher im Vorhaben- und Erschließungsplan die geplanten Müllcontainer im Anlieferhof sowie die Gebäudeumfahrt innerhalb der Bauverbotszone liegen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um eine Heckenanpflanzung im Randbereich der Gebäudeumfahrt ergänzt, sodass eine Blendwirkung auf den Verkehr der BAB 27 vermieden wird.

Zudem wird der Vorhaben- und Erschließungsplan dahingehend redaktionell geändert, dass der Anlieferhof auf die südwestliche Gebäudeseite verlagert und der Sprinklerbehälter an der nordwestlichen Gebäudeseite angeordnet wird. Die Müllcontainer werden im südlichen Teil des Anlieferhofes aufgestellt und liegen zukünftig außerhalb der Bauverbotszone.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zu berücksichtigen und den Vorhaben- und Erschließungsplan, die Planzeichnung sowie die Begründung redaktionell anzupassen.

5.1.2 Der Bremische Deichverband vom rechten Weserufer teilt mit Schreiben vom 15. März 2021 Folgendes mit:

„Seitens des Bremischen Deichverbandes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154, sofern nachfolgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den Obersten Wischgraben eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
2. Punkt C 8. der Begründung  
Der Oberste Wischgraben ist vom Grundstückseigentümer zu unterhalten. Eine Unterhaltung muss vom Plangebiet aus erfolgen. Eine Unterhaltung von der Autobahnseite aus ist nicht möglich.
3. Bauliche Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m zu der Böschungsoberkante des Obersten Wischgrabens einhalten.
4. Die Anpflanzung von Bäumen entlang des Obersten Wischgrabens beeinträchtigt eine maschinelle Gewässerunterhaltung. Die Bestandsbäume sind bereits so groß, dass ein kleiner Bagger unterhalb der Baumkronen arbeiten kann. Eventuell können ein paar der Neuanpflanzungen an einer anderen Stelle vorgesehen werden.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu Punkt 1: Das Niederschlagswasser vom Schlachthofgelände wurde in der Vergangenheit in den Obersten Wischgraben eingeleitet. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, soll zukünftig eine gedrosselte Einleitung in den Obersten Wischgraben erfolgen. Entsprechend dem Hinweis wird hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Zu Punkt 2: Eine Grabenunterhaltung ist erkennbar im Vorhaben-Erschließungsplan vom Plangebiet aus möglich. Die Begründung wird dementsprechend redaktionell geändert.

Zu Punkt 3: Nach Abstimmung mit dem Bremischen Deichverband wird die Gebäudeumfahrt im Vorhaben- und Erschließungsplan redaktionell geändert.

Zu Punkt 4: Es stehen keine anderen Standorte für die Neuanpflanzung im Plangebiet zur Verfügung, sodass diesbezüglich keine Änderungen möglich sind. Zudem wird die Grabenunterhaltung zukünftig durch den Grundstückseigentümer erfolgen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zu Punkt 1 zur Kenntnis zu nehmen und den Planentwurf nicht zu ändern sowie die Hinweise zu den Punkten 2, 3 und 4 zu berücksichtigen und den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung redaktionell zu ändern.

5.1.3 Die Deutsche Bahn AG teilt mit Schreiben vom 25. Februar 2021 Folgendes mit:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe zum Beispiel durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder et cetera), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und den Planentwurf nicht zu ändern.

5.1.4 Die IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum teilt mit Schreiben vom 8. Juni 2021 folgendes mit:

„Vielen Dank für die erneute Beteiligung und die Berücksichtigung unserer Anmerkungen aus der ersten TÖB-Beteiligung.

Grundsätzlich habe ich keine weiteren Bedenken, möchte aber anregen, in Begründung und/oder Einzelhandelsgutachten noch einen Hinweis zur Verträglichkeit der Planung mit den Baumarktstandorten in den weiteren Zonen, insbesondere Lilienthal, aufzunehmen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der Anregung zu folgen und die Begründung um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.

5.1.5 Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. teilt mit Schreiben vom 11. Juni 2021 Folgendes mit:

„Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan VE154 und dem Flächennutzungsplan Bremen 24. Änderung Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen (Toom Baumarkt) im Rahmen der Trägerbeteiligung und geben folgende Anregungen:

Laut der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 (Bearbeitungsstand: 6. Januar 2021) dürfen von der Gesamtverkaufsfläche von 9 360 qm branchentypische Randsortimente, die nah- und zentrenrelevant sind, eine maximale Verkaufsfläche von

800 qm einnehmen, davon Freizeit und Hobby: 420 qm, Innendekoration: 210 qm, Haushalt und Werkstatt: 160 qm, Nahrungs- und Genussmittel: 10 qm (vergleiche ebendies, Seite 6). Grundsätzlich begrüßen wir die Festsetzung konkreter Randsortimente.

Im Planentwurf VE154 (vergleiche ebendies, Seite 29) werden den oben genannten Warengruppen detaillierte zulässige Sortimentsgruppen zugeordnet, zum Beispiel

- Freizeit und Hobby mit einer maximalen Verkaufsfläche von 420 qm (Bastel- und Geschenkartikel, Campingartikel, Tiere und Tiernahrung/Zooartikel, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik/Computerzubehör),

Diese Zuordnung zulässiger Sortimente könnte so interpretiert werden, dass diese aufgeführten Sortimentsgruppen in Gänze als branchentypische Randsortimente eingeordnet werden. Damit wären zum Beispiel die Hauptsortimente eines Elektrofachmarktes zulässig.

Wir regen an, in die Begründung und den Planentwurf die Definition des Begriffs Randsortimente aus der gutachterlichen Stellungnahme zum Vorhaben zu übernehmen (vergleiche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Baumarktes in der Schragestraße 10 Bremen Oslebshausen, Stadt +Handel, Dortmund, 22. Oktober 2020, Seite 6).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Anregung zur inhaltlich erläuternden Ergänzung der Begründung wird gefolgt.

Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nicht gefolgt, da die Festsetzung hinreichend bestimmt ist.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Anregung zur Ergänzung der Begründung zu folgen und den Planentwurf (Planurkunde) unverändert zu lassen.

5.2 Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt

7. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung redaktionell überarbeitet und wie folgt inhaltlich angepasst beziehungsweise ergänzt worden; soweit inhaltliche Ergänzungen vorgenommen wurden, sind diese nur klarstellender Natur.

7.1 Inhaltliche Anpassungen/Ergänzungen der planerischen Festsetzungen des Planentwurfs

— Zeichnerische Festsetzungen:

- Ergänzung der Baubeschränkungszone
- Ergänzung der Baubeschränkungszone in der Legende
- Textliche Festsetzung
- Änderung der TF 7 zur maximalen Höhe des Werbepylons
- Ergänzung der TF 13 zu Ausschluss von Werbeanlagen im Bereich der Bauverbotszone

Im Übrigen wurde der Plan redaktionell überarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des Planentwurfes zuzustimmen.

## 7.2 Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

Die Begründung ist insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Kapitel C, Nummer 2, Nummer 5, Nummer 7, Kapitel D Nummer 3 redaktionelle Ergänzung der Bezeichnung der Altablagerung
- Kapitel C Nummer 2 inhaltliche Änderung in Form einer Reduzierung der maximalen Höhe des Werbepylons von 30,0 m auf 21,6 m
- Kapitel C Nummer 3 inhaltliche und klarstellende Ergänzung der Ausführungen zu Fahrradabstellplätzen
- Kapitel C Nummer 3 klarstellende Ergänzung: Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes
- Kapitel C Nummer 3 inhaltlich, klarstellende Ergänzung der Ausführungen zur Verkehrsfernwirkung
- Kapitel C Nummer 4 redaktionelle Anpassung der Ausführungen zu Photovoltaikanlagen
- Kapitel C Nummer 6 redaktionelle Anpassung der Ausführungen zur Höhe sowie zur Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Kapitel C Nummer 8 redaktionelle Anpassung der Ausführungen zur Gewässerunterhaltung
- Kapitel C Nummer 9 redaktionelle Ergänzung zur Baubeschränkungszone
- Kapitel D Nummer 3 inhaltlich klarstellende Anpassung der Ausführungen zum Umgang mit Altlasten bei Bodenarbeiten
- Kapitel D Nummer 3 inhaltlich klarstellende Anpassung der Ausführungen zur Höhe des Werbepylons
- Kapitel F inhaltlich, rein informatorische Ergänzung zu Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Rahmen des geplanten Bauvorhabens, die im Durchführungsvertrag abgesichert werden.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten beziehungsweise ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche, inhaltliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden und den potenziellen Investoren einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB beigelegt.

## **B. Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Gröpelingen hat der vorliegenden Planung in seiner Fachausschusssitzung „Bau und Verkehr“ am 28. April 2021 einstimmig seine Zustimmung erteilt.

Dem Ortsamt West 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 154 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen Schragestraße und Bundesautobahn 27 (BAB 27) mit beiliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen zwischen Schragestraße und Bundesautobahn 27 (BAB 27) mit beiliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan**

**(Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021)**

### **A. Plangebiet**

Das circa 2,65 ha große Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Flurstückes 22/40, das Flurstück 22/17 und das Flurstück 22/16 teilweise nordöstlich der Schragestraße und südwestlich der Bundesautobahn 27 (BAB 27) im Stadtteil Bremen-Gröpelingen und hier im Ortsteil Oslebshausen.

Das Plangebiet ist auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgrenzt. Auf einer gesonderten Planurkunde ist der Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet, der jedoch auch inhaltlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkorporiert ist.

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

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Geländes eines ehemaligen Schlachthofes und ist mit einem großvolumigen hallenartigen Gebäude (ehemaliger Schlachthof) sowie dem dazugehörigen zweigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. Zudem befinden sich Nebenanlagen und Stellplätze sowie befestigte Wegefläche im Plangebiet, so dass dieses nahezu vollständig versiegelt ist. Es sind lediglich am nordöstlichen und südwestlichen Rand des Geländes Gehölzbestände, überwiegend bestehend aus Stieleichen und Silberweiden, vorhanden. Zudem befinden sich insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes verwilderte Rasenflächen.

Das Plangebiet ist nahezu eben und weist im Mittel Geländehöhen von circa 1,50 m über NHN bis circa 1,80 m über NHN auf.

Das nahe Umfeld des Plangebietes wird im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. An diese schließen sich westlich, außerhalb des Plangebiets liegende Einzelhandelsnutzungen an.

Nach Aufgabe des Schlachthofes soll der Standort nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den Bereich des Plangebietes sowie die südlich und östlich angrenzenden Bereiche gewerbliche Bauflächen dar. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es daher einer Änderung des Flächennutzungsplans. Insoweit erfolgt im Verfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB) die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung SO Einzelhandel, damit der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplans wieder aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Absatz 2 BauGB entwickelt ist.

Für den Bereich des Plangebietes liegt der seit dem 22. Dezember 2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan 2291 vor. Dieser setzt für den Bereich des jetzigen Plangebietes ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 fest, in dem Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m errichtet werden dürfen. Zudem ist eine parallel zur Schragestraße verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nebenanlagen, wenn sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nicht zulässig. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen ist im Bebauungsplan 2291 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 154 sind auch Altablagerungen vorhanden, die insoweit auch als belastete Flächen gekennzeichnet werden.

Im Westen grenzen Flächen an das Plangebiet an, die im FNP als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung SO Einzelhandel dargestellt sind. Diese werden ebenso wie das Plangebiet überlagert durch Kennzeichnungen belasteter Flächen (Altablagerungen).

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet grenzt gemäß des nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden, kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) von 2009 und dem Gutachterbericht zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK-Fortschreibung) für die Stadt Bremen unmittelbar an den Sonderstandort Schragestraße an.

Für den Sonderstandort Schragestraße wird im Gutachterbericht zur ZNK-Fortschreibung folgende Empfehlung/Zielvorstellung formuliert:

- „Positivstandort für den kleinflächigen und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Gegebenenfalls Erweiterung des Sonderstandortes auf dem östlich gelegenen ehemaligen Schlachthofgelände vorstellbar. Jedoch nur bei Ansiedlung eines Baumarktes zur Deckung des Bedarfs im Bremer Westen bei gleichzeitiger konsequenter Überplanung mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten)“ (Seite 337 Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen).

Die Empfehlung, den Sonderstandort zur Ansiedlung eines Baumarktes zu erweitern, beruht auf der derzeitigen Angebotsituation und dem Entwicklungspotenzial in Bremen und dem Stadtteil Gröpelingen im Bereich Baumarkt:

- In der Warengruppe Baumarktsortimente hat die Stadt Bremen derzeit eine Zentralität von 58 Prozent (siehe Entwurf des Gutachterendberichts Fortschreibung ZNK 11/2019). Dies bedeutet, dass 42 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft Bremer Einwohner derzeit in den stationären Handel in Nachbarstädten und -gemeinden und den Online-Handel fließen. Für das Oberzentrum Bremen wird stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell in der Warengruppe Baumarktsortiment in eigener Sache eine Ziel-Zentralität von 100 bis 120 Prozent als angebracht angesehen (siehe ebendieses Seite 137). Damit ergibt sich rein rechnerisch Potenzial für die Ansiedlung und Erweiterung mehrerer Baumärkte in der Stadt Bremen (siehe ebendieses Seite 140).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in der Sitzung vom 28. November 2019 das Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund) zur Kenntnis genommen. Der Prozess der ZNK-Fortschreibung wird voraussichtlich im ersten Quartal 2021 abgeschlossen. Nach jetzigem Stand – unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Beirats Gröpelingen zum Gutachten zur ZNK-Fortschreibung vom 4. März 2020 – ist davon auszugehen, dass die Empfehlung zur Erweiterung des Sonderstandortes Schragestraße zugunsten einer Bau- und Gartenmarktsansiedlung Bestandteil des fortgeschriebenen Konzepts sein wird.

Die ZNK-Fortschreibung empfiehlt für den Standort des Neubaus eines Bau- und Gartencenters eine Gesamtverkaufsfläche von unter 10 000 m<sup>2</sup> und die Begrenzung zentrenrelevanter branchentypischer Sortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK).

Der Neubau soll parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze errichtet und die Stellplätze sollen auf den Grundstücksflächen zwischen dem geplanten Gebäude und der Schragestraße angeordnet werden.

Das neue Gebäude besteht aus einem hallenartigen Teil sowie einer Warm- und Kalthalle auf der südöstlichen Gebäudeseite. Daran schließt sich eine Freiflächenverkaufsfläche an. Auf der nordwestlichen Seite des geplanten Gebäudes befinden sich der Anlieferbereich für den Wareneingang, ein Sprinklerhof sowie Flächen für Schwerlastregale. Der Anlieferbereich ist über eine Gebäudeumfahrt von der vorhandenen Wendeanlage im Bereich der Schragestraße erreichbar. Die Abfahrt kann über den Kundenparkplatz erfolgen.

Neben der Zufahrt für den Lieferverkehr sind zwei weitere Grundstückseinfahrten für die An- und Abfahrt zu den Kundenstellplätzen vorgesehen. Zusätzlich zu den Stellplätzen für Pkw stehen zehn Stellplätze für PKW mit Anhänger zur Verfügung. Darüber hinaus sind insgesamt 70 überdachte Fahrradstellplätze, davon sechs für Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhänger geplant. Zur Ordnung der Wegebeziehungen im Bereich der Kundenstellplatzfläche ist eine separate Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Schragestraße aus vorgesehen. Zudem wird der vorhandene Fußweg entlang der Schragestraße einschließlich der Wendeanlage verbreitert.

Zur Förderung der Infrastruktur für Elektromobilität sollen vier Stellplätze mit Ladestationen ausgestattet werden.

Der Gehölzbestand soll soweit wie möglich erhalten und durch Ersatzanpflanzungen ergänzt werden.

Mit der Planaufstellung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes,
- detaillierte Regelungen zur Verkaufsfläche,
- Verbreiterung des Fußweges an der Schragestraße einschließlich der Wendeanlage,
- Erhalt des unter die Bremer Baumschutzverordnung fallenden Gehölzbestandes soweit wie möglich.

Sowohl der Standort, als auch die geplante Nutzung (Bau- und Gartenmarkt) entsprechen den vorgenannten Entwicklungszielen. Diese Ziele sind mit dem derzeit wirksamen Bebauungsplan nicht zu vereinbaren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Ziele zu schaffen, ist die Änderung des geltenden Planungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Zudem ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig. Die Sicherung der weiteren Zielsetzungen der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes werden im Bebauungsplanverfahren 2525 vorgenommen.

Die Verkaufsfläche des Baumarktes wird auf unter 10 000 m<sup>2</sup> VK begrenzt. Zugleich werden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> VK zugelassen. Vor diesem Hintergrund können mehr als unerhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bremen und in den Nachbargemeinden beziehungsweise Beeinträchtigung der durch die Raumordnung zugewiesenen Funktionen ausgeschlossen werden. Dies wird durch eine Stellungnahme zur Ansiedlung eines Baumarktes in der Schragestraße 10, Bremen Oslebshausen (Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund) bestätigt. Insgesamt kommt die Untersuchung zu folgender Bewertung:

## Bewertung des vorgesehenen VKF- und Sortimentskonzepts

Die geplanten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Planvorhabens sind als vorhabenüblich beziehungsweise betriebstypisch einzuordnen. Diese ergänzen in der sozioökonomischen Realität regelmäßig das Kernsortiment von Bau- und Gartenfachmärkten und können dem Kernsortiment sachlich zugeordnet werden.

### Kurzeinordnung bezüglich konzeptioneller Grundlagen

Das Planvorhaben ist kongruent zu den entsprechenden Zielstellungen und Regelungsinhalten des ZNK Bremen Fortschreibung 2020. Das Planvorhaben ist kongruent zu den entsprechenden Regelungsinhalten des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (RZEHK) für die Region Bremen 2014.

### Potenzielle Auswirkungen auf die durch die Raumordnung zugewiesene Versorgungsfunktion von Umlandkommunen

Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem der beiden strukturprägenden Baumärkte in Ritterhude und Osterholz-Scharmbeck sind keinesfalls zu erwarten. Negative Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Ritterhude sowie des Mittelzentrums Osterholz-Scharmbeck im Baumarktsegment sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

### Potenzielle Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden

Die Stadt Bremen geht im Rahmen des B-Plan-Verfahrens davon aus, dass bei Einhaltung der Obergrenze von zentrenrelevanten Randsortimenten und angesichts des Umsatzumverteilungspotenzials am Sonderstandort selbst (Sonderpreisbaumarkt, Möbelmarkt, Sonderpostenmarkt) und der Entfernung zum nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde (Ritterhude in circa 8 km Entfernung per Auto) mehr als unerhebliche städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Stadt + Handel bestätigt diese Einschätzung. Das überwiegend auf Bremen beschränkte Einzugsgebiet des Planvorhabens (siehe Kapitel 4.2), die Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf 800 m<sup>2</sup> VKF sowie die übliche Untergliederung der Randsortimente auf mehrere Einzelsortimente mit geringen VKF (siehe obengenannte stehende Ausführungen) sprechen eindeutig für diese Argumentation" (Seite 18 und 19).

## C. Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Für den Standort des auf dem Vorhabengrundstück geplanten Bau- und Gartenmarktes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ (SO EH „Bau- und Gartenmarkt“) festgesetzt. Auch wurden die zulässigen Einzelhandels-Nutzungen mit ihren Anteilen an der Gesamt-Verkaufsfläche detailliert geregelt.

Es wurde gemäß § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB mit der Festsetzung der Ziffer 2 nicht nur ein Baugebietstyp Sonstiges Sondergebiet (SO EH) nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die im vorhabenbezogenen

Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird also unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB – sogenanntes „Baurecht auf Zeit“ – festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.

In dem SO SH „Bau- und Gartenmarkt“ sind insoweit folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Garten- und Baumärkte mit bau- und gartenmarktspezifischen Hauptsortimenten,
- betriebsbezogene Büroräume,
- Stellplätze, die dem Bau- und Gartenmarkt zugeordnet sind,
- betriebsbezogene Lager- und Werkstattflächen,
- Lkw-Zufahrt/Feuerwehrumfahrt,
- betriebsbezogener oberirdischer Sprinklertank,
- Schwerlastregale im Bereich des Warenhofes,
- Gasflaschenautomat,
- Freiflächen für die Präsentation von Waren,
- Werbepylon,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie
- Gastronomische Einrichtung (Imbisswagen) mit einer Grundfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup>.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wird – auf der Grundlage der oben genannten ZNK-Fortschreibung – eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 9 360 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die zulässigen bau- und gartenmarktspezifischen Hauptsortimente sind wie folgt definiert:

#### Baumarktspezifische Sortimente

Badausstattung und Sanitärbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Farben und Lacke, Fliesen, Holz, Holzböden, Installationsbedarf, Reinigung und Pflege (zum Beispiel Hochdruckreiniger, Grillrostreiniger, Stein- und Fassadenreiniger), Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Wand- und Deckengestaltung, Werkzeug, Autozubehör, Fahrräder und Zubehör, Lager-, Transport- und ähnliche Behälter, sonstiger (sperriger) Hausrat (zum Beispiel Wäschespinnen, Leitern, Kunststoffregale), Küchen, Leuchten und Zubehör, Möbel, Teppiche, Teppichböden und sonstige Bodenbeläge

#### Gartenmarktspezifische Sortimente

Erden, Dünger, Saat, Gartenbedarf, Gartenhartwaren, Pflanzen

Die zulässigen bau- und gartenmarktspezifischen Hauptsortimente orientieren sich an der Sortimentsliste für Bremen und sind im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Von der Gesamtverkaufsfläche von 9 360 m<sup>2</sup> dürfen branchentypische Randsortimente, die nah- und zentrenrelevant sind, eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> einnehmen. Diese ist im Einzelnen wie folgt gegliedert:

- Freizeit und Hobby: 420 m<sup>2</sup>,
- Innendekoration: 210 m<sup>2</sup>,

- Haushalt und Werkstatt: 160 m<sup>2</sup>,
- Nahrungs- und Genussmittel: 10 m<sup>2</sup>.

Einzelhandelsbetriebe sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts großflächig im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Hinsichtlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 erfolgten Beschränkung der Verkaufsfläche (VK) der branchentypischen Randsortimente, die nah- und zentrenrelevant sind, auf maximal 800 m<sup>2</sup> wird die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten. Einzelhandelsbetrieben bis einschließlich 800 m<sup>2</sup> VK werden noch keine städtebaulich erheblichen Auswirkungen zugeschrieben, die einer Zulassung der hier festgesetzten Art der baulichen Nutzung entgegenstünden.

Da die Festsetzungen zu den Obergrenzen der einzelnen Teil-Verkaufsflächen sehr detailliert sind, wurde zudem eine Ausnahmeregelung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, die beinhaltet, dass Abweichungen von höchstens 10 m<sup>2</sup> für die jeweiligen Randsortimente zugelassen werden können, wenn die insgesamt höchstens zulässige Teil-Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente nicht überschritten wird, da solche Abweichungen als geringfügig zu beurteilen sind.

Randsortimente im Sinne der textlichen Festsetzung der Ziffer 3.2 müssen mit dem Hauptsortiment in Beziehung stehen und dürfen dieses nur ergänzen. Zudem müssen sich Randsortimente dem Hauptsortiment in Umfang und Gewichtung deutlich unterordnen. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> für die konkret definierten Randsortimente ordnet sich deutlich der Gesamtverkaufsflächengröße von maximal 9 360 m<sup>2</sup> unter.

Das in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Randsortiment ist als branchenüblich und standortverträglich anzusehen. Negative Auswirkungen auf Baumarktstandorte im Umland sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung der Ziffer 3.4 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, 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 Verpackungsortsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereichs (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche im Sinne des Satz 1 zählen auch Freiflächen, auf denen dauerhaft ein Verkaufsvorgang stattfindet. Die Einbeziehung der Freiflächen ist hier ausnahmsweise notwendig, da sie eindeutig dem Verkaufsvorgang zuordnen sind. Dies wiegt schwerer als das Fehlen einer räumlichen Zuordnung zum Inneren des Gebäudes. Nicht zur Verkaufsfläche gehören außerhalb des Gebäudes liegende überdachte

oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen, auch wenn sie sich unmittelbar neben dem Eingang befinden. Zudem sind Freiflächen, die im Zusammenhang mit der Rückgabe von Gasflaschen stehen sowie Flächen, auf denen Fahrzeuge stehen, die nach Abschluss des Verkaufsvorganges auf die Abholung von Waren warten, nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen.

Für das Genehmigungsverfahren im Vollzug dieses Plans wird damit gewährleistet, dass eine eindeutige Abgrenzung von Verkaufs- und Lagerfläche erfolgen kann.

Die Fläche eines bis zu 30 m<sup>2</sup> großen Gastronomiestandes (Imbiss) ist nicht auf die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen anzurechnen, da es sich um eine gastronomische Nutzungsart handelt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Sondergebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO vollständig ausgeschöpft. Zwar müssen Maßregelungen der §§ 16ff BauNVO beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB nicht zwingend angewandt werden. Sie haben jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, denen Vorhaben- und Erschließungspläne unterliegen. Dieser Orientierungsrahmen wird hier mit Einhaltung der Obergrenze GRZ 0,8 im SO ausgeschöpft.

Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, wird hier die Ermächtigung des § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft und eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, auch über die so genannte Kappungsgrenze von 0,8 hinaus, durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 erlaubt.

Diese kann aus städtebaulichen Gründen zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bedingt durch die schon vorhandene Bebauung ist die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes bereits gegenwärtig relativ hoch. Zudem ist aufgrund der vorhandenen Altlasten (Alttablagerung „A1.445.0005 – Schragestraße/Carl-Krohne-Straße“) eine Versiegelung der Bodenoberfläche positiv zu bewerten und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich ausgeschlossen. Im Gegenzug werden mindestens 1 900 m<sup>2</sup> der Dachfläche extensiv begrünt. Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze der maximal zulässigen Grundfläche vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar.

Die maximale Gebäudehöhe wird von bisher 12,0 m auf 15,0 m über NHN angehoben, bleibt damit aber noch unterhalb des nordwestlich angrenzenden Sondergebietes und fügt sich in die Umgebung ein. Aufgrund von vorhabenspezifischen Gestaltungselementen im Bereich des Kundeneinganges ist eine Überschreitung der maximalen

Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 19,0 m für diesen Bereich zulässig. Eine weitere Überschreitung ist durch einen Werbepylon möglich, der eine maximale Höhe von bis zu 21,6 m aufweisen darf.

Da untergeordnete Gebäudeteile, insbesondere Schornsteine, technische Anlagen zur Gebäudebe- und -entlüftung sowie Solaranlagen in der Regel über die eigentliche Dachfläche hinausragen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m zugelassen. Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen müssen die vorgenannten Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Aus der Kumulation der übrigen als Berechnungsfaktoren relevanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier aus der festgesetzten GRZ 0,8 und der Gebäudehöhe von 15 m über NHN bei maximaler Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten eine sogenannte faktische Baumassenzahl von circa 6,00. Das im Durchführungsvertrag konkret festzulegende Vorhaben wird eine BMZ von circa 2,8 haben. Damit wird in jedem Fall die in § 17 Absatz 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete normierte Obergrenze von BMZ 10,0 eingehalten.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben. Der Standort des Werbepylons ist in der Planzeichnung verortet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Gebäudeumfahrt realisiert werden kann. Aufgrund des Standortes können die Abstände gemäß Bremischer Landesbauordnung nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden, sodass die Eintragung einer Baulast für das Nachbargrundstück, welches sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, erforderlich ist. Dies wurde auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

### 3. Straßenverkehrsfläche/Einfahrtsbereiche/Flächen für Stellplätze/Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt von der Schragestraße geordnet über die drei in der Planzeichnung förmlich festgesetzten Einfahrtbereiche. Zusätzlich sind weitere Zuwegungen für Radfahrende und Fußgehende zulässig.

Zur Ordnung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes, wird eine Fläche für Stellplätze in der Planzeichnung förmlich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung von insgesamt 255 Stellplätzen vorgesehen, deren Anordnung im Vorhabenplan festgelegt ist.

Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Toom-Baumarktes im Ortsteil Oslebshausen in der Hansestadt Bremen“ (Stand: 6. Oktober 2020, PGT, Hannover) wurde 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als ausreichend ermittelt. Dies entspricht bezogen auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 9 360 m<sup>2</sup> einer Anzahl von 275 Stellplätzen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde jedoch in Bezug auf die Art der Stellplätze nicht näher differenziert.

Bei der Planung des Vorhabens sind insgesamt 255 Stellplätzen vorgesehen, davon sind zehn Stellplätze als besonderer Kundenservice so dimensioniert, dass dort Pkw mit Anhänger abgestellt werden können. Sofern auf diesen Kundenservice verzichtet werden würde, könnten 265 Stellplätze realisiert werden.

Als weiteres Angebot für die Kunden sollen vier Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektro-PKW ausgestattet werden. Zudem sind in der Nähe des Eingangs insgesamt 70 Fahrradabstellplätze, davon

sechs für Lastenfahräder beziehungsweise Fahrräder mit Anhänger vorgesehen.

Angesichts dieser Ausführungen wird von den Aussagen des Verkehrsgutachtens abgewichen und ein Stellplatz/37 m<sup>2</sup> VK festgesetzt. Damit liegt der Stellplatzschlüssel noch über den Werten vergleichbarer Vorhaben in der näheren Umgebung. Auch wird die Anzahl der Stellplätze, die für die verkehrliche Spitzenstunde auf dem Kundenparkplatz prognostiziert werden, weiterhin übertroffen.

Nach dem Stellplatzortsgesetz ist je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche (VKF) ein Fahrradabstellplatz erforderlich. Daraus würde sich dann bei einer Verkaufsnutzfläche von circa 9 000 m<sup>2</sup> ein Erfordernis von 180 Fahrradabstellplätzen ergeben. Gemäß Stellplatzortsgesetz kann je nach Standort und Sortiment eine geringere Anzahl an Fahrradabstellplätzen zugelassen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht und im Verkehrsgutachten eine standort- und sortimentsbezogene bedarfsorientierte Berechnung durchgeführt. Im Verkehrsgutachten wurde ein maximales Aufkommen von 275 Kunden/h in der verkehrlichen Spitzenstunde am Samstag ermittelt. Würden die geplanten Fahrradabstellanlagen (64 + 6) alle genutzt werden, würden 70 Fahrradkunden den Baumarkt aufsuchen. Dies entspricht 25 Prozent aller Kunden, was erfahrungsgemäß an Baumarktstandorten nicht erreicht wird. Insofern ist davon auszugehen, dass aufgrund der zulässigen Sortimente die Anzahl der geplanten Fahrradabstellanlagen ausreichend ist.

Da der Imbiss sowie die Einkaufswagenboxen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze angeordnet werden können, wurde dies in der textlichen Festsetzung Nummer 8 explizit als zulässig festgesetzt. Zudem dürfen innerhalb dieser Fläche Werbeanlagen realisiert werden. Sofern Werbeanlagen sich im Bereich der Baubeschränkungszone, 100 m gemessen ab Fahrbahnrand der BAB 27, befinden, bedürfen sie – auch an der Stätte der Leistung – einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Aufgrund der geringen Breite des vorhandenen Gehwegs entlang der Schragestraße, wird ein Teil des Flurstückes 22/40 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass der Gehweg ertüchtigt und auf die erforderliche Mindestbreite von 2,5 m verbreitert werden kann. Zudem wird die Fläche für die Wendeanlage im Bereich der Schragestraße erweitert und ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Wendeanlage ist mit einem zukünftigen Radius von 13 m ausreichend dimensioniert, um eine Wendemöglichkeit für Gelenkbusse zu schaffen.

Die Ritterhuder Heerstraße weist heute an der Einmündung der Schragestraße bereits Verkehrsbelastungen zwischen 14 000 und 15 000 Kfz/24 h auf. Durch die Neuverkehre werden sich, entsprechend den im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen, diese Belastungen um circa 7,3 bis 8,6 Prozent erhöhen auf dann circa 15 400 Kfz/24 h beziehungsweise 16 200 Kfz/24 h. Damit wird die Verkehrszunahme durch den geplanten toom-Baumarkt nur relativ geringe Auswirkungen auf den Schall/Lärm haben, die nach Einschätzung des Gutachters unter 1 dB(A) liegen werden. Zudem tritt die Verkehrszunahme ausschließlich im Tagesbeurteilungszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr auf. Neben der Pegelzunahme kann jedoch gegebenenfalls auch die absolute Höhe der Lärmbelastung relevant sein. Das ist immer dann der Fall, wenn durch die Pegelzunahme die Schwelle von 70 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) am Tag erstmals überschritten oder eine bereits vorhandene Überschreitung dieser Schwelle noch einmal erhöht wird. Da eine Verkehrszunahme von 10 Prozent – die hier nicht erreicht wird – etwa 0,4 dB entspricht, kann im

Ergebnis im vorliegenden Fall auch bei einer möglichen Überschreitung der Schwellenwerte nur von geringfügigen, nicht wahrnehmbaren Auswirkungen ausgegangen werden.

#### 4. Erhaltungs-, Ersatzmaßnahmen, Anpflanzungen, Dachbegrünung und Photovoltaik

Im Rahmen eines Baumgutachtens (Stand: 22. Mai 2020, Ing.- & Sachverständigenbüro Andreas Block-Daniel, Bremen) wurde der vorhandene Baumbestand untersucht. Insgesamt wurden 34 Bäume im Plangebiet erfasst. Bei 23 Bäumen handelt es sich um nach der bremischen Baumschutzverordnung geschützte Bäume, davon werden elf erhalten und zwölf gefällt. Zudem werden drei nicht geschützte Bäume ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Als Ersatz für die zwölf gefällten geschützten Bäume wurde in der Planzeichnung die Anpflanzung von 36 Einzelbäumen insbesondere entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für die neu anzupflanzenden Bäume wurde die Pflanzqualität detailliert festgesetzt, um einen qualitativen Ersatz für die zu fällenden Bäume zu schaffen.

Zudem ist entsprechend den Bestimmungen des Stellplatzortsgesetzes bei zusammenhängenden Stellplätzen zusätzlich für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Auf die Festlegung der Pflanzstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 15° im Umfang von 1 900 m<sup>2</sup> für extensive Begrünung vorzusehen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein hallenartiges Gebäude handelt, ist entsprechend den Bestimmungen des Begrünungsortsgesetzes Bremen keine Dachbegrünung erforderlich. Insofern gehen die Festsetzungen über die Anforderungen des Begrünungsortsgesetzes hinaus.

Der Umfang der festgesetzten Dachflächen für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) orientiert sich am elektrischen Strombedarf des geplanten Bau- und Gartenmarktes und reduziert somit den Bedarf an fossilen Rohstoffen oder Kernenergie von Kraftwerken und leistet somit unter anderem auch einen Beitrag zur Klimaneutralität des Bauvorhabens. Wegen der verhältnismäßig hohen zusätzlichen Aufwendungen für die Statik bei hallenartigen Gebäuden können die Dachflächen für PV-Anlagen von Begrünung freigehalten werden (siehe Punkt F der Begründung). Der Abweichungserlass zu § 32 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 Bremische Landesbauordnung vom 3. September 2020 zu den Mindestabständen von PV-Anlagen auf Dächern zu Brandwänden oder zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, ist von der Genehmigungsbehörde zu beachten. Zudem sind die Photovoltaikanlagen so anzuordnen, dass eine Blendwirkung auf den Verkehr der BAB 27 ausgeschlossen wird.

Im Bereich des „gärtnerischen Teils“ des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind auch Dachflächen mit einer Neigung von über 15° vorgesehen. Da es sich bei diesen jedoch um Glasdächer handelt, sind sie weder für eine PV-Nutzung noch für eine Begrünung geeignet. Hierzu wird es gem. § 12 Absatz 3a BauGB (vergleiche textliche Festsetzung Ziffer 2) nähere Vereinbarungen im Durchführungsvertrag geben.

#### 5. Altlasten

Im Plangebiet sind Ablagerungen von Sand, Bauschutt, Steinen und Schlacken bekannt, die vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen enthalten können. Dementsprechend wurde der Bereich des Plangebietes mit einer Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit

umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (zum Beispiel Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,3 Metern oder Versiegelung, Bodenaustausch usw.) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird.

Für die Sicherung der Bestandsbäume wird in diesem Zusammenhang ein gesonderter Umgang gefunden: Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume könnte zum Beispiel durch eine ergänzende Unterpflanzung eine geschlossene Vegetationsdecke erreicht werden oder die oberste Bodenschicht könnte abgetragen und die Fläche mit einem Flies und anschließend mit neuem Boden bedeckt werden. Der genaue Umgang mit der Sicherung und der Anpflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit der Sicherung der Altlast (Altablagerung „A1.445.0005 – Schragestraße/Carl-Krohne-Straße“) wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

#### 6. Werbeanlagen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild sind diese nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Auch ist als Höhenbegrenzung festgesetzt, dass eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons mit Licht – und Außenwerbung, die im Freiflächenbereich freistehend montiert ist, eine maximale Höhe von 21,6 m nicht überschreiten darf. Der Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt. Weitere kleinere Werbeanlagen können auch am Gebäude, innerhalb der Stellplatzflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Ausgenommen ist der Bereich der Bauverbotszone.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Plangebietes ist bereits an Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll wie bereits in der Vergangenheit in den vorhandenen Vorfluter „Oberster Wischgraben“ eingeleitet werden, da eine Versickerung auf dem Plangrundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der vorhandenen Altlasten (Altablagerung „A1.445.0005 – Schragestraße/Carl-Krohne-Straße“) nicht möglich ist.

Die ursprünglich für den Schlachtbetrieb erforderliche private Schmutzwasserdruckrohrleitung, die bis zum Pumpwerk Oslebshausen reicht, ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht mehr erforderlich und wird daher stillgelegt oder zurückgebaut. Daher soll die Schmutzwasserentsorgung zukünftig über den vorhandenen Anschluss des früheren Verwaltungsgebäudes des Schlachthofes an die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

#### 8. Wasserflächen

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der „Oberste Wischgraben“. Dieser wird einschließlich seiner Böschungskante als Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie bereits in der Vergangenheit, gedrosselt in den Graben eingeleitet werden.

Die Gewässerunterhaltung erfolgt vom Plangebiet aus.

#### 9. Darstellungen ohne Normcharakter

Neben der Überplanung von Bestandsgebäuden wurden eine Bauverbotszone sowie eine Baubeschränkungszone dargestellt, die sich aus den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes ergeben.

## 10. Hinweise

Rein informatorisch erfolgen unterschiedliche Hinweise, unter anderem auch angewandte Rechtsvorschriften, mögliche Kampfmittel und auf Bestimmungen des Artenschutzes und der Bremischen Baumschutzverordnung.

## 11. Rechtsfolgen

Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1).

## **D. Umweltprüfung**

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bauleitplanung, im vorliegenden Fall die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im oben genannten Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Das vorliegende, etwa 2,65 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Gröpelingen und in dessen Ortsteil Oslebshausen an der Schragestraße. Es handelt sich um den westlichen Teilbereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, welches mit einer Halle sowie einem Verwaltungsgebäude bebaut ist. Zudem befinden sich Nebenanlagen und Stellplätze sowie befestigte Wegefläche im Plangebiet, sodass dieses insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Entlang der nordöstlichen und südwestlichen Grenze sind Gehölzbestände vorhanden, die sich überwiegend aus Stieleichen und Silberweiden zusammensetzen. Zudem befinden sich insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes verwilderte Rasenflächen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Schlachthofgelände seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird, hierfür kein Reaktivierungsbedarf besteht, das Gelände somit brach liegt und gleichzeitig im Bremer Westen der Bedarf im Segment Bau- und Gartenmarkt momentan nicht gedeckt werden kann, soll im Plangebiet ein solcher errichtet werden. Damit wird auch den Entwicklungszielen aus dem Gutachterbericht zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen Rechnung getragen, die für das ehemalige Schlachthofgelände eine Erweiterungsmöglichkeit und einen „Positivstandort“ sieht, sofern es sich um die „Ansiedlung eines Baumarktes handelt [...] bei gleichzeitig konsequenter Überplanung mit dem Ziel des restriktiven Umgangs mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevanten Sortimenten“ (Seite 337 Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen).

Für das Plangebiet liegt der seit dem 22. Dezember 2004 rechtskräftige Bebauungsplan 2291 vor. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und Gebäudehöhen von maximal 12,0 m fest. Zudem ist eine parallel zur Schragestraße verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzlinie und Baugrenze sind Nebenanlagen, wenn sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, nicht zulässig. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen ist damit nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen sowie im Bereich der besonders festgesetzten Flächen möglich.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, so dass es ebenfalls einer Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen eines etwa 2,65 ha großen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „SO Einzelhandel“ sowie auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 154 die Festsetzung eines „Sondergebiet Einzelhandel“ (SO-EH) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen werden Festsetzungen zum Erhalt beziehungsweise zum Anpflanzen von Einzelbäumen getroffen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Plangebiet auf mindestens 800 m<sup>2</sup> Fotovoltaikanlagen zu errichten sind und Flachdächer mit bis zu 15° Neigung extensiv zu begrünen sind, sofern keine technischen oder konstruktiven Gründe dem entgegenstehen. Die Mindestfläche der extensiven Dachbegrünung beträgt hierfür 1 900 m<sup>2</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige GRZ beträgt 0,8 und Überschreitungen sind hierbei bis zu einer GRZ von 0,85 möglich. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m soll dem bisherigen baulichen Bestand, aber auch der Umgebung Rechnung tragen. Eine Ausnahme ist für den Eingangsbereich vorgesehen, der eine maximale Höhe von 19,0 m erreichen darf. Für einen Werbepylon darf zudem die maximal zulässige Höhe 21,6 m betragen. Die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarkt wird auf 9 360 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Flächenbedarf generiert, sondern der bereits versiegelte und genutzte Boden neu bebaut. Die Flächen im Plangebiet werden somit wiedergenutzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch den Bebauungsplan 2291 bereits eine gewerbliche Bebauung (Gewerbegebiet) mit einer 80prozentigen Versiegelung (Grundflächenzahl 0,8) und einer 12 m hohen Bebauung zulässig ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 154 berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

2. Darstellung der für das Vorhaben relevanten, in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (siehe unter Eingriffsvermeidung). Die Inan-

spruchnahme von neuen Flächen sollte durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und von Nachverdichtung verringert werden. Diese Zielsetzungen des Baugesetzbuches werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 berücksichtigt.

Der notwendige Ausgleich von durch den Plan zu erwartenden, nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, wird nach § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB ausgeglichen und ersetzt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Vorgaben des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 berücksichtigt.

Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro 2015)

Das Landschaftsprogramm Bremen wurde am 22. April 2015 von der Bürgerschaft (Landtag) als sogenannter einfacher Parlamentsbeschluss beschlossen. Das Landschaftsprogramm ist wie folgt aufgebaut:

- „Beschreibung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft,
- qualitative Bewertung von Funktionen und Ökosystemleistungen sowie der Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft,
- Darstellung der für den Planungsraum konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Darstellung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für die biologische Vielfalt, die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen und den Erholungswert der Landschaft und der Freiräume in der Stadt.“

Die Aussagen, Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms in seiner Rechtsnatur als politische Absichtserklärung werden bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 berücksichtigt. Das Landschaftsprogramm (im Folgenden: Lapro 2015) formuliert für das Plangebiet keine gesonderten Ziele oder Maßnahmenkonzepte.

In der Textkarte 2.2-1 „Aktuelle Flächennutzung/Biotopstruktur“ des Lapro 2015 entspricht das Plangebiet dem Nutzungstyp Industrie, Gewerbe, Ver- und Entsorgung und in der Karte A „Arten und Biotope“ wird es als Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 Prozent) ausgewiesen sowie als Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung.

Im Plan 1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ wird das Plangebiet dem Bereich allgemeiner Bedeutung und innerhalb dieser Industrie-, Gewerbe-, Hafen und Verkehrsfläche zugeordnet, die auch der Darstellung der geplanten Nutzungen gemäß Flächennutzungsplanes 2015 entspricht.

In der Textkarte 5.3-1 „Hinweise für die Bauleitplanung“ werden für das vorliegende Plangebiet keine Hinweise gegeben.

Die nachfolgende Tabelle fasst die wesentlichen Aussagen des Lapros 2015 zusammen:

Tabelle 1: Aussagen des Lapro Bremen zum Plangebiet

<b>Karte A</b> <b>Arten und Biotope</b>	Das Plangebiet ist als <i>Biotoptyp / Biotoptypkomplex mit allgemeiner Bedeutung</i> klassifiziert und wird zudem als <i>Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 Prozent)</i> eingestuft. Durch die nördlich verlaufende <i>Autobahn</i> unterliegt das Plangebiet außerdem einem <i>Belastungsrisiko durch Straßenemissionen</i> . Angrenzende Bereiche: Auch die um das Plangebiet gelegenen Bereiche werden überwiegend als <i>Biotoptyp / Biotopkomplex mit allgemeiner Bedeutung</i> und als <i>Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 Prozent)</i> bewertet, die durch die <i>Autobahn</i> in einem <i>Belastungsrisiko durch Schallemissionen</i> liegen. Nördlich angrenzend verläuft die <i>Autobahn</i> , südlich vom Plangebiet eine <i>Eisenbahnlinie</i> .
<b>Karte B</b> <b>Boden und Relief</b>	Sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen sind <i>Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch Altablagerungen (A)</i> gegeben. Die nördlich angrenzende <i>Autobahn</i> zählt ebenfalls zu den <i>Beeinträchtigungen und Gefährdungen für Boden und Relief</i> .
<b>Karte C</b> <b>Wasser</b>	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind durch <i>Altablagerungen (A)</i> beeinträchtigt bzw. gefährdet. Außerdem sind diese Bereiche als <i>Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 Prozent)</i> gekennzeichnet, die durch die nördlich angrenzende <i>Autobahn</i> einem <i>Belastungsrisiko durch Straßenemissionen</i> unterliegen.
<b>Karte D</b> <b>Klima / Luft</b>	Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche liegen in einer Siedlungsfläche mit einer <i>weniger günstigen bioklimatischen Situation</i> . Als <i>Beeinträchtigung und Gefährdung</i> ist das Plangebiet selbst mit einem <i>Belastungsrisiko durch Emissionen durch Betriebe</i> gekennzeichnet. Hierbei sind alle Betriebe dargestellt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz befähigt sind, Luftschadstoffe zu emittieren. Durch die nördlich verlaufende <i>Autobahn</i> besteht darüber hinaus ein <i>Belastungsrisiko durch Straßenemissionen</i> .
<b>Karte E</b> <b>Landschaftserleben</b>	Als <i>Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft</i> hat das Plangebiet sowie seine angrenzenden Bereiche in Bezug auf die <i>Grünstruktur des Siedlungsbereiches</i> eine <i>geringe Bedeutung</i> . Als <i>Siedlungstyp</i> wird hierbei ein <i>jüngeres Kern- und Mischgebiet (KG)</i> zugeordnet. Der <i>Straßenlärm</i> durch die nördlich angrenzende <i>Autobahn</i> wirkt auf diesen Bereich zudem als <i>Beeinträchtigung und Gefährdung</i> .
<b>Karte F</b> <b>Erholung</b>	Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche sind als <i>Landschaftsraum mit allgemeiner Bedeutung für das Landschaftserleben</i> bewertet. Durch die nördlich verlaufende <i>Autobahn</i> und den damit einhergehenden <i>Straßenlärm</i> wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt.
<b>Karte G</b> <b>Lärmsituation in Zielgebieten ruhiger Erholung</b>	Keine Darstellungen / Bewertungen.
<b>Plan 1</b> <b>Ziel- und Maßnahmenkonzept</b>	Als Ziel wird dem Plangebiet und den angrenzenden Flächen eine <i>allgemeine Bedeutung</i> und die Kategorie <i>Industrie-, Gewerbe-, Hafen- und Verkehrsfläche</i> zugewiesen.

### Natura 2000 – Gebiete und weitere Schutzgebiete

Nördlich zum Plangebiet, in einer Entfernung von etwa 700 m, befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Blockland“ (DE 2818-401), das gleichzeitig auch als Landschaftsschutzgebiet „Blockland – Burgdammer Wiesen“ einem Schutz unterliegt. Da mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 ein bereits bebautes und hochgradig versiegeltes Gebiet überplant wird, werden keine Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes erwartet beziehungsweise die Zielsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht beeinträchtigt.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion, einschließlich Vermeidung und Ausgleich

#### Biotoptypen/Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich eines Gewerbegebietes, der fast vollständig bebaut und überformt ist. Die ökologische Wertigkeit ist als insgesamt gering zu bezeichnen. Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet sind, ausgenommen der Gehölzstrukturen, keine Biotopstrukturen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. In der Karte A „Arten und Biotope“ des

Landschaftsprogramms Bremen ist das Plangebiet als „Fläche mit einem sehr hohem Versiegelungsgrad von über 80 Prozent“ gekennzeichnet.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurde ein Gutachten<sup>1</sup> erstellt, welches diese in Hinblick auf ihre Vitalität sowie die potenziellen Auswirkungen des Bauvorhabens bewertet. Die Begutachtung fand auch vor dem Hintergrund statt, dass Bäume im Plangebiet aufgrund ihrer Art und Größe unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen fallen. Die im Plangebiet stockenden Bäume sollen allerdings, wenn möglich, im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 erhalten bleiben. Die Erhaltung aller Bäume ist aber angesichts der beabsichtigten Reaktivierung des Plangebietes mit den neu entstehenden Baukörpern nicht sinnvoll.

Für die unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen fallenden Bäume, die nicht erhalten werden können, erfolgte daher vorab eine Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur Berechnung der Ausgleichspflanzungen. Als Grundlage der Berechnung diente hierbei das erstellte Baumgutachten, in dem Kriterien wie Baumart, Stammumfang in 1 m Höhe, Hinweise auf Vitalitätsschäden sowie auf dauerhafte Vogelnester für die Ermittlung der Wertigkeit der einzelnen Bäume herangezogen wurden. Insgesamt wurden 34 Bäume im Plangebiet erfasst. Bei 23 Bäumen handelt es sich um nach der bremischen Baumschutzverordnung geschützte Bäume, davon werden elf erhalten und zwölf gefällt. Zudem werden drei nicht geschützte Bäume ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Als Ersatz für die zwölf gefällten geschützten Bäume sind im Ergebnis 36 Einzelbäume neu zu pflanzen. Hierzu werden einerseits in den vorhandenen Baumreihen an den Plangebietsgrenzen einzelne Lücken „aufgefüllt“ sowie andererseits entlang der nordwestlichen und der südöstlichen Geltungsbereichsgrenzen neue Reihen aus anzupflanzenden Bäumen festgesetzt. Insgesamt werden damit 36 Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt entsprechend der Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes durch die vorliegende Planung eine Begrünung der Stellplatzflächen, indem pro sechs Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen ist.

Flachdächer des Bau- und Gartenmarktes mit einer Neigung bis zu 15° müssen darüber hinaus extensiv begrünt werden, sofern keine technischen oder konstruktiven Gründe dem entgegenstehen. Hierfür wird zudem festgesetzt, dass die Mindestfläche der extensiven Dachbegrünung 1 900 m<sup>2</sup> beträgt. Damit sorgen sie für einen höheren Grünanteil und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Erhöhung der Artenvielfalt.

#### Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten

Trotz der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes wurde für mögliche Tierlebensräume eine Potenzialabschätzung<sup>2</sup> und als Grundlage dafür eine Biotoptypen-Kartierung<sup>3</sup> durchgeführt, da ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume aufgrund der vorhandenen Gehölze sowie der langjährig ungenutzten Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

---

<sup>1</sup> Ing.- & Sachverständigenbüro Andreas Block-Daniel (2020): Bauvorhaben Neubau eines Baumarktes, Schragestraße 10 Bremen. Bremen, 22.05.2020.

<sup>2</sup> Dip.-Biol. Dr. Dieter von Bargen (2020): Erfassung der Biotoptypen und geschützten Pflanzen sowie Potentialabschätzung für Fledermäuse, Avifauna und Amphibien im Bereich des VEP 154 Stadt Bremen. Bremen, September 2020.

<sup>3</sup> Biotoptypenkartierung, Instara GmbH, Bremen, 05.11.2020

Die Biotoptypen-Kartierung zeigt, dass das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere aufweist, da die Biotoptypen Gewerbegebiet (OGG) und Sonstige Verkehrsanlage (OVZ) mit jeweils geringer Bedeutung dominieren. In Bezug auf die wertvolleren Lebensräume sind vornehmlich in den Randbereichen des Plangebietes unterschiedlich ausgeprägte Gebüsche und Gehölzreihen vorhanden, die sich aus den Biotoptypen Einzelbaum (HBE), Baumreihe (HBA), Strauch-Baumhecke (HFM), Rubus-/Lianengestrüpp (BRR) und Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS) zusammensetzen. Innerhalb des Plangebietes finden sich zudem unterschiedlich ausgebildete Ruderal-Gesellschaften mit den Biotoptypen Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Artenarme Brennesselflur (UHB) sowie Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF).

Im Ergebnis zeigt sich anhand der Vegetationserfassung sowie der Potenzialabschätzungen für die verschiedenen Artengruppen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die meisten Artengruppen unterdurchschnittlich ist.

Eine Ausnahme stellt die Artengruppe der Fledermäuse dar, für die im Plangebiet sowohl in Bäumen als auch in den Gebäuden ein hohes Potenzial für Fortpflanzungs- und Lebensstätten vorhanden ist. Daher sollte zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vor dem Abbruch der Gebäude und dem Fällen von Bäumen eine Begehung durchgeführt werden.

Nachfolgend werden die Bewertungen der Artengruppen einzeln wiedergegeben.

#### Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten gefunden, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind.

#### Fledermäuse

Das Plangebiet stellt sowohl als Nahrungshabitat als auch für Wochenstuben, Paarungs- und Schlaf-Habitate für Fledermäuse einen wertvollen Bereich dar. Ob und in welchem Umfang dies auch für Winterquartiere gilt, lässt sich beim jetzigen Kenntnisstand nicht beurteilen.

Die geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet, die potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen betreffen, bedürfen einer weiteren Prüfung, ob keine Fledermäuse diese potenziellen Lebensstätten nutzen. Dies wird im Rahmen zusätzlicher Erfassungen und einer Umwelt-Baubegeleitung durch qualifizierte Fachleute erfolgen. Einzelheiten hierzu sowie gegebenenfalls weitere unterstützende artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen für die Fledermaus-population können in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch die zuständigen Behörden untersucht und gegebenenfalls berücksichtigt werden.

#### Avifauna

Das Plangebiet weist mit den unterschiedlich ausgeprägten, kleinräumigen Gehölzstrukturen Lebensräume für Vogelarten auf, die als Bruthabitat parkartig strukturierte Bereiche bevorzugen. Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Brutvögeln dabei insgesamt einen durchschnittlich geeigneten Lebensraum dar.

Für die Avifauna wertvolle Bereiche innerhalb des Plangebietes sind vor allem die verschiedenen Gebüsche und Gehölzbestände. Die ruderalen und halbruderalen Biotope sind ohne Bedeutung für die Avifauna.

Die geringe Ausdehnung der einzelnen Gehölzbestände, die Störungen durch die BAB 27 sowie die Schragestraße beschränken die Möglichkeiten für weitere Arten im Gebiet zu brüten.

#### Reptilien

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Reptilien einen unterdurchschnittlich geeigneten Lebensraum dar.

Aufgrund der fehlenden Vernetzung der einzelnen Teillebensräume und der dauerhaften starken Störung durch die BAB 27 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht von Reptilien besiedelt wird.

#### Amphibien

Das Plangebiet stellt für mögliche Vorkommen von Amphibien einen unterdurchschnittlich geeigneten Lebensraum dar.

Es fehlen Laichmöglichkeiten für Amphibien, lediglich die Erdkröte findet in den Gehölzstrukturen und den mit unterschiedlicher Ruderal-Vegetation bewachsenen Bereichen Sommer- und Winter-Lebensräume. Vorkommen weiterer Arten sind nicht zu erwarten.

Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, wird eine Passage in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass bei Gehölzbeseitigungen von Anfang November bis Mitte März von den zu entfernenden Gehölzen die Baumstubben im Boden belassen werden, da hier potenzielle Erdkröten überwintern können. Tötungen von Erdkröten werden somit verhindert. Bei wärmerer Witterung sind entsprechende Arbeiten bis Mitte November beziehungsweise ab Mitte März möglich.

#### Weitere geschützte Artengruppen

Die Gegebenheiten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 lassen keine Vorkommen von weiteren geschützten und/oder in ihrem Bestand gefährdeten Tierarten aus der Artengruppe Säugetiere oder Insekten erwarten.

#### Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Planstand um ein festgesetztes Gewerbegebiet mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von 80 Prozent. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt circa 2,65 ha.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine zulässige Flächeninanspruchnahme für Anlagen, Strukturen und Nutzungen bis zu 80 Prozent gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude, Wege, Lagerflächen und technische Betriebseinrichtungen. Damit besitzt das Schutzgut Fläche aktuell insgesamt eine geringe Bedeutung, die durch die geplante Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel/Bau- und Gartenmarkt“ auch weiterhin bestehen bleiben wird. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern Flächen, die seit Jahrzehnten vom Menschen genutzt wurden, wiedergenutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind daher mit der vorliegenden Planung nicht verbunden.

#### Boden

Die Böden des Plangebiets werden bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbebestandort genutzt und weisen einen insgesamt hohen Ver-

siegelungsgrad auf. Vor diesem Hintergrund sind keine naturnahen oder natürlichen Böden mehr vorhanden. Auch in der Karte B „Boden und Relief“ des Landschaftsprogrammes Bremen ist das Plangebiet als „Fläche mit sehr hoher Versiegelung von über 80 Prozent“ gekennzeichnet. Gemäß der Begründung des Ursprungsbebauungsplans 2291 fanden in seinem gesamten Geltungsbereich außerdem anthropogene Auffüllungen statt, was eine vollständige Überprägung des natürlichen Bodens zur Folge hatte. Hierbei handelt es sich um Materialien wie Sand, Bauschutt, Steinen und Schlacken. Durch die Auffüllungen ist im Bereich des ursprünglichen Bauungsplanes die Geländehöhe teilweise um bis zu 2 m über NN erhöht worden. Als jüngste geologische Schicht sind unter den Auffüllungen Torfe, Schluffe und Tone vorzufinden, unter denen nachfolgend Dünen- sande und anschließend weitere Weichschichten folgen.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes zudem Bodenuntersuchungen durchgeführt und ein Bodengutachten<sup>4</sup> erstellt. In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ist für den vorliegenden Bauungsplan eine Aktualisierung des Bodengutachtens nicht erforderlich.

Im ursprünglichen Bauungsplan 2291 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass ein Versiegelungsgrad von 80 Prozent im Plangebiet zulässig war. Demnach konnten bislang 21 179 m<sup>2</sup> (26.474 m<sup>2</sup> x 80 Prozent) im Plangebiet versiegelt werden. Durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bauungsplan 154 wird das Gewerbegebiet zugunsten einer Verbreiterung der Schragestraße um eine Straßenverkehrsfläche (224 m<sup>2</sup>) auf eine Fläche von 26 250 m<sup>2</sup> reduziert. Damit ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine Anhebung des Versiegelungsgrades von 80 Prozent auf 100 Prozent, das heißt 45 m<sup>2</sup> verbunden.

Für das Gewerbegebiet wird die GRZ geringfügig um 0,05 auf 0,85 erhöht. Somit sind zukünftig Versiegelungen von maximal 22 313 m<sup>2</sup> (26 250 m<sup>2</sup> x 85 Prozent) im Plangebiet möglich. Mit dem Anstieg der Versiegelung von 1 134 m<sup>2</sup> (22 313 m<sup>2</sup> bis 21 179 m<sup>2</sup>) geht punktuell eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden einher. Hinzu kommen die 45 m<sup>2</sup> aus dem Anstieg der Versiegelung in der Straßenverkehrsfläche, sodass insgesamt 1 179 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden dürfen.

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse wird für das Schutzgut Boden ein Kompensationsverhältnis von 1:0,5 vorgesehen, womit sich ein Kompensationsbedarf von 590 m<sup>2</sup> (1 179 m<sup>2</sup> x 0,5) ergibt. Durch die auf den Dächern festgesetzte Dachbegrünung (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 10.3) kann ein Ausgleich erfolgen, sodass sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung ergeben.

Eine Entsiegelung von Böden ist aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen kaum möglich und daher auch nicht vorgesehen. Das Potenzial der Wiedernutzbarmachung soll dementsprechend möglichst effizient aufgegriffen werden, um auf der Fläche weiterhin eine großflächige Nutzung zu ermöglichen.

Eingriffe in kontaminierte Bodenbereiche sollten minimiert werden, können im Rahmen von Baumaßnahmen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch im Rahmen normaler Wartungs-/Instandhaltungsarbeiten (zum Beispiel Tiefbau, Bodenaushub für Pflanzlöcher

---

<sup>4</sup> Ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl. Ing. Jörn Pesel (2004): Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 2291 in Bremen-Oslebshausen, Bremen, 19.01.2004.

und so weiter) könnten entsprechende Eingriffe vorgenommen werden. Wichtig ist, dass entsprechende Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden und die Schutzfunktionen wieder hergestellt werden.

#### Wasser

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze fließt der „Oberste Wischgraben“, weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers bereits im Bestand erfolgreich praktiziert wurde, soll sie auch weiterhin innerhalb des Plangebietes erfolgen. Dazu dient der „Oberste Wischgraben“, in dem das anfallende Oberflächenwasser dort gedrosselt eingeleitet wird.

Der recht hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes kann und soll aufgrund der Prioritätensetzung des Planungsziels nicht reduziert werden. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 bietet sich die Möglichkeit, einer städtebaulich sinnvollen Wiedernutzbarmachung eines gut angebundenen Areals. Die gewünschte städtebauliche Zielsetzung dieser Neuordnung und Aufwertung des Areals kann auch unter Berücksichtigung der Bodenauffüllungen und den darin gegebenenfalls enthaltenden schadstoffhaltigen Beimengungen nur bestmöglich umgesetzt werden, wenn an der bisherigen hohen Versiegelung festgehalten wird. Es kommt somit im Großteil des Plangebietes weiterhin kaum zu einer wesentlichen Grundwasserneubildung. Für das Schutzgut Grundwasser ist von keiner wesentlichen Veränderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen, da sich der Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser relativ geringen Flächenausdehnung der im vorliegenden Fall für eine Überbauung/Versiegelung zusätzlich zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Positiv ist außerdem anzumerken, dass für den geplanten Bau- und Gartenmarkt eine unterirdische Zisterne geplant ist, die das Niederschlagswasser vor Ort sammelt und so eine Bewässerung der zu verkaufenden Pflanzen ermöglicht.

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### Klima/Luft

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sich an der heutigen Situation des Mikroklimas nichts Wesentliches verändern. Das Plangebiet weist derzeit und auch in Zukunft einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auch in der Karte D „Klima/Luft“ des Landschaftsprogramms Bremen 2015 wird die bioklimatische Situation des Plangebietes mit „weniger günstig“ bewertet. Es kommt vor allem in den warmen Sommermonaten zu einer Überwärmung des Plangebietes. Die im Plangebiet stockenden Gehölze ermöglichen hierbei eine Luftzirkulation. Es ist geplant, die Bestandsbäume daher weitestgehend zu erhalten, um so für eine Entlastung des Kleinklimas zu sorgen. Für die zu fällenden Bäume erfolgen Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes, sodass sich insgesamt der Baumbestand nicht verringert.

Zur Verbesserung der Grünstruktur sowie zur Verbesserung des Luftaustausches und des Mikroklimas sind innerhalb der Stellplatzflächen zudem Laubbäume zu pflanzen und auf den Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 15° ist auf einer Fläche von 1 900 m<sup>2</sup> eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen. Außerdem ist in Bezug auf einen klimaschonenden Umgang und die Nutzung regenerativer Energien die Errichtung von Fotovoltaikanlagen auf mindestens 800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Insgesamt kommt es durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

#### Ortsbild- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist seit Inbetriebnahme des ehemaligen Schlachthofes in den 1970er Jahren stark anthropogen geprägt und weist aufgrund der hohen Versiegelung und der großvolumigen Gebäudebestände keine landschaftstypischen Strukturen mehr auf. Als prägende Elemente sind lediglich die Gehölzstrukturen anzusehen, wobei eine Erholungsfunktion inmitten eines Gewerbestandortes nicht erkannt werden kann. Beeinträchtigend wirken zudem die nördlich angrenzende Autobahn 27 und die damit verbundenen Lärmimmissionen. Da die gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorherrschend ist, ist dem Schutzgut Landschaftsbild insgesamt eine geringe Bedeutung zuzuweisen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit einem hohen Anteil an versiegelter Fläche innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung, wird sich der geplante Baumarkt nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Da das Plangebiet auch zukünftig von Gehölzbeständen umgeben sein wird, wird das geplante Gebäude kaum stärker wahrnehmbar sein als bisher. Entlang der Geltungsbereichsgrenze werden die überwiegenden Bäume zudem zum Erhalt festgesetzt beziehungsweise werden hier neue Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Stellplatzflächen erfolgt zudem eine weitere Anpflanzung mit Laubbäumen. Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass auf den Flachdächern eine extensive Begrünung festgesetzt wird, die damit zur weiteren Durchgrünung beiträgt.

Auch die festgesetzte Gebäudehöhe von 15,0 m, sowie maximal 19,0 m für den Eingangsbereich, bleibt noch unterhalb des nordwestlich angrenzenden Sondergebietes und fügt sich somit in die Umgebung gut ein. Für den Werbepylon wird eine maximal zulässige Höhe von 21,6 m festgesetzt. Da das benachbarte Sander-Center ebenfalls über ähnlich hohe Werbeanlagen verfügt, passt sich auch der Werbepylon im Plangebiet in die vorhandene Umgebung ein.

Mit diesen Festsetzungen erfahren das Landschaftsbild und der bestehende Charakter des Plangebietes eine gleichbleibende Bedeutung. Zudem wird eine gute Be- sowie Durchgrünung erzielt. Insgesamt kommt es durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild.

#### Eingriffsvermeidung und -minderung

Aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 154 sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nach § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3, 1 Absatz 7 BauGB zu vermeiden, auszugleichen und zu ersetzen sind.

Mit Blick auf die mögliche Vermeidung von Eingriffen nach § 1a Absatz 3 BauGB trägt der vorliegende Plan bereits den Anforderungen des §1a Absatz 2 BauGB Rechnung, wonach mit „Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden [soll]; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]“.

Seit mehreren Jahrzehnten wurde das Plangebiet durch den ehemaligen Schlachthofbetrieb anthropogen genutzt. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der geplanten Errichtung

eines Bau- und Gartenmarktes besteht die Chance, diese Flächen zu revitalisieren und städtebaulich neu zu beleben. Des Weiteren kann die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weitestgehend genutzt werden. Es entstehen dort Nutzungen, die durch die verkehrsgünstige Lage in Bremen-Oslebshausen gut an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahe gelegene Autobahn 27 und damit an den regionalen Verkehr angebunden sind. Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs für den Einzelhandel im Bereich des Bau- und Gartenmarkt-Segementes in Bremen West, ohne auf offene und/oder landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Aufgrund des geplanten Sondergebietes Einzelhandel kann außerdem eine innerstädtische Nutzungsdichte vorbereitet werden. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Gewerbegebiet und einer Grundflächenzahl von 0,8 ist bereits heute schon eine hohe Versiegelung im Plangebiet zulässig, die durch den vorliegenden Bebauungsplan nur geringfügig auf eine Grundflächenzahl von 0,85 erhöht wird. Hinzu kommt eine geringfügige Verbreiterung der Straßenfläche der Schragestraße.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Teil des bestehenden Baumbestands zum Erhalt festgesetzt. Vor allem bezüglich der gewünschten Neugestaltung mit der geplanten Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes können nicht alle derzeitigen Baumstandorte eine Erhaltung erfahren. Für die entfallenden Bäume wird allerdings entlang der Plangebietsgrenzen die Anpflanzung von 36 Bäumen festgesetzt und so für einen vollständigen internen Ausgleich gesorgt. Zusätzlich sind im Bereich der Stellplatzflächen Laubbäume anzupflanzen und auf den Flachdächern mit einer Neigung bis zu 15° sind die Dächer extensiv zu begrünen. Die vorhandenen Grünstrukturen werden somit insgesamt langfristig gesichert und neue Grünstrukturen geschaffen, womit eine gute Be- und Durchgrünung des Plangebietes erzielt wird und die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden.

#### Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 kommt es punktuell zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Soweit der durch den vorliegenden Plan zu erwartende Eingriff also nicht vermieden werden kann, ist er nach § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB zu ersetzen und auszugleichen.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Versiegelung aus dem Ursprungsbebauungsplan geringfügig erhöht wird, geht eine erhebliche Beeinträchtigung auf einer Fläche von 590 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden einher. Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden eine Extensivierung und damit auch eine „Schonung“ für den dortigen Bodenbereich erlangt, so dass diese interne Maßnahme als Ausgleich für das Schutzgut Boden herangezogen werden kann.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen erhebliche Beeinträchtigungen durch zu überplanende Bäume, die unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen fallen. Nach Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sind 36 Ersatzbäume zu pflanzen, die allesamt innerhalb des Plangebietes entlang der Geltungsbereichsgrenzen angepflanzt werden können und damit eine gute Eingrünung des Plangebietes erzielt wird.

Ob artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse in Form von beispielsweise Ersatznistkästen im Plangebiet beziehungsweise in der Umgebung erforderlich sind,

kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden und ist im weiteren Planverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nähere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen/planbedingte Verkehrsemissionen

Gemäß §§ 1 Absatz 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Auch sind die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität nach § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB und in diesem Zusammenhang die planbedingte Verkehrszunahme zu berücksichtigen. Zudem sind die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei der Planung zu beachten und ist insoweit sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt sind insgesamt keine relevanten Anstiege des Verkehrs und eines daraus resultierenden Emissionsaufkommens zu erwarten. Als Grundlage wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Verkehrsgutachten<sup>5</sup> erstellt. Zusammenfassend kann hierzu die Aussage getroffen werden, dass die Ritterhuder Heerstraße heute an der Einmündung der Schragestraße bereits Verkehrsbelastungen zwischen 1 000 und 15 000 Kfz/24 h aufweist. Durch die Neuverkehre (Kundenverkehre, inklusive Beschäftigte und Lieferverkehre) werden sich, entsprechend den im Gutachten getroffenen Annahmen, diese Belastungen um circa 7,3 bis 8,6 Prozent erhöhen auf dann circa 15 400 Kfz/24 h beziehungsweise 16 200 Kfz/24 h. Damit wird die Verkehrszunahme durch den geplanten Baumarkt nur relativ geringfügige Auswirkungen auf den Schall/Lärm haben, die erfahrungsgemäß unter 1 dbA liegen werden. Zudem tritt die Verkehrszunahme ausschließlich im Tagesbeurteilungszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr auf. Auch hinsichtlich von Versorgungsverkehren (wie Müllabfuhr) wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Vorhaben ermittelt, dass voraussichtlich mit drei Entleerungen pro Woche zu rechnen ist. Auch diese planbedingten Mehrverkehre sind insofern geringfügig und damit planerisch unbeachtlich.

Da außerdem keine Büroräume in nördliche Richtung zur Autobahn BAB 27 vorgesehen sind, führt dies auch zu keinen Konflikten in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Baumaßnahmen von Gebäuden sind im städtischen Umfeld üblich und daher hinzunehmen. Zudem wirken sich die baustellenbezogenen Immissionen nur vorübergehend aus, da sie zeitlich befristet auftreten. Um etwaige Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, sind die einschlägigen technischen Vorschriften, zum Beispiel die Allgemeine Verwaltungsvorschrift Baulärm (AVV Baulärm), einzuhalten. Nach der Umsetzung der Planung ist mit keinen erheblichen Immissionen zu rechnen, da es sich um ein Gebiet handelt, das sich bereits innerhalb eines gewerblichen Standortes befindet.

---

<sup>5</sup> PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2020): Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Toom-Baumarktes im Ortsteil Oslebshausen in der Hansestadt Bremen, Hannover, 06.10.2020.

#### c) Auswirkungen durch Altlasten

Wie bereits zum Schutzgut Boden dargelegt, ist laut Aussage des für den ursprünglichen Bebauungsplan erstellten Altlastengutachtens<sup>6</sup> der Boden im Gebiet anthropogen mit Sand, Bauschutt, Steinen und Schlacken aufgefüllt worden. Der Boden kann daher vereinzelt schadstoffhaltige Beimengungen enthalten. Das gesamte Plangebiet ist darum als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund dessen wird für zukünftige Baumaßnahmen geregelt, dass mittels geeigneter technischer Vorkehrungen ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden dauerhaft ausgeschlossen wird. Dies kann beispielsweise durch Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,3 Metern oder Versiegelung, Bodenaustausch und so weiter erfolgen (vergleiche textliche Festsetzungen Nummer 11).

Für die Sicherung der Bestandsbäume wird in diesem Zusammenhang ein gesonderter Umgang gefunden: Im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume könnte zum Beispiel durch eine ergänzende Unterpflanzung eine geschlossene Vegetationsdecke erreicht werden oder die oberste Bodenschicht könnte abgetragen und die Fläche mit einem Flies und anschließend mit neuem Boden bedeckt werden.

Der Bodenaushub für die Pflanzlöcher der neu anzupflanzenden Bäume wird im Rahmen einer Bodenmischprobe untersucht. Sofern keine Kontamination festgestellt wird, kann der Boden wiederverwendet werden. Sollte der Bodenaushub jedoch belastet sein und gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall einem Zuordnungswert von Z2 oder größer zuzuordnen sein, ist dieser fachgerecht zu entsorgen.

Der genaue Umgang mit der Sicherung und der Anpflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit der Sicherung der Altlast (Altablagerung „A1.445.0005 – Schragestraße/Carl-Krohne-Straße“) wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

#### d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang bleibt.

#### e) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

#### f) Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 154 werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können. In dem Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ werden Gebäude für den Einzelhandel entstehen. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

---

<sup>6</sup> Ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl. Ing. Jörn Pesel (2004): Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 2291 in Bremen Oslebshausen, Bremen, 19.01.2004.

Das Überschwemmungsgebiet der Wümme erstreckt sich an der nördlichen Grenze von Bremen, in einer Entfernung von etwa 3 km zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdenden Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 460 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima/Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071 bis 2100) im Vergleich zu heute (1961 bis 1990) unklar (NORDDEUTSCHES KLIMABÜRO 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient unter anderem der Neuordnung eines mittlerweile nicht mehr benötigten Schlachthofbetriebes. Er bietet daher die Chance, in diesem Bereich einen Einzelhandelsstandort im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegmentes zu entwickeln. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt zur Belebung und zur Attraktivität des Areals bei und stärkt für dieses Einzelhandelssegment insgesamt den Bremer Westen.

Eine „Nullvariante“ hätte zur Folge, dass sich an dem heutigen Bebauungszustand nichts verändern würde und die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Schlachthofbetriebes das Gebiet weiterhin prägen würden.

Es bestand keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals. Hätte sich kein Investor zur Revitalisierung des Areals gefunden, so wäre langfristig in zentraler und verkehrstechnisch gut angebundener Lage ein städtebaulicher Missstand in Form eines brach liegenden Gewerbebetriebes verfestigt worden, dessen negative Auswirkungen sich auch auf das Umfeld erstreckt hätten.

#### 5. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf das vorhandene Altlastengutachten aus dem Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen. Des Weiteren sind die Aussagen aus dem Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes eingeflossen. Im Zuge der Planung wurde zudem ein Verkehrsgutachten erstellt.

Aktuelle Aussagen zu den Schutzgütern wurden unter anderem aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurde ein Baumgutachten erstellt sowie für das Vorkommen von besonders geschützten Arten eine Potenzialabschätzung.

#### 6. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

#### 7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Schlachthofgeländes in der Schragestraße in Bremen-Oslebshausen geschaffen und zur Deckung des Bedarfs die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes im Bremer Westen ermöglicht. Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche damit sinnvoll wiedergenutzt und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 154 erhöht nur geringfügig die Versiegelungsquote aus der Ursprungsbebauungsplanung, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden entsteht. Als Ausgleich hierfür wird eine extensive Dachbegrünung auf den zu errichtenden Flachdächern der Bau- und Gartenmarktgebäude vorgenommen.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet werden so weit wie möglich zum Erhalt festgesetzt. Da durch die Neugestaltung des Plangebietes und die damit verbundene Errichtung von neuen Gebäuden allerdings nicht alle Bäume erhalten werden können, findet für die unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen zählenden und überplanten Bäume eine ausreichende Neuanpflanzung innerhalb des Plangebiets entlang der Geltungsbereichsgrenzen statt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang

mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als voll-ständig ausgeglichen gelten.

#### 8. Verwendete Literatur

- Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 2291, Freie Hansestadt Bremen
- ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl. Ing. Jörn Pesel (2004): Orientierende Untersuchung im Bereich des B-Planes 2291 in Bremen-Oslebshausen, 19. Januar 2004
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2020): Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Toom-Baumarktes im Ortsteil Oslebshausen in der Hansestadt Bremen, Hannover, 6. Oktober 2020.
- Landschaftsprogramm Bremen (Teil „Stadtgemeinde Bremen“), 2015
- Ing.- & Sachverständigenbüro Andreas Block-Daniel (2020): Bauvorhaben Neubau eine Baumarktes Schragestraße 10, Bremen, Baumgutachten, , Bremen, 22. Mai 2020
- Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga (2020): Erfassung der Biotoptypen und geschützten Pflanzen sowie Potenzialabschätzung für Fledermäuse, Avifauna und Amphibien im Bereich des VEP 154 Stadt Bremen, September 2020

#### **E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung wird mittels eines Durchführungsvertrages gesichert. Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb des Budgets des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) dargestellt.

##### 2. Genderprüfung

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

##### 3. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über zeichnerisch im Bebauungsplan räumlich festgelegte Zufahrten. Konflikte bezüglich der Erschließungssituation oder Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit sind nicht erkennbar.

##### 4. Barrierefreiheit

Der Bau- und Gartenmarkt ist von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den Kundenstellplätzen barrierefrei erreichbar.

#### **F. Energetische Aspekte**

Für das geplante Vorhaben wurde ein energetisches Konzept erarbeitet (Stand 3. November 2020, gnap gmbH, Bremerhaven).

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Heizwärme wird in der Grundlast mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die erneuerbare Energie in Form von Umweltwärme nutzt, sowie mit einem Gasbrennwertkessel als Spitzenlastkessel bereitgestellt. Hierdurch reduziert sich der Einsatz des fossilen Energieträgers Gas deutlich auf die Tage mit kalten Außentemperaturen (12 Prozent der kWh/Jahr). Insgesamt beträgt der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung circa 48 Prozent. Die Wärmeübergabe erfolgt über die Zuluft, die Neben-/Sozialräume mit statischen Heizkörpern. Sämtliche Rolltore sind wärmegeklämt.

Warmwasser wird in den Sanitärbereichen dezentral, elektrisch teilweise als Durchluftherhitzer und Untertischstationen erzeugt. Hierdurch können lange Verteilungen vermieden und der Energiebedarf weiter reduziert werden.

Die Räume Marktleiterbüro, Kassenbüro, Besprechung und Serverraum werden mit einer jeweils eigenen Split-Klimaanlage ausgestattet.

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach wird dem Strombedarf des Gesamtgebäudes entsprechend dimensioniert. Aus statischen Gründen wird das Dach des Baumarkts anteilig mit PV-Modulen und auf den übrigen Flächen mit einem Gründach bedeckt werden. Flächen für PV-Anlagen sind also von Begrünung ausgenommen. Die Flächen für PV-Anlagen sind gut 800 m<sup>2</sup> groß, während eine Dachbegrünung auf rund 2 600 m<sup>2</sup> realisiert werden soll. Es ist die Installation einer PV-Leistung von 99 kWp geplant. Eine größere PV-Anlage kommt aus technischen und wirtschaftlichen Gründen (Ab-/Regelbarkeit, Direktvermarktung und Einspeisemanagement, geringerer Eigenverbrauchsanteil beziehungsweise höherer Anteil der PV-Stromeinspeisung ins öffentliche Netz) für den Vorhabenträger nicht in Frage. Mit der Anlage werden 27 Prozent des Stromverbrauchs abgedeckt

Das Sonnenlicht wird jedoch nicht nur zur Stromerzeugung genutzt – es dient auch der Beleuchtung des Baumarkts. Auf 5 450 Quadratmeter Dachfläche verteilen sich 14 große Lichtkuppeln, die rund 20 Prozent der Baumarktkfläche abdecken. Die gesamte Beleuchtungsanlage wird über Helligkeitssensoren zudem energieeffizient und tageslichtabhängig geregelt. Entsprechend wird nur so viel künstliches Licht bereitgestellt, wie gerade nötig. Des Weiteren ist jede der energieeffizienten LED-Leuchten von den Mitarbeitern einzeln ansteuerbar, sodass der Markt die Beleuchtung auf seinen individuellen Bedarf abstimmen kann. Das spart zusätzlich Energie und trägt außerdem zur freundlichen Einkaufsatmosphäre bei.

Die Luftverteilung erfolgt über dezentrale RLT-Anlagen. Die Be- und Entlüftung des Gebäudes ist mit einer Wärmerückgewinnung kombiniert. Auf dem Dach des Baumarkts installierte Wärmetauscher nutzen die Wärme der Abluft, um die zugeführte Frischluft zu erwärmen. Zusätzlich messen Sensoren im Lüftungssystem den CO<sub>2</sub>-Gehalt der Innenraumluft – so ist gewährleistet, dass abhängig von der Anzahl Menschen im Markt immer eine optimale Menge an Frischluft zugeführt wird. Dies sorgt für angenehme Raumluft bei möglichst geringem Energieverbrauch. Abgerundet wird das Lüftungskonzept durch eine luftdichte Bauweise, wodurch Lüftungsverluste reduziert werden.

Der Baumarkt spart nicht nur Energie, sondern schont zudem die natürlichen Ressourcen. Unterhalb des Gartencenters sammelt eine 30 000 Liter große Zisterne das anfallende Regenwasser. Damit lassen sich das ganze Jahr über die Pflanzen des großen Gartenbereichs bewässern.

Die der GEG/EnEV beziehungsweise dem KfW-Programm unterliegenden Gebäudeteile (Baumarkt/Verkauf, Warenannahme, Windfang/Marktleiter/Nebengebäude) werden nach dem KfW 55-Standard realisiert.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens umgesetzt und im Rahmen des Durchführungsvertrages abgesichert.

In der maßgeblichen Anlage zum Durchführungsvertrag ist darüber hinaus das Gebäude nach den von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelten Kriterien im Gold-Standard zu errichten und somit werden umfangreiche Nachhaltigkeitsmaßnahmen realisiert. Diese beinhalten unter anderem auch die Berücksichtigung von ökologischen Aspekten des ressourcen- und umweltschonenden Bauens.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 154 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen teilweise, zwischen Schragestraße und Bundesautobahn 27 (BAB 27) mit beiliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan**

**(Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021)**

#### **I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung**

Die Firma SITB Rathausplatz Voerde GmbH und Co KG mit Sitz in Bocholt hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Sie hat das Gelände eines ehemaligen Schlachthofes an der Schragestraße in Bremen-Gröpelingen erworben.

Entsprechend dem Vorhabenplan ist der Abriss der ehemaligen Schlachthofgebäude und sonstigen baulichen Anlagen vorgesehen. Stattdessen ist die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes sowie der dazugehörigen Stellplatzflächen geplant. Dieses großflächige Einzelhandelsobjekt ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2291, der für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes ein Gewerbegebiet festsetzt, nicht zulässig.

#### **II. Beurteilung der Umweltbelange**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Schlachthofgeländes in der Schragestraße in Bremen-Oslebshausen geschaffen und zur Deckung des Bedarfs die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes im Bremer Westen ermöglicht. Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche damit sinnvoll wiedergenutzt und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 154 erhöht nur geringfügig die Versiegelungsquote aus der Ursprungsbebauungsplanung, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden entsteht. Als Ausgleich hierfür wird eine extensive Dachbegrünung auf den zu errichtenden Flachdächern der Bau- und Gartenmarktgebäude vorgenommen.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet werden so weit wie möglich zum Erhalt festgesetzt. Da durch die Neugestaltung des Plangebietes und die damit verbundene Errichtung von neuen Gebäuden allerdings nicht alle Bäume erhalten werden können, findet für die unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen zählenden und überplanten Bäume eine ausreichende Neuanpflanzung innerhalb des Plangebiets entlang der Geltungsbereichsgrenzen statt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

#### **III. Alternativenprüfung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient unter anderem der Neuordnung eines mittlerweile nicht mehr benötigten Schlachthofbetriebes. Er bietet daher die Chance, in diesem Bereich einen Einzelhandelsstandort im Bereich des Bau- und Gartenmarktsegmentes zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt zur Belebung und zur Attraktivität des Areals bei und stärkt für dieses Einzelhandelssegment insgesamt den Bremer Westen.

Eine „Nullvariante“ hätte zur Folge, dass sich an dem heutigen Bebauungszustand nichts verändern würde und die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Schlachthofbetriebes das Gebiet weiterhin prägen würden.

Es bestand keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals. Hätte sich kein Investor zur Revitalisierung des Areals gefunden, so wäre langfristig in zentraler und verkehrstechnisch gut angebundener Lage ein städtebaulicher Missstand in Form eines brach liegenden Gewerbebetriebes verfestigt worden, dessen negative Auswirkungen sich auch auf das Umfeld erstreckt hätten.

#### **IV. Veriahrensablauf**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurden in einer öffentlichen Einwohnerversammlung (§ 3 Absatz 1 BauGB) die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes dargelegt. Eine Niederschrift zur Einwohnerversammlung ist in den Unterlagen zum Planverfahren enthalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 154 sind die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 3. März 2021 bis 14. April 2021 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 154 mit Begründung und Umweltbericht.

#### **V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlässlich der öffentlichen Auslegungen haben Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie zwei Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden fachlich geprüft und soweit erforderlich mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- beziehungsweise Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Durch die nach den öffentlichen Auslegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 154 erfolgten Planänderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 154 (Bearbeitungsstand: 17. Mai 2021) ausgewiesen.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 154

für ein Gebiet in Bremen - Gröpelingen, Ortsteil Osterheusen  
teilweise, zwischen Schragestraße und Bundesautobahn 27  
(BAB 27) mit beiliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Bearbeitungsstand: 17.05.2021)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
-  SO EH  
Tribu- und Cafémarkt  
Gh 15,00 m GRZ 0,5  
Städtegrünanteil  
Stadtbegrünungsfläche
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,5  
Gh 15,00 m Gebäudehöhe in Metern über NN, Höchstmaß
- BAUWEISE BAULINEN, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
- VERKEHRSPFLÄCHEN**
- Stadlerverkehrsflächen
- Stadlerbegrenzungsline
- Einfallbereich
- WASSERFLÄCHEN**
- Wasserflächen
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Anpflanzung von Bäumen 
- Erhaltung von Bäumen 
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplatz 
- DARSTELLUNG OHNE VORMICHAKTER**
- Bestandsgebäude 
- Bauweisezone (§ 9 Abs. 1 FStG) 
- Baueinstufungszone (§ 9 Abs. 2 FStG) 

