

Mitteilung des Senats vom 19. März 2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 115 (VEP 115) mit paralleler 17. FNP-Änderung für die Bebauung eines Einzelhandelsmarktes mit Wohnen an der Vegesacker Heerstraße zwischen Bundesautobahn A 270, Vegesacker Heerstraße und östlich der Straße „Sandersfeld“ in Bremen-Vegesack
(Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 (VEP 115) mit paralleler 17. FNP-Änderung (Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 29. Februar 2024 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und **bittet die Stadtbürgerschaft**, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 (VEP 115) mit paralleler 17. FNP-Änderung für die Bebauung eines Einzelhandelsmarktes mit Wohnen an der Vegesacker Heerstraße zwischen Bundesautobahn A 270, Vegesacker Heerstraße und östlich der Straße „Sandersfeld“ in Bremen-Vegesack in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange **zu beschließen**.

**Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Bebauung zwischen Bundesautobahn A 270, Vegesacker Heerstraße und östlich der Straße „Sandersfeld“ in Bremen-Vegesack
(Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 (Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 25. November 2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 115 gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 30. November 2021 amtlich bekannt gemacht worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 ist am 29. Juni 2022 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Wege einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. In derselben Sitzung fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) statt. Bürgerinnen und Bürger waren jedoch nicht anwesend. Die Niederschrift der öffentlichen Versammlung ist als Anlage beigefügt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 ist vom 20. Juni 2022 bis zum 22. Juli 2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13. April 2023 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. Juni 2023 bis 21. Juli 2023 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Vegesack Kenntnis zu nehmen.

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

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

Stellungnahme des Beirates Vegesacks

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 21. März 2022 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 befasst und folgenden Beschluss gefasst, der mit Datum vom 22. März 2022 an die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord) übermittelt worden ist:

1. die Herstellung einer Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Steingut-Quartier;
2. die Berücksichtigung einer Postfiliale im Gebäudekomplex;
3. den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes;
4. die Fassaden sind farblich in ihrem Erscheinungsbild noch mit dem Beirat abschließend abzustimmen;
5. auf der Grundlage eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind ausreichend Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Pflasterung zu schaffen;
6. die Gebäude sind unter Berücksichtigung der optimalen energetischen Anforderungen zu errichten;
7. die Einführung von Tempo 30 in der Vegesacker Heerstraße ist zu prüfen;
8. die Stellplätze in der Tiefgarage sind verpflichtend den Wohnungen zuzuordnen;
9. die Durchführung einer Einwohnerversammlung.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Referat Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord) hat diese Punkte geprüft und in die Abwägung eingestellt. Als Ergebnis der Belangabwägung und der Prüfung hat sie mit Schreiben vom 16. Juni 2023 an den Beirat Vegesack zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung genommen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB hat der Beirat Vegesack keine Stellungnahme abgegeben.

Zu 1. Die Herstellung einer Rad -und Fußwegeverbindung in Richtung Steingut-Quartier.

In Abstimmung mit der Abteilung 5, Verkehrsabteilung, Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS), dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV), der Naturschutzbehörde und dem Umweltbetrieb Bremen wurde eine Querungsmöglichkeit der Vegesacker Heerstraße untersucht. Eine Querungshilfe mit einer Mittelinsel kann aufgrund des Baumbestandes mit Alleecharakter (als solcher auch im Landschaftsprogramm festgelegt) entlang der Vegesacker Heerstraße nicht umgesetzt werden. Eine verkehrlich und funktional sinnvolle Umsetzung hätte die Fällung einer etwa 130 Jahre alten Linde (Alleebaum) zur Folge. Die Vitalität der Alleebäume auf Höhe des Vorhabengrundstücks wurde durch ein Fachbüro geprüft und für „nicht eingeschränkt/altersentsprechend gut“ bewertet. Die Naturschutzbehörde und der Umweltbetrieb Bremen hätten auf dieser Grundlage keine Fällung genehmigt.

Die Errichtung eines Überweges für zu Fuß Gehende in Form eines Zebrastreifens ist aufgrund des erforderlichen Verkehrsflusses der (Metro-)Buslinien nicht möglich.

Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ist aufgrund der Nähe zur nächsten Lichtsignalanlage, zum Knotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße, nicht möglich. Zudem wäre das zukünftige Aufkommen an zu Fuß Gehenden oder Radfahrenden zu gering, um den Bau einer Lichtsignalanlage zu rechtfertigen.

In Abstimmung mit dem ASV und der Verkehrsabteilung soll es jedoch eine ausreichend große Aufstellfläche beidseitig der Fahrbahn der Vegesacker Heerstraße geben. Eine solche Aufstellfläche, etwas kleiner dimensioniert, ist heute auch schon vor dem Postgebäude vorhanden. Dieser Lösung wurde von der Naturschutzbehörde und dem Umweltbetrieb Bremen zugestimmt. Bäume müssen hierfür nicht gefällt werden.

Die Herstellung einer Bahnüberführung zum geplanten Steingut-Quartier wird im Zuge der Entwicklungsplanung für das Steingut-Quartier weiterverfolgt.

Zu 2. Die Berücksichtigung einer Postfiliale im Gebäudekomplex

Die Vorhabenträgerin strebt weiterhin die Unterbringung einer Postdienstleistung an.

Zu 3. Den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes.

Der Anregung wird gefolgt. Der randliche Baumbestand wird langfristig erhalten. Die Gehölzfläche westlich des neuen Gebäudes wird als Waldfläche im VEP 115 festgesetzt. Die am nördlichen und östlichen Rand vorhandenen Gehölze und Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Im Zuge der Vorhabenplanung müssen jedoch 18 Bäume

gefällt werden, die sich im Bereich des heutigen Bestandsgebäudes befinden. Die zu fällenden Bäume sind nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt. Im noch rechtsgültigen Bebauungsplan 954 waren die Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt.

Zu 4. Die Fassaden sind farblich in ihrem Erscheinungsbild noch mit dem Beirat abschließend abzustimmen

Bezüglich der Gestaltung der Fassaden hat es bereits Abstimmungen mit dem Gestaltungsgremium gegeben. An der Sitzung des Gestaltungsgremiums hat das Ortsamt Vegesack teilgenommen.

Zu 5. Auf der Grundlage eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind ausreichende Stellplätze mit einer versickerungsfähigen Pflasterung zu schaffen.

Ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept werden erstellt. Bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs werden die Vorgaben des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes berücksichtigt. Die Umsetzung eines versickerungsfähigen Pflasters ist nicht möglich, da das Plangebiet in der Schutzzone IIIa des zukünftigen Wasserschutzgebietes Vegesack liegt. Es bestehen hier besondere Anforderungen an den Schutz des Grundwassers. Grundsätzlich sollen im Zuge der Planung weniger Flächen versiegelt werden.

Zu 6. Die Gebäude sind unter Berücksichtigung der optimalen energetischen Anforderungen zu errichten

Es soll ein BEG-Standard 40 eingehalten werden und es soll auf die Nutzung von fossilen Energien verzichtet werden. Mindestens 45 Prozent der begrünten Dachflächen sollen mit PV-Modulen versehen werden.

Zu 7. Die Einführung von Tempo 30 in der Vegesacker Heerstraße ist zu prüfen.

Die Geschwindigkeit auf der Vegesacker Heerstraße kann nicht über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden. Die Bearbeitung dieses Beschlusspunktes wird an das Amt für Straßen und Verkehr abgegeben.

Zu 8. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind verpflichtend den Wohnungen zuzuordnen

Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der Vorgaben des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes muss der Stellplatznormbedarf reduziert werden, sodass es nicht für jede Wohnung auch einen Stellplatz geben wird. Welcher Wohnung ein Stellplatz zugeordnet wird, muss sich im weiteren Verfahren zeigen.

Zu 9. Die Durchführung einer Einwohnerversammlung

Die Einwohnerversammlung hat am 29. Juni 2022 stattgefunden.

Hinweis zu Punkt 3: Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass doch ein zu fällender Baum [Nummer 15 gemäß Planzeichnung (Spitz-Ahorn)] dem Schutz der Baumschutzverordnung unterliegt. Die Zulässigkeit der Fällung durch die Naturschutzbehörde wurde in Aussicht gestellt. Hierfür wurden gemäß der Stellungnahmen der Naturschutzbehörde bereits zwei Ersatzstandorte im Vorhabenplan (Baumnummern 18 und 19) festgelegt. Dem Beirat Vegesack wurde der geänderte Sachverhalt mitgeteilt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Darstellung weiterer Stellungnahmen

Deutsche Bahn AG vom 26. Juni 2023

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

1. Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.
2. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe zum Beispiel durch Bremsstäube, et cetera), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
3. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

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

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Lärmimmissionen, die von der Bahnanlage ausgehen, sind in die schalltechnischen Untersuchung zum VEP 115 eingeflossen und wurden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen wurden Lärmfestsetzungen getroffen. Lärmrelevant sind jedoch die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm der BAB A 270 und der Vegesacker Heerstraße.

Zu 3.: Es ist keine erneute Behördenbeteiligung notwendig, da der Plan nicht erneut auszulegen ist. Der VEP 115 soll als Satzung beschlossen und das Aufstellungsverfahren damit beendet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Fernstraßen-Bundesamt/Autobahn GmbH des Bundes
(Außenstelle Verden) vom 3. Juli 2023**

„Vielen Dank für die Beteiligung an der oben genannten Bauleitplanung.

Hierzu nehmen wir in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt wie folgt Stellung:

1. Die Planung und die Inanspruchnahme der Anbauverbotszone begegnen dem Grunde nach keine Bedenken. Es gab hierzu im Vorfeld mit der Stadt Bremen im Jahr 2020 und 2021 Vorabstimmungen mit dem FBA. Ergebnis war, dass eine Befreiung vom Anbauverbot in Aussicht gestellt werden kann.
2. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (0 bis 40 Meter beziehungsweise 0 bis 100 Meter, jeweils gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahn der BAB A 270) bitte ich in den graphischen Festsetzungen des Bebauungsplans einzuzeichnen.
3. In den textlichen Hinweisen bitte ich um Hinweis auf § 9 FStrG. Hochbauten in der Anbauverbotszone erfordern eine Befreiung durch das FBA. Hierfür ist ein Antrag beim FBA zu stellen. Genehmigungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Anbaubeschränkungszone zum Gegenstand haben, erfordern nach § 9 Absatz 2 FStrG eine Zustimmung des FBA. Ich bitte daher um Beteiligung des FBA im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren.
4. Wegen der geplanten PV-Anlagen sind Blendeinwirkungen auf den Verkehr der BAB A 270 auszuschließen. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechendes Blendschutzgutachten vorzulegen. Blendeinwirkungen müssen in Gänze ausgeschlossen sein.
5. Weiterhin sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:
 - 5.1 Durch das Vorhaben dürfen autobahneigene Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere auch nicht das Straßenbegleitgrün der BAB.

5.2 Eventuell auf dem Grundstück oder an dem Gebäude zu errichtende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der BAB A 270 nicht beeinträchtigen; jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.

5.3 Die Entwässerung des Grundstückes und der darauf befindlichen zugehörigen baulichen Anlagen darf nicht über die Entwässerungsanlagen der BAB erfolgen.

5.4 Von der BAB A 270 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, unter anderem auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.

5.5 Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

5.6 Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 270 nicht beeinträchtigt werden.

Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und stehe für Rückfragen gerne zur Verfügung.“

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

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone wurden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Grundlage für die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind das Bundesfernstraßengesetz, deswegen werden diese nicht auf der Grundlage des Baugesetzbuches festgesetzt, sondern gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Zu 3: Bei den nachrichtlichen Übernahmen findet sich bereits ein Hinweis, dass bauliche Anlagen, die nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind, gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz einer Ausnahmegenehmigung beziehungsweise Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen.

Zu 4: Im Rahmen des Vorhabens sind PV-Module auf dem Dach des Gebäudes geplant. Aufgrund der Höhenlage der PV-Module und dem zwischen dem Grundstück und der Autobahn gelegenen Baumbestand

ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer Blendung der Verkehrsteilnehmenden kommen wird. Der Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Blendschutzgutachtens wird dennoch in die Begründung für die Ausführungsplanung übernommen.

Zu 5.1: Der allgemeine Hinweis wird in der Begründung für die Ausführungsplanung redaktionell ergänzt. Der Hinweis bezüglich des Straßenbegleitgrüns befindet sich bereits in der Begründung.

Zu 5.2: Der Hinweis befindet sich bereits in der Begründung.

Zu 5.3: Der Hinweis befindet sich bereits in der Begründung.

Zu 5.4: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr untersucht und bewertet worden sind. Auf der Grundlage der Untersuchung wurden Lärmfestsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren.

Zu 5.5: Der Hinweis wird in die Begründung für die Ausführungsplanung redaktionell ergänzt.

Zu 5.6: Der Hinweis befindet sich bereits in der Begründung.

Zu 6: Es ist keine erneute Behördenbeteiligung notwendig, da der Plan nicht erneut auszulegen ist. Der VEP 115 soll als Satzung beschlossen werden und das Aufstellungsverfahren damit abgeschlossen werden. Das Ergebnis der Prüfung wird mitgeteilt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

IHK Oldenburg vom 18. Juli 2023

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines mehrgeschossigen Gebäudes mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss geschaffen werden. Den Planunterlagen ist bisher weder die tatsächlich angestrebte Verkaufsflächengröße noch das Vertriebskonzept (Vollsortimenter oder Discounter) zu entnehmen. Der Lebensmittelanbieter soll die Nahversorgung in den bislang unterversorgten Lagen des näheren Umfelds und des künftigen Steingut-Quartiers verbessern.

„Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Den Begründungen zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass das Büro Junker+Kruse aus Dortmund eine städtebauliche Wirkungsanalyse zu dem Vorhaben erstellt hat. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass

die vorgesehene Einzelhandelsnutzung mit den Regelungen und Vorgaben des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts kompatibel sein werde und von ihr keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten seien, wenn:

- sich ein Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 500 m² oder
- ein Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 000 m² ansiedelt.

Außerdem habe das Planvorhaben das Potenzial, die fußläufige Nahversorgung von bislang unterversorgten Siedlungsbereichen zu verbessern.

Das Gutachten komme ferner zu dem Ergebnis, dass der geplante großflächige Lebensmittelmarkt regional unbedenklich sei. Dieses Ergebnis und die Vereinbarkeit mit dem Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) seien zudem von der Geschäftsstelle des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. bestätigt worden.

Schließlich basierten die Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen Sortimente auf den Empfehlungen des Büros Junker+Kruse (vergleiche Begründungen zum Bebauungsplan, Seite 12).

1. Wir weisen darauf hin, dass die städtebauliche Wirkungsanalyse von Junker+Kruse sich nicht unter den auf der Website des Bauamts Bremen-Nord zur Verfügung gestellten Planunterlagen befindet (vergleiche https://www.bauleitplan.bremen.de/vorhaben.oho?VE_NR=0115, aufgerufen am 17. Juli 2023).
2. Wir haben das Vorhaben geprüft und kommen zu dem Schluss, dass es eher keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Bereich der Oldenburgischen IHK haben wird und haben deshalb keine grundsätzlichen Bedenken.
3. Wir empfehlen jedoch den Planunterlagen die städtebauliche Wirkungsanalyse von Junker+Kruse hinzuzufügen, weil unvollständige und somit mangelhafte Planunterlagen eine potenzielle Rechtsunsicherheit darstellen.
4. Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.“

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

Zu 1: Im VEP 115 wurde entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens festgesetzt, dass ein großflächiger Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1 500 qm oder ein Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1 000 qm, sowie weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, zur Ergänzung und Verbesserung der Nahversorgung in den Stadtteilen Vegesack und Burglesum umgesetzt werden können. Somit verbleibt eine größere Flexibilität für zukünftige Ansiedlungen. Denn bei einer Änderung des Vertriebskonzeptes, muss somit nicht der VEP 115 geändert werden, sondern lediglich der Durchführungsvertrag.

Zu 2: Die Ausführungen zum Gutachten werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Ergebnisse der städtebaulichen Wirkungsanalyse sind zusammengefasst in die Begründung eingeflossen, sodass es nicht erforderlich war, das Gutachten selbst im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Verfügung zu stellen. Es wurden nur die umweltrelevanten Fachgutachten zur Verfügung gestellt. Die städtebauliche Wirkungsanalyse wurde zu Beginn der Planung erstellt. Sie bildete die Entscheidungsgrundlage, ob an dem Standort ein großflächiger Einzelhandel städtebaulich verträglich ist und mit den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes übereinstimmt. Erst mit Vorlage der Ergebnisse der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 beginnen.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Der Anregung wird gefolgt. Die städtebauliche Wirkungsanalyse wird der Verfahrensakte zum Aufstellungsverfahren des VEP 115 beigelegt.

Zu 6: Der Anregung wird gefolgt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Plans und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Planbegründung nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung

7.1 Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023) enthält die vorgenannten Anpassungen.

Planzeichnung/Vorhabenplan/Zeichnerische Festsetzungen

Der Vorhabenplan, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wurde in folgenden Punkten angepasst:

- Im Südwesten des Plangebietes ist keine Terrasse mehr dargestellt, da der Gemeinschaftsraum des „Seniorenwohnens mit Konzept“ nun nicht mehr im Erdgeschoss, sondern im ersten Obergeschoss untergebracht wird. Stattdessen ist an gleicher Stelle die erweiterte und nun überdachte Fahrradstellplatzanlage dargestellt.
- Die Fahrradstellplätze für die Kunden der Einzelhandelsnutzung an der Zufahrt zur Stellplatzanlage wurden überdacht.
- Südlich und nördlich des Zuganges zum Haus 1 sind die erforderlichen überdachten Fahrradstellplätze dargestellt.
- Die Stellplätze im Norden der Stellplatzanlage wurden in ihrer Lage optimiert, sodass nun größere Anpflanzflächen für die Bäume zur Verfügung stehen.
- Im Norden des Plangebietes wurden die zwei Ersatzbäume (Baumnummern 18 und 19) verortet, die als Ausgleich für den zu fällenden Baum Nummer 15 (Spitzhorn) zu pflanzen sind.
- Nördlich der Anlieferungszone sind sechs überdachte Stellplätze für die Mitarbeitenden geplant.

Der aktualisierte Vorhabenplan ist Teil der Planurkunde (Stand: 4. Dezember 2023).

Die „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ wird dahingehend geändert, dass „Nebenanlagen“ und „Garagen“ gestrichen werden. Untergeordnete Nebenanlagen, wie zum Beispiel die Unterflurcontainer, sollen auch außerhalb der Stellplatzfläche zugelassen werden können. Garagen sollen auf der

Stellplatzfläche nicht entstehen. Diese waren gemäß der Vorhabenplanung auch nicht vorgesehen, gemäß Vorhabenplanung war der Standort der Unterflurcontainer schon immer außerhalb der Stellplatzanlage geplant. Vor diesem Hintergrund werden zur Klarstellung die Begriffe „Nebenanlagen“ und „Garagen“ gestrichen.

Die sonstige Festsetzung C-D zur Kennzeichnung von Gebäudeseiten wurde an die Streichung der textlichen Festsetzung Nummer 7 (siehe unten) und an die neue textliche Festsetzung Nummer 17 (Zulässigkeit der Versiegelung der Kronentraufbereiche) angepasst.

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nummer 7 wurde gestrichen, da im Rahmen der Vorhabenplanung im Erdgeschoss keine Terrasse mehr vorgesehen ist. Der Gemeinschaftsraum, für den ursprünglich die Terrassenfläche angedacht war, ist gemäß aktualisierter Vorhabenplanung nun im 1. Obergeschoss geplant. Die Festsetzung zur Überschreitung der mit C-D gekennzeichneten Baugrenze ist somit nicht mehr erforderlich.

Es wurde die textliche Festsetzung 17 geändert, wonach der Kronentraufbereich in einem Abstand von fünf Metern vor der mit C-D gekennzeichneten Baugrenze durch Hauseingänge und Fahrradstellplätze inklusive der Überdachung ausnahmsweise versiegelt werden kann, jedoch Kantsteine zum Schutz der Bäume nicht verwendet werden dürfen.

Die textliche Festsetzung Nummer 18 wurde dahingehend ergänzt, dass für den zu fällenden Baum mit der Nummer 15, der durch die Bremische Baumschutzverordnung geschützt ist, nach Erteilung der Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde, zwei heimische großkronige Laubbäume (Ersatzbäume) mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sind. Die beiden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

Hinweise

Beim Hinweis zum Wasserschutzgebiet Vegesack wurde gestrichen „in Ausweisung befindlich“, da es inzwischen tatsächlich ausgewiesen worden ist.

Gemäß der Stellungnahme des Referats 33, Gewässerschutz, SUKW, wurde der Hinweis dahingehend ergänzt, dass die Anforderungen der Richtlinie für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) zu berücksichtigen sind.

Der Hinweis zur Archäologie wird in Abstimmung mit der Landesarchäologie Bremen ergänzt und angepasst. Der Hinweis

beinhaltet nun die Information, dass sich auf dem Grundstück die Fundstelle 10/Schönebeck (Siedlungsstelle der Steinzeit und der Vorgeschichte) befindet und die Verpflichtung einer archäologischen Prospektion (Voruntersuchung) in Abstimmung mit der Landesarchäologie durchzuführen ist.

7.2 Änderungen/Ergänzungen der Planbegründung

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Planbegründung überarbeitet beziehungsweise ergänzt worden:

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Im Kapitel 3 „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit“ (Unterpunkt Nutzungen) wurde klargestellt, dass es sich bei dem geplanten „Seniorenwohnen mit Konzept“ weder um ein Pflegeheim noch um ein Alten- beziehungsweise Seniorenheim handelt.
- Im Kapitel 3 „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit“ (Unterpunkt Erschließung und ruhender Verkehr) wurde die Abbildung mit dem Vorhabenplan aktualisiert.
- Im gleichen Unterpunkt wurde ergänzt und klargestellt, dass es sich bei den 67 geplanten Stellplätzen um Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung inklusive der neun erforderlichen Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der Bewohnerinnen und Bewohner handelt.

C. Planinhalt

Änderung Kapitel 3 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen, Bauweise

Die Begründung zur Überschreitung der Baugrenze um 5 m durch eine Terrasse wurde gestrichen, da im Rahmen der Vorhabenplanung im Erdgeschoss keine Terrasse mehr vorgesehen ist. Der Gemeinschaftsraum, für den ursprünglich die Terrassenfläche angedacht war, ist gemäß aktualisierter Vorhabenplanung nun im 1. Obergeschoss geplant. Die Festsetzung zur Überschreitung der mit C-D gekennzeichneten Baugrenze ist somit nicht mehr erforderlich.

Ergänzung Kapitel 4 „Erschließung, Stellplätze, Mobilitätskonzept, Anbauverbotszone der BAB A 270“:

Unterpunkt: Fuß- und Radverkehr

Es wurde ergänzt, dass die vorhandenen Fuß- und Radwege jedoch untermaßig und somit nicht dem Stand der Technik und den gültigen Richtlinien entsprechen.

Es wurde ergänzt, dass die Erreichbarkeit des Plangebietes für zu Fuß Gehende und Radfahrende im Grundsatz gut ist, jedoch im Rahmen der Neuplanung der Aufstellflächen die Erreichbarkeit aus Richtung Süden zu verbessern ist.

Es wurde ergänzt, dass die Lage der Aufstellflächen zur Querung der Fahrbahn der Vegesacker Heerstraße mit dem ASV, der Verkehrsabteilung, der Naturschutzbehörde und dem UBB abgestimmt worden sind und in dem Vorhaben- und Erschließungsplan verortet wurden.

Unterpunkt: ÖPNV

Es wurde klarstellend ergänzt, dass der Bahnsteig Richtung Bremen-Hauptbahnhof über eine lange Rampe erreicht werden muss.

Es wurde klarstellend ergänzt, dass durch die Überlagerung der drei Buslinien, die das Plangebiet bedienen, ein annähernder 7,5-Minuten-Takt angeboten werden kann.

Unterpunkt: Ruhender Verkehr – Stellplatzbedarf

Es wurde gemäß der aktuellen Vorhabenplanung ergänzt, dass die erforderlichen neun Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der Wohnnutzungen auf der oberirdischen Stellplatzanlage angeordnet werden und so zu beschildern sind, dass sie nicht von Kunden der Einzelhandelsnutzung zweckentfremdet werden.

Es wurde in Abstimmung mit dem ASV ergänzt, dass garantiert sein muss, dass die Besuchendenstellplätze zu jeder Tageszeit für Besucherinnen und Besucher erreichbar und nutzbar (24/7/365) sind und zeitliche Beschränkungen in der Nutzbarkeit dieser Stellplätze zum Beispiel durch Hinweisschilder, Schranken, Tore et cetera vertraglich auch im Falle etwaiger Rechtsnachfolge für das betroffene Grundstück auszuschließen sind.

Es wurde in Abstimmung mit dem ASV ebenfalls ergänzt, dass die öffentlichen Besuchendenstellplätze über Grunddienstbarkeiten für das zu belastende Grundstück auch bei möglicher zukünftiger Rechtsnachfolge baurechtlich zu sichern und damit festzuschreiben sind.

Ursprünglich war eine Unterbringung der Besuchendenstellplätze für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage des Gebäudekomplexes vorgesehen.

Dieser Hinweis wurde in der Begründung gestrichen. Das ASV und die Verkehrsabteilung (Referat 51, SBMS) haben in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Besuchendenstellplätze in Tiefgaragen dauerhaft zugänglich sein müssen. Dies hätte bedeutet, dass die Tiefgarage nicht hätte abgeschlossen werden dürfen. Dies wäre seitens der Vorhabenträgerin nicht umzusetzen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze auch Fahrradstellplätze möglich sind, da sie als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO im gesamten Vorhabengrundstück möglich sind.

Ergänzende und klarstellende Anpassungen zu den Kfz- und Fahrradstellplätzen.

Es wurde in der Begründung klarstellend ergänzt, warum die Vorhabenträgerin mehr Stellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Tiefgarage errichtet, als nach MobBauOG erforderlich gewesen wären.

Unterpunkt Mobilitätsmanagement/Mobilitätskonzept

Es wurde ergänzt, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine erste Mobilitätskonzeption erstellt worden ist und ergänzt, dass bis zum Bauantrag die Mobilitätskonzeption fortzuentwickeln und mit dem Referat 50, Strategische Verkehrsplanung, SBMS, abzustimmen ist.

Unterpunkt Anbauverbotszone der BAB A 270

Die Abbildung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde aktualisiert.

Das Wort „Befreiung“ wurde durch das Wort „Ausnahmegenehmigung“ ersetzt, da nach § 9 Absatz 8 Bundesfernstraßengesetz eine Ausnahme von der Anbauverbotszone erteilt wird.

Es wurde in Rücksprache mit dem Rechtsamt ergänzt, dass gemäß § 9 Absatz 3 FStrG die Zustimmung nach Absatz 2 nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden darf, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Es wurde gemäß der Stellungnahme des Fernstraßenbundesamtes/der Autobahn GmbH für die Ausführungsplanung ergänzt, dass

- autobahneigene Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen;
- wegen der geplanten PV-Anlagen auf dem Dach ein Blendschutzgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen ist;

- Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der ausdrücklichen Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes bedürfen.

Unterpunkt Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend der angepassten Vorhabenplanung ergänzt. Unter anderem hat sich das Rückhaltevolumen um 6 m³ auf 166 m³ erhöht.

Ergänzung Kapitel 8: Grünordnerische Festsetzungen und Flächen für Wald

Gemäß der Stellungnahme des Referats 26, Naturschutz und Landschaftspflege, SUKW, wurden die erforderlichen Schutzmaßnahmen für die verbleibenden Bäume in die Begründung aufgenommen. Die Schutzmaßnahme bezüglich der Versiegelung im Kronentraufbereich wurde in Abstimmung mit dem Referat 26 ergänzt; in einem bestimmten Bereich ist eine ausnahmsweise Versiegelung zulässig. Es wurde zudem ergänzt, dass sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die Maßnahmen umzusetzen.

„Im Kronentraufen-/Wurzelbereich keine im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche Versiegelung. Eine Versiegelung ist ausnahmsweise im Abstand von 5 Metern zu der im VEP 115 mit C-D gekennzeichneten Baugrenze für Hauseingänge und Fahrradstellplätze inklusive der Überdachung zulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume ist auf eine Oberflächenbefestigung mit Kantensteinen zu verzichten; geeignet ist zum Beispiel eine Grandfläche. Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist bei der Ausführungsplanung und der Ausführung hinzuzuziehen“.

Belassen der vorhandenen Kantensteine, wo immer möglich, um Schäden an vorhandenen Wurzeln zu vermeiden.

Beauftragung und Durchführung einer baumschutzfachlichen Baubegleitung durch eine/n öffentlich bestellte/n und vereidigte/n Baumsachverständige/n insbesondere für den Bau der Tiefgarage in sehr geringem Abstand zur festgesetzten Waldfläche (Aufgabenbeschreibung in der Anlage).

Während der gegebenenfalls erforderlichen Grundwasserabsenkung Durchführung von Bewässerungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Naturschutz- und Wasserbehörde, falls die Grundwasserabsenkung während der Vegetationsperiode durchgeführt wird.

Generell: Im Kronentraufen-/Wurzelbereich Arbeiten in Handschachtung

Generell Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4, siehe dazu Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen (siehe Baumschutz in Bremen – Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft sowie Anlage).

Es wurde die Festsetzung Nummer 18 ergänzt, dass für den zu fällenden Baum mit der Nummer 15, der durch die Bremische Baumschutzverordnung geschützt ist, nach Erteilung der Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde, zwei heimische, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sind. Die beiden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Ergänzung Kapitel 9: „Bremer Standard“, Klimaschutz und Energiekonzept

Es wurde der Satz gestrichen, dass zum jetzigen Zeitpunkt geplant ist, das Gebäude in konventioneller Art und Weise zu errichten. Aufgrund der derzeitigen Unsicherheit im Bausektor kann zum jetzigen Zeitpunkt vonseiten der Vorhabenträgerin noch nicht abschließend mitgeteilt werden, in welcher Art und Weise das Gebäude errichtet wird.

Ergänzung Kapitel 11: Bodendenkmale

Es wurden gemäß der Stellungnahme der Landesarchäologie Bremen folgende Maßnahmen in der Begründung ergänzt:

Beauftragung einer Grabungsfirma mit einer archäologischen Prospektion (Voruntersuchung) zur Klärung, ob auf dem Baugrundstück archäologische Bodenfunde vorhanden sind.

Sollten bei dieser Voruntersuchung Bodenfunde entdeckt werden, muss der Bauherr nachfolgend eine Grabungsfirma mit der eigentlichen Ausgrabung beauftragen.

Die entstehenden Kosten für Prospektion, eine eventuell nachfolgende Ausgrabung, die gebotenen Maßnahmen für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und wissenschaftliche Dokumentation etwaiger Befunde und Funde sind nach BremDSchG vom Bauherrn zu tragen.

Die Planung für Prospektion und eventuell notwendige Ausgrabung durch eine Grabungsfirma sind mit der Landesarchäologie abzustimmen.

Es wurde zudem ergänzt, dass diese Maßnahmen in den Durchführungsvertrag übernommen werden und sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, die Maßnahmen umzusetzen und zu berücksichtigen.

Ergänzung Kapitel 14: Hinweise

Es wurde das Wort „geplanten“ gestrichen. Das Wasserschutzgebiet Vegesack ist inzwischen ausgewiesen.

Der Kapitelname wurde um die nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Absatz 6 BauGB ergänzt. Es wurde an dieser Stelle die nachrichtlichen Übernahmen bezüglich der Bauverbots- und der Baubeschränkungszone der BAB 270 noch einmal erläutert.

D. Umweltbericht

Ergänzung Kapitel 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Pflanzen/Biototypen

- Es wurde gemäß der Stellungnahme des Referats 26 „Naturschutz und Landschaftspflege“ richtiggestellt, dass der Baum mit der Nummer 15 auf der Planurkunde, ein Spitzahorn, durch die Baumschutzverordnung geschützt ist. In diesem Zusammenhang wurde korrigiert, dass es sich beim Spitzahorn mit einem Stammumfang von 1,62 m auch um den größten zu fällenden Baum handelt. Fälschlicherweise war ein Ginkgo als größter zu fällender Baum erwähnt.
- Es wurde ergänzt, dass für die Fällung des Spitzahorns die Naturschutzbehörde eine Befreiung in Aussicht gestellt hat und dass im Vorhabenplan zwei Ersatzstandorte im Nordwesten des Plangebietes festgelegt wurden.
- Es wurde ergänzt, dass die Bäume zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen sind und im Herbst vor der Fällung auf Höhlen mit Fledermausanwesenheit zu überprüfen sind.
- Es wurde ergänzt, dass für den zu fällenden Baum mit der Nummer 15, der durch die Bremische Baumschutzverordnung geschützt ist, nach Erteilung der Befreiung durch die zuständige Naturschutzbehörde, zwei heimische, großkronige Laubbäume (Ersatzbäume) zu pflanzen sind.

Schutzgut Wasser

- Beim Punkt Trinkwasserschutzgebiet wurden die Wörter „in Ausweisung befindlichen“ gestrichen, da das Wasserschutzgebiet Vegesack inzwischen ausgewiesen ist.
- Es wurden Hinweise zu den besonderen Anforderungen an Verkehrsflächen und die Straßenplanung aus der Stellungnahme des Referats 33, Grundwasserschutz, SUKW, ergänzt.

Schutzgut Boden und Fläche

- Die Eingriffsbilanzierung wurde an die aktualisierte Vorhabenplanung angepasst. Aufgrund der Anforderungen ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen, mussten weitere Flächen versiegelt werden. Somit werden im Rahmen des Verfahrens noch 687 m² entsiegelt, anstatt der ursprünglichen 758 m² entsiegelter Fläche.

E. Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

Gemäß der Stellungnahme des Senators für Finanzen wurde der 2. Absatz des Punktes Finanzielle Auswirkungen hinsichtlich der Kosten für die Kampfmittelbeseitigung angepasst.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell und klarstellend überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten/geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023) zuzustimmen.

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

Die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 115 berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise sowie die Aktualisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie wurden mit den betroffenen Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt. Es haben sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben. Auf die Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt Nummer 7 dieses Berichtes) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Daher kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen werden.

7. Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen des Planverfahrens wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die relevanten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in die planerische Abwägung

eingestellt worden sind. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als Teil der Begründung eingeflossen und dokumentiert. Auf Punkt D. der Begründung wird verwiesen.

Falk-Constantin Wagner

Vorsitzender

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 (VEP 115)
für eine Bebauung zwischen Bundesautobahn A 270, Vegesacker
Heerstraße und östlich der Straße „Sandersfeld“ in Bremen-Vegesack
(Bearbeitungsstand: 4. Dezember 2023)**

A. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bremer Stadtteil Vegesack im Ortsteil Schönebeck an der Vegesacker Heerstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 1,5 ha. Es umfasst das Vorhabengrundstück Vegesacker Heerstraße 111 (Flurstück 163/10, Flur 179, Gemarkung VR 179) und die öffentliche Verkehrsfläche der Vegesacker Heerstraße.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Vegesacker Heerstraße wurde auf der Grundlage von § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird im Bebauungsplan bestimmt.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das Vorhabengrundstück (Vegesacker Heerstraße 111) ist heute mit einem Postgebäude aus den 1980er Jahren bebaut. Das Gebäude setzt sich aus einem viergeschossigen und einem zweigeschossigen Baukörper zusammen. Umgeben ist das Postgebäude von Hof-, Lager- und Stellplatzflächen für die Postnutzung. Auf dem Grundstück befindet sich östlich des Hauptgebäudes noch eine Trafostation sowie überdachte Fahrradabstellanlagen (vergleiche Abbildung 1). Der überwiegende Teil des Grundstücks ist heute bebaut und versiegelt. Das Grundstück wird noch immer von der Post genutzt, sodass noch Zu- und Abfahrten (Liefer-, Mitarbeitenden- und Kundenverkehre) auf dem Standort stattfinden.

Geprägt ist der Standort im Westen von einem umfangreichen Gehölz- und Baumbestand, der sich in Richtung Norden fortsetzt und bis in den Osten des Grundstücks verläuft. Das von der Post genutzte Gelände ist durch diesen Gehölz- und Baumbestand eingegrünt. Die Straßenbäume

auf der Vegesacker Heerstraße bilden einen (vergleiche Abbildung 1), Alleecharakter aus.



Abbildung 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich des VEP 115 und der Umgebung
(Quelle: Landesamt Geoinformation Bremen, bearbeitet durch A+S)

Südlich des Vorhabengrundstücks verläuft die Vegesacker Straße, die das Grundstück erschließt. Nördlich grenzt die Bundesautobahn A 270 an. Östlich des Plangebietes liegt der Kreuzungspunkt Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße sowie die Ausfahrt Bremen St. Magnus der BAB A 270.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen-Hauptbahnhof – Bremen-Vegesack. In fußläufiger Entfernung liegt der Bahnhof Bremen-Schönebeck. Südlich der Bahnstrecke befindet sich das sogenannte Steingutgelände, das in den nächsten Jahren einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Hierfür befinden sich die Bauleitplanverfahren in Aufstellung (B-Plan 1629 und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich eine vorwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausstruktur.

2. Geltendes Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar (vergleiche Abbildung 2). Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit nicht den Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 115. Die auf dem Gebiet geplante Wohnnutzung in Kombination mit einer großflächigen

Einzelhandelsnutzung kann nicht aus dem Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Absatz 2 BauGB entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan als 17. Änderung im Parallelverfahren zu ändern. Für das Plangebiet wird die 17. Änderung eine „Gemischte Baufläche“ darstellen (vergleiche Abbildung 3). Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ lässt bezüglich der langfristigen Nutzungsarten im Geltungsbereich der 17. Änderung eine höhere Flexibilität zu (vergleiche Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes).

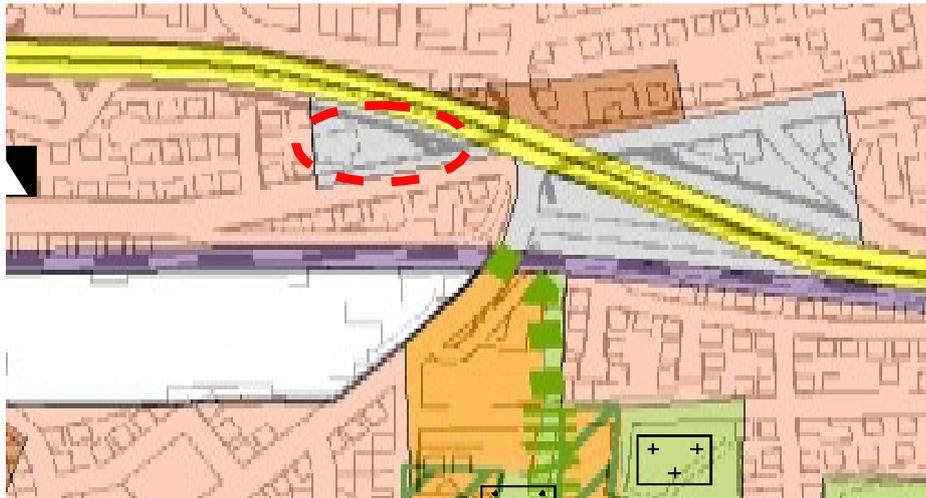


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bremen (Fortschreibung 2020 – Bearbeitungsstand vom 6. März 2020) – Geltungsbereich schwarz-gestrichelte Linie (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, <https://fnp-bremen.de/downloads/>)



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bremen (Fortschreibung 2020 – Bearbeitungsstand vom 6. März 2020) mit dem Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung „Gemischte Baufläche“ (Endgültige Fassung, Bearbeitungsstand 4. Dezember 2023) (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, SBMS, Referat 66)

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Vorhabengrundstück gilt derzeit der Bebauungsplan 954 (Bekanntmachung vom 13. Juli 1981). Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht für den überwiegenden Teil des Vorhabengrundstücks eine Bebaubarkeit. Außer den Kennziffern für die Grundfläche (GRZ 0,4) und die Geschossfläche (GFZ 0,8) bestehen keine Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse oder der Höhenentwicklung. Fünf Bäume zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Vegesacker Heerstraße sind zum Erhalt festgesetzt. Die Straßenbäume auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Vegesacker Heerstraße sind ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977, sodass eine 100prozentige Versiegelung zulässig wäre.

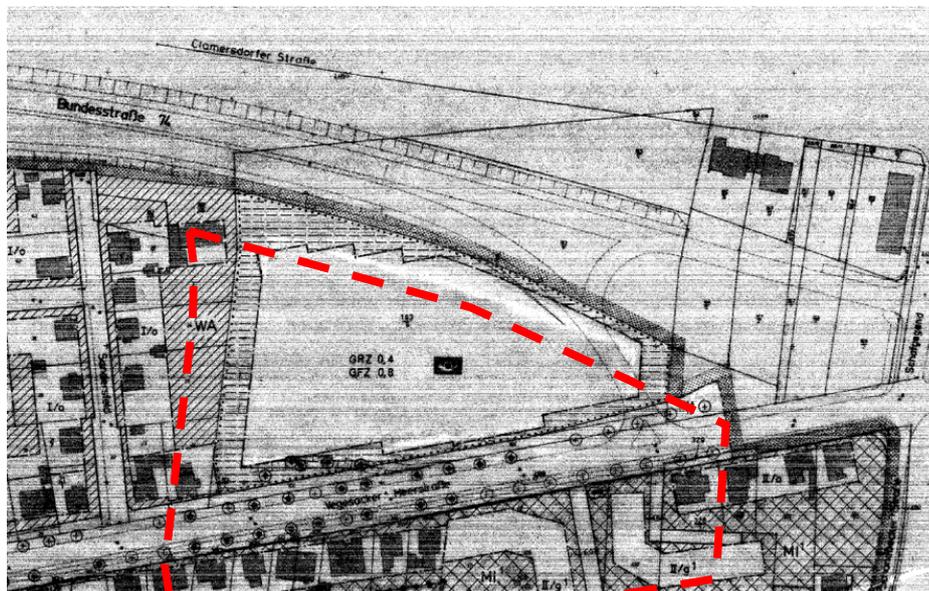


Abbildung 1: Ausschnitt des Ursprungsbebauungsplan 954 im Bereich des Plangebietes (gestrichelte rote Linie)

(Quelle: Freie Hansestadt Bremen, SBMS, bearbeitet durch A+S)

Landschaftsprogramm 2015 (LaPro)

Das Landschaftsprogramm 2015 (LaPro) der Freien Hansestadt Bremen klassifiziert das Plangebiet als „Gewerbeflächen“ gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan Bremen.

Gemäß der Karte A „Arten und Biotope“ des Landschaftsprogramms Bremen 2015 wird das Vorhabengrundstück als Biotoptyp/ Biotopkomplex allgemeiner Bedeutung ausgewiesen¹. Die Bäume entlang der Vegesacker Heerstraße sind im Landschaftsprogramm

¹ Freie Hansestadt Bremen, Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A „Arten und Biotope – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse

Bremen 2015 als „Alte Allee, Altbaumreihe“² ausgewiesen und als innerstädtische Biotopvernetzung klassifiziert. Diese Bäume werden durch das Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich beeinträchtigt.

Das Ziel- und Maßnahmenkonzept des LaPro sieht für den Geltungsbereich die Sicherung der Alleebäume entlang der Vegesacker Heerstraße vor.

3. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Mit dem Schreiben vom 13. Oktober 2021 beantragte die Projektgesellschaft Schröder Vegesack GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) beim Bauamt Bremen-Nord die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur baulichen Entwicklung auf ihrem Grundstück Vegesacker Heerstraße 111.

Die Vorhabenträgerin plant den Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss. Der großflächige Lebensmittelmarkt soll die Nahversorgung in den bislang unterversorgten Lagen des näheren Umfelds und des künftigen Steingut-Quartiers verbessern. Wie oben dargestellt, lässt das geltende Planungsrecht diese Entwicklung nicht zu. Entsprechend ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Planungsziele sind:

- Nachverdichtung des Vorhabengrundstückes mit einer gemischten Nutzung (Wohnen und großflächiger Einzelhandel) im Sinne des § 1a BauGB („Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“) und der Innenentwicklung
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaus
- Schaffung einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation nach Grohn und in Richtung Vegesacker Zentrum
- Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Umgebung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen (Fortschreibung 2020)
- Vernetzung des Grundstücks in Richtung der südlich angrenzenden Wohnbebauung und des ÖPNV-Haltespunktes Bahnhof Bremen-Schönebeck

² ebenda

- Lösung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätsmanagements
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens (zum Beispiel Holzhybridbauweise, nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser), energetischer Aspekte (zum Beispiel BEG 40 Standard (vormals KfW 40), Verwendung von Wärme aus erneuerbaren Quellen) und Photovoltaik
- Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Lärmschutz

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Planungsziele umzusetzen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Begründung mit Umweltbericht erforderlich. Trotz der Nähe zur nördlich gelegenen Bundesautobahn A 270 und der von dort ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erachtet die Stadtgemeinde Bremen die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück für städtebaulich sinnvoll.

Das Plangebiet ist städtebaulich integriert und ist mit dem ÖPNV gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Busstationen und der Bahnhof Schönebeck. Zudem wird mit dem geplanten Vorhaben ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadtgemeinde Bremen geleistet, da weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht³. Das Vorhaben leistet auch einen Beitrag zur Versorgung der Bremer Bevölkerung mit öffentlich gefördertem Wohnraum.

Mit dem Vorhaben soll die fußläufige Nahversorgungsfunktion im Bremer Norden verbessert werden. Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (Fortschreibung 2020) hat in einer Nahversorgungsanalyse aufgezeigt, dass die Stadtbereiche nördlich der A 270 und des Plangebietes im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung unterversorgt sind. Das Vorhaben dient zudem zukünftig der fußläufigen Versorgung des in Entwicklung befindlichen „Steingut-Quartiers“.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung eines lange vom Menschen genutzten Bereiches sowie für die Ausnutzung des Innenentwicklungs- und

³ Vor diesem Hintergrund hat der Senat mit einer Landesverordnung die gesamte Fläche der Stadtgemeinde Bremen als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen.

Nachverdichtungspotenzials geschaffen. Die Stadtgemeinde Bremen verwirklicht somit die wichtige Zielsetzung des § 1a Absatz 2 BauGB, wonach mit Grund- und Boden sparsam umzugehen ist und Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen sind⁴.

Auf die Nähe zu BAB A 270 wird durch Lärmfestsetzungen reagiert, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Das Verfahren wird als Normalverfahren gemäß § 30 BauGB aufgestellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Vorhabenbeschreibung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115 ist ein von Siemer Kramer Architekten, Hamburg, erarbeiteter und mit dem Bauamt Bremen-Nord abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (vergleiche Abbildung 5).

Städtebauliche Idee

Die städtebauliche Figur des Gebäudes, das auf dem Grundstück entstehen wird, resultiert aus den Rahmenbedingungen, mit denen das Vorhabengrundstück konfrontiert ist. Zum einen galt es weitestgehend die Anbauverbotszone zur BAB A 270 von 40 Metern einzuhalten. Zum anderen musste der umfangreiche im Westen befindliche Baumbestand, der als Waldfläche im Sinne des Bremischen Waldgesetzes qualifiziert ist, erhalten werden. Des Weiteren sollte eine großflächige Einzelhandelsnutzung entwickelt werden, die eine attraktive Versorgungsfunktion für die unterversorgten Stadtgebiete in Norden und für das in Entwicklung befindliche Steingutquartier übernehmen kann.

Diese Rahmenbedingungen berücksichtigend hat SKAI Architekten eine Figur entwickelt, die sich aus einem eingeschossigen Sockelbauwerk (Erdgeschoss) und zwei vier- bis fünfgeschossigen darüberliegenden Baukörpern (Haus 1 und Haus 2) zusammensetzt. Durch die beiden Baukörper wird eine Innenhofsituation geschaffen. Im Norden wird die Lücke zwischen den beiden Baukörpern durch einen Verbindungsbau geschlossen, der aus Lärmschutzgründen erforderlich ist. Er dient zugleich als Rettungsweg. Durch diesen Lückenschluss entsteht eine ruhige Innenhofsituation, die lediglich im Süden in Richtung der Vegesacker Heerstraße geöffnet ist.

⁴ „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)“

Nutzungen

Im Sockelbauwerk wird der großflächige Lebensmittelmarkt untergebracht. Flankiert wird dieser unter anderem durch eine Bäckereinutzung. Die Vorhabenträgerin strebt zudem die Beibehaltung von Postdienstleistungen am Standort an. Gegebenenfalls können sich weitere Dienstleistungsnutzungen, gegebenenfalls eine Apotheke oder zusätzlicher kleinteiliger Einzelhandel im Erdgeschoss ansiedeln. Die Anlieferungszone für den Einzelhandel befindet sich an der Nordfassade vor dem Verbindungsbau.

Die Häuser 1 und 2 dienen dem Wohnen. Es sind rund 90 Wohneinheiten geplant (Stand: Februar 2023), wobei rund ein Drittel der Wohnungen im Haus 1 und rund zwei Drittel im Haus 2 vorgesehen sind. Geplant ist eine Mischung aus „Seniorenwohnungen mit Konzept“ und normalen Wohnungen. Das „Seniorenwohnen mit Konzept“ integriert einen sozialen Dienstleister in einem Gemeinschaftsraum, der die Bewohnerinnen und Bewohner in den täglichen Dingen unterstützt und somit ein möglichst langes eigenständiges Leben in ihren Wohnungen ermöglicht. Dieses soll durch die unmittelbare Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofes Bremen-Schönebeck noch gestärkt werden. Beim „Seniorenwohnen mit Konzept“ handelt es sich weder um ein Pflegeheim noch um ein Alten- beziehungsweise Seniorenheim.

Mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten werden als öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichtet. Die Vorhabenträgerin hat bereits zum geplanten Wohnungsmix und zu den Rahmenbedingungen des geförderten Wohnraums ein Abstimmungsgespräch mit dem Amt für Wohnungswesen geführt.

Architektur

Es soll eine Architektur entstehen, die die Eingangssituation in Richtung des Vegesacker Zentrums betont. Das Haus 1 wird fünf Vollgeschosse aufweisen. Am Kopf des Hauses 1 in Richtung der Vegesacker Heerstraße ist das letzte Geschoss zurückgesetzt und bildet eine Staffel aus, die als Dachterrasse dienen kann. Alle Wohnungen im Haus 1 werden aus Gründen des Lärmschutzes über einen Laubengang an der Nordost- und Ostfassade erschlossen, damit die Aufenthaltsräume in Richtung des ruhigen Innenhofes orientiert sind. Die Außenwohnbereiche in Form von Loggien öffnen sich dem Innenhof und in Richtung Vegesacker Heerstraße.

Das Haus 2 hat ebenfalls fünf Vollgeschosse und springt in Richtung des Innenhofes zurück, sodass zum ruhigen Innenhof Dachterrassen für diese Wohnungen entstehen. Für das Haus 2 ist eine Mittelgangerschließung geplant, sodass es Wohnungen geben wird, die in

Richtung Westen und Südwesten sowie in Richtung des Innenhofes orientiert sind. Die Wohnungen werden über einen Außenwohnbereich in Form einer Loggia oder Dachterrasse verfügen.

Die Fassade weist eine ruhige und symmetrische Lochfassade auf. Die Fassade soll in Verblendmauerwerk in rötlichen Farbton ausgeführt werden. Die Fassadenarchitektur soll zwar die Eingangssituation betonen, jedoch nicht aufdrängend wirken. Ein besonderes Architekturelement ist die geplante Arkade, die den Vorplatz erweitert und einen Wetterschutz bietet.

Frei- und Grünflächen und Bäume

Vor dem Gebäude soll im Zugangsbereich zur Einzelhandelsnutzung eine Platzfläche entstehen, die einen öffentlichen Charakter aufweisen und sich zu einem Treffpunkt für Bewohner und Bewohnerinnen des Gebäudes und der Umgebung entwickeln soll. Der Platz soll durch eine Außengastronomie- und Bäckereinutzung belebt werden. Gegliedert und durchgrünt wird dieser durch mehrere Pflanzinseln. An den Randbereichen werden die Fahrradabstellplätze für die Kunden der Einzelhandelsnutzung untergebracht.

Der Vorplatz soll ohne Stufen vom öffentlichen Weg zugänglich sein, so dass auch mobilitäts-eingeschränkte Menschen ohne große Hürden diesen und die Einzelhandelsnutzung erreichen können.

Beim Vergleich des Luftbildes (vergleiche Abbildung 1) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist sehr gut zu erkennen (vergleiche Abbildung 5), dass der überwiegende Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten bleibt. Um eine Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, müssen jedoch vorwiegend kleinere Bäume gefällt werden. Der Anteil unversiegelter Flächen wird sich gegenüber der heutigen Bestandssituation erhöhen. Im Nordwesten des Plangebietes entsteht eine größere unversiegelte Fläche. Ganz im Osten des Vorhabengrundstücks verbleibt die bestehende Grünfläche und kann zu einer Blumenwiese aufgewertet werden.

Die gemäß dem Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz zu pflanzenden 17 Bäume, die der Durchgrünung der Stellplatzanlage dienen, werden auf das gesamte Vorhabengrundstück verteilt. Die Dächer der beiden mehrgeschossigen Baukörper werden begrünt und tragen zukünftig zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Energiekonzeption

Die Energiekonzeption steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail fest. Es steht jedoch bereits fest, dass die zukünftige Wärmeversorgung ohne die Nutzung von fossilen Energien erfolgen wird. Die Dachflächen der Häuser 1 und 2 sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufzugüberfahrten und Haustechnik mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Die Gebäudefassaden werden den BEG-40 Standard aufweisen.

Die Vorhabenträgerin hat durch die Firma Averdung, Hamburg, ein Energiekonzept erstellen lassen. Dieses empfiehlt als nachhaltiges und effizientes System die Umsetzung einer mono-energetischen Luft-Wärmepumpe mit Heizstab beziehungsweise Power-to-Heat inklusive einer Trinkwarmwasser-Bereitstellung über dezentrale Frischwasserstationen als Innenaufstellung. Diese Technik kann weitestgehend in einem Technikraum im Keller untergebracht werden.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Vorhabengrundstück wird über die bestehende Zu- und Abfahrt zur Vegesacker Heerstraße erschlossen. Die 67 Kfz-Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung und der Besucher und Besucherinnen werden östlich und nördlich des Gebäudes verortet. Die Lage der Stellplatzanlage orientiert sich in der nördlichen Randlage an den heutigen Stellplatz- und Hofflächen der aktuellen Postnutzung. Im Eingangsbereich zur Einzelhandelsnutzung werden die erforderlichen Fahrradabstellplätze für die Kunden errichtet (insgesamt rund 60). Am westlichen Rand der Stellplatzanlage sind Carsharing-Stellplätze und Ladesäulen für E-Autos vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich nördlich des Gebäudes angrenzend an die Anlieferungszone. Die nachzuweisenden neun Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der Wohnnutzungen werden auf der oberirdischen Stellplatzanlage angeordnet. Sie sind Teil der 67 Stellplätze. Diese neun Stellplätze sind zu beschildern, damit sie nicht von Kunden der Einzelhandelsnutzung zweckentfremdet werden.



Abbildung 5: Lageplan Vorhaben (Quelle: SKAI-Architekten, Hamburg, Dezember 2023)

Vertragliche Regelungen

In Ergänzung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 115 sollen in einem Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 BauGB mit der Vorhabenträgerin weitere Regelungen getroffen werden.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 (VEP 115) soll die städtebauliche Konzeption sowie die geplanten Nutzungen (unter anderem Wohnen und großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) planungsrechtlich umsetzen und diese langfristig sichern. Es wird auf der Grundlage des § 12 Absatz 3 Baugesetzbuch als Art der baulichen Nutzung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen“ bestimmt und folgende großflächigen Einzelhandelsnutzungen zugelassen:

- Ein Lebensmittelsupermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1 500 m².
- Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1 000 m².

Auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens (vergleiche untenstehend) sind beide Einzelhandelsbetriebstypen für den Standort städtebaulich und mit den Zielsetzungen des Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen Fortschreibung 2020 (ZNK 2020) verträglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll – auch vor dem

Hintergrund der unsicheren Marktlage – entweder einen großflächigen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1 500 m² oder einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1 000 m² zulassen.

Um die Verträglichkeit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente (gemäß Bremer Sortimentsliste im ZNK 2020) mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche einnehmen müssen.

In Verbindung mit der großflächigen Einzelhandelsnutzung ist ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m², eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² sowie ein Postshop (mit Dienstleistungsschwerpunkt) mit maximal 50 m² Verkaufsfläche zulässig.

Weiterer kleinflächiger Einzelhandel ist auf insgesamt 100 m² möglich, jedoch maximal 50 m² Verkaufsfläche pro Einheit. Es sind ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente oder die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Bremer Sortimentsliste zulässig:

- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Weitere zulässige Nutzungen sind:

- Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Wohnungen
- Tiefgaragen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

Dieser Nutzungskatalog erlaubt die Umsetzung des geplanten Vorhabens, ermöglicht jedoch auch für die Zukunft eine begrenzte Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen.

Städtebauliche Wirkungsanalyse/Einzelhandelsgutachten

Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung im Plangebiet bildet das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen Fortschreibung 2020 (ZNK 2020), das am 23. Februar 2021 von der Bremischen Bürgerschaft mit

einfachem Parlamentsbeschluss beschlossen worden ist. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept, das als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB in der Abwägung berücksichtigt wird, legt folgende Steuerungsleitsätze für die Entwicklung des Einzelhandels fest⁵:

- Leitsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen.
- Leitsatz 2: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an (besonderen) Nahversorgungsstandorten/-lagen vorzusehen.
- Leitsatz 3: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär an den Sonderstandorten und in den zentralen Versorgungsbereichen vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Ansiedlung oder Erweiterung grundsätzlich auch an anderen Standorten im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde in enger Abstimmung mit dem Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung, SBMS, eine städtebauliche Wirkungsanalyse/Einzelhandelsgutachten durch das Büro Junker+Kruse, Dortmund, erstellt. Ziel des Gutachtens war es abzu prüfen, ob die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung städtebaulich verträglich ist und die Regelungen und Vorgaben des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen Fortschreibung 2020 berücksichtigt werden.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Einzelhandelsnutzung städtebaulich verträglich ist, wenn

- sich ein Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 500 m²
- oder ein Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 000 m² ansiedelt.

Mit diesen maximalen Verkaufsflächen kann gewährleistet werden, dass die großflächige Einzelhandelsnutzung mit den Regelungen und

⁵ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Fortschreibung 2020. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, Freie Hansestadt Bremen, Oktober 2020, Seite 232 ff.

Vorgaben des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts kompatibel ist und es nicht zu negativen Auswirkungen auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche kommen wird. Durch den geplanten Einzelhandel kann insbesondere die fußläufige Nahversorgung von bislang unterversorgten Siedlungsbereichen verbessert werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde ebenfalls untersucht, ob ein großflächiger Lebensmittelmarkt (unter Einhaltung der oben angegebenen maximalen Verkaufsflächen) auch regionale Auswirkungen hat und kompatibel mit den Zielsetzungen des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (RZEHK) ist. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der geplante großflächige Lebensmittelmarkt regional unbedenklich ist. Dieses Ergebnis und die Vereinbarkeit mit dem RZEHK wurden von der Geschäftsstelle des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. bestätigt.

Die im Gutachten getroffenen Festsetzungsvorschläge zur geplanten Einzelhandelsnutzung sind in den Bebauungsplan eingeflossen (siehe oben).

Verkaufsfläche und Bremer Sortimentsliste gemäß ZNK 2020

Zur Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung 2 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereiche.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste des ZNK 2020 und umfassen folgende Sortimente:

- Drogeriewaren (inklusive Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste des ZNK 2020 und umfassen folgende Sortimente:

- Angelgeräte und -zubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen (Baumarktsortiment im erweiterten Sinne)
- Kfz-Zubehör (inklusive Motorradzubehör)
- Kinderwagen
- Lampen/Leuchten
- Matratzen
- Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen und Samen
- Sanitär-/Badeinrichtungen, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren (Baumarktsortimente im erweiterten Sinne)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Teppichböden, Fußbodenbeläge (Baumarktsortimente im erweiterten Sinne)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe der Gebäude und Geschossigkeiten) soll entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt werden.

Grundflächenzahl

Aus der Grundfläche des Gebäudes und der Terrassenflächen ergibt sich eine GRZ I von 0,36. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine leicht höhere GRZ von 0,37 festgesetzt, um im Rahmen der Ausführungsplanung eine geringfügig höhere Flexibilität zu erhalten. Die Tiefgaragen- und Stellplatzflächen inklusive ihrer Zu- und Abfahrtswege, sowie Wege- und Platzflächen führen zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ I bis zu einer GRZ von 0,74. Aus

dem oben genannten Grund wird die Überschreitungsmöglichkeit geringfügig erhöht auf eine GRZ II von 0,75.

Bei der Berechnung der zulässigen GRZ ist darauf hinzuweisen, dass nicht das gesamte Vorhabengrundstück angesetzt werden kann, da der im Westen des Vorhabengrundstücks gelegene Baumbestand als Waldfläche festgesetzt worden ist und somit bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht mit angerechnet werden kann. Dies unterscheidet sich zum gelten Planrecht des Bebauungsplanes 954. Hier konnte das gesamte Grundstück zur Berechnung der GRZ angesetzt werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksfläche und damit die Dichte der Bebauung. Aus der Bruttogeschossfläche der Vorhabenplanung und der anrechenbaren Größe des Vorhabengrundstücks ergibt sich eine GFZ von 1,2.

Gebäudehöhe und Geschossigkeit

Die Baukörper weisen eine Ein- bis Fünfgeschossigkeit auf, die so im Bebauungsplan festgesetzt wird. Damit die Häuser I und II tatsächlich als fünfgeschossige Gebäude umgesetzt werden, wird eine zwingende Fünfgeschossigkeit festgesetzt. Dies gilt auch für den Verbindungsbau zwischen den Häusern I und II, der zugleich dem Lärmschutz des Innenhofs dient. Die maximale Gebäudehöhe der fünfgeschossigen Baukörper wird mit 18,5 m, die maximale Gebäudehöhe der viergeschossigen Baukörper wird mit 16 m und die maximale Gebäudehöhe des eingeschossigen Baukörpers wird mit maximal 6 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen orientieren sich an der Vorhabenplanung; lassen jedoch für die Ausführungsplanung einen geringfügigen Spielraum in der Höhenentwicklung zu. Für die erforderliche Anlieferungszone wird eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt.

Für den Verbindungsbau zwischen dem Haus 1 und dem Haus 2 wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 18,5 m festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen können gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO durch technische Aufbauten wie in etwa Aufzugsüberfahrten oder Lüftungsanlagen ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Überschreitung auf bis zu 2,00 m begrenzt wird und diese einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Für PV-Module ist ein Mindestabstand von 0,5 m und für Aufzugauffahrten ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.

Es soll garantiert werden, dass das Ortsbild nicht durch technische Aufbauten beeinträchtigt wird. Durch die Höhenbegrenzung und den verpflichtenden Abstand zur Gebäudekante kann ihre Wirkung in den öffentlichen Straßenraum eingegrenzt werden.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen des Ortsbildes soll auch die Festsetzung beitragen, dass Treppenausstiege und technische Aufbauten mit einem Sichtschutz in der Höhe der Aufbauten zu umgeben sind, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Dies gilt jedoch nicht für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und für Aufzugüberfahrten.

Gemäß dem § 18 Absatz 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte festzusetzen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen dem höchsten Punkt der Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von +16,34 m Normal Höhen Null.

3. Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Ihre Festsetzung orientiert sich an den Außenfassaden der geplanten Baukörper. Für den geplanten Verbindungsbau zwischen dem Haus 1 und dem Haus 2 wird ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auch für die erforderliche Anlieferungszone wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Auf der Rechtsgrundlage des § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Baugrenzen um bis zu 1 m durch Balkone, Erker und Loggien um bis zu 1 m überschritten werden können. Die Überschreitung von einem Meter entspricht der Vorhabenplanung.

Einige Fassadenseiten weisen teilweise eine Länge von über 50 Metern auf. Es wird jedoch nicht die städtebauliche Erforderlichkeit gesehen, eine abweichende Bauweise festzusetzen. Der Baukörper wird in einer offenen Bauweise errichtet, und hält zu den benachbarten Grundstücken einen ausreichenden Abstand ein.

4. Erschließung, Stellplätze, Mobilitätskonzept, Anbauverbotszone der BAB A 270

Fuß- und Radverkehr

Die Vegesacker Heerstraße verfügt beidseitig der Fahrbahn über Geh- und Radwege. Der Gehweg sowie der eigenständige Radweg entlang des Plangebietes (Nordseite Vegesacker Heerstraße) sind sogar durch

einen Grünstreifen von der Fahrbahn räumlich getrennt. Die Fuß- und Radwege sind jedoch untermaßig und entsprechen somit nicht dem Stand der Technik und den gültigen Richtlinien. Eine Optimierung ist langfristig jedoch aufgrund des wertvollen Baumbestandes kaum möglich.

Im Bereich des Zugangs zum heutigen Postgebäude ist im Grünstreifen eine Aufstellfläche vorhanden, die das Queren der Vegesacker Heerstraße erleichtern soll. Die nächste Lichtsignalanlage befindet sich am Knoten Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße in einer Entfernung von rund 150 Metern. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer im Grundsatz gut zu erreichen. Von der Südseite der Vegesacker Heerstraße können Radfahrer das Plangebiet jedoch nur über vorhandene Grundstückszufahrten erreichen; hier ist der Bordstein abgesenkt. Im Rahmen der Planung der Aufstellflächen ist eine Verbesserung der heutigen Situation vorzunehmen, sodass eine optimale Querung der Vegesacker Heerstraße für Fußgänger und Radfahrer möglich ist.

Auf dem Vorhabengrundstück sollen im Eingangsbereich zur Einzelhandelsnutzung ausreichend überdachte Stellplätze für Fahrräder und für Lastenräder vorgesehen werden. Auf der Grundlage des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes und der geplanten Nutzungen wurden vom Verkehrsgutachter ein Gesamtstellplatznormbedarf von 158 Fahrradabstellplätze ermittelt.

In Abstimmung mit der Abteilung 5, Verkehrsabteilung, SBMS, dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV), der Naturschutzbehörde und dem Umweltbetrieb Bremen wurde eine Verbesserung der heutigen Querungsmöglichkeit der Vegesacker Heerstraße durch das Büro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH untersucht:

- Querungshilfe

Es wurden mehrere Varianten für den Bau einer Querungshilfe mit Mittelinsel untersucht. Eine Querungshilfe mit einer Mittelinsel kann aufgrund des Baumbestandes mit Alleecharakter (als solcher auch im Landschaftsprogramm festgelegt) entlang der Vegesacker Heerstraße nicht umgesetzt werden. Eine verkehrlich und funktional sinnvolle Umsetzung hätte unter anderem die Fällung einer etwa 130 Jahre alten Linde (Alleebaum) mit einem Stammumfang von 2,70 m zur Folge. Die Vitalität der Alleebäume auf Höhe des Vorhabengrundstücks wurde durch ein Fachbüro geprüft und für „nicht eingeschränkt/altersentsprechend gut“ bewertet. Die Naturschutzbehörde und der Umweltbetrieb Bremen hätten auf dieser Grundlage einer Fällung nicht zugestimmt.

- „Zebrastreifen“

Die Errichtung eines Überweges für Fußgänger in Form eines Zebrastreifens ist aufgrund des erforderlichen Verkehrsflusses der (Metro-)Buslinien nicht möglich. Auf den Bushaupttrouten sollen keine geschwindigkeitsmindernden Überwege hergestellt werden.

- Lichtsignalanlage

Die Errichtung einer Lichtsignalanlage ist aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Landstraße nicht möglich. Zudem wäre das zukünftige Aufkommen an Fußgängern oder Radfahrern zu gering, um den Bau einer Lichtsignalanlage zu rechtfertigen.

In Abstimmung mit dem ASV und der Verkehrsabteilung soll eine ausreichend große Aufstellfläche beidseitig der Fahrbahn der Vegesacker Heerstraße geschaffen werden, um eine Querung zu erleichtern. Eine solche Aufstellfläche zur Querung der Vegesacker Heerstraße ist in etwas kleiner Form heute auch schon vorhanden, damit das Postgebäude gut erreicht werden kann. Zudem wurde die Lösung von Aufstellflächen als Querungshilfe von der Naturschutzbehörde und dem Umweltbetrieb Bremen ebenfalls befürwortet. Bäume müssen hierfür nicht gefällt werden.

Die genaue Lage und Ausführung der Aufstellflächen wurde mit dem ASV und der Verkehrsabteilung, SBMS, der Naturschutzbehörde und dem UBB abgestimmt und in der Vorhabenplanung verortet. Für diese Maßnahme im öffentlichen Straßenraum ist ein Infrastrukturvertrag zwischen dem ASV und der Vorhabenträgerin abzuschließen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen, denn der Bahnhof Schönebeck auf der Bahnstrecke Bremen HBF-Bremen Vegesack befindet sich in fußläufiger Entfernung. Der Bahnsteig in Richtung Bremen-Vegesack liegt südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 120 Metern. Der Bahnsteig in Richtung Bremen Hauptbahnhof befindet sich etwas weiter entfernt, östlich der Schönebecker Straße und ist über eine lange Rampe zu erreichen. Für mobilitätseingeschränkte Personen bedeutet dieses einen erheblichen Mehraufwand. Die Bahn fährt in der Hauptverkehrszeit alle 15 Minuten.

Östlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Vegesacker Heerstraße und der Schönebecker Straße befindet sich die Bushaltestelle „Bahnhof Schönebeck“. Diese wird von den Buslinien L 90 (alle 15 Minuten) und L 91/L 92 (alle 30 Minuten) bedient. Diese fahren in Richtung Westen zum Vegesacker Zentrum und in Richtung Osten nach Bremen-Gröpelingen. Die Überlagerung der Buslinien führt zu einem annähernder 7,5-Minuten-Takt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) und ruhender Verkehr

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Büro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, ein Verkehrsgutachten und eine Mobilitätsstrategie erarbeitet. Mit dem Verkehrsgutachten sollen die verkehrlichen Auswirkungen des zu erwartenden Kfz-Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz untersucht werden. Es wurde die heutige verkehrliche Situation betrachtet und in einer Prognose wurde die allgemeine städtebauliche und verkehrliche Entwicklung und insbesondere die Verkehrserzeugung durch das Vorhaben und ihre Verteilung in das Netz untersucht und bewertet. Dabei wurde auch der heute im Plangebiet vorhandene Zu- und Abfahrtsverkehr der heutigen Postnutzung berücksichtigt.

Mit der Mobilitätsstrategie sollen Wege aufgezeigt werden, wie der Anteil des motorisierten Individualverkehrs minimiert und die Nutzung des Umweltverbundes gefördert werden kann.

Das Vorhabengrundstück ist über die Vegesacker Heerstraße erschlossen. Sie stellt die Haupterschließung dar. Die vorhandene Zu- und Abfahrt soll für die Umsetzung des Vorhabens erhalten werden. In östlicher Richtung in rund 150 m Entfernung liegt der signalgeregelter Knotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße. Über diesen Knotenpunkt wird die Auffahrt 6 „Bremen-St. Magnus“ der BAB A 270 erreicht. In Richtung Westen führt die Vegesacker Heerstraße zum Stadtzentrum Vegesack, das in rund zwei Kilometern zu erreichen ist. Das Plangebiet ist somit sehr gut an den örtlichen sowie den überörtlichen Kfz-Verkehr angebunden.

Die Vegesacker Heerstraße wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist nicht Teil des Vorhabengebietes, sondern gemäß §12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Vegesacker Heerstraße durch die Vorhabenplanung Veränderungen erfährt (Schaffung einer Querungsmöglichkeit, Anpassung im Zu- und Abfahrtsbereich).

Verkehrliche Bestandsituation

Um die verkehrliche Situation am Knotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Postzufahrt ermitteln zu können, wurden am Tag und in der Nacht Verkehrszählungen vorgenommen.

Die Verkehrsbelastung tags zeigt sich wie folgt (16-Stundenzählung (06:00 – 22:00)):

- Auf der nördlichen Fahrbahn der Vegesacker Heerstraße wurden aus Richtung Osten kommend vor der Postzufahrt 4 146 Fahrzeuge gezählt; von diesen Fahrzeugen sind 426 Fahrzeuge auf das

Postgelände rechts abgebogen. Nach der Postzufahrt liegt die Anzahl an Fahrzeugen bei 3 920, die 200 Fahrzeuge, die vom Postgrundstück in die Vegesacker Heerstraße rechts abgebogen sind, sind beinhaltet.

- Auf der südlichen Fahrbahn wurden aus Richtung Westen kommend vor der Postzufahrt 2 360 Fahrzeuge gezählt, davon biegen 149 Fahrzeuge auf das Postgrundstück ab. Es biegen vom Postgrundstück 363 Fahrzeuge links auf die Vegesacker Heerstraße ein, sodass nach der Postzufahrt 2 574 Fahrzeuge gezählt werden, die in Richtung des Knotens Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße fahren.

Die Verkehrsbelastung nachts zeigt sich wie folgt (8-Stundenzählung (22:00 – 08:00)):

- Auf der nördlichen Fahrbahn der Vegesacker Heerstraße wurden aus Richtung Osten kommend vor der Postzufahrt 212 Fahrzeuge gezählt; von denen 13 Fahrzeuge auf das Postgelände rechts abgebogen sind. Nach der Postzufahrt liegt die Anzahl an Fahrzeugen bei 202, die drei Fahrzeuge, die vom Postgrundstück in die Vegesacker Heerstraße rechts abgebogen sind, sind beinhaltet.
- Auf der südlichen Fahrbahn wurden aus Richtung Westen kommend vor der Postzufahrt 123 Fahrzeuge gezählt, davon biegen drei Fahrzeuge auf das Postgrundstück ab. Es biegen vom Postgrundstück sieben Fahrzeuge links auf die Vegesacker Heerstraße ein, sodass nach der Postzufahrt 127 Fahrzeuge gezählt werden, die in Richtung des Knotens Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße fahren.

Der Anteil des Schwerlastverkehrs (Lkw 2,8 t bis über 20 t, Lastzüge und Busse) am Kfz-Aufkommen liegt an der Vegesacker Heerstraße bei rund 5 Prozent. An der Postzufahrt liegt der Anteil aufgrund kleinerer Postfahrzeuge im Zustelldienst bei 9,5 Prozent.

Verkehrsprognose

In die Prognose sind folgende Nutzungen und ihre Verkehrserzeugung eingeflossen, die gemäß dem Nutzungskatalog des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Plangebiet möglich wären.

- Einzelhandelsnutzung

Der Vollsortimenter mit maximal 1 500 m² Verkaufsfläche (VKF) im Erdgeschoss dient als Nahversorger.

Zu erwartende Verkehre: Tag: 1 248 Kfz/24 h – Spitzenstunde: 127 Kfz/h

- Einzelhandelsgeschäfte

Bäckerei mit maximal 50 m² VKF als Backshop mit eigenem Kundenkreis.

Zwei Läden als kleinflächiger Einzelhandel mit je maximal 50 m² VKF

Zu erwartende Verkehre: Tag: 75 Kfz/24 h – Spitzenstunde: 9 Kfz/h

(Beim Kfz-Verkehrsaufkommen wird berücksichtigt, dass etwa 50 Prozent auch gleichzeitig Kunden des Vollsortimenters sind.)

- Apotheke

Verkaufsfläche von 50 m²

Zu erwartende Verkehre: Tag: 144 Kfz/24 h – Spitzenstunde: 14 Kfz/h

[Die Apotheke mit 50 m² VKF wird fast ausschließlich von außen aufgesucht, da keine Arztpraxen vorgesehen sind. Es wird mit circa 30 Kunden pro Stunde bei zehn Öffnungszeiten gerechnet. Der MiV-Anteil wird mit 60 Prozent angesetzt. Etwa 20 Prozent der Kunden verbinden den Besuch mit einem Einkauf oder einer Besorgung (zum Beispiel Post)].

- Postbank (Postbankfiliale inklusive Postdienstleistungen)

Die angestrebte Postbankfiliale (Postbank inklusive Postdienstleistungen) soll über eine VKF von etwa 50 m² verfügen (circa 97 m² brutto).

Zu erwartende Verkehre: Tag: 266 Kfz/24 h – Spitzenstunde: 20 Kfz/h

- Wohnnutzung

Es werden 90 Wohneinheiten (WE) angerechnet. Davon sind voraussichtlich 27 geförderte Wohnungen und 63 Seniorenwohnungen. Wegen des hohen Anteils an Seniorenwohnungen wird eine reduzierte Mobilitätsannahme getroffen.

Zu erwartende Verkehre: Tag: 210 Kfz/24 h (105 Kfz/Tag Anfahrt und 105 Kfz/Tag Abfahrt) – Spitzenstunde: 19 Kfz/h (Anfahrt) und 15 Kfz/h (Abfahrt)

Der durch die verschiedenen Nutzungen zukünftig entstehende Autoverkehr wird als Prognoseverkehr dargestellt. Der Kfz-Verkehr wird

in der Zufahrt zum Bauvorhaben von heute 44 Kfz/h um 83 Kfz/h auf 127 Kfz/h und in der Ausfahrt von heute 56 Kfz/h um circa 70 Kfz/h auf circa 126 Kfz/h zunehmen.

Der Gesamtverkehr nimmt in der Zufahrt von heute 591 Kfz/Tag (im Mittel 582) um im Mittel 730 Kfz/Tag auf 1 312 Kfz/Tag und in der Ausfahrt von 564 Kfz/Tag (im Mittel 582) um im Mittel 730 Kfz/Tag auf ebenfalls 1 312 Kfz/Tag zu.

In der Gesamtbetrachtung wird sich das Verkehrsaufkommen im Tagesdurchschnitt auf der Vegesacker Heerstraße (West) von 6 605 Fahrzeugen auf 7 072 erhöhen und auf der Vegesacker Heerstraße (Ost) von 7 059 auf 8 052 Fahrzeuge.

In der Spitzenstunde erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der Vegesacker Heerstraße (West) von 555 Fahrzeugen auf 604 und auf der Vegesacker Heerstraße (Ost) von 611 auf 716 Fahrzeuge.

Berechnung der Leistungsfähigkeit

Der Knotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Zufahrt Vorhabengrundstück weist mit dem Prognoseverkehr die Qualitätsstufen A und B auf. Der Knoten ist somit leistungsfähig. Eine Linksabbiegespur auf der Vegesacker Heerstraße ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Die derzeitige Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage am östlich angrenzenden Knotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Schafeggend/Schönebecker Straße bleibt erhalten.

Ruhender Verkehr (Kfz/Fahrräder) – Stellplatzbedarf

Kfz-Stellplätze		Fahrradabstellplätze	
Einzelhandel (Vollsortimenter / Discounter), 1.500 m² VKF			
1 St. je 15 m ² VKF Reduktion 20 %	$\frac{1.500}{15} \times 0,80 = 80$	1 St. je 50 m ² VKF	$\frac{1.500}{50} = 30$
Einzelhandel, 150 m² VKF			
1 St. je 50 m ² VKF Reduktion 20 %	$\frac{150}{50} \times 0,80 = 2$	1 St. je 50 m ² VKF	$\frac{150}{50} = 3$
Apotheke, 50 m² VKF			
1 St. je 40 m ² VKF Reduktion 20 %	$\frac{50}{40} \times 0,80 = 1$	1 St. je 40 m ² VKF	$\frac{50}{40} = 1$
Postbankfiliale, 50 m² Nutzfläche			
1 St. je 25 m ² NF Reduktion 20 %	$\frac{50}{25} \times 0,80 = 2$	1 St. je 25 m ² NF	$\frac{50}{25} = 2$
Wohnnutzung, 90 Wohneinheiten			
27 geförderte Wohnungen 0,5 Kfz-St. je Wohnung	$27 \times 0,50 = 13,50$	1 Rad-St. je 30 m ² WF ca 80 m ² / WE 27 x 80 m ² = 2.160 m ²	$\frac{2.160}{30} = 72$
63 Wohnungen für selbstbestimmtes Wohnen 0,25 Kfz-St. je Wohnung	$63 \times 0,25 = 15,75$	0,5 Rad-St. je WE	$63 \times 0,5 = 31,5$
Σ	$\leq 114,25$ Kfz-Stellplätze	Σ	139,50 Fahrradabstellplätze

Abbildung 6: Stellplatznormbedarf für das Vorhabengrundstück (Quelle: Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Tabelle 6 der Verkehrsuntersuchung, Seite 29, Februar 2023)

Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze bilden die untersuchten Nutzungen sowie das Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz. Das Vorhabengrundstück befindet sich in der Gebietszone III, in direkter Nachbarschaft zur Gebietszone II. Gemäß Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz ist der Kfz-Stellplatznormbedarf für die Einzelhandelsnutzung um 20 Prozent zu verringern. Die Reduktion gilt nicht für Wohnnutzungen und auch nicht für die erforderlichen Fahrradabstellplätze.

Den von Verkehrs- und Regionalplanung GmbH ermittelten Stellplatznormbedarf zeigt die obige Tabelle, die dem Verkehrsgutachten entnommen ist. Ein Mobilitätsmanagement ist hierbei noch nicht berücksichtigt. Für Besucherinnen und Besucher sind noch neun Kfz-Stellplätze und 18 Fahrradabstellplätze erforderlich. Die nachzuweisenden neun Kfz-Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher der Wohnnutzungen werden auf der oberirdischen Stellplatzanlage angeordnet. Sie sind Teil der geplanten 67 oberirdischen Stellplätze. Diese neun Stellplätze sind zu beschildern, damit sie nicht von Kunden der Einzelhandelsnutzung zweckentfremdet werden. Es muss garantiert werden, dass die Besuchendenstellplätze zu jeder Tageszeit für Besucher zu erreichen und nutzbar sind (24/7/365). Zeitliche Beschränkungen in der Nutzbarkeit dieser Stellplätze zum Beispiel durch Hinweisschilder, Schranken, Tore et cetera sind vertraglich auch im Falle etwaiger Rechtsnachfolge für das betroffene Grundstück auszuschließen.

Diese öffentlichen Besucherstellplätze sind über Grunddienstbarkeiten für das zu belastende Grundstück auch bei möglicher zukünftiger Rechtsnachfolge baurechtlich zu sichern und damit festzuschreiben.

Die Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen werden östlich und nördlich des Gebäudes verortet. Es sind 67 Stellplätze (inklusive der Besuchendenstellplätze) vorgesehen. Dies entspricht nicht dem ermittelten Stellplatznormbedarf. Aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem Fahrrad ist an diesem Standort eine Reduzierung der Stellplätze zugunsten unversiegelter Flächen wünschenswert. Mit einer 25 Prozent Minderung im Rahmen eines Mobilitätsmanagements gemäß § 7 MobBauOG wären für die Einzelhandelsnutzung noch 63,75 Stellplätze erforderlich. Im Rahmen des Mobilitätsmanagements werden Maßnahmen aufgezeigt, um diese Reduktion zu kompensieren. Auf der Stellplatzanlage sollen Stellplätze für Elektroautos und Ladestation entstehen. Zudem entstehen 30 zusätzliche Fahrradabstellplätze.

Die Stellplatzanlage wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Im Vorhabenplan sind zwar auf dieser Fläche nur die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge verortet, sollten jedoch zukünftig einige der Stellplätze nicht mehr für Kraftfahrzeugen erforderlich sein, können auf der

Stellplatzanlage auch Fahrradabstellplätze inklusive einer Überdachung als Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zugelassen werden.

Die erforderlichen und nachzuweisenden 35 Fahrradabstellplätze inklusive der Stellplätze für Lastenräder für die Einzelhandelsnutzungen sowie die 30 zusätzlichen Fahrradabstellplätze, die sich aus der 25 Prozent Reduktion der Kfz-Stellplätze ergeben haben, sollen vorwiegend im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes untergebracht werden. Die erforderlichen 18 Fahrradabstellplätze für Besucher und Besucherinnen der Wohnnutzungen werden in der Nähe der Zugänge zu den Häusern untergebracht.

Die erforderlichen und nachzuweisenden 22 Stellplätze für die Wohnnutzung werden in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes untergebracht. Die Vorhabenträgerin plant, mehr Tiefgaragenplätze umzusetzen, was gemäß Mob-Bau-OG auch möglich ist. Es wird ein höheres Angebot an Stellplätzen geben, da der Stadtteil Vegesack noch autoaffin geprägt ist. Auch wenn das Gebiet mit dem Bus und der Bahn gut zu erreichen ist, ist davon auszugehen, dass im Stadtteil die Nachfrage nach Abstellen des eigenen Fahrzeuges in der Tiefgarage gegeben ist. Das Angebot an Carsharing-Plätzen und die anderen Mobilitätsmaßnahmen können jedoch zu einem Wandel führen und einen Beitrag leisten, auf das eigene Fahrzeug zu verzichten.

Aufgrund der Kapazitäten in der Tiefgarage könnten dort auch die Stellplätze für die Mitarbeitenden untergebracht werden.

Mobilitätsmanagement/Mobilitätskonzept

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine erste Mobilitätskonzeption erstellt. Es werden Mobilitätsmaßnahmen aufgezeigt, wie die Stellplatzanzahl im Sinne des § 7 MobBauOG reduziert werden könnte. Grundsätzlich ist an dieser Stelle zu betonen, dass das Vorhaben sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist. Die Bahnstation Schönebeck der Strecke Bremen-Hbf – Bremen-Vegesack ist fußläufig zu erreichen. Die Bewohnenden sind über den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei unmittelbar mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt. Die Bedingungen, um auf den eigenen Pkw zu verzichten sind vor diesem Hintergrund optimal. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Bewohnenden des Vorhabens eher geringe Kfz-Mobilitätsbedürfnisse (zum Beispiel „Seniorenwohnen“) aufweisen.

Für die westlich angrenzenden Wohnquartiere sowie die größeren zusammenhängenden Siedlungslagen nördlich der Bundesautobahn ist der Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen.

Zur Reduzierung des ermittelten Stellplatznormbedarfes für die Bewohnenden können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Schaffung von 20 zusätzlichen Fahrradabstellplätzen, davon vier Lastenrad geeignet
- Bereitstellung einer Werkbank, einer Luftpumpe, einer Lademöglichkeit für Pedelecs sowie einer Fahrradrepairstation in der Tiefgarage
- Stellplätze für acht Senioren-Elektromobile (mit Lademöglichkeit) in der Tiefgarage und zwei Stellplätze oberirdisch
- Standortangebot für Carsharing

Zur Reduzierung des ermittelten Stellplatznormbedarfes für die Kunden des Lebensmittelmarktes können folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Schaffung von 30 zusätzlichen Fahrradabstellplätzen oberirdisch im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes, davon 20 Prozent Stellplätze für Lastenräder
- Einrichtung einer Ladestation für zwei E-Autos oberirdisch
- Fläche zum Abstellen im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes für Roller- oder Mietfahräder

Mit diesen Maßnahmen kann die Stellplatzanzahl für den Lebensmittelmarkt und die ergänzende Einzelhandelsnutzung um 25 Prozent auf 64 Stellplätze reduziert werden. Die Stellplätze für die Bewohnenden können um 25 Prozent auf 22 reduziert werden. Die Fahrradabstellplätze für die Bewohnenden und die Kunden können gemäß MobBauOG nicht durch mobilitätsmaßnahmen reduziert werden. Auch die ermittelten Bedarfe für die Besuchenden können nicht reduziert werden.

Die Mobilitätskonzeption ist bis zum Bauantrag fortzuentwickeln und mit dem Referat 50, Strategische Verkehrsplanung, SBMS, abzustimmen.

Anbauverbotszone der BAB A 270

Nördlich des Plangebietes verläuft die BAB A 270. Gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist zur Bundesautobahn eine Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 40 Metern einzuhalten; gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Im vorliegenden Fall umfasst die Anbauverbotszone rund 40 Prozent des Grundstücks.

Es besteht die Anforderlichkeit die Anbauverbotszone in Anspruch zu nehmen, da die westlich angrenzende Gehölzfläche eine Waldfläche im

Sinne des Bremischen Waldgesetzes ist und die großen, alten Bäume im Süden der Gehölzfläche artenschutzrechtlich für Brutvögel von großer Bedeutung sind. Die Gehölzfläche trägt zudem zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Eine Verschiebung des Baukörpers in Richtung Westen ist vor diesem Hintergrund nicht möglich. Es wären sonst wald- und artenschutzrechtliche Belange betroffen.

Das geplante Gebäude und die für den Lebensmittelmarkt erforderliche Anlieferungszone überschreiten geringfügig die Anbauverbotszone. Das Bestandspostgebäude ragt ebenfalls geringfügig in die Anbauverbotszone hinein (vergleiche Abbildung 7). Im rechtsgültigen Bebauungsplan 954 ist noch keine Anbauverbotszone zur BAB A 270 nachrichtlich übernommen, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans 954 die heutige BAB noch als Bundesstraße (B 74) qualifiziert war.

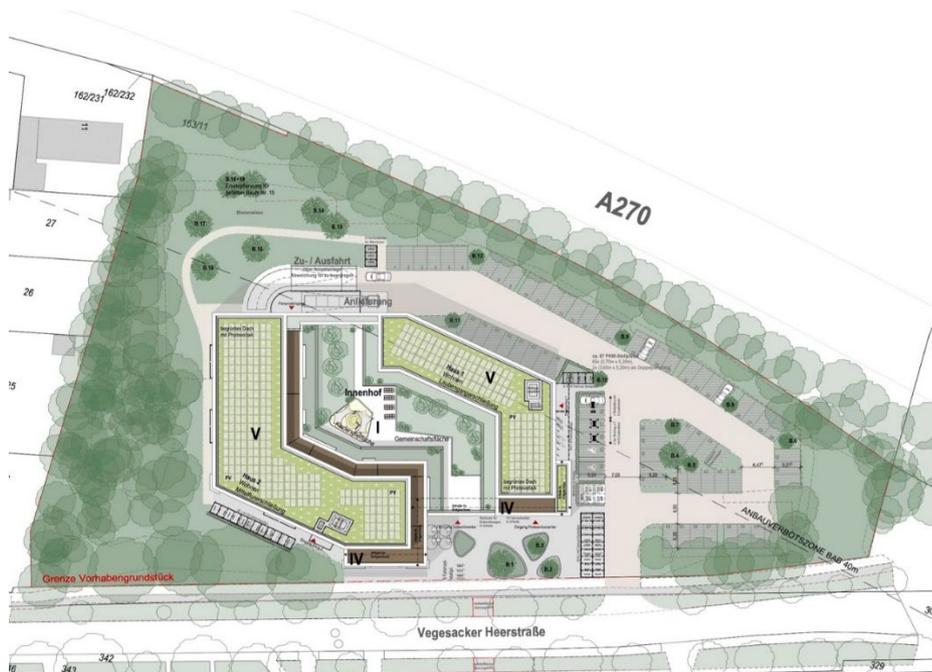


Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan mit 40 m Anbauverbotszone (Quelle: SKAI-Architekten Hamburg, Dezember 2023)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens haben Abstimmungen mit dem Fernstraßenbundesamt (FBA) stattgefunden. Ein Mitwirken im Sinne des § 9 Absatz 7 FStrG auf der Ebene des Aufstellungsverfahrens erfolgt vonseiten des Fernstraßenbundesamtes nicht. Das Fernstraßenbundesamt hat eine teilweise Ausnahmegenehmigung auf der Grundlage des § 9 Absatz 8 FStrG vom Anbauverbot im späteren Bauantragsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Die Vorhabenträgerin muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens einen Antrag auf Befreiung von der Anbauverbotszone beim FBA stellen.

Gemäß § 9 Absatz 3 FStrG darf die Zustimmung nach Absatz 2 nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Gemäß § 9 Absatz 8 FStrG kann das Fernstraßen-Bundesamt eine Ausnahme von der Anbauverbotszone 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 Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden“.

Nach Ansicht der Freien Hansestadt Bremen liegen im vorliegenden Fall folgende Gründe des Wohls der Allgemeinheit vor, die eine Ausnahme gemäß § 9 Absatz 8 FStrG rechtfertigen und begründen:

Beitrag zur Wohnraumversorgung

- Mit dem geplanten Vorhaben wird ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadtgemeinde Bremen geleistet, da weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht. Vor diesem Hintergrund hat der Senat mit einer Landesverordnung die gesamte Fläche der Stadtgemeinde Bremen als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen⁶.

Beitrag zur Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum

- Das Vorhaben leistet auch einen Beitrag zur Versorgung der Bremer Bevölkerung mit öffentlich gefördertem Wohnraum. Gemäß des Senatsbeschlusses vom 3. März 2020 sind bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohneinheiten mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten⁷.

Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungsfunktion

- Mit dem Bebauungsplan soll die fußläufige Nahversorgungsfunktion im Bremer Norden erheblich verbessert werden. Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (Fortschreibung 2020) hat in einer Nahversorgungsanalyse aufgezeigt, dass die

⁶ „Verordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit angespannten Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen nach § 201a Satz 1 BauGB“ vom 7. Dezember 2021

⁷ Vorlage für die Sitzung des Senats am 3. März 2020 Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik - Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung - Vom Senat am 3. März 2020 beschlossen.

Stadtbereiche nördlich der A 270 und des Plangebietes im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung unterversorgt sind.

Im Abwägungsprozess zwischen den Belangen der Bundesautobahn und der oben genannten Belange der Freien Hansestadt Bremen ist zudem die Besonderheit der A 270 zu berücksichtigen, die als Bundesstraße konzipiert worden ist und durch eng bebaute Siedlungsbereiche Vegesacks verläuft. Es liegen bereits zahlreiche Gebäude innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Zudem verläuft die Bahnstrecke zwischen Bremen-Vegesack und Bremen-Hauptbahnhof auf einer Länge von über 1 km in der Anbauverbotszone.

Die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG von 40 Metern sowie die Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG von 100 Metern werden auf der Grundlage von § 9 Absatz 6 BauGB in der Planurkunde nachrichtlich übernommen und es erfolgt folgender textlicher Hinweis:

- „In den Bauverbots- beziehungsweise Baubeschränkungs-zonen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedürfen bauliche Anlagen, die nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind, einer Ausnahmegenehmigung beziehungsweise Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt (§ 9 Bundesfernstraßengesetz).“.

Das Fernstraßenbundesamt hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Hinweise für die Ausführungsplanung gegeben:

- Durch das Vorhaben dürfen autobahneigene Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Auf dem Grundstück oder an den Gebäuden zu installierende Beleuchtungen dürfen den Verkehr auf der Bundesautobahn A 270 nicht beeinträchtigen; jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.
- Wegen der geplanten PV-Anlagen sind Blendeinwirkungen auf den Verkehr der BAB A 270 auszuschließen. Hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechendes Blendschutzgutachten vorzulegen. Blendeinwirkungen müssen in Gänze ausgeschlossen sein

Die Entwässerung des Grundstückes und der darauf befindlichen zugehörigen baulichen Anlagen darf nicht über die Entwässerungsanlagen der BAB erfolgen.

- Von der Bundesautobahn A 270 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, unter anderem auf aktiven wie

passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.

- Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung und Unterhaltung des Bauvorhabens darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 270 nicht beeinträchtigt werden.
- Straßenbegleitgrün sowie sonstige Bepflanzungen auf dem Autobahngrundstück dürfen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht entfernt und auch nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser soll vorwiegend im Plangebiet zurückgehalten werden und nach Maßgabe von hanseWasser Bremen gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal (DN 700) unterhalb der Vegesacker Heerstraße geleitet werden. Eine ungedrosselte Einleitung wie dies heute der Fall ist, ist nicht mehr möglich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde von der Firma SWECO, Bremen, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses kommt zum Ergebnis, dass ein Regenrückhaltebecken aus Hohlkörperriegeln und eine PE-Folie erforderlich wird. Das Volumen beträgt 166 m³.

Bei einer Höhe von rund 1,30 m und einer Breite von 3,20 m ist eine Länge von rund 43,00 Metern erforderlich. Das unterirdische Becken kann in einer der Hauptfahrspuren der Stellplatzanlage angeordnet werden. Die Drossel ist im Ablaufschacht integriert. Zur Regenwasserbehandlung ist eine unterirdische Sedipipe erforderlich.

Es ist eine Reduzierung auf 2 l/(s x ha) erforderlich. Bei einer Grundstücksgröße von 11 540 m² bedeutet dies eine Drosselung auf 2,2 l/s.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser soll wie bisher auch in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN250) unterhalb der Vegesacker Heerstraße geleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Vorhabenplanung sieht die Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern vor. Diese befinden sich östlich des Gebäudes neben der Fahrgasse, sodass die Entsorgungsfahrzeuge neben den Unterflurcontainern halten können.

Es wurden über einen Schleppkurvennachweis überprüft, dass die dreiachsigen Entsorgungsfahrzeuge die Fahrgassen der Stellplatzanlage befahren können.

6. Nebenanlagen

Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird ein Angebot für eine effiziente Entsorgungslösung und zur Wohnumfeldverbesserung aufgrund weniger notwendiger Einzelabfallbehälter geschaffen. Bei der Umsetzung der Unterflursysteme sind die Rahmenbedingungen der Bremer Stadtreinigung zu berücksichtigen.

Oberirdische Abfall- und Müllsammelbehälter sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind jedoch mit einem Sichtschutz mindestens in der Höhe der Abfall- und Müllsammelbehälter zu umgeben. Der Sichtschutz ist zu begrünen.

Energie- und Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Stromnetz sowie die vorhandene Wasserversorgung angebunden werden.

7. Immissionsschutz

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

Das Vorhabengrundstück ist von unterschiedlichen Geräuschquellen und Geräuschquellenarten umgeben:

- Verkehrslärm (BAB A270, Vegesacker Heerstraße, Straße „Schafgegend“, Schönebecker Straße, Bahnstrecke Bremen-Hbf – Bremen-Vegesack)

- Gewerbelärm (Einzelhandelsnutzung mit Anlieferung, Lkw-Zu- und Abfahrt, Haustechnische Anlagen, Bewegung der Abfallcontainer, Stellplatzanlage mit 67 Stellplätzen und Pkw Zu- und Abfahrt, Einkaufswagen-Sammelbox)

Das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die unterschiedlichen Geräuschquellenarten und Belastungen des Vorhabengrundstücks aufgezeigt und bewertet worden sind.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Untersuchung geprüft worden, ob Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplans induzierten Verkehrslärm (Verkehrslärmfernwirkung) und den Gewerbelärm zu erwarten sind.

Als Art der baulichen Nutzung wird im VEP 115 für das Vorhabengrundstück auf der Grundlage von §12 Absatz 3 BauGB ein „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen“ bestimmt. Es handelt sich somit um ein nutzungsgemischtes Vorhaben, sodass in der schalltechnischen Untersuchung der planungsrechtliche Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) berücksichtigt wird. Die außerhalb des Vorhabengrundstücks liegenden schutzwürdigen Nutzungen sind als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen. In der untenstehenden Tabelle sind die Immissionsgrenz- und -richtwerte für Mischgebiete/Allgemeine Wohngebiete zu entnehmen:

	tags		nachts	
	WA-Gebiet	MI-Gebiet	WA-Gebiet	MI-Gebiet
Orientierungswerte der DIN 18005	55 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	59 dB(A)	64 dB(A)	49 dB(A)	54 dB(A)
Immissionsrichtwerte der TA-Lärm	55	60 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 1: Orientierungswerte DIN 18005, Immissionsrichtwerte TA Lärm und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen bildet zusätzlich die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin

für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 1. März 2016.

Eingangsdaten Straßenverkehr

Die Berechnung der Beurteilungspegel für die Straßen erfolgten nach dem Teilstückverfahren der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 – RLS-19 und wurden mit dem Immissionsprognoseprogramm „SoundPLAN“, Version 8.2 (21. Juli 2022) der Firma SoundPLAN GmbH durchgeführt.

Die maßgeblichen verkehrlichen Schallquellen für das Vorhabengrundstück sind die BAB A 270, die Vegesacker Heerstraße, die Straße „Schafgegend“ sowie die Schönebecker Straße. Die Verkehrsmengen der Straßen stammen aus der Prognose für den Ringschluss der A 281 und stellen den Prognosefall des Jahres 2030 dar. Die Verkehrsmengen und Schwerverkehrsanteile der Vegesacker Heerstraße wurden vom Verkehrsplanungsbüro Verkehr und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, zur Verfügung gestellt. Die Umrechnung der Schwerverkehrsanteile erfolgte auf Grundlage der RLS 19.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (24h) für die BAB A 270 liegt in Richtung Osten bei 19 100 Fahrzeugen und in Richtung Westen bei der gleichen Anzahl. Auf der westlichen Zufahrt der Vegesacker Heerstraße wurden circa 7 350 Fahrzeuge und auf der östlichen Zufahrt circa 8 330 Fahrzeuge ermittelt⁸. An der südlichen und der nördlichen Autobahnzufahrt der Schönebecker Straße wurden jeweils 7 400 Fahrzeuge ermittelt. Zudem sind in die Berechnungen der Lkw-Anteil tags und nachts, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie die Oberfläche der Asphaltdecke der Straßen eingeflossen. Zuschlagpflichtige Lichtsignalanlagen mussten nicht berücksichtigt werden.

Eingangsdaten Bahnverkehr

Zur Bewertung der circa 90 Meter südlich gelegenen Bahnstrecke Bremen-Vegesack – Bremen-Hauptbahnhof wurden Daten von der Deutschen Bahn für das Prognosejahr 2030 zur Verfügung gestellt.

⁸ Im Verkehrsgutachten von Verkehrs- und Regionalplanung GmbH werden durch das Vorhaben für die Vegesacker Heerstraße (West) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (24h) von 7 072 Fahrzeuge und für die Vegesacker Heerstraße (Ost) von 8 052 Fahrzeuge für den Prognose-Planfall 2030 prognostiziert (Seite 23). Im Lärmgutachten wurden zu diesen Verkehrszahlen jeweils zusätzlich 274 Fahrzeuge (DTV Kfz/24h) hinzugerechnet, die hinzukommen, wenn die derzeit gesperrte Bahnunterführung in der Hermann-Fortmann-Straße, wieder geöffnet sein wird (voraussichtlich 2025) und der Verkehr dann wieder in Richtung in Richtung oder aus Richtung Vegesacker Heerstraße fließen kann.

Es werden in beiden Richtungen 132 Schienenfahrzeuge am Tag und 18 in der Nacht prognostiziert.

Ergebnisse der Lärmprognose und Schlussfolgerungen zum Straßen- und Bahnverkehrslärm

Die Ergebnisse der Lärmprognose lassen sich wie folgt zusammenfassen:

An der Nord-, Nordost- und Ostfassade werden durch den Verkehrslärm der BAB A 270 am Tag Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und in der Nacht von bis zu 66 dB (A) prognostiziert. Diese Beurteilungspegel weisen eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 10 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts auf. Die hilfsweise hier heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags und nachts, die unmittelbar nur für den Neubau von Straßen gelten, werden ebenfalls tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten. In den Nachtstunden ist somit die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von 60 dB(A) überschritten. In den Tagstunden wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) erreicht, aber nicht überschritten.

An der Süd-, Südwest und der Westfassade werden durch den Verkehrslärm am Tag Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) und in der Nacht von bis zu 58 dB (A) prognostiziert. Diese Beurteilungspegel weisen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 3 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV für Mischgebiete tags werden eingehalten. Nachts werden diese vereinzelt um bis zu 4 dB(A) überschritten.

An den zum Innenhof orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags von 60 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) vereinzelt in den obersten Geschosslagen auch an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tag-zeitraum und 54 dB(A) im Nachtzeitraum wird an allen innenliegenden Immissionsorten eingehalten.

Die untenstehende Abbildung verdeutlicht die Beurteilungspegel des Verkehrs tags in der ersten Spalte in dB(A) und nachts in der zweiten Spalte in dB(A) an den 34 untersuchten Immissionsorten. Die in Rot dargestellten Beurteilungspegel zeigen die Immissionsorte mit einer Überschreitung des Schwellenwerts von 60 dB(A) nachts (IO 32, IO 11, IO 10, IO9, IO 14, IO4 und IO 2).

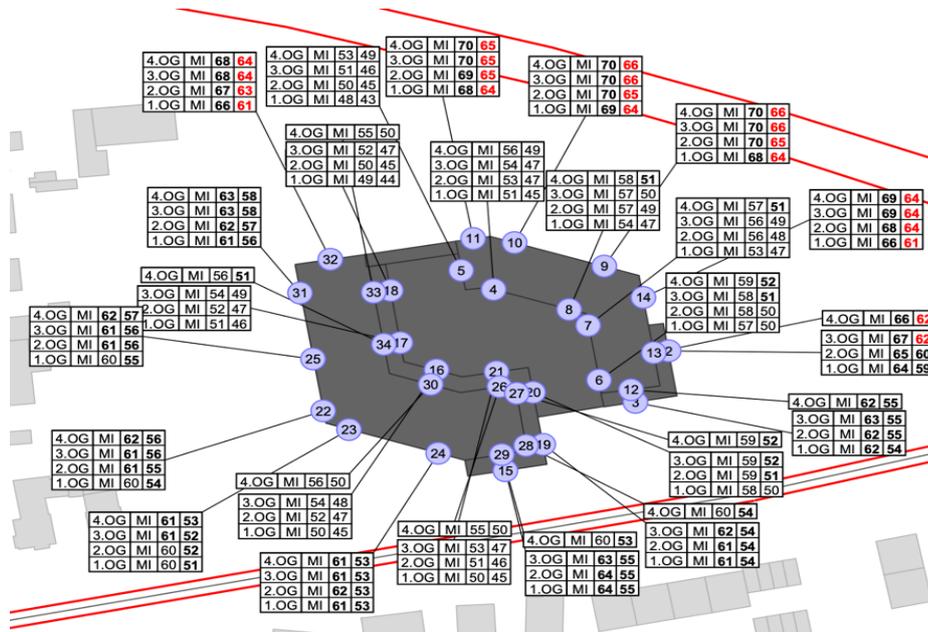


Abbildung 8: Beurteilungspegel Verkehr Tag/Nach in dB(A) (Quelle Anlage 3 zur schaltechnischen Untersuchung, Lärmkontor GmbH, März 2023, Hamburg)

Die Stadtgemeinde Bremen hält trotz der Überschreitung des Schwellenwertes nachts an der baulichen Entwicklung an diesem Standort fest. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange kommt die Stadtgemeinde zum Ergebnis, dass das Vorhabengrundstück einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Das Grundstück weist ein Innen- und Nachverdichtungspotenzial auf, das mit dem VEP 115 im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB, ausgenutzt werden kann.

Das Plangebiet ist städtebaulich integriert und ist mit dem ÖPNV gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Busstationen und der Bahnhof Schönebeck. Mit dem geplanten Vorhaben kann ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadtgemeinde Bremen geleistet werden, da weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnraum besteht⁹. Das Vorhaben leistet auch einen Beitrag zur Versorgung der Bremer Bevölkerung mit öffentlich gefördertem Wohnraum.

Mit dem Vorhaben soll auch die fußläufige Nahversorgungsfunktion im Bremer Norden verbessert werden. Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (Fortschreibung 2020) hat in einer Nahversorgungsanalyse aufgezeigt, dass die Stadtbereiche nördlich der A 270 und des Plangebietes im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung unterversorgt sind. Das Vorhaben dient zudem zukünftig der

⁹ Vor diesem Hintergrund hat der Senat mit einer Landesverordnung die gesamte Fläche der Stadtgemeinde Bremen als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen.

fußläufigen Versorgung des in Entwicklung befindlichen „Steingut-Quartiers“.

Im VEP 115 werden Lärmfestsetzungen unter Berücksichtigung der Bremischen Schallschutzvereinbarung zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB garantieren.

Aufgrund des Erreichens des Schwellenwertes von 70 dB(A) und der Überschreitung des Schwellenwertes von 60 dB(A) nachts wird an der Nordfassade des Hauses 2 sowie an der Nord-, Nordost- und Ostfassade des Hauses 1 festgesetzt, dass öffentbare Fenster von zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten unzulässig sind. Damit eine ausreichend natürliche Belüftung der zum Wohnen und Arbeiten dienenden Aufenthaltsräume gewährleistet ist, wurde zudem festgesetzt, dass mindestens ein öffentbares Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein muss (textliche Festsetzung 11). In der Planzeichnung wurden diese Gebäudeseiten mit A---A' (Nordfassade Haus 2) und mit B---B' (Nord-, Nordost- und Ostfassade Haus 1) gesondert gekennzeichnet und zeichnerisch festgesetzt.

Die Vorhabenplanung sieht aufgrund der Verkehrslärmimmissionen eine Laubengangerschließung für alle Wohnungen im Haus 1 vor. Die Aufenthaltsräume sind zum überwiegenden Teil in Richtung des Innenhofs orientiert. Lediglich einige Wohnungen am südlichen Rand des Hauses 1 werden in Richtung der Vegesacker Heerstraße orientiert sein. An der Nordfassade des Hauses 2 sowie an der Nordfassade des Hauses 1 sind keine Fenster geplant.

Auf der Grundlage der bremischen Schallschutzvereinbarung werden weitere Lärmfestsetzungen getroffen:

- Unter Berücksichtigung der erwarteten Immissionsbelastungen ist im Geltungsbereich sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag nicht überschritten werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind zum Beispiel Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (textliche Festsetzung 11).
- Bei einem Beurteilungspegel von > 45 und ≤ 50 dB(A) in der Nacht sind geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) mit freier Belüftung (gekipptes Fenster) auszuführen, damit der Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung 12).

- Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) in der Nacht ist dafür zu sorgen, dass in Aufenthaltsräumen oder durch bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsöffnungen der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung 12).
- Im Geltungsbereich können in den hausnahen Freibereichen (Loggien, Dachterrasse) tagsüber teilweise Beurteilungspegel von > 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Hier ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Lärmabsorbierende Materialien oder in Ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird (textliche Festsetzung 13).

Eingangsdaten Gewerbe

In einer ersten lärmtechnischen Voruntersuchung zum Vorhabengrundstück hat sich gezeigt, dass die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes, der auf dem Vorhabengrundstück entstehen soll, auf $07:00$ Uhr bis $21:30$ Uhr begrenzt werden müssen. Zudem darf keine Nachtanlieferung zwischen $22:00$ Uhr und $06:00$ Uhr erfolgen. In beiden Fällen wäre sonst eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung zu erwarten.

Folgende relevante gewerbliche Schallquellen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt:

- Oberirdischer Parkplatz mit 67 Stellplätzen

Auf der Grundlage der Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung fließen circa $2\ 270$ Fahren im Bereich der Ein- und Ausfahrt ein. Der Beurteilungszeitraum orientiert sich dabei an der berücksichtigten Öffnungszeit von $07:00$ bis $21:30$ Uhr (14,5 Stunden). Es wurde zudem eine Oberfläche (Fahrgasse) aus Betonsteinpflaster mit Fugen >3 mm berücksichtigt. Die Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wurde gemäß den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie durchgeführt.

- Einkaufswagen-Sammelbox für den Verbrauchermarkt

Die Einkaufswagen-Sammelbox ist auf der Stellplatzanlage lokalisiert. In die Betrachtung der Lärmimmissionen sind Einkaufswagen mit Kunststoffkörbe eingeflossen.

- Anlieferungsvorgänge per Lkw und Abfallentsorgung

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt an der Nordfassade des Gebäudes. Es wurden acht Anlieferungen per Lkw mit je fünf Paletten und acht Rollcontainern berücksichtigt; davon ein Kühl-Lkw in der morgendlichen Ruhezeit. Betrachtet wird zusätzlich ein Lkw zur Abfallentsorgung in den Tagzeiten (7:00 Uhr bis 20:00 Uhr)

- Haustechnische Anlagen für den Verbrauchermarkt

Es wurde ein Kaltgerät und eine Fortluft für die Verkaufsfläche berücksichtigt. Für den Kühler wurde von einem 24-Stunden-Betrieb und für den Lüfter von einem Betrieb am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) ausgegangen.

- Tiefgarage der Wohnanlage

Es wurden die Zu- und Abfahrten aus und zur Tiefgarage berücksichtigt. Das Verkehrsaufkommen wurde dem Verkehrsgutachten entnommen.

Ergebnisse der Lärmprognose und Schlussfolgerungen zum Gewerbelärm

Zur besseren Abschätzung der Schallimmissionsbelastungen an der Wohnbebauung und zur Identifizierung der maßgeblichen Geräuschquellen wurden Teilpegel für die untersuchten Immissionsorte prognostiziert.

Es wurden an der Südfassade Immissionsorte (IO 2, 1. OG bis 4. OG), der Ostfassade (IO 1, 1. OG bis 4. OG), der Nordostfassade (IO 4, 1. OG bis 4. OG) und der Nordfassade (IO3, 1. OG bis 4. OG) untersucht (vergleiche Abbildung 9).

Tags werden an den untersuchten Immissionsorten IO 4 und IO 3 die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Lediglich im 4. OG des IO 4 wird ein Beurteilungspegel von 59,9 dB(A) prognostiziert. Die Überschreitung resultiert aus dem Schallaustrag der Anlieferzone sowie der Stellplatzanlagen. Durch die Laubengangerschließung und dem Verzicht auf Fenster in den Nordfassaden der Häuser 1 und 2 kann dieser Überschreitung begegnet werden.

Am IO 1 an der Ostfassade des Hauses 1 kommt es tags zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 0,9 dB(A). Hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Des Weiteren wurden in der Umgebung des Vorhabengrundstücks Immissionsorte untersucht. Ein Immissionsort befindet sich an der Ostfassade eines Wohngebäudes im Nordwesten des

Vorhabengrundstücks (Sandersfeld 11) sowie drei Immissionsorte an der Vegesacker Heerstraße (Hausnummer.: 126A, 124 und 118) gegenüber dem geplanten Vorhaben und der Zufahrt zum Vorhabengrundstück.

Tags wird am nordwestlichen Immissionsort (Sandersfeld 11) der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags eingehalten. Es werden Beurteilungspegel von 47 dB(A) prognostiziert. An den südlichen Immissionsorten an der Vegesacker Heerstraße werden Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) ermittelt, sodass auch hier der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Die lauteste Nachtstunde wurde betrachtet, um abzu prüfen, ob der Schalleistungspegel des Kältegeräts, das 24 Stunden läuft, zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führt:

- An den Immissionsorten IO 1 - IO 4 im Vorhabengrundstück werden Beurteilungspegel von maximal 41 dB(A) ermittelt, der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird nicht überschritten. Lediglich am IO 3, das sich direkt an der Anlieferungszone befindet, wird der Immissionsrichtwert um 3 dB(A) überschritten.
- In der lautesten Stunde wurde in der Umgebung am nordwestlichen Immissionsort (Sandersfeld 11) ein Beurteilungspegel von 37 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB (A) nachts wird somit eingehalten. An den südlichen Immissionsorten werden Beurteilungspegel von bis zu 32 dB(A) ermittelt, sodass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) auch hier nicht überschritten wird.

Nach Vorgabe der TA-Lärm sind auch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen zu beurteilen. Diese dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Die Spitzenpegelberechnung hat nachgewiesen, dass an allen berechneten Immissionsorten im Tagzeitraum das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm eingehalten wird.

In der unten stehenden Abbildung sind die gewerblichen Lärmquellen

und die untersuchten Immissionsorte dargestellt.

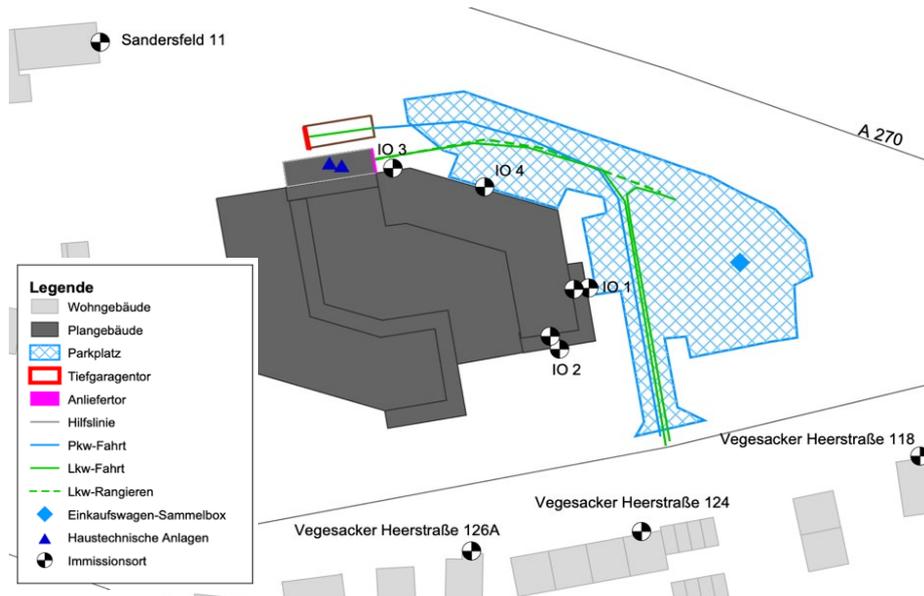


Abbildung 9: Lageplan Gewerbe mit gewerblichen Lärmquellen ((Quelle Anlage 4 zur schalltechnischen Untersuchung, Lärmkontor GmbH, März 2023, Hamburg, bearbeitet durch A+S)

Für die Überschreitung am IO 1 im 1 OG sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Aufenthalts- und Schlafräume müssen hier lärmabgewandt sein. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 11, dass an den gesondert gekennzeichneten Gebäudeseiten B---B' öffentbare Fenster von zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen unzulässig sind, kann auch ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmimmissionen gewährleistet werden, sodass am gesamten IO 1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden können.

Gemäß der lärmtechnischen Voruntersuchung müssen die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:30 Uhr begrenzt sein. So soll garantiert werden, dass von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr die Stellplatzanlage für Kundenverkehre des Supermarktes nicht genutzt werden. Diese Begrenzung der Öffnungszeiten wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Dort ist auch der Ausschluss der Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr vertraglich zu regeln.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Annahme getroffen, dass die Anlieferungszone eingehaust wird. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich zu prüfen, ob die Einhausung tatsächlich erforderlich wäre. Denn es ist zu bedenken, dass in der Vorhabenplanung an den Nordfassaden der Häuser 1 und 2, an denen sich die Anlieferungszone befindet, keine Fenster vorgesehen sind.

Weitere Lärmfestsetzungen

Eine aktive Schallschutzmaßnahme erfolgt in Form einer Lärmschutzwand (LSW) zwischen den beiden Baukörpern (Haus 1 und Haus 2), um den Innenhof und die dahin orientierten Fassaden vor Lärmimmissionen zu schützen. Die Lärmschutzwand ist Teil eines Verbindungsbaus, der auch als Rettungsweg in einem Brandfall genutzt werden kann. Die Lärmschutzwand wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Schallschutzmaßnahme festgesetzt.

Es wird textlich zusätzlich geregelt, dass die LSW die gleiche Gebäudehöhe aufweisen muss, wie die angrenzenden Häuser 1 und 2. Somit kann ein vollständiger Lärmschutz gewährleistet werden (textliche Festsetzung Nummer 15).

Verkehrslärmfernwirkung

Die Beurteilung der Mehrverkehre auf den umgebenden Bestandsstraßen durch die Verkehrserzeugung im Plangebiet ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Abwägungsbelang. Zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden exemplarisch für vier Immissionsorte an der Vegesacker Heerstraße Berechnungen für den Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Vorhabens) und den Prognose-Planfall (mit Umsetzung des Planvorhabens) durchgeführt. Hier liegen die vorhandenen Wohnhäuser besonders nah an der Straße. Die Verkehrszahlen wurden vom Verkehrsplanungsbüro zur Verfügung gestellt.

Straße	DTV Kfz/24h	Lkw 1 Tag/Nacht %		Lkw 2 Tag/Nacht %	
Prognose-Nullfall					
Vegesacker Heerstraße westl. Zufahrt	6.879	4,2	0,4	0,4	0,0
Vegesacker Heerstraße östl. Zufahrt	7.333	4,1	0,4	0,4	0,0
Prognose-Planfall					
Vegesacker Heerstraße westl. Zufahrt	7.346	4,0	0,4	0,3	0,0
Vegesacker Heerstraße östl. Zufahrt	8.326	3,6	0,4	0,4	0,0

Tabelle 2: Straßenverkehrszahlen Nullfall und Planfall (Quelle: Lärmkontor GmbH, 03/2023)

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnungsergebnisse sowie die Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall.

Name	Stockwerk	Nutzung	Richtung	Grenzwert		Pegel Nullfall		Pegel Planfall		Diff. Planfall-Nullfall	
				OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT [dB]	LrN [dB]
Vegesacker Heerstraße 114	EG	MI	N	64	54	66,5	59,3	66,8	59,5	0,3	0,2
Vegesacker Heerstraße 118	EG	MI	N	64	54	64,5	56,6	64,8	56,6	0,3	0,0
Vegesacker Heerstraße 138	EG	MI	N	64	54	63,8	54,1	64,0	54,2	0,2	0,1
Vegesacker Heerstraße 152	EG	MI	N	64	54	64,4	54,5	64,7	54,6	0,3	0,1

Tabelle 3: Beurteilungspegel für die Auswirkungen des Mehrverkehrs

Die Berechnungen zeigen, dass keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. An den Immissionsorten werden die Grenzwerte der 16. BImSchV bereits im Prognose-Nullfall überschritten. Da allerdings keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt und keine Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht für die untersuchten Gebäude erstmalig erreicht oder weiter erhöht werden, sind aus schallschutzfachlicher Sicht keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

8. Grünordnerische Festsetzungen und Flächen für Wald

Das Vorhabengrundstück ist durch einen umfangreichen Gehölz- und Baumbestand gekennzeichnet, der zu einem grünen Erscheinungsbild des Ortes führt. Er übernimmt eine Eingrünungs- und Abschirmungsfunktion des heutigen Postgebäudes gegenüber der Umgebung. An der südwestlichen Grenze entlang der Vegesacker Heerstraße befinden sich bis zu 100 Jahre alte hochstämmige Stieleichen.

Die Siedlungsgehölze an den Böschungen im Westen und Norden des Plangebietes sind aufgebaut aus Birke, Weide, Eiche, Hainbuche, Kiefer, Ahorn, Kirsche, Hasel, Efeu und weiteren Ziergehölzen im Unterwuchs. Zahlreiche Bäume, die auf dem nördlich gelegenen Grundstück der Autobahn liegen, ragen mit ihren Kronen in das Plangebiet hinein. Viele Bäume fallen unter dem Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung.

Der dichte Gehölz- und Baumbestand im Westen ist als Waldfläche von der Waldbehörde der Freien Hansestadt Bremen qualifiziert worden. Diese Waldfläche umfasst eine Größenordnung von rund 2 600 qm. Die Waldfläche wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 6 BauGB in der Planurkunde festgesetzt.

Die Gehölzbestände entlang der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze sowie eine Gehölzinsel im Südosten des Vorhabengrundstücks werden zum Erhalt festgesetzt. Hierzu wird textlich geregelt, dass bei Abgängen von Bäumen diese durch

Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an gleicher Stelle zu ersetzen sind.

Für den verbleibenden Baumbestand sind während der Bauphase folgende wirksame Schutzmaßnahmen erforderlich und umzusetzen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- „Im Kronentraufen-/Wurzelbereich soll keine im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche Versiegelung erfolgen. Eine Versiegelung ist ausnahmsweise im Abstand von fünf Metern zu der im VEP 115 mit C bis D gekennzeichneten Baugrenze für Hauseingänge und Fahrradabstellplätze inklusive der Überdachung zulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume ist auf eine Oberflächenbefestigung mit Kantensteinen zu verzichten; geeignet ist zum Beispiel eine Grandfläche. Die baumschutzfachliche Baubegleitung ist bei der Ausführungsplanung und der Ausführung hinzuzuziehen“.
- Vorhandenen Kantensteine sollen belassen werden, wo immer möglich, um Schäden an vorhandenen Wurzeln zu vermeiden.
- Beauftragung und Durchführung einer baumschutzfachlichen Baubegleitung durch eine/n öffentlich bestellte/n und vereidigte/n Baumsachverständige/n insbesondere für den Bau der Tiefgarage in sehr geringem Abstand zur festgesetzten Waldfläche (Aufgabenbeschreibung in der Anlage).
- Während der gegebenenfalls erforderlichen Grundwasserabsenkung soll die Durchführung von Bewässerungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der Naturschutz- und Wasserbehörde erfolgen, falls die Grundwasserabsenkung während der Vegetationsperiode durchgeführt wird.
- Generell: im Kronentraufen-/Wurzelbereich soll das Arbeiten in Handschachtung erfolgen
- Generell: Durchführung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4, siehe dazu Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen (siehe Baumschutz in Bremen – Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft sowie Anlage).

Gemäß dem § 8 Absatz 7 MobBauOG sind für je vier Stellplätze mindestens ein geeigneter Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind so zu platzieren, dass durch die Bäume der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird; sie sollen möglichst zwischen den einzelnen Stellplätzen liegen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten sowie bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

Bei den geplanten 67 Stellplätzen müssen 17 Bäume gepflanzt werden. Aufgrund des Zuschnittes des Grundstücks und der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen kann unter Berücksichtigung der Maßgabe, dass für die Bäume entsprechend große Pflanzgruben erforderlich sind, nicht immer nach den Stellplätzen Bäume gepflanzt werden. Die Bäume, die nicht auf der Stellplatzfläche gepflanzt werden, sollen an anderer Stelle auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden. Diese Bäume sind in der Vorhabenplanung gesondert gekennzeichnet und nummeriert.

In einer textlichen Festsetzung wird die Pflanzung dieser 17 Bäume festgesetzt. Es sind einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

In der gleichen textlichen Festsetzung wurde festgesetzt, dass für den zu fällenden Baum mit der Nummer 15, der durch die Bremische Baumschutzverordnung geschützt ist, zwei heimische großkronige Laubbäume (Ersatzbäume) mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sind. Die beiden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

Weitere Bäume werden gemäß Vorhabenplanung im Innenhof gepflanzt.

9. „Bremer Standard“, Klimaschutz und Energiekonzept

In der Senatssitzung am 22. November 2022 wurde der „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen beschlossen. Ziel des „Bremer Standards“ ist es, neue wohnbaulich und gemischte Quartiere und Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie einen Beitrag zur Erreichung der Bremer Klimaschutzziele und des 1,5°-Ziels unterstützen und „gleichzeitig an die Folgen des Klimawandels angepasst sind“¹⁰.

Der „Bremer Standard“ umfasst folgende Themenbereiche

1. Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen
2. Mischung der Funktionen
3. Mobilitätsmanagement, um die Zahl der Autos zu reduzieren

¹⁰ Vergleiche „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen, Seite 1

4. Öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern
5. Einsatz von Baustoffen und Bauweisen, die die CO²-Last der Neubauten über den ganzen Nutzungszyklus reduzieren (Holzbau)
6. Wärme aus erneuerbaren Quellen
7. Hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (BEG 40)
8. bezahlbares sowie sozialgemischtes Wohnen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden diese Themenbereiche wie folgt berücksichtigt:

1. Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen

Mit dem VEP 115 wird das auch dem Vorhabengrundstück Vegesacker Heerstraße vorhandene Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial bestmöglich ausgenutzt wird. Für den Neubau des Gebäudes werden überwiegende bereits bebaute und versiegelte Flächen verwendet. Es entsteht ein kompakter Baukörper, der effizient die Rahmenbedingungen des Grundstücks (Waldfläche und Anbauverbotszone von 40 m). Der VEP 115 wird im Sinne des §1a Absatz 2 BauGB aufgestellt.

2. Mischung der Funktionen

Es ist einutzungsgemischtes Gebäude geplant. Im Erdgeschoss wird ein großflächiger Lebensmittelmarkt entstehen mit unter anderem einer Bäckereinutzung. Zudem wird angestrebt, dass sich die vorhandene Postnutzung – in reduziertem Umfang – wieder am Standort ansiedelt. In zwei Häusern werden in den Obergeschossen Wohnungen entstehen. Ein großer Anteil der Wohnungen wird für Senioren entstehen. Für sie wird es auch einen Gemeinschaftsraum geben. Diese werden von den kurzen Wegen zum Lebensmittelmarkt profitieren.

Der Lebensmittelmarkt trägt zur Verbesserung der Versorgung der nördlich angrenzenden Stadtgebiete und ermöglicht eine fußläufige Nahversorgung für die Bewohner und Bewohnerinnen des zukünftigen Steingutquartieres.

3. Mobilitätsmanagement, um die Zahl der Autos zu reduzieren

Für das Vorhaben wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes werden reduziert wie auch die Stellplätze der Bewohner und Bewohnerinnen. Vor dem Supermarkt werden für die Kunden und Kundinnen des Lebensmittelmarktes ausreichend Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Auf dem Vorhabengrundstück werden die 17 gemäß §8 Absatz 7 MobBauOG erforderlichen großkronigen Laubbäume gepflanzt.

4. Öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern

Aufgrund der Größenordnung des Grundstücks kann keine öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Es wird im Nordwesten und im Osten des Vorhabengrundstücks Grünflächen geben. Der vorhandene umfangreiche Gehölzbestand (Waldfläche) im Westen des Grundstücks bleibt erhalten. Die positive Wirkung auf die bioklimatische Situation des Vorhabengrundstücks sowie der Umgebung bleibt erhalten. Dies gilt auch für den Baumbestand im Norden und Osten des Vorhabengrundstücks, der erhalten wird. Insgesamt entstehen rund 700 m² mehr an entsiegelter Fläche als im heutigen Zustand. Der Anteil an unversiegelten Flächen und der umfangreiche Baumbestand haben einen kühlenden Effekt auf das Vorhabengrundstück.

Die geeigneten Dachflächen der Häuser 1 und 2 werden begrünt. Sie dienen als Retentionsflächen für das Niederschlagswasser und leisten einen Beitrag zur Verbesserung der bioklimatischen Situation des Standortes.

Zwischen den Häusern 1 und 2 wird ein ruhiger Innenhof entstehen, der ebenfalls begrünt und bepflanzt werden soll. Hier entstehen Gemeinschaftsflächen für die Bewohner und Bewohnerinnen sowie eine Kinderspielfläche.

5. Einsatz von Baustoffen und Bauweisen, die die CO²-Last der Neubauten über den ganzen Nutzungszyklus reduzieren (Holzbau)

Durch das Architekturbüro, das das Neubauvorhabenplan, wurde untersucht inwieweit das Postbestandsgebäude für die geplante Wohnnutzung und die geplante Einzelhandelsnutzung wiedergenutzt werden kann. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um einen Anfang der 1980er Jahre errichtetes Gebäude für eine Postnutzung. Es besteht aus einem zweigeschossigen Sockel und einem viergeschossigen würfelförmigen Gebäudeteil. Der würfelförmige Gebäudeteil ist unterkellert.

Das Erdgeschoss diente der Paketsortierung, zur Vegesacker Heerstraße ist ein eingeschossiger Schalterbereich vorgelagert. Das Obergeschoss diente der Briefsortierung. In den beiden anderen fast quadratischen Obergeschossen waren neben einer Kantine Büronutzungen untergebracht. An der östlichen Fassade ist ein Erschließungskern angeordnet.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass eine Umnutzung zu Wohnungen nicht möglich ist. Durch die Gebäudetiefe und das an der Fassade liegende Treppenhaus ergeben sich weite Bereiche, die nicht natürlich belichtet werden könnten. Dies war für die Büronutzung unproblematisch, hier konnten Lagerflächen, WC-Anlagen et cetera untergebracht werden. Für eine Wohnnutzung sind diese Flächen nicht geeignet.

Die Wohnungen mit Nordausrichtung wären einseitig der Lärm zugewandten Seite hin orientiert. Eine Anordnung der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) zur lärmabgewandten Seite wäre für mehrere Wohneinheiten nicht möglich. In der Neubauplanung wird das der BAB A 270 zugewandte Haus 1 aus Schallschutzgründen mit einer Laubengangerschließung geplant, Aufenthaltsräume befinden sich an der lärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung des ruhigeren Innenhofs.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch einen Neubau unter Berücksichtigung der Waldfläche und der weitgehenden Berücksichtigung der Anbauverbotszonen der BAB A 270 der Platz effizient genutzt werden kann und ein großflächiger Lebensmittelmarkt und rund 90 Wohneinheiten umgesetzt werden können. Dies wäre bei Erhalt des Bestandsgebäudes nicht möglich.

Bis zum Neubau des Gebäudes ist zu prüfen, ob zum Beispiel recycelter Beton vom Bestandsgebäude unter anderem für den Unterbau der Stellplatzanlage genutzt werden könnte.

6. Wärme aus erneuerbaren Quellen/solare Energie

Die Wärmeversorgung wird zu 100 Prozent auf der Grundlage von erneuerbaren Energien erfolgen. Die Machbarkeit und Umsetzbarkeit wurde in einem Energiekonzept dargelegt.

Die begrünten Dächer werden mit PV-Modulen bestückt. Es werden 45 Prozent der geeigneten Dachflächen der Häuser 1 und 2 hierfür genutzt.

7. Hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (BEG 40)

Die Gebäude werden mit dem Standard BEG 40 errichtet.

8. bezahlbares sowie sozialgemischtes Wohnen

Bei einer Gesamtanzahl von 90 Wohnungen werden 27 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet (30-Prozent-Quote). Die Vorhabenträgerin errichtet rund zwei Drittel der Wohnungen für Senioren und rund ein Drittel als normale Wohnungen.

Vor diesem Hintergrund wird es zu einer sozialen Durchmischung der Bewohner und Bewohnerinnen kommen. Die Gemeinschaftsfläche im ruhigen Innenhof soll einen Beitrag zu einer sozialen Interaktion der Bewohnenden leisten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Vorhaben zum Großteil den Zielsetzungen und Empfehlungen des „Bremer Standards“ folgt.

Klimaschutz und Energiekonzept

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt für das neue Quartier, die klimapolitischen Ziele Bremens (zum Beispiel Photovoltaiknutzung der geeigneten Dachflächen, regenerative Wärmeenergieversorgung, BEG 40 Standard, Dachbegrünung/Umgang mit Klimawandel) zu berücksichtigen.

Die Wärmeversorgung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail fest. Als Entscheidungsgrundlage hierfür wurde von der Firma Averdung ein Energiekonzept erarbeitet. Zielsetzung war eine Wärmeversorgung ausschließlich aus erneuerbaren Energien. Im Ergebnis wird als nachhaltiges und effizientes System die Umsetzung einer monoenergetischen Luft-Wärmepumpe mit Heizstab beziehungsweise Power-to-Heat inklusive einer Trinkwarmwasser-Bereitstellung über dezentrale Frischwasserstationen als Innenaufstellung empfohlen. Diese Technik kann weitestgehend in einem Technikraum im Keller untergebracht werden.

Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz ist die Nutzung der solaren Energie. Die Dachflächen der letzten Geschosse der Häuser 1 und 2 sind für die Bestückung im PV-Modulen geeignet. Dabei sind die Flächen für erforderliche Aufzugsschächte, Rauchabzugsfenster oder Haustechnik zu berücksichtigen.

Aus städtebaulichen Gründen wurden das letzte Geschoss im Haus 2 zurückgesetzt, sodass ein Staffelgeschoss entsteht. Die Staffel soll zukünftig als attraktiver Außenwohnbereich (Dachterrasse) den Bewohnenden des letzten Geschosses zur Verfügung stehen. Hier können keine PV-Module installiert werden. Gleiches gilt für das Staffelgeschoss im Süden des Hauses 1.

Die Dachflächen sollen zugleich begrünt werden, sodass entsprechend des sogenannten „Bremer Standards für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen“ der Anteil der Dachflächen, die mit Photovoltaik-Fläche bestückt werden, reduziert wird, da die Module in einem größeren Abstand zueinanderstehen. Bei der Festlegung der mit PV-Modulen bestückten Fläche ist auch zu berücksichtigen,

dass die Module für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sicher erreicht werden müssen. Die „Dachfläche“ des Verbindungsbaus zwischen den Häusern 1 und 2, der unter anderem als Lärmschutz dient, kann nicht sinnvoll mit PV-Modulen belegt werden.

Die Dachfläche, die PV-Modulen bestückt werden kann (ohne Attika), hat eine Größe von circa 1 300 m². Der Anteil der Dachfläche, der bestückt werden kann liegt bei 45 Prozent bis 48 Prozent. Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB festgesetzt, das mindestens 45 Prozent der geeigneten Dachflächen der Häuser 1 und 2 mit PV-Modulen zu belegen sind.

Eine Solarnutzung auf überdachten Stellplatzanlagen wie dies im Bremer Standard (Kapitel 3 Mobilitätsmanagement) empfohlen wird, ist im vorliegenden Fall nicht möglich. Die Stellplatzanlage befindet sich zum überwiegenden Teil in der Anbauverbotszone. Dort sind bauliche Anlagen, wozu die Überdachung zählt, im Grundsatz nicht zulässig. Nur für die geringfügige Überschreitung der Anbauverbotszone durch das Gebäude wurde vom Fernstraßenbundesamt eine teilweise Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Die Gebäudefassaden inklusive des Gewerbeanteils im Erdgeschoss werden den BEG-40 Standard aufweisen. Hierzu erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag.

10. Altlasten

Nach Aussagen der Bodenschutzbehörde liegen für das Plangebiet keine Altlasten vor oder sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt geworden. Es liegen jedoch Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen vor, die zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen geführt haben könnten: Seit circa 1989 Postdienststelle. Die Nutzung „Postdienststelle“ ist nach der Bremer Branchenklassifizierung der Klasse „0“ (kein Gefährdungspotential) zuzuordnen. Auf der Ebene der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Für den Bereich der auf dem Plangebiet befindlichen Trafostation sind technische Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der kleinräumigen Nutzung sowie der vergleichsweise geringen Mobilität der nutzungstypischen Boden-/Grundwasserkontaminanten (Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Polychlorierte Biphenyle (PCB)) ist eine Prüfung im nachgeordneten Verfahren (Antrag zum Gebäuderückbau, Bauantragsverfahren) nach Aussagen der Bodenschutzbehörde möglich. Die Trafostation wird im Rahmen der Umsetzung der Vorhabenplanung entfernt.

Sollten im Plangebiet sensible Nutzungen (zum Beispiel Kinderspielflächen) entstehen, wird von der Bodenschutzbehörde empfohlen, nach Beendigung der Baumaßnahmen in Bereichen, die vorwiegend zum Spielen genutzt werden, vorsorglich eine Beprobung des Oberbodens nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen, um Nutzungskonflikte auszuschließen und ein gefahrloses Spielen zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kinderspielflächen auf dem Dach des Lebensmittelmarktes anzusiedeln, sodass eine Beprobung des Oberbodens nicht erforderlich sein wird.

11. Kampfmittel

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Auf der Planurkunde erfolgt ein entsprechender Hinweis.

12. Bodendenkmäler

Der Landesarchäologie ist das Vorhabengrundstück aus zwei archäologischen Fundstellen (10/ und 11/Schönebeck) bekannt:

- 1966 wurden dort wo heute die Autobahn verläuft, unmittelbar nordöstlich außerhalb der Grenze des Plangebietes, bei einer Feldbegehung ein vorgeschichtlicher Flintabschlag aufgespürt. (Fundstelle 11)
- 1980 wurden beim Bau des Postgebäudes einige vorgeschichtliche Funde gemacht. Befunde wurden wegen schwieriger Bedingungen, und weil die Erdarbeiten für das Bauvorhaben nicht von Anfang an beobachtet wurden, nicht festgestellt (Fundstelle 10).

Dies zeigt, dass archäologische Bodenfundplätze vorhanden waren. Es ist damit zu rechnen, dass Reste davon noch im Boden vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund ist eine archäologische Prospektion (Voruntersuchung) durch eine Grabungsfirma zu beauftragen, um zu klären, ob auf dem Baugrundstück archäologische Bodenfunde vorhanden sind. Sollten bei dieser Voruntersuchung Bodenfunde entdeckt werden, muss der Bauherr nachfolgend eine Grabungsfirma mit der eigentlichen Ausgrabung beauftragen.

Die entstehenden Kosten für Prospektion, eine eventuell nachfolgende Ausgrabung, die gebotenen Maßnahmen für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und wissenschaftliche Dokumentation etwaiger Befunde und Funde sind nach BremDSchG vom Bauherrn zu tragen. Die Planung für Prospektion und eventuell

notwendige Ausgrabung durch eine Grabungsfirma sind mit der Landesarchäologie abzustimmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, die Anforderungen und Maßnahmen umzusetzen und zu berücksichtigen.

Grundsätzlich müssen Erdarbeiten auf dem Vorhabengrundstück von der Landesarchäologie beobachtet werden. Das sind vorrangig die Arbeiten zur Erstellung des Sockelbauwerkes und der Tiefgarage sowie bei Kampfmittelsucharbeiten.

In der Planurkunde erfolgt ein entsprechender Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von archäologischen Bodenfunden und die Verpflichtung, eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen.

13. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BremLBO

Die städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens soll nicht durch eine Anhäufung von Werbeanlagen auf dem Grundstück und am Gebäude beeinträchtigt werden. Auch aufgrund der Eingangssituation in Richtung des Vegesacker Zentrums besteht ein Regelungsbedarf für Werbeanlagen, da sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen sollen.

Vor diesem Hintergrund sind nur Werbeanlagen zulässig, die für die Stätte der Leistung werben, also Einzelhandelsbetriebe die im Gebäude tatsächlich vorhanden sind. Werbung für Betriebe, die sich nicht auf dem Vorhabengrundstück befinden, werden somit ausgeschlossen.

An der Zufahrt zum Vorhabengrundstück ist eine Werbeanlage zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.

Damit eine Überfrachtung vermieden wird, soll geregelt werden, dass für einen Einzelhandelsbetrieb nur eine Werbeanlage zulässig ist. Diese Werbeanlage kann aber aus mehreren Teilen bestehen. So kann es für einen Betrieb eine Werbeanlage für den Schriftzug und eine andere für das Logo geben. Wichtig ist hierbei, dass diese einheitlich gestaltet sind. Um die Beeinträchtigung der Fassadenarchitektur zu minimieren wird zudem festgesetzt, dass sie sich der Fassadengestaltung unterordnen müssen.

Vor allem die Beleuchtung der Werbeanlagen kann zu einer beeinträchtigenden Wirkung führen. Die beleuchteten Werbeanlagen sollen die gegenüberliegende Wohnbebauung und vor allem die nördlich gelegene BAB A 270 nicht beeinträchtigen. Die Werbeanlagen dürfen also nicht angestrahlt werden, sondern müssen in einem ruhigen und blendfreien Licht selbstleuchtend ausgeführt sein. Blinkende Werbeanlagen oder mit bewegtem Licht haben ein erhebliches Störungspotenzial und werden ausgeschlossen.

Zudem werden die Anforderungen zu den Werbeanlagen im Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

14. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Hinweise zum Baumschutz und Artenschutz, zum Kampfmittel, zur Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Vegesack sowie zu archäologischen Bodenfunden aufgenommen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der BAB A 270 wurden auf der Grundlage des § 9 Absatz 6 BauGB in der Planurkunde nachrichtlich übernommen. Rechtsgrundlage für die Bauverbots- und Baubeschränkungszone bildet der § 9 Absatz 2 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG). In die nachrichtliche Übernahme wurde auch ein Hinweis aufgenommen, wonach bauliche Anlagen, die nicht unter Mitwirkung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA) zustande gekommen sind, eine Ausnahmegenehmigung beziehungsweise Zustimmung durch das FBA bedürfen (vergleiche hierzu auch oben genanntes Kapitel „Anbauverbotszone der BAB A270“).

D. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

1. Einleitung und Ziele des VEP 115

Der rund 1,5 ha große Geltungsbereich umfasst ein Grundstück mit einer Postnutzung sowie Teile der Vegesacker Heerstraße. Das Plangebiet ist Großteils versiegelt und mit einem Postgebäude aus den 1980er Jahren bebaut. Zusätzlich befindet sich östlich des Plangebietes eine Trafostation sowie Fahrradabstellanlagen.

Um das Gebäude befinden sich große Hof- und Lagerflächen, auf denen die Postfahrzeuge beladen und abgestellt werden. Das Grundstück wird noch immer intensiv von der Post genutzt, sodass Zu- und Abfahrten (Liefer-, Mitarbeitenden- und Kundenverkehre) auf dem Standort stattfinden.

Geprägt ist der Standort im Westen von einem umfangreichen Gehölz- und Baumbestand, der sich in Richtung Norden fortsetzt und bis in den Osten des Grundstücks verläuft. Der im Westen befindliche

Gehölzbestand ist von der Bremischen Waldbehörde als Waldfläche im Sinne des § 2 Absatz 1 Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG) eingestuft worden. Das von der Post genutzte Gelände ist durch diesen Gehölz- und Baumbestand eingegrünt.

Südlich davon verläuft die Vegesacker Straße, die das Grundstück erschließt. Sie ist Teil des Geltungsbereiches. Die Vegesacker Heerstraße ist durch einen Baumbestand geprägt und weist einen Allee-Charakter auf.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 (VEP 115) wird die Ansiedlung eines nutzungsgemischten Gebäudes im Plangebiet ermöglicht. Geplant ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit zusätzlichen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Für die Einzelhandelsnutzung entsteht zudem eine Stellplatzanlage. Es werden die Voraussetzungen zur Verbesserung einer wohnortnahen Nahversorgung für die angrenzenden Quartiere sowie das zukünftige südlich gelegene Steingut-Quartier geschaffen.

Zur Erreichung der Planungsziele bedarf es einer Änderung des Ursprungsbebauungsplanes 954. Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

Durch die Entwicklung des Plangebietes wird kein zusätzlicher Bedarf an Boden generiert, sondern der bereits versiegelte und genutzte Boden neu bebaut. Die Flächen im Plangebiet werden wiedergenutzt. Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB aufgestellt, wonach „... zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen ... zu nutzen sind.“

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.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von neuen

Flächen sollte durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und von Nachverdichtung verringert werden.

Diese Zielsetzungen des Baugesetzbuches werden im Rahmen der Aufstellung des VEP 115 berücksichtigt.

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 VEP 115 berücksichtigt.

Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro 2015)

Das Landschaftsprogramm Bremen wurde 2015 von der Bürgerschaft als einfacher Parlamentsbeschluss beschlossen. Das Landschaftsprogramm 2015 (LaPro) der Freien Hansestadt Bremen klassifiziert das Plangebiet als „Gewerbeflächen“ gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan Bremen.

Gemäß der Karte A „Arten und Biotope“ des Landschaftsprogramms Bremen 2015 wird das Vorhabengrundstücke als Biotoptyp/Biotopkomplex allgemeiner Bedeutung ausgewiesen¹¹. Die Bäume entlang der Vegesacker Heerstraße sind im Landschaftsprogramm Bremen 2015 als „Alte Allee, Altbaumreihe“ ausgewiesen und als innerstädtische Biotopvernetzung klassifiziert¹². Diese Bäume werden durch das Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist abzu prüfen, ob gegebenenfalls für eine Querungshilfe Bäume gerodet werden müssten.

Das Ziel- und Maßnahmenkonzept des LaPro sieht für den Geltungsbereich die Sicherung der Alleebäume entlang der Vegesacker Heerstraße vor.

Natura 2000 – Gebiete und weitere Naturschutzgebiete

¹¹ Freie Hansestadt Bremen, Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A „Arten und Biotope – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse

¹² ebenda

Diese Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Es befindet sich in der Nähe des Plangebietes keines dieser Schutzgebiete.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft) das Orts- und Landschaftsbild sowie Menschen

Schutzgut Pflanzen/Biototypen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der überwiegend bebaut und überformt ist. In der Karte A „Arten und Biotope-Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Landschaftsprogramms Bremen 2015 (LAPRO 2015) ist das Plangebiet als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50 bis 80 Prozent) gekennzeichnet. Gemäß der Karte A hat das Plangebiet nur eine allgemeine Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

Das Grundstück, auf dem das Neubauvorhaben umgesetzt werden soll, ist an den Rändern durch einen umfangreichen Gehölz- und Baumbestand gekennzeichnet¹³, der zu einem grünen Erscheinungsbild des Ortes führt. Er übernimmt eine Eingrünungs- und Abschirmungsfunktion des heutigen Postgebäudes gegenüber der Umgebung. An der südwestlichen Grenze entlang der Vegesacker Heerstraße befinden sich unter anderem bis zu 100 Jahre alte hochstämmige Stieleichen.

Die Siedlungsgehölze an den Böschungen im Westen und Norden des Plangebietes sind aufgebaut aus Birke, Weide, Eiche, Hainbuche, Kiefer, Ahorn, Kirsche, Hasel, Efeu und weiteren Ziergehölzen im Unterwuchs. Zahlreiche Bäume, die auf dem nördlich gelegenen Grundstück der Autobahn A 270 befinden, ragen mit ihren Kronen in das Plangebiet hinein.

Der dichte Gehölz- und Baumbestand im Westen ist als Waldfläche (Größe circa 2 600 m²) im Sinne des § 2 Absatz 1 Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG) von der Waldbehörde der Freien Hansestadt Bremen eingestuft worden. Zahlreiche Bäume fallen zudem unter dem Schutz der Bremischen Baumschutzverordnung. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine offene Rasenfläche. Diese Gehölzbestände sind dem Biototyp „Wälder, Gehölze und Gebüsche zuzuordnen“. Vereinzelt finden sich noch am Bestandspostgebäude Gehölze. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Baumbestandserfassung durchgeführt.

¹³ Vergleiche Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A - Arten und Biotope

Der kleinere Teil der Bäume muss zur Umsetzung der Planung gefällt werden. Es handelt sich hierbei um Einzelbäume, die sich in unmittelbarer Nähe des Bestandsgebäudes befinden beziehungsweise um einige Bäume, die heute einen Teil der Kundenstellplätze zur Vegesacker Heerstraße abschirmen. Es sind überwiegend kleinere Bäume, die einen Stammumfang von 20 bis 30 cm aufweisen. Der größte zu fällende Baum hat einen Stammumfang von 1,62 m (Spitzahorn, Baumnummer 15). Die zu fällenden Bäume sind – bis auf den Baum mit der Nummer 15 (Spitzahorn) – nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt. Im noch rechtsgültigen Bebauungsplan 954 waren die Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt.

Nr. (gemäß Planzeichnung)	Nr. (gemäß Baumbestandserfassung)	Art	Stammumfang in m	Kronendurchmesser in m
1	1916	Ginko	0,52	3,00
2	1917	Ginko	0,45	2,00
3	1918	Ginko	0,30	1,00
4	1919	Ginko	0,41	3,00
5	1920	Ginko	0,47	3,50
6	1921	Spitz-Ahorn	0,48	4,00
7	1922	Spitz-Ahorn	0,70	6,00
8	1923	Zier-Kirsche	0,86	7,00
9	1924	Ginko	0,36	2,00
10	1925	Hainbuche	0,46	5,00
11	1926	Zier-Kirsche	0,33	3,00
12	1927	Hainbuche	0,41	4,00
13	1928	Ginko	0,31	1,00
14	1929	Ginko	0,57	4,50
15	1930	Spitz-Ahorn	1,62	11,00
16	1931	Ginko	1,11	12,00
17	1932	Ginko	0,76	6,00
18	1933	Feld-Ahorn	0,60	5,00

Tabelle 4: Baumliste mit den zu fällenden Bäumen (Quelle: Baumbestandserfassung im Zuge eines BHV, Engelmann&Co. Ing. & Baumsachverständigen GmbH)

Die Fällung dieser 18 Bäume ist für den Bau des neuen Nutzungsgemischten Gebäudes erforderlich. Sie können nicht erhalten werden, da zum einen das Nachverdichtungspotenzial sinnvoll

ausgenutzt werden soll und zum anderen die Anbauverbotszone der BAB A 270, zu berücksichtigen ist. Die Einhaltung der Anbauverbotszone von 40 Metern trägt dazu bei, dass der Neubau im Westen des Grundstücks entstehen muss. Die Lage des Gebäudes ist Ergebnis der Abwägung zwischen den Belangen der Autobahn, des Baumschutzes sowie der Innenentwicklung.

Für die Fällung des Spitzahorns hat die Naturschutzbehörde eine Befreiung in Aussicht gestellt. Eine Befreiung ist nach derzeit gültiger Regelung voraussichtlich mit der Verpflichtung zur Pflanzung von 2 großkronigen Ersatzbäumen mit einer Mindestpflanzgröße 18 bis 20 cm St.U auf dem Baugrundstück verbunden. Im Vorhabenplan wurden im Nordwesten des Plangebietes zwei Ersatzstandorte festgelegt (Bäume Nummern 18 und 19). Zusätzlich wurde in der textlichen Festsetzung Nummer 18 festgesetzt, dass zwei heimische großkronige Laubbäume als Ersatzbäume, nach Erteilung der Befreiung von der Bremischen Baumschutzverordnung durch die zuständige Naturschutzbehörde, gemäß der obigen Qualität, zu pflanzen sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme sind die zur Fällung vorgesehen Bäume nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen. Die zu fällenden Bäume sind im Herbst vor der Fällung auf Höhlen mit Fledermausanwesenheit zu überprüfen. Höhlen ohne Fledermausvorkommen sind dann so zu verschließen, dass dort keine Tiere mehr einfliegen können. Wenn Höhlen mit Fledermäusen gefunden werden sollten, ist mit der Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen.

Mit der Waldfläche sowie den nördlich, östlich und südöstlich gelegenen Gehölzen bleibt der überwiegende Teil der Gehölze erhalten.

Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil der Gehölze durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass durch den VEP 115 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere/Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der im Gebiet lebenden Tiere und der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Februar 2022 vom Büro KÜFOG GmbH, Bremen, eine faunistische Potenzialabschätzung vorgenommen. Untersucht wurde die Habitataignung für Brut- und Gastvögel, für Säugetiere (zum Beispiel Steinmarder, Igel, Wildkaninchen), Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Heuschrecken, Tag- und Nachfalter und Libellen.

Die faunistische Potenzialabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Für Säugetiere bietet die Fläche aufgrund ihrer Insellage kein geeignetes Habitat. Für Baumfledermäuse bilden die älteren Bäume im Südwesten des Plangebietes entlang der Vegesacker Heerstraße potenzielle Höhlungen. Das bestehende Postgebäude bietet kein geeignetes Fledermaushabitat, sodass das Potenzial des Geländes als Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse als gering angesehen wird. Die linearen Gehölzstrukturen sind jedoch potenzielle Nahrungshabitate für Fledermäuse aus den umliegenden Bereichen wie zum Beispiel die Schönebecker Aue oder die Weser.

Bezüglich der Amphibien und der Libellen besteht kein Habitatpotenzial als Fortpflanzungsstätte, da im Plangebiet kein Gewässer vorhanden ist. Die Habitateignung ist aufgrund der Insellage als gering einzustufen. Dies gilt auch für Reptilien.

Für Heuschrecken ist das Lebensraumpotenzial aufgrund fehlender Habitatflächen als gering einzustufen. Das Potenzial des Geländes als Reproduktionsstätte für Tagfalter und tagaktiven Nachtfalterarten ist aufgrund der für diese Tiergruppe kaum vorhandenen Futterbeziehungsweise Nektarpflanzen als sehr gering einzustufen.

Das Plangebiet weist für Brutvögel eine Planungsrelevanz auf. Die älteren Bäume im Südwesten des Plangebietes sind geeignete Habitate. Diese Bäume, die Teil der Waldfläche sind, sollen im Rahmen der Überplanung des Plangebietes erhalten bleiben. Die Waldfläche wurde festgesetzt. Der restliche verbleibende Baumbestand ist zum Erhalt festgesetzt, damit er langfristig gesichert werden kann.

Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil der Gehölze – hier vor allem die Bäume mit Quartierspotenzial – durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten sind.

Schutzgut Boden und Fläche

Der Großteil des Plangebiets ist versiegelt und überbaut. Im Bereich der Waldfläche, sowie der sonstigen Bäume und der Rasenfläche finden sich noch unversiegelte Flächen.

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird kein zusätzlicher Bedarf an Boden generiert. Für das Gebäude sowie die Zuwegungen und Stellplatzflächen werden vorwiegend die heute bereits versiegelten Flächen in Anspruch genommen. Es finden nur in verringertem Maße Eingriffe in derzeit unversiegelte Böden durch das Vorhaben statt. Aufgrund der einzuhaltenden Anbauverbotszone von 40 m muss der Neubau einen geringen Teil der unversiegelten Fläche westlich des heutigen Bestandsgebäude in Anspruch nehmen.

An anderer Stelle werden jedoch Flächen entsiegelt. Insgesamt kommt es zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes 954 denen des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nummer 115 gegenübergestellt, um die wesentlichen Änderungen und relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche aufzeigen zu können:

Größe Vorhabengrundstück/ehemaliges Postgrundstück 1 532 qm	Für die GRZ - Berechnung anrechenbare Fläche	Versiegelte Fläche:	Bewertung
Altes Planrecht Bauungsplan 0954 GRZ 0,4 Rechtskraft 1981: Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977	11 532 qm	11 532 qm (100 % Versiegelung zulässig):	Gemäß geltendem Planrecht könnte das Vorhabengrundstück vollständig versiegelt werden.
Neues Planrecht VEP 115 GRZ 0,37 Überschreitung durch Tiefgaragen- und Stellplatzflächen inklusive Zuwegungen, und Wege- und Platzflächen bis 0,75 Waldfläche (2 630 qm) festgesetzt	8 902 qm (Vorhabengrundstück minus die 2 630 qm große Waldfläche)	6 677 qm (8 902 qm * 0,75) (Grundfläche Gebäude mit versiegelter Fläche für Fahrräder, Tiefgaragen- und Stellplatzflächen inklusive Zuwegungen sowie Wege- und Platzflächen)	4 855 qm des Vorhabengrundstücks (11 532 qm) bleiben mit dem neuen Planrecht unversiegelt. (8 902 qm - 6 677 qm = 2 225 qm + 2 630 qm = 4 855 qm)

Tabelle 5: Flächenbilanzierung - Vergleich der zulässigen Versiegelung zwischen altem und neuem Planrecht

Die Gegenüberstellung zwischen dem noch gültigem Planrecht und dem neuen Planrecht zeigt, dass mit dem VEP 115 die unversiegelte Fläche wesentlich erhöht werden kann.

Auch beim Vergleich der heute im Plangebiet vorhandenen unversiegelten Flächen (4 568 qm) mit den zukünftig unversiegelten Flächen (5 255 qm) zeigt sich eine positive Bilanz von zusätzlich 687 qm unversiegelter Fläche. Es findet somit kein Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

Die Bodenverhältnisse zeichnen sich nach Angaben des Geologischen Dienstes für Bremen wie folgt aus:

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 15,7 mNN (DGM 10, Geoinformation). Informationen zu flächenhaften

Auffüllungen liegen uns nicht vor. Anthropogene Fremdstoffe sind nicht durch Bohrungen aus der Bohrdatenbank Bremen dokumentiert aufgrund der Versiegelung und Bebauungssituation aber anzunehmen.

An der Oberfläche lagert eine geringmächtige feinsandige Bodenauflage mit Anteilen von Humus (Mutterboden). Im Liegenden schließen sich 3 bis 8 m mächtige sandig-schluffige Ablagerungen mit geringem Tongehalt an. Diese unsortierten Sedimente können mitunter auch Steine enthalten und sind der Saalekaltzeit zuzuordnen (Geschiebelehm). Die Vorschütsande der Saalekaltzeit sind hier nicht aufgeschlossen. Die Mächtigkeit und auch die Zusammensetzung der bindigen Einheiten variiert stark, so ist der Geschiebelehm in nördliche Richtung vermutlich mächtiger ausgeprägt als in südliche Richtung. Zum Liegenden schließen sich pleistozäne Feinsande (Lauenburger Schichten) an, die bis in etwa 70 m unter Gelände reichen. In der Tiefe setzt sich die Sedimentfolge mit einem weiteren Grundwasserleiter, den Mittel- bis Grobsanden der frühen Elsterkaltzeit, fort. Die Basis der quartären Einheiten wird in etwa 110 m unter Gelände mit dem Übergang zu den schluffig-tonigen Schichten des Tertiär erreicht, welche das obere Grundwasserstockwerk abschließen.

Vor dem Hintergrund, dass überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und sich der Anteil an unversiegelten Böden durch die Planung erhöhen wird, ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass durch die 17. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Es findet kein Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

Altlasten

Nach Aussagen der Bodenschutzbehörde liegen für das Plangebiet keine Altlasten vor oder sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt geworden. Es liegen jedoch Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen vor, die zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen geführt haben könnten: seit 1989 besteht die Postdienststelle. Die Nutzung „Postdienststelle“ ist nach der Bremer Branchenklassifizierung der Klasse „0“ (kein Gefährdungspotential) zuzuordnen. Auf der Ebene der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Für den Bereich der auf dem Plangebiet befindlichen Trafostation sind technische Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der kleinräumigen Nutzung sowie der vergleichsweise geringen Mobilität der nutzungstypischen Boden-/Grundwasserkontaminanten (Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Polychlorierte Biphenyle (PCB)) ist eine Prüfung im nachgeordneten Verfahren (Antrag zum Gebäuderückbau, Bauantragsverfahren) nach Aussagen der Bodenschutzbehörde möglich.

Sollten im Plangebiet sensible Nutzungen (zum Beispiel Kinderspielflächen) entstehen, wird von der Bodenschutzbehörde empfohlen, nach Beendigung der Baumaßnahmen in Bereichen, die vorwiegend zum Spielen genutzt werden, vorsorglich eine Beprobung des Oberbodens nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen, um Nutzungskonflikte auszuschließen und ein gefahrloses Spielen zu ermöglichen. Die Untersuchungen sollten durch eine/n Sachverständige/n durchgeführt werden, die/der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung im Sinne des § 18 Bundesbodenschutzgesetzes verfügt. Die Untersuchungsergebnisse sollten dokumentiert und der Bodenschutzbehörde übermittelt werden.

Die erforderlichen Spielflächen sollen auf dem Dach des Lebensmittelmarktes entstehen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen fließt heute ungedrosselt in den unter der Vegesacker Heerstraße vorhandenen Niederschlagswasserkanal. Auf den unversiegelten Flächen kann es zu einer Grundwasserneubildung kommen.

Die Grundwasserverhältnisse und die Versickerungseignung zeichnen sich nach Angaben des Geologischen Dienstes für Bremen wie folgt aus:

Grundwasserstandsdaten

Das Grundwasser steht frei bei etwa 3,3 mNN [maximal: 5,2; min.: 3,1] an. Der Flurabstand kann mit mittleren 15 m angegeben werden. Das Grundwasser fließt in westliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 Prozent bis 0,5 Prozent). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011; Zelle 3476500; 5893600 GK3, EPSG 31467).

Bei starker Grundwasserneubildung, wie zum Beispiel Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und zu Staunässe (Schichtenwasser) führt.

Versickerungseignung

Die Abschätzung der Versickerungseignung des natürlichen Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter Gelände und des

Flurabstandes (mindestens 1 m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch in der Gesamtheit als zu gering einzustufen, so ergeben die Bohrbeschriebe einen abgeleiteten kf-Wert der geringdurchlässigen Schichten von etwa $5 \cdot 10^{-8}$ m/s. Der Untergrund muss daher aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen als nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet eingestuft werden.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Vegesack. Es ergibt sich ein besonderes Schutzerfordernis für das Grundwasser.

Erdaufschlüsse für die Baugrunderkundung, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind sowie Bodeneingriffe von mehr als 3 Metern Tiefe, zum Beispiel für Tiefgaragen, sind im Vorfeld mit der Wasserbehörde abzustimmen. Die Anlage von Fundamenten oder Kabeltrassen darf nicht mit einer dauerhaften Beseitigung grundwasserschützender Deckschichten einhergehen. Es wird zudem auf bestehende Einschränkungen bei der Wiederverwertung von Böden hingewiesen.

Beim Neubau sowie dem Ausbau befestigter Wege, Straßen und Plätze sind die Anforderungen der Richtlinie für Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag 2016) zu berücksichtigen.

Insbesondere muss die Befestigung der Verkehrsflächen wasserundurchlässig ausgestaltet sein. Als wasserundurchlässig gelten Oberbauten nach ZTV Beton-StB (FGSV 2007) und nach ZTV Asphalt-StB (FGSV 2007/2013) sowie vergleichbare Befestigungen der ZTV LW (FGSV 2016). Der Einsatz von offenporigen Belägen führt im Regelfall zu einer Überschreitung der zulässigen Schadstofffrachten in das Grundwasser und ist daher in Wasserschutzgebieten im Einzelfall zu betrachten. Das Unfallrisiko ist bei der Straßenplanung durch die Wahl entsprechender Entwurfselemente so weit wie möglich zu minimieren.

Hingewiesen wird insbesondere auf die Anforderungen an eingesetzte Stoffe sowie Maßnahmen, die bei Baustelleneinrichtung und Baudurchführung zu beachten sind. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswaschbaren Materialien ist nicht zulässig. Abwasseranlagen sind flüssigkeitsdicht nach dem Stand der Technik zu errichten, die Dichtheit ist gegenüber der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Bei den Baumaßnahmen in Schutzzone III A ist eine regelmäßige Zustandsüberprüfung der eingesetzten Maschinen und Geräte vorzusehen.

Eine Nutzung von offenen Systemen (Grundwasserwärmepumpen) sind wegen ihres Gefährdungspotenzials für das Grundwasser in Gebieten zur Trinkwassergewinnung grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Nutzung oberflächennaher Geothermie in geschlossenen Systemen (Erdwärmesonden, Kollektoren) ist zu berücksichtigen, dass besondere Anforderungen bestehen. Sofern die Erdwärmenutzung als Teil des Energiekonzeptes Berücksichtigung finden soll, wird eine frühzeitige Abstimmung der Planung mit der Wasserbehörde empfohlen. Zudem ist eine gesonderte Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Entsorgungskonzept für das Niederschlagswasser erstellt. Es werden Rückhaltemaßnahmen ausgearbeitet und es wird nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser nur noch gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal einfließt.

Vor dem Hintergrund, dass überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und sich der Anteil an unversiegelten Böden durch die Planung erhöhen wird, ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass durch den VEP 115 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Es findet kein Eingriff in das Schutzgut Wasser statt. Durch die Planung verbessert sich die Situation vielmehr, da der Anteil entsiegelter Flächen erhöht wird.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist heute großteils bebaut und versiegelt. In der Karte D „Klima/Luft – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Lapro 2015 wird die bioklimatische Situation des Planungsgebietes mit „günstig“ angegeben. Zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der BAB A 270 weist die Karte D auf das Belastungsrisiko durch Verkehrsimmissionen hin.

Der umfangreiche Gehölz- und Grünbestand trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas und zur Filterung der Luft bei. Durch die Planung wird sich diese Situation nicht verändern, da der überwiegende Teil des Gehölz- und Grünbestandes erhalten bleibt. Um diese positive Wirkung langfristig zu sichern, wird die Waldfläche festgesetzt und die sonstigen verbleibenden Gehölze werden zum Erhalt festgeschrieben.

Auch durch die Erhöhung der unversiegelten Flächen und den neuen Baumanpflanzungen wird sich die heutige Situation des Mikroklimas verbessern.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass durch den VEP 115 keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten sind.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Plangebiet durch den umfangreichen Gehölz- und Grünbestand sowie das voluminöse Postgebäude geprägt. Die Struktur des Plangebietes hebt sich stark von der Einzelhausbebauung in der Umgebung ab.

Durch den prägenden Baumbestand wird die städtebauliche Wirkung des Gebäudes bereits heute minimiert. Die Auseinandersetzung mit dem Ort und dessen schützenswertem Baumbestand, mit dem Gebäude und dessen Kubatur tragen zu einer positiven städtebaulichen Wirkung des Neubaus bei. Das Ortsbild und die Ortseingangssituation nach Grohn und Vegesack wird durch die bauliche Entwicklung an Attraktivität gewinnen. Somit hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Eine ruhige Fassadengestaltung sowie die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung und Ausführung von Werbeanlage soll dazu beitragen, mögliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren.

Schutzgut Mensch

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

Das Vorhabengrundstück ist von unterschiedlichen Geräuschquellen und Geräuschquellenarten umgeben:

- Verkehrslärm (BAB A 270, Vegesacker Heerstraße, Straße „Schafgegend“, Schönebecker Straße, Bahnstrecke Bremen-HBF-Bremen Vegesack)
- Gewerbelärm (Einzelhandelsnutzung mit Anlieferung, Lkw-Zu- und Abfahrt, Haustechnische Anlage, Bewegung der Abfallcontainer, Stellplatzanlage mit 67 Stellplätzen und Pkw Zu- und Abfahrt, Einkaufswagen-Sammelbox)

Das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP 115) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die unterschiedlichen Geräuschquellenarten und Belastungen des Vorhabengrundstücks aufgezeigt und bewertet worden sind. Darüber

hinaus ist im Rahmen der Untersuchung geprüft worden, ob Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplans induzierten Verkehrslärm (Verkehrslärmfernwirkung) und den Gewerbelärm zu erwarten sind.

Grundlage für die Beurteilung der Lärmimmissionen und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen bildet zusätzlich die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 1. März 2016.

Ergebnisse der Lärmprognose und Schlussfolgerungen zum Straßen- und Bahnverkehrslärm

Die Ergebnisse der Lärmprognose lassen sich wie folgt zusammenfassen:

An der Nord-, Nordost- und Ostfassade werden durch den Verkehrslärm am Tag Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und in der Nacht von bis zu 66 dB (A) prognostiziert. Diese Beurteilungspegel weisen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 10 dB(A) tags und 16 dB(A) nachts auf. Die hilfsweise hier heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags und nachts, die unmittelbar nur für den Neubau von Straßen gelten, werden ebenfalls tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten. In den Nachtstunden ist somit die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von 60 dB(A) überschritten. In den Tagstunden wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) erreicht, aber nicht überschritten.

An der Süd-, Südwest und der Westfassade werden durch den Verkehrslärm am Tag Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) und in der Nacht von bis zu 58 dB (A) prognostiziert. Diese Beurteilungspegel weisen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 3 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags werden eingehalten. Nachts werden diese vereinzelt um bis zu 4 dB(A) überschritten.

An den zum Innenhof orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags von 60 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) vereinzelt in den obersten Geschosslagen auch an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) im Tagzeitraum und 54 dB(A)

im Nachtzeitraum wird an allen innenliegenden Immissionsorten eingehalten.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu garantieren, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Bremischen Schallschutzvereinbarung Lärmfestsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen getroffen:

- Aufgrund des Erreichens des Schwellenwertes von 70 dB(A) und der Überschreitung des Schwellenwertes von 60 dB(A) nachts wird Nord-, Nordost- und Ostfassade festgesetzt, dass öffentbare Fenster von zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten unzulässig sind. Damit eine ausreichend natürliche Belüftung der zum Wohnen und Arbeiten dienenden Aufenthaltsräume gewährleistet ist, wurde festgesetzt, dass mindestens ein öffentbares Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sein muss. Im VEP 115 wurden diese Gebäudeseiten gesondert gekennzeichnet. Die Vorhabenplanung sieht aufgrund der Verkehrslärmimmissionen eine Laubengangerschließung für alle Wohnungen vor, sodass die Wohnungen überwiegend in Richtung Innenhof orientiert sind.
- Unter Berücksichtigung der erwarteten Immissionsbelastungen ist im Geltungsbereich sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag nicht überschritten werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind zum Beispiel Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen.
- Bei einem Beurteilungspegel von > 45 und ≤ 50 dB(A) in der Nacht sind geeignete bauliche Maßnahmen (wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) mit freier Belüftung (gekipptes Fenster) auszuführen, damit der Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) in der Nacht ist dafür zu sorgen, dass in Aufenthaltsräumen oder durch bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel schallgedämmte Lüftungsöffnungen der Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Im Geltungsbereich können in den hausnahen Freibereichen (Loggien, Dachterrasse) tagsüber teilweise Beurteilungspegel von > 55 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Hier ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung,

Lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohneinheit ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

Ergebnisse der Lärmprognose und Schlussfolgerungen zum
Gewerbelärm

Tags werden an den untersuchten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) um bis zu 9 dB(A) überschritten. Lediglich im 4. OG des IO 4 wird ein Beurteilungspegel von 59,9 dB(A) prognostiziert. Die Überschreitung resultiert aus dem Schallaustrag der Anlieferzone sowie der Stellplatzanlagen. Durch die Laubengangerschließung und dem Verzicht auf Fenster in den Nordfassaden der Häuser 1 und 2 kann dieser Überschreitung begegnet werden.

Am IO 1 an der Ostfassade des Hauses 1 kommt es tags zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 0,7 dB(A). Hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Des Weiteren wurden in der Umgebung des Vorhabengrundstücks Immissionsorte untersucht. Ein Immissionsort befindet sich an der Ostfassade eines Wohngebäudes im Nordwesten des Vorhabengrundstücks (Sandersfeld 11) sowie drei Immissionsorte an der Vegesacker Heerstraße (Hausnummern: 126A, 124 und 118) gegenüber dem geplanten Vorhaben und der Zufahrt zum Vorhabengrundstück.

Tags wird am nordwestlichen Immissionsort (Sandersfeld 11) der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags eingehalten. Es werden Beurteilungspegel von 47 dB(A) prognostiziert. An den südlichen Immissionsorten an der Vegesacker Heerstraße werden Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) ermittelt, so dass auch hier der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Die lauteste Nachtstunde wurde betrachtet, um abzu prüfen, ob der Schalleistungspegel des Kältegeräts, das 24 Stunden läuft, zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm führt. Es wird nur an einem Immissionsort (IO 3) der Immissionsrichtwert um 3 dB(A) überschritten.

An den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen hat die Betrachtung der lautesten Stunde nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts geführt.

Die Spitzenpegelberechnung hat nachgewiesen, dass an allen berechneten Immissionsorten im Tagzeitraum das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm eingehalten wird.

Für die Überschreitung am IO 1 im 1 OG sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Aufenthalts- und Schlafräume müssen hier lärmabgewandt sein. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 11, dass an den gesondert gekennzeichneten Gebäudeseiten B---B' öffentbare Fenster von zu Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Aufenthaltsräumen unzulässig sind, kann auch ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmimmissionen gewährleistet werden, so dass am gesamten IO 1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden können.

Gemäß der lärmtechnischen Voruntersuchung müssen die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:30 Uhr begrenzt sein. So soll garantiert werden, dass von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr die Stellplatzanlage für Kundenverkehre des Supermarktes nicht genutzt werden. Diese Begrenzung der Öffnungszeiten wird im Durchführungsvertrag festgelegt. Dort ist auch der Ausschluss der Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr vertraglich zu regeln.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Annahme getroffen, dass die Anlieferungszone eingehaust wird. Auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich zu prüfen, ob die Einhausung tatsächlich erforderlich wäre. Denn es ist zu bedenken, dass in der Vorhabenplanung an den Nordfassaden der Häuser 1 und 2, an denen sich die Anlieferungszone befindet, keine Fenster vorgesehen sind.

Mit den getroffenen Lärmfestsetzungen und den Regelungen im Durchführungsvertrag zu den Öffnungszeiten und Nachtanlieferung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden können.

Weitere Lärmfestsetzungen

Eine aktive Schallschutzmaßnahme erfolgt in Form einer Lärmschutzwand zwischen den beiden Baukörpern (Haus 1 und Haus 2), um den Innenhof und die dahin orientierten Fassaden vor Lärmimmissionen zu schützen. Die Lärmschutzwand ist Teil eines Verbindungsbaus, der auch als Rettungsweg in einem Brandfall genutzt werden kann. Die Lärmschutzwand wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Es wird textlich zusätzlich geregelt, dass sie die gleiche Gebäudehöhe aufweisen muss, wie die angrenzenden Häuser 1 und 2. Somit kann ein vollständiger Lärmschutz gewährleistet werden.

Verkehrslärmfernwirkung

Die Beurteilung der Mehrverkehre auf den umgebenden Bestandsstraßen durch die Verkehrserzeugung im Plangebiet ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Abwägungsbelang. Zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden exemplarisch für vier Immissionsorte an der Vegesacker Heerstraße Berechnungen für den Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Vorhabens) und den Prognose-Planfall (mit Umsetzung des Planvorhabens) durchgeführt.

Die Berechnungen zeigen, dass keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. An den Immissionsorten werden die Grenzwerte der 16. BImSchV bereits im Prognose-Nullfall überschritten. Da allerdings keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt und keine Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht für die untersuchten Gebäude erstmalig erreicht oder weiter erhöht werden, sind aus schallschutzfachlicher Sicht keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weitere Details zu den Lärmimmissionen sind dem Punkt 7 „Immissionsschutz“ zu entnehmen.

Altlasten

Nach Aussagen der Bodenschutzbehörde liegen für das Plangebiet keine Altlasten vor oder sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt geworden. Es liegen jedoch Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen vor, die zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen geführt haben könnten: Seit circa 1989 Postdienststelle. Die Nutzung „Postdienststelle“ ist nach der Bremer Branchenklassifizierung der Klasse „0“ (kein Gefährdungspotential) zuzuordnen. Auf der Ebene der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Für den Bereich der auf dem Plangebiet befindlichen Trafostation sind technische Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der kleinräumigen Nutzung sowie der vergleichsweise geringen Mobilität der nutzungstypischen Boden-/Grundwasserkontaminanten (Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Polychlorierte Biphenyle (PCB)) ist eine Prüfung im nachgeordneten Verfahren (Antrag zum Gebäuderückbau, Bauantragsverfahren) nach Aussagen der Bodenschutzbehörde möglich.

Sollten im Plangebiet sensible Nutzungen (zum Beispiel Kinderspielflächen) entstehen, wird von der Bodenschutzbehörde empfohlen, nach Beendigung der Baumaßnahmen in Bereichen, die vorwiegend zum Spielen genutzt werden, vorsorglich eine Beprobung des Oberbodens nach Vorgabe der Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen, um Nutzungskonflikte auszuschließen und ein gefahrloses Spielen zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kinderspielflächen auf dem Dach des Lebensmittelmarktes anzusiedeln.

Bei Beachtung der Vorgaben der Bodenschutzbehörde ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

3.2 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Tatsache, dass es durch den VEP 115 nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter kommen wird, ergeben sich keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken, Unfälle und Katastrophen

Während der Abriss- und Bauphase wird es zu Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Lärm und Staub kommen. Dies lässt sich nicht vermeiden. Die Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt. Der Abriss und der Neubau des Gebäudes werden tagsüber stattfinden. Im Rahmen eines fachgerechten Abrisses können die Auswirkungen für die angrenzenden Nutzungen minimiert werden.

Auch ohne die Aufstellung der Bauleitplanung könnte auf der Grundlage des gültigen Planrechts jederzeit eine bauliche Entwicklung stattfinden.

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Entsorgung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht absehbare Umweltauswirkungen gegebenenfalls auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Durch die Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können. Es ist ein Nutzungsgemischtes Gebäude mit Wohn- und Einzelhandelsnutzung geplant.

3.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Südlich des Plangebietes und südlich der Bahntrasse Bremen-Hauptbahnhof – Bremen-Vegesack befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Norddeutschen Steingut AG. Das Gelände wird derzeit städtebaulich neu geordnet. Geplant ist die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen werden derzeit die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplanes 1629 aufgestellt.

Diese Entwicklungen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Trotz dieser städtebaulichen Entwicklung werden die Planungen im Geltungsbereich des VEP 115 nicht zu einer Überlastung des Knotenpunktes Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße führen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die zusätzliche Entwicklung des Plangebietes werden nicht erwartet.

3.5 Eingriffsermittlung und Ausgleich sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eingriff und Ausgleich

Der VEP 115 wird im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB aufgestellt, wonach mit „... Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden (soll); dabei 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 sind...“.

Die Fläche wird seit Anfang der 1980er Jahre durch den Menschen genutzt. Im Rahmen der Neuplanung des Plangebietes wird sich die bauliche Entwicklung auf die bereits versiegelten Flächen konzentrieren. Es kommt somit nicht zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden oder das Schutzgut Wasser, da vorwiegend versiegelte Flächen in Anspruch genommen und Flächen sogar entsiegelt werden.

Aufgrund der heute schon vorhandenen Versiegelung erfolgt mit der Aufstellung des VEP 115 kein Eingriff im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB, da die geplante Flächenversiegelung bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan 954 aus dem Jahr 1981 zulässig ist. Nach derzeit geltendem Planungsrecht ist eine vollständige Versiegelung des Plangebietes möglich. Auch wenn im Bebauungsplan lediglich eine GRZ von 0,4 festgesetzt ist, lässt die Baunutzungsverordnung von 1977 eine vollständige Versiegelung mit Hof- und Zufahrtsflächen zu. Zu diesem Zeitpunkt war noch keine Kappungsgrenze von 0,8 für die Gesamtversiegelung im § 19 BauNVO festgelegt.

Der überwiegende Teil des umfangreichen Gehölz- und Grünbestandes inklusive der Waldfläche bleiben langfristig erhalten und dienen weiterhin Brutvögeln und Fledermäusen als Habitat. Es müssen jedoch 18 Bäume für die geplante bauliche Entwicklung gefällt werden. Diese Bäume sind überwiegend, gemäß der Bremer Baumschutzverordnung, nicht geschützt und sind im Bebauungsplan 954 nicht zum Erhalt festgesetzt.

Für die bauliche Neuentwicklung ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wie oben dargelegt, ist das Gelände heute großteils bebaut und versiegelt. Das geltende Planrecht lässt eine vollständige Versiegelung zu. Durch die bauliche Entwicklung kann das vorhandene Nachverdichtungspotenzial der Fläche optimal umgesetzt werden. Im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB erfolgt somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Es entsteht ein Nutzungsgemischtes Gebäude mit zahlreichen Wohneinheiten und einer Einzelhandelsnutzung. Die Entwicklung trägt zur Verbesserung der Wohnraum- und Nahversorgungssituation in Bremen-Nord bei. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Entsiegelung von Flächen kommt es sogar zu einer Verbesserung des Umweltzustandes.

Vermeidung und Minimierung

Mit der baulichen Entwicklung auf einer seit Jahrzehnten vom Menschen genutzten Fläche und unter Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials wird eine Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen minimiert. Es wird den Vorgaben des Baugesetzbuches hinsichtlich der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Mit dem Erhalt der Waldfläche und dem Großteil der vorhandenen randlichen Gehölze werden Eingriffe in einen hochwertigen Gehölzbestand vermieden. Die Waldfläche wird in der Planzeichnung festgesetzt und der übrige Gehölzbestand, der erhalten werden soll, wird zum Erhalt festgesetzt.

Es werden bisher versiegelte Flächen dauerhaft entsiegelt (vergleiche Tabelle 2 auf Seite 34). Um die Versiegelung zu minimieren wird im VEP 115 eine GRZ von 0,37 festgesetzt, die durch Tiefgaragen- und Stellplatzflächen inklusive ihrer Zu- und Abfahrten sowie Wege-Platzflächen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf. So verbleiben nach neuem Planrecht inklusive der festgesetzten Waldfläche 4 924 qm unversiegelt.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren, werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm vorgesehen. Das Haus 1 beispielsweise wird überwiegend über einen Laubengang erschlossen, sodass die Wohnungen in Richtung des ruhigeren Innenhofes orientiert sein werden. Im VEP 115 werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag die Maßnahmen zum Lärmschutz zu berücksichtigen und umzusetzen.

Während der Baumaßnahmen sind die verbleibenden Bäume – auch die öffentlichen Bäume entlang der Vegesacker Heerstraße – ausreichend zu schützen.

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

Mit dem VEP 115 wird eine bauliche Entwicklung auf einem Grundstück vorbereitet, auf dem bisher eine Postnutzung untergebracht war. Es soll auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung errichtet werden. Somit wird das Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial sinnvoll ausgenutzt.

Mit der baulichen Entwicklung an dieser Stelle kann die Nahversorgungssituation in den nördlich angrenzenden Stadtgebieten verbessert werden. Zudem hat die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort eine große Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung des südlich in Entwicklung befindlichen Steingutquartieres.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass sich an dem heutigen Zustand nichts verändern würde. Das Grundstück wird weiter für ein Betriebsgebäude der Post genutzt. Das vorhandene Nachverdichtungspotenzial würde nicht im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB genutzt werden. Zudem würde sich die Nahversorgungssituation für die nördlich angrenzenden Wohngebiete nicht verbessern und es entstünde kein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt für die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen des Steingutquartieres.

Im Ergebnis der unterschiedlichen Belange besteht keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals.

Als Grundlage für die bauliche Entwicklung des Grundstücks wurden unterschiedliche hochbauliche Varianten erarbeitet und mit dem Bauamt Bremen-Nord und dem Gestaltungsgremium der Stadtgemeinde Bremen diskutiert.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf folgende Fachgutachten zurückgegriffen:

- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 13. März 2023
- Verkehrsuntersuchung, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, März 2023
- Faunistische Potenzialabschätzung, KÜFOG, Bremen, Februar 2022
- Baumgutachten, Engelmann&Co. KG, Bremen, 19. Januar 2023
- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Vegesacker Heerstraße, Junker+Kruse, Dortmund, Oktober 2021
- Energiekonzept, Averdung, Hamburg, 20. März 2023
- Entwässerungskonzept, Sweco GmbH Bremen, Oktober/November 2023

Des Weiteren bildete das Landschaftsprogramm Bremen 2015 eine wichtige Grundlage für die Umweltprüfung.

5. 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 eventuell notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem VEP 115 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung eines als Postgelände genutzten Grundstücks geschaffen. Es soll ein Wohngebäude entstehen, in dessen Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandel untergebracht werden soll.

Es wird somit das Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial sinnvoll ausgenutzt und im Sinne des §1a Absatz 2 Baugesetzbuch sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

Das Grundstück ist bereits zum Großteil bebaut und versiegelt. Die zukünftige bauliche Entwicklung wird sich auf heute bereits bebaute und versiegelte Flächen konzentrieren. Der prägende Baum- und Gehölzbestand bleibt erhalten, unter anderem auch eine Waldfläche im Sinne des Bremischen Waldgesetzes.

Mit dem VEP 115 werden keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet. Ein Eingriff im Sinne des 1a Absatz 3 BauGB findet durch den Bebauungsplan nicht statt, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche sinnvoll nachverdichtet und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

7. Verwendete Literatur

- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 13. März 2023
- Verkehrsuntersuchung, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, März 2023
- Faunistische Potenzialabschätzung, KÜFOG, Bremen, Februar 2022
- Baumgutachten, Engelmann&Co. KG, Bremen, 19. Januar 2023
- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Vegesacker Heerstraße, Junker+Kruse, Dortmund, Oktober 2021
- Energiekonzept, Averdung, Hamburg, 20. März 2023
- Landschaftsprogramm Bremen (Teil „Stadtgemeinde Bremen“), 2015

E. Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der mit dem Vorhabenplan VEP115 überplante Bereich in Bremen Vegesack befindet sich in privatem Eigentum. Die Herstellung der Baugrundstücke erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Voraussetzung für eine Bebauung ist, dass die Vorhabenträgerin auf Grundlage eines Durchführungsvertrages, die Verpflichtung übernimmt, sämtliche Kosten zu übernehmen.

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

2. Gender-Prüfung

Das Vorhaben zur städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks soll für Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Wohnen und für eine fußläufige Nachversorgung werden. Die Wohnnutzung richtet sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.