

## In der Senatssitzung am 19. März 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Datum: 11.03.2024

### Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.03.2024

#### **17. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen Bremen-Vegesack Vegesacker Heerstraße 111 (Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzung) (Bearbeitungsstand: 04.12.2023)**

##### **A. Problem**

Das rd. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Vegesack, Ortsteil Schönebeck, an der Vegesacker Heerstraße. Das Plangebiet umfasst ein bisher von der Post genutztes Betriebsgelände und einen Teil der Vegesacker Heerstraße.

Auf dem Grundstück plant eine Vorhabenträgerin die Errichtung eines nutzungsgemischten Gebäudes mit großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Parallel zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 (VEP 115) aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Geltungsbereich der 17. Änderung eine gewerbliche Baufläche dar. Der VEP 115 kann somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und die angestrebten Nutzungen wären mit der heutigen Darstellung nicht zulässig.

Um die neuen Planungsziele realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans Bremen erforderlich. Für den Änderungsbereich soll künftig eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

##### **B. Lösung**

Änderung des Flächennutzungsplans Bremen. Zum Planinhalt wird auf die Planbegründung hingewiesen.

##### **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

##### **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung**

###### **D 1. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

###### **D 2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Mit der Realisierung des geplanten Gebäudes wird ein entsprechender Personalbedarf für den Einzelhandelsbetrieb benötigt.

### **D 3. Genderprüfung**

Durch die Planung sind grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Das Plangebiet soll für alle Geschlechter gleichermaßen und zusätzlich generationenübergreifend ein attraktiver Wohn- und Nahversorgungsstandort werden.

Aufgrund der Lage und der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung des Plangebiets wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Bei der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

(Stand: öffentliche Auslegung):

Der Senator für Inneres

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Der Senator für Kultur

Der Senator für Finanzen

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

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat den Bericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bearbeitungsstand: 04.12.2023) am 29. Februar 2024 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

Zustimmung - einstimmig -

### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem BremIFG steht bei einer Schwärzung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

### **G Beschluss**

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen zum Bericht an und beschließt, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen-Vegesack Vegesacker Heerstraße 111

(Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzung) (Bearbeitungsstand: 04.12.2023) entsprechend der Vorlage /21 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

Anlagen

- Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft (Entwurf)
- Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 (Bearbeitungsstand: 04.12.2023)

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 19. März 2023**

**17. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen  
Bremen-Vegesack Vegesacker Heerstraße 111  
(Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzung)  
Bearbeitungsstand: 04.12.2023**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans (Bearbeitungsstand: 04.12.2023) vorgelegt. Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (S) hat hierzu am 29.02.2024 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird. Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (S) an und bittet die Stadtbürgerschaft, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

**Beschlussempfehlung:**

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft die 17. FNP-Änderung für die Bebauung eines Einzelhandelsmarktes mit Wohnen an der Vegesacker Heerstraße zwischen Bundesautobahn A270, Vegesacker Heerstraße und östlich der Straße „Sandersfeld“ in Bremen-Vegesack zu beschließen.

# **Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

## **17. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen Bremen-Vegesack Vegesacker Heerstraße 111 (Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzung)**

**(Bearbeitungsstand: 04.12.2023)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bearbeitungsstand: 04.12.2023) und die entsprechende Begründung vor.

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

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 13.04.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 29.06.2022 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Wege einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. In derselben Sitzung fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum VEP 115 (Parallelverfahren) statt. Bürger und Bürgerinnen 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 Abs. 1 BauGB**

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vom 20.06.2022 bis zum 22.07.2022 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 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 13.04.2023 beschlossen, den Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 gemäß § 3 Abs. 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 Abs. 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 21.03.2022 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 befasst und folgenden Beschluss gefasst, der mit Datum vom 22.03.2022 an das 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 ausreichende 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 Punkte betreffen lediglich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 und die Vorhabenplanung. Das Bauamt Bremen Nord hat diese Punkte geprüft und in die Abwägung eingestellt. Als Ergebnis der Belangabwägung und der Prüfung hat das Bauamt Bremen Nord mit Schreiben vom 16.06.2023 an den Beirat Vegesack zu den einzelnen Punkten wie folgt Stellung genommen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach §4(2) BauGB hat der Beirat Vegesack zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen durchgehend die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 115 (Parallelverfahren) sowie die Darstellungen des Vorhabenplanes. Zu den Darstellungen der 17. Änderung wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben.

## **6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

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

## **7. Änderungen/Ergänzungen des Entwurfes der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Planbegründung nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung**

Die Darstellung in der Planurkunde wurde nicht geändert. In der Begründung hat sich nur folgende Änderung ergeben:

### **D) Umweltbericht**

- Ergänzung Kapitel 3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - Schutzgut Wasser
    - Beim Punkt Trinkwasserschutzgebiet wurden die Wörter „in Ausweisung befindlichen“ gestrichen, da das Wasserschutzgebiet Vegesack inzwischen ausgewiesen ist.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 04.12.2023) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten/geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 04.12.2023) zuzustimmen.

## **9 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde gemäß § 2 Abs. 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.

### Anlagen

- Protokoll aus der Einwohnerversammlung
- Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bearbeitungsstand 04.12.2023)
- Endgültige Fassung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bearbeitungsstand 04.12.2023)

## **B) Beschluss**

1. Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen den Bericht zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen (Bearbeitungsstand: 04.12.2023).

-----  
Vorsitzender

# **Begründung**

- aktualisierte Fassung -

## **zur 17. Flächennutzungsplanänderung Bremen**

**Bremen-Vegesack Vegesacker Heerstraße 111 (Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzung)**

**für die Bebauung zwischen Bundesautobahn A270, Vegesacker Heerstraße und östlich der Straße „Sandersfeld“ in Bremen-Vegesack  
(Bearbeitungsstand: 04.12.2023)**

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Bremer Stadtteil Vegesack im Ortsteil Schönebeck an der Vegesacker Heerstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Mit der Flächennutzungsänderung sollen für das bisher von der Post genutzte Betriebsgelände neue Entwicklungspotenziale geschaffen werden.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

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

Der Geltungsbereich der 17. Änderung (auch Plangebiet im Folgenden genannt) umfasst das Privatgrundstück Vegesacker Heerstraße 111 und den südlich angrenzenden Abschnitt der öffentlichen Vegesacker Heerstraße. Das Grundstück ist heute mit einem Postgebäude aus den 1980er Jahren bebaut. Umgeben ist das Postgebäude von Hof-, Lager- und Stellplatzflächen für die Postnutzung. Zudem befindet sich östlich des Hauptgebäudes noch eine Trafostation sowie überdachte Fahrradabstellanlagen. Ein Großteil des Grundstücks ist somit bebaut und versiegelt. Das Grundstück wird noch immer intensiv von der Post genutzt, so dass Zu- und Abfahrten (Liefer-, Mitarbeitenden- und Kundenverkehre) auf dem Standort stattfinden.

Geprägt ist das Grundstück im Westen durch einen 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 Bremischen Waldgesetzes eingestuft worden. Das von der Post genutzte Gelände wird durch diesen Gehölz- und Baumbestand eingegrünt.

Südlich davon verläuft die Vegesacker Heerstraße, die das Grundstück erschließt. Die Vegesacker Heerstraße ist durch einen Baumbestand geprägt und weist einen Allee-Charakter auf. Zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg befindet sich ein Grünstreifen mit Bäumen.

Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich eine Struktur aus ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Troglage die Bundesautobahn A270. Östlich des Plangebietes liegt der Kreuzungsknotenpunkt Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße sowie die Autobahnausfahrt Bremen St. Magnus der BAB A270. Das Plangebiet liegt zum Teil in der 40 Meter breiten Anbauverbotszone der BAB A270.

Weiter südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen Hauptbahnhof - Bremen Vegesack. In fußläufiger Entfernung liegt der Bahnhof Schönebeck. Südlich der Bahnstrecke befindet sich das sogenannte Steingutgelände, das in den nächsten Jahren

einer baulichen Entwicklung zugeführt werden (Bebauungsplan 1629 und 14. Flächennutzungsplanänderung) und zu einemutzungsgemischten Quartier umgenutzt werden soll.

## 2. Geltendes Planungsrecht Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

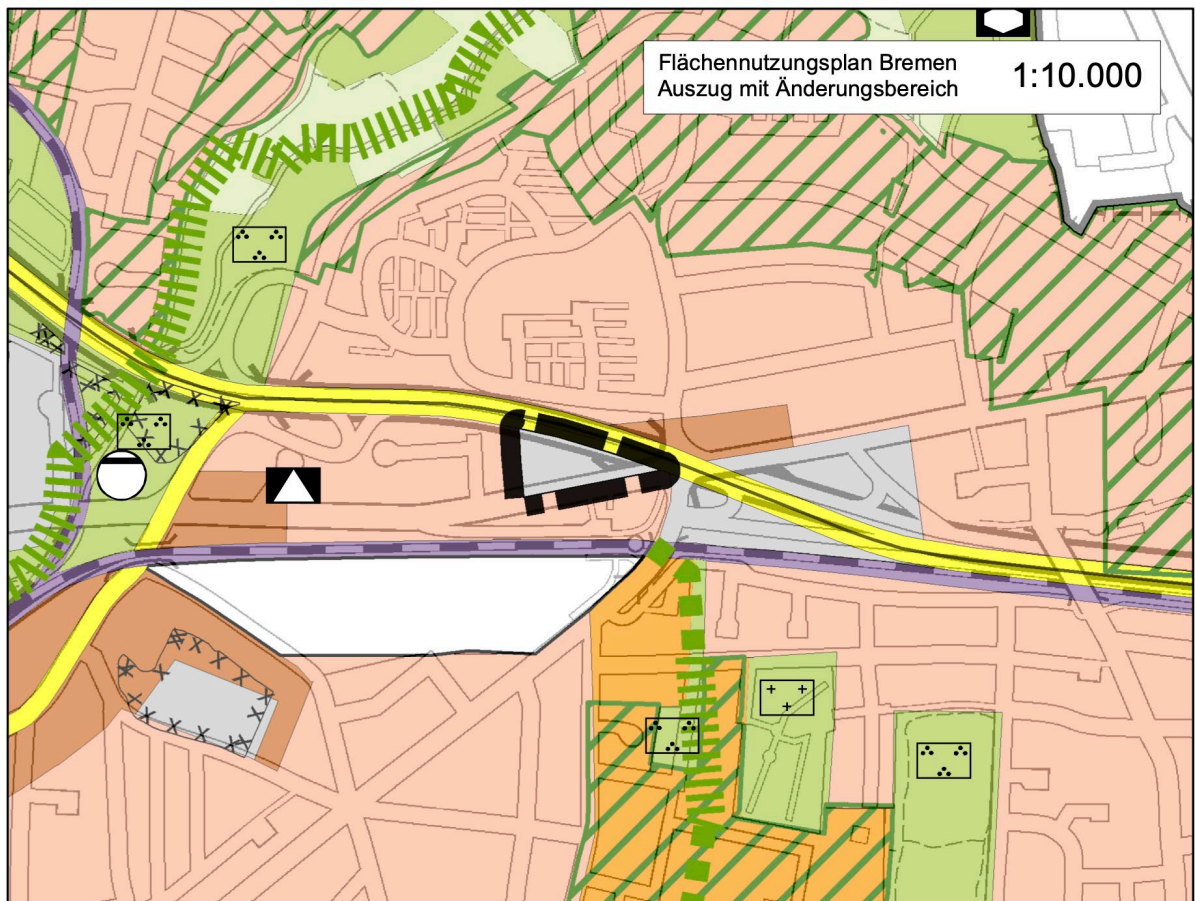


Abbildung 1: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Flächennutzungsplan Bremen, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS)

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Auf dem Grundstück ist der Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes mit Wohnnutzung in den Obergeschossen und einem großflächigen Lebensmittelmarkt inklusive kleinteiliger Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Es sollen unter anderem Wohnungen für Senioren entstehen. Für diese Nutzergruppe sowie Familien besteht in Vegesack weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum. Für die Einzelhandelsnutzung entsteht östlich und nördlich des Gebäudes eine Stellplatzanlage.

Der großflächige Lebensmittelmarkt soll die Nahversorgung in den bislang unterversorgten Lagen des näheren nördlichen Umfelds verbessern. Zudem dient er zukünftig auch der vor allem fußläufigen Nahversorgung des südlich gelegenen und in Entwicklung befindlichen Steingut-Quartiers.

Mit der baulichen Entwicklung kann das Plangebiet städtebaulich sinnvoll nachverdichtet werden und somit im Sinne des §1a BauGB zu einem sparsamen Umgang mit Grund



und Boden beitragen. Ziel ist zudem die Schaffung einer städtebaulich attraktiven Eingangssituation nach Grohn und in Richtung Vegesacker Zentrum.

Die vorhandene Waldfläche und die sonstigen Gehölze sollen weitestgehend erhalten werden. Die Zielsetzungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen (Fortschreibung 2020) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die Planungsziele umzusetzen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Denn die wirkungsvolle Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht nicht den Zielsetzungen der Planung. Die auf dem Gebiet geplante Wohnnutzung in Kombination mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung der 17. Änderung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 115.

### **C) Planinhalt**

Im Plangebiet ist zukünftig ein großflächiger Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> zulässig. Daneben ist ein Backshop mit max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eine Apotheke mit max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Postshop (mit Dienstleistungsschwerpunkt) mit max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Weiterer kleinflächiger Einzelhandel wird auf insgesamt 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Des Weiteren sind Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen, freie Berufe und in den Obergeschossen eine Wohnnutzung insbesondere für Senioren zulässig.

Für das Plangebiet wird im Rahmen der 17. Änderung eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ lässt bezüglich der langfristigen Nutzungsarten im Geltungsbereich der 17. Änderung eine höhere Flexibilität zu. Mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt und der Wohnnutzung handelt es sich zudem um eine Mischnutzung.

Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 bestimmt auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch als Art der baulichen Nutzung „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen“. Gemäß dem § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht an die Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung gebunden.

Die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ steht im vorliegenden Fall nicht im Widerspruch mit den Vorgaben des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Hiernach sind unter anderem *„großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig“*.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind diese Auswirkungen anzunehmen, wenn der Betrieb eine Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> aufweist. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 gilt die Regel des Satzes 3 nicht, *„wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen ..... bei mehr als 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen.“*

Die Regelvermutung kann im vorliegenden Fall widerlegt werden, da es sich aufgrund des Betriebstyps Lebensmittelmarktes um einen „typischen Atypik“ Fall handelt.

*„Von der betrieblichen Seite konzentriert sich nämlich ein solcher Lebensmittelmarkt auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente. Von der städtebaulichen Seite her trägt sein*

*integrierter Standort der Struktur und der Größe einer Gemeinde und ihrer Ortsteils Rechnung. Ansonsten wäre er nicht als integriert anzusehen. Zudem sichert ein Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich oder in einer integrierten Nahversorgungslage sowohl von seiner Sortimentsstruktur als auch von seiner räumlichen Versorgungsfunktion her eine verbrauchernahe Grundversorgung. Insgesamt werden also alle in Satz 4 des § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich genannten Bezugspunkte für eine Widerlegung der Regelvermutung berücksichtigt.*

*Aufgrund der auch vom BVerwG für zulässig erklärten typisierenden Betrachtungsweise kann man bei solchen städtebaulich integrierten Lebensmittelmärkten also generell eine atypische Situation für die Widerlegung der Regelvermutung annehmen. Die negative Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird bei derartigen Lebensmittelmärkten durch die entgegenstehende positive Regelvermutung gewissermaßen „neutralisiert“. Die modernen Lebensmittelmärkte an städtebaulich integrierten Standorten sind somit zwar durchweg großflächig und überschreiten auch meist die Vermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, sie sind aber „typisch atypisch“, weil bei dieser Fallgruppe die Regelvermutung nachteiliger Auswirkungen auf städtebauliche Belange durch eine generell positive Gegenvermutung widerlegt wird“<sup>1</sup>.*

Mit der Entwicklung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich der 17. Änderung wird die verbrauchernahe Versorgung – unter anderem der nördlich angrenzenden randlichen Siedlungslagen der Stadtteile Vegesack und Burglesum - verbessert. Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept, Fortschreibung 2020, hat für diese Bereiche eine Versorgungslücke definiert<sup>2</sup>. Des Weiteren dient der Markt auch der Nahversorgung des in Entwicklung befindlichen Steingutquartieres.

Als Grundlage für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung wurde zusätzlich eine städtebaulich Wirkungsanalyse zur Entwicklung des Nahversorgungsstandortes erstellt<sup>3</sup>. 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 sind.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Einzelhandelsnutzung städtebaulich verträglich ist, wenn sich einen Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> oder ein Discounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ansiedelt. Mit diesen maximalen Verkaufsflächen kann gewährleistet werden, dass die großflächige Einzelhandelsnutzung mit den Regelungen und Vorgaben des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts kompatibel ist und es nicht zu negativen Auswirkungen auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche kommen wird.

Zudem sollte das zulässige nahversorgungsrelevante Sortiment (gemäß der Bremer Sortimentsliste) mindestens 90% der Verkaufsfläche einnehmen. Somit wird der Non-Food-Anteil auf maximal 10 % begrenzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 werden die maximalen Verkaufsflächen sowie eine Mindestverkaufsfläche für das nahversorgungsrelevante Sortiment festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Die „typische Atypik“ bei großflächigen Lebensmittelmärkten an städtebaulich integrierten Standorten, Rechtsanwalt Dr. Jur. Heinz Janning, Beigeordneter der Stadt Rheine a. D., ZfBR 2014, 220

<sup>2</sup> Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Fortschreibung 2020, S. 193 ff.

<sup>3</sup> Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an den Vegesacker Heerstr. in Bremen, Junker+Kruse, Dortmund, Endbericht Oktober 2021

Mit der Wirkungsanalyse konnte die Regelvermutung des §11 Abs. 3 BauNVO zusätzlich widerlegt werden.

Die Ansiedlung hat auch keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zur Folge. Die Leistungsfähigkeit der Vegesacker Heerstraße sowie des angrenzenden Knotenpunktes Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße bleibt erhalten. Dies wurde in einer Verkehrsuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des VEP 115 aufgezeigt<sup>4</sup>.

Der Ansiedlungsstandort ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt, so dass es durch den großflächigen Lebensmittelmarkts auch nicht zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und den Naturhaushalt kommt. Der überwiegende Teil des Baumbestandes bleibt erhalten.

Auch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz ergeben sich durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes nicht. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmfestsetzungen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung getroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ zulässig ist und die Darstellung eines „Sondergebietes“ im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist.

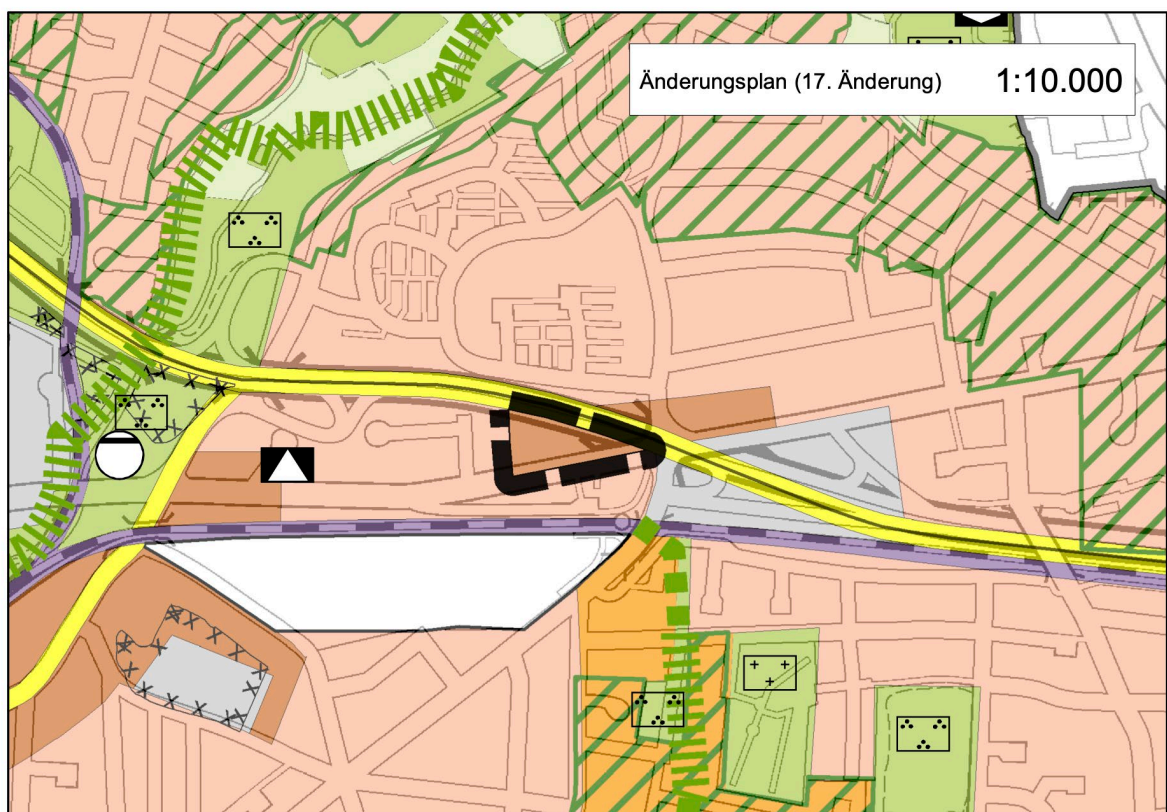


Abbildung 2: Zukünftige Darstellung im Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Flächennutzungsplan Bremen, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS, Endgültige Fassung (Stand:04.12.2023))

<sup>4</sup> Verkehrsuntersuchung Schönebecker Tor – Vegesacker Heerstr. 111 – VEP 115, Verkehrs- und Regionalplanung, Lilienthal, Entwurf (Stand: 02/23)

## D) Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 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 der Flächennutzungsplanänderung

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, so dass 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 Abs. 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 der 17. Änderung wird die Ansiedlung eines nutzungsgemischten Gebäudes im Plangebiet vorbereitet. Geplant ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit zusätzlichen kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Für die Einzelhandelsnutzung entsteht zudem eine Stellplatzanlage. Mit der 17. Änderung 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 der Darstellung des Flächennutzungsplanes Bremen im Plangebiet. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 17. Änderung „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Zukünftig soll eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. Parallel zur 17. Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 115 aufgestellt.

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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 der 17. Änderung 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 der 17. Änderung 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 Biotop“ des Landschaftsprogramms Bremen 2015 wird das Vorhabengrundstücke als Biotoptyp/Biotopkomplex allgemeiner Bedeutung ausgewiesen<sup>5</sup>. Die Bäume entlang der Vegesacker Heerstraße sind im Landschaftsprogramm Bremen 2015 als „Alte Allee, Altbaumreihe“ ausgewiesen und als innerstädtische Biotopvernetzung klassifiziert.<sup>6</sup> Diese Bäume werden durch das Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist abzu prüfen, ob ggf. 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**

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

---

<sup>5</sup> Freie Hansestadt Bremen, Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A „Arten und Biotop – Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse

<sup>6</sup> ebenda

### **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 Großteils 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 - 80%) gekennzeichnet<sup>7</sup>. 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 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 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 A270 befinden, ragen mit ihren Kronen in das Plangebiet hinein.

Der dichte Gehölz- und Baumbestand im Westen ist als Waldfläche (Größe ca. 2.500 m<sup>2</sup>) im Sinne des § 2 Abs. 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.

Der kleinere Teil der Bäume muss zur Umsetzung der Planung gefällt werden. Es handelt sich hierbei um die Einzelbäume, die sich in unmittelbarer Nähe des Bestandsgebäude bzw. um einige Bäume, die heute einen Teil der Kundenstellplätze zur Vegesacker Heerstraße abschirmt. Es handelt sich überwiegend um kleinere Bäume, die einen Stammumfang von 20 – 30 cm aufweisen. Der größte zu fällende Baum hat einen Stammumfang von 1,4 m. Die zu fällenden Bäume sind nicht durch die Baumschutzverordnung geschützt.

Die Fällung dieser 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 A270 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.

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

---

<sup>7</sup> Vgl. Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A Arten und Biotope,

Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil der Gehölze durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, ist im Ergebnis der Prüfung festzustellen, dass durch die 17. Änderung 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 Habitateignung für Brut- und Gastvögel, für Säugetiere (z. B. 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, so dass 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 z. B. 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 Nachfalterarten ist aufgrund der für diese Tiergruppe kaum vorhandenen Futter- bzw. 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 ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen. Der restliche verbleibende Baumbestand ist zum Erhalt festzusetzen, 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 durch die 17. Änderung 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 die noch unversiegelten 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. Im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 115 erfolgt eine detaillierte Flächenbilanzierung.

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 Vorschüttsande 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 ca. 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 (z. B. 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 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 m NN [max.: 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 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011; Zelle 3476500; 5893600 GK3, EPSG 31467).

Bei starker Grundwasserneubildung, wie z.B. 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 (mind. 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, z.B. 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 fuhr Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu berücksichtigen.

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.

Eine Nutzung von offenen Systemen (Grundwasserwärmepumpen) sind wegen ihres Gefährdungspotentials 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 Erdwärmennutzung als Teil des Energiekonzeptes Berücksichtigung finden soll, wird eine frühzeitige Abstimmung der Planung mit der Wasserbehörde empfohlen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Entsorgungskonzept für das Niederschlagswasser zu erstellen und mit der Wasserbehörde und dem Umweltbetrieb Bremen abzustimmen. Es sind Rückhaltmaßnahmen auszuarbeiten und es ist nachzuweisen, 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 die 17. Änderung 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 A270 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, ist die Waldfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen und die sonstigen verbleibenden Gehölze zum Erhalt festzusetzen.

Auch durch die Erhöhung der unversiegelten Flächen wird sich die heutige Situation des Mikroklimas verbessern.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass durch die 17. Änderung 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 schützenswerten

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.

### **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 A270, 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 und den Gewerbelärm zu erwarten sind. Die Inhalte werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

Die Beurteilung der unterschiedlichen Geräuschquellen erfolgte auf der Grundlage folgender DIN-Normen und Verwaltungsvorschriften und Gesetze:

- Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Vorhabengrundstück durch den Straßenverkehr erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe auf die Wohnnutzung innerhalb des Vorhabengrundstücks sowie auf die benachbarte Wohnnutzung erfolgt auf der Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Als Art der baulichen Nutzung wird im VEP 115 für das Vorhabengrundstück auf der Grundlage von §12 Abs. 3 BauGB ein „Großflächiger Lebensmittelmarkt und Wohnen“ bestimmt. Es handelt sich somit um einutzungsgemischtes Vorhaben, so dass 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
<b>Orientierungswerte der DIN 18005</b>	55 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
<b>Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV</b>	59 dB(A)	64 dB(A)	49 dB(A)	54 dB(A)
<b>Immissionsrichtwerte der TA-Lärm</b>	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 01.03.2016.

### 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 (21.07.2022) der Firma SoundPLAN GmbH durchgeführt.

Die maßgeblichen verkehrlichen Schallquellen für das Vorhabengrundstück sind die BAB A270, die Vegesacker Heerstraße, die Straße „Schafgegend“ sowie die Schönebecker Straße. Die Verkehrsmengen der Straßen stammen aus der Prognose für den Ringchluss der A 281 und stellen den Prognosefall des Jahres 2030 dar. Die Verkehrsmengen und Schwerverkehrsanteile der Vegesacker Heerstraße wurden vom Verkehrsplanungsbüro 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 gemäß Verkehrsuntersuchung für den Prognosefall 2030 ca. 7.350 Fahrzeuge und auf der östlichen Zufahrt ca. 8.330 Fahrzeuge angesetzt<sup>8</sup>. An der südlichen und der nördlichen Autobahnzufahrt der Schönebecker Straße sind jeweils 7.400 Fahrzeuge in die Berechnung eingeflossen. Zudem sind in die Berechnungen der LKW-Anteil tags und nachts, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie die Oberfläche der Asphaltdecke der Straßen berücksichtigt worden. Zuschlagpflichtige Lichtsignalanlagen mussten nicht berücksichtigt werden.

<sup>8</sup> 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 zusätzlich 274 Fahrzeuge (DTV Kfz/24h) hinzugerechnet, die hinzukommen, wenn die derzeit gesperrte Bahnunterführung in der Hermann-Fortmann-Straße, wieder geöffnet sein wird (vrsl. 2025) und der Verkehr dann wieder in Richtung oder aus Richtung Vegesacker Heerstraße fließen kann.

## **Eingangsdaten Bahnverkehr**

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

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 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 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu garantieren, müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Bremischen Schallschutzvereinbarung Lärmfestsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen getroffen werden.

Aufgrund des Erreichens des Schwellenwertes von 70 dB(A) und der Überschreitung des Schwellenwertes von 60 dB(A) nachts müssen schutzwürdige Nutzungen an Nord-, Nordost- und Ostfassade ausgeschlossen werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu garantieren, müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 115 unter Berücksichtigung der Bremischen Schallschutzvereinbarung Lärmfestsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen getroffen werden.

## **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 ca. 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 (z. B. 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 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Auf der Ebene der Bauleitplanung nicht absehbare Umweltauswirkungen sind 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-Vegesack befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Norddeutschen Steingut AG. Das Gelände wird derzeit städtebaulich neu geordnet. Geplant ist die Entwicklung eines nutzungsgemischtes 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 der 17. Änderung nicht zu einer Überlastung des Knotenpunktes Vegesacker Heerstraße/Schönebecker Straße kommen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die zusätzliche Entwicklung des Plangebietes werden nicht erwartet.

## **4. Eingriffsermittlung und Ausgleich sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **Eingriff und Ausgleich**

Die 17. Änderung wird im Sinne des § 1a Abs. 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 der Bauleitpläne kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 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 inkl. der Waldflächen 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 gemäß Bremische Baumschutzsatzung nicht geschützt und sind im Bebauungsplan 954 nicht zum Erhalt festgesetzt.

Für die bauliche Neuentwicklung ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. Gemäß § 1a Abs. 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 Abs. 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Waldfläche nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen und der übrige Gehölzbestand, der erhalten werden soll, zum Erhalt festzusetzen.

Es werden bisher versiegelte Flächen dauerhaft entsiegelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine maximale Grundflächenzahl festzusetzen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbeimmissionen vorgesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder eines städtebaulichen Vertrages sind entsprechende Festsetzungen oder Regelungen zu treffen.

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

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

Mit der 17. Änderung wird eine bauliche Entwicklung auf einem Grundstück vorbereitet, auf dem bisher eine Postnutzung untergebracht ist. Es soll auf dem Grundstück ein Wohngebäude mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung errichtet werden, und somit 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 Abs. 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 diskutiert.

## **6. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf folgende Fachgutachten zurückgegriffen.

- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 03/2023
- Verkehrsuntersuchung, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 02/2023
- Faunistische Potenzialabschätzung, KÜFOG, Bremen, 02/2022
- Baumgutachten, Engelmann&Co. KG, Bremen, .01/2023
- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Vegesacker Heerstraße, Junker+Kruse, Dortmund, 10/2021
- Energiekonzept, Averdung, Hamburg, 02/2023

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

## **7. Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Abs. 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, u. a. auch eine Waldfläche im Sinne des Bremischen Waldgesetzes.

Mit der 17. Änderung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erwartet. Ein Eingriff im Sinne des 1a Abs. 3 BauGB findet durch den Bebauungsplan nicht statt, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

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

## 9. Verwendete Literatur

- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 03/2023
- Verkehrsuntersuchung, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Lilienthal, 02/2023
- Faunistische Potenzialabschätzung, KÜFOG, Bremen, 02/2022
- Baumgutachten, Engelmann&Co. KG, Bremen, 01/2023
- Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes an der Vegesacker Heerstraße, Junker+Kruse, Dortmund, 10/2021
- Energiekonzept, Averdung, Hamburg, 02/2023
- Landschaftsprogramm Bremen (Teil „Stadtgemeinde Bremen“), 2015

## E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Aufstellung der 17. Änderung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

### 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.

Für Entwurf und Aufstellung:

Im Auftrag

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen,

.....

Für den Vorhabenträger

Bremen,

.....

