

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 16. August 2022**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152  
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil  
Oslebshausen, zwischen Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven, Ritterhuder Heerstraße  
und Auf den Blöcken  
(Bearbeitungsstand: 25.04.2022)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 152 (Bearbeitungsstand: 25.04.2022) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 23.06.2022 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Deputationsbericht mit Begründung ist als Anlage beigefügt.

**Beschlussempfehlung:**

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 zu beschließen.

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

**(Bearbeitungsstand: 25.04.2022)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 (Bearbeitungsstand: 25.04.2022) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25.11.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Gleichzeitig hat die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan Bremen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein "beschleunigtes Verfahren" liegen vor.

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

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 ist am 16.09.2020 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnendenversammlung durchgeführt worden. Das Protokoll der Einwohnendenversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnendenversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 152 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 22.01.2020 durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a 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 einschließlich des Beirates Gröpelingen sind für den Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 25.11.2021 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 152 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18.01.2022 bis 01.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt.

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

- 5.1. Der Beirat Gröpelingen hat mit Schreiben vom 16.02.2022 Folgendes mitgeteilt:

„Der Stadtteilbeirat Gröpelingen lehnt aus den nachfolgenden Gründen den vorgelegten VEP 152 ab und fordert die zuständigen Deputationen auf, dies ebenfalls zu tun. Des Weiteren fordert der Stadtteilbeirat Gröpelingen die Stadt Bremen auf, **Klimagesichtspunkte als DEN Leitgedanken ihrer Einzelhandelsstrategie zu formulieren** und **verkehrsvermeidende Dezentralität den Vorrang vor einer umweltschädlichen Zentralität** in ihrem Nahversorgungskonzept zu geben.

1. Laut dem Statistischem Landesamt Bremen hat es im Stadtteil Gröpelingen von 2018 auf 2020 einen Rückgang der Bevölkerung um 1.065 Einwohner gegeben. Im Ortsteil Oslebshausen überstiegen die Sterbefälle die Geburten um 174 Einwohner und der Wanderungssaldo lag bei minus 256 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist somit nicht wie in der Begründung dargestellt positiv, sondern hat sich von 2018 – 2020 negativ entwickelt.

2. Der Planentwurf weist auf Seite 2 als Ziel aus, dass die qualitative Struktur des Nahversorgungszentrums verbessert werden soll. Dieses Ziel der qualitativ besseren Versorgung im Ortsteil wird voraussichtlich nicht nur nicht erreicht, sondern ggf. sogar erheblich verschlechtert.

Denn es gibt im Ortsteil mit einem von einem Einzelunternehmer betriebenen REWE Einkaufsmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft bereits einen qualitativ hochwertigen Vollsortimenter. Dieser Markt ist alteingesessen und war auch lange Zeit vor den Neuansiedlungen der Discounter vor Ort und ist auch geblieben, als die jetzt beantragende Firma ihren Standort an der Oslebshauser Heerstraße (Plus-Markt) aufgegeben hat und auch nicht zu einer Umsiedlung an der Oslebshauser Landstraße bereit war. Er wird von der Bevölkerung vor Ort sehr gut angenommen und ist hochgeschätzt. Die vorhandene Verkaufsfläche deckt den Bedarf der Bevölkerung auskömmlich.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept weigert sich, die über Jahrzehnte gewachsenen Gegebenheiten vor Ort zu reflektieren - trotz mehrfacher Intervention der Ortspolitik (u.a. Beiratsbeschluss vom 10.02.2021). Es wird argumentiert, dass der zur geplanten Neuansiedlung in Sichtweite gelegene REWE-Markt außerhalb des Nahversorgungszentrums liegen würde. Dabei ist der REWE-Markt von stadteinwärts kommenden Fußgängern/Radfahrern je nach Fahrdichte auf der Ritterhuder Heerstraße sogar schneller zu erreichen, da keine Straßenquerung erforderlich ist.

Es ist zu vermuten, dass dieser vorhandene Vollsortimenter bei der Betrachtung des Angebots vor Ort gar nicht beachtet wurde und sich nur dadurch auf dem Blatt Papier die Möglichkeit der Ansiedlung eines (weiteren) Vollsortimenters ergibt. Für eine weitere Ansiedlung eines großen Vollsortimenters mit fast 2.000 qm Verkaufsfläche fehlt aber tatsächlich vor Ort die notwendige Kaufkraft.

Es ist zu befürchten, dass der neue Vollsortimenter dem bisherigen Vollsortimenter die Kaufkraft abgräbt und dieser in der Folge mindestens sein Angebot im Frischebereich stark zurückfahren muss. Ebenso wird der neue Vollsortimenter aus dem Ortsteil seine Verkaufsziele nicht erreichen können, so dass auch dieser sein Angebot nach der Eröffnungsphase qualitativ zurückfahren muss. Im schlimmsten Fall wird der privat betriebene bisherige Vollsortimenter wirtschaftlich aufgeben müssen und zeitgleich der neue Markt von der Regionalleitung aufgrund der schlechten Verkaufszahlen wieder geschlossen werden. Somit würde der heute gut vorhandene höherwertige Einzelhandel am Standort vernichtet werden.

In der Begründung des VEP wird auf Seite 3 oben diese Befürchtung sogar ganz offen als Ziel formuliert: Der vorhandene REWE Markt soll durch die Ansiedlung Umsatz verlieren und dieser soll zum Antragsteller umdirigiert werden! Der heutige Einzelunternehmer hat nach eigener Auskunft einen siebenstelligen Betrag in die Modernisierung seines Marktes investiert. Der Markt war wie beschrieben auch in schweren Zeiten in Oslebshausen für die Einwohner als Versorgungspunkt da – zeitweise war er der am nächsten zur Bevölkerung gelegene Lebensmittelhändler. Eine Genehmigung des VEP152 wäre somit die einseitige Parteinahme der Genehmigungsbehörde für den Antragsteller mit dem Ziel, die vorherige millionenschwere Investitionen eines selbständigen Kaufmann in die Unwirtschaftlichkeit zu führen, was schwere Bedenken hinsichtlich der Neutralität der Behörde aufwirft.

3. Dem heute bereits vorhandenen Vollsortimenter wird jede weitere Entwicklung oder Umorganisation, die auch nur einen Quadratmeter mehr Fläche schaffen würde, verwehrt. Durch vielleicht kommende neue gesetzliche Vorgaben - z.B. bei großvolumigen Pfandrücknahmesystemen - kann dies allein bestandsgefährdend sein. Ein fairer unternehmerischer Wettbewerb dieses alteingesessenen Standortes mit den anderen neuen Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft wird so durch staatliche Auflage unmöglich gemacht. Dies dürfte ein unzulässiger Eingriff in den freien Wettbewerb und möglicherweise sogar einen Verstoß gegen Artikel 16 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (Zusicherung der unternehmerischen Freiheit) sein.

4. Bei der Ansiedlung einer weiteren Bäckereifiliale gäbe es auf sehr kleinem Raum gleich 3(!) Bäckereifilialen. Das würde das Überleben eines alteingesessenen Standortes an der Oslebshausener Landstraße noch schwieriger gestalten und würde ggf. zur Schließung der vorhandenen Bäckereifiliale am Bahnhof führen. Auch hier würde ein Verdrängungsdruck auf seit Jahren bzw. seit Jahrzehnten etablierte Standorte entfacht und eine Verödung der ohnehin schwierigen Gewerbelage rund um den Bahnhof forciert.

5. Bereits heute kommt ein wesentlicher Teil der Kunden des Lebensmitteleinzelhandels nicht aus dem Ortsteil bzw. dem Stadtteil. Dies rührt daher, weil alle 3 vorhandenen Standorte (Aldi, Penny, REWE) entlang einer Autobahnzufahrt bzw. der Zufahrt zum niedersächsischen Ritterhude liegen. Und es im benachbarten Stadtteil Burg-Grambke ein erkennbares Defizit an Einkaufsmöglichkeiten gibt. Die Begründung geht auf den weiten Einzugsbereich des geplanten Marktes nicht ausreichend ein.

Übergeordnetes Ziel der Bundes-, Landes- und Stadtpolitik ist eine Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Emissionen und hier besonders aus dem Verkehrssektor. Dafür ist es notwendig, dass Einkaufsmöglichkeiten wohnortnah zu erreichen sind. Eine Bündelung des Lebensmitteleinzelhandels an zentralen Orten widerspricht elementar dem gesamtstaatlichen Ziel und führt zu vermeidbaren Verkehren und vermeidbaren Umweltbelastungen.

Der VEP 152 widerspricht somit den übergeordneten Zielsetzungen. Dieser nationalen Klimastrategie ist bisher auch das Zentren- und Nahversorgungskonzept in seiner Zielsetzung nicht angepasst worden und kommt somit zu Ergebnissen, die im Widerspruch zu den gesamtpolitischen Staatszielen stehen. Bremen muss Klimagesichtspunkte als Leitgedanken seiner Einzelhandelsstrategie umsetzen!

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Ansiedlung des Marktes in Verbindung mit der Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes (TOOM) in der Schragestraße von einer Verkehrszunahme von 1.700 Kfz/24 h am Knotenpunkt Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshäuser Bahnhof Nord und Süd. Bereits heute ist festzustellen, dass der Knotenpunkt und insgesamt der Bereich Ritterhuder Heerstr. / Oslebshäuser Heerstr. stark frequentiert ist, sodass eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs nicht hinzunehmen ist.

Das Ziel muss die dezentrale Nahversorgung statt verkehrstreibender Zentralisierung sein. Daher ist in der Begründung auch das „Kapitel D Umweltbelange – Auswirkungen auf das Klima“ inhaltlich nicht korrekt dargestellt, da es die Klimafolgen der Zentralisierung von Einkaufspunkten und dadurch unnötig erzeugten Verkehrsaufkommen überhaupt nicht berücksichtigt.

Um das Ziel einer emissionsarm erreichbaren Lebensmittelversorgung zu erreichen, ist eine Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers in mehr stadtauswärtiger Richtung bzw. im Ortsteil Burg-Grambke notwendig.

7. Der Ortsteil Oslebshäuser ist davon gekennzeichnet, dass ein Großteil der Bevölkerung zwischen Hafenrandstraße und Heerstraße wohnt, während der Einzelhandel jenseits der Heerstraße Richtung Bahnhof bzw. Autobahn gelegen ist. Die Menschen müssen also die Heerstraße überqueren. Durch den heute bereits hohen (Einkaufs)-Verkehr von außerhalb des Ortsteils, gelingt dies von den Ampelschaltzeiten an der Oslebshäuser Landstraße nur erschwert und es entstehen häufig Rückstaus.

Ziel der Ortspolitik ist es, die trennende Wirkung der Heerstraße zu reduzieren und zu einer Belebung im Bereich der Zentralkreuzung im Ortsteil zu kommen. Eine Ansiedlung eines weiteren großen Vollsortimenters würde die Verkehrsbelastung im Heerstraßenzug nochmals erhöhen und die Erreichbarkeit vieler Einwohner Oslebshäusers selbst zu ihren Einkaufsmöglichkeiten erschweren. Sie ist somit auch aus diesem Grund nicht im Interesse der Bewohner vor Ort. Zumal der Bau eines im Bremer Westen dringend benötigten vollwertigen Baumarktes an der Schragestraße in der Umsetzung ist und von daher schon die Verkehrsbelastung zunehmen wird.

Am vorgesehenen Standort war zuvor ein Baumarkt. Dieser hatte auf dem gleichen Gelände in quasi zweiter Reihe liegend einen neuen Baumarkt gebaut, obwohl dazu keine zwingende Notwendigkeit bestand, da das Gebäude nicht baufällig war. Eine Verbindung zwischen Neubau und Nachnutzung des Bestandsgebäudes durch EDEKA ist beim Neubau nicht bekannt gewesen. Das Bestandsgebäude würde in der Begründung auch nur umgebaut und im Kern weitergenutzt werden. Für das Gebäude wäre auch eine Nutzung denkbar, die mit weniger täglichem Einkaufsverkehr verbunden wäre, für die häufig motorisiert vorgefahren wird. Denkbar wäre z.B. (nach Corona) eine gastronomische Nutzung. Oder eine kulturelle Nutzung. Ein Sportcenter (Boxstudio, Tanzcenter, Schwimmbad, Sauna, Indoor-Spielfläche o.ä.). Auch wäre eine

Einzelhandelsnutzung mit einem im Umfeld fehlendem Sortiment denkbar. Die Nähe zum Regio-S-Bahnhof dürfte für vieles von Vorteil sein.“

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

Bei dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit um einen Abwägungsbelang, welches am 23.02.2021 von der Bremischen Bürgerschaft durch einfachen Parlamentsbeschluss beschlossen wurde. Wie jeder andere betroffene und grundsätzlich gleichgewichtige Belang nach § 1 Abs. 6 BauGB wird das Konzept für die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und bewertet. Der Erarbeitung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK) liegt wiederum das Konzept einer nachhaltigen Stadt der kurzen Wege zu Grunde unter Berücksichtigung des räumlichen Leitbilds einer polyzentralen Struktur Bremens. In diesem Kontext werden in der Stadt Bremen u. a. 18 Nahversorgungszentren ausgewiesen, welche der Gesamtbevölkerung einen gleichmäßigen Zugang zur Nahversorgung sichern. Der Einschätzung, dass eine noch weitere Dezentralisierung der Einzelhandelsstrukturen unter Klimagesichtspunkten zu bevorzugen wäre, kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Erfahrungsgemäß führt eine ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung zu Agglomerationen an verkehrstechnisch gut gelegenen, aber städtebaulich schlecht integrierten Standorten, die weniger mobile Bevölkerungsteile benachteiligen und die Nutzung des Autos bevorzugen. Um dieses zu verhindern, ist eine Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen notwendig. Diese verteilen sich im Sinne einer dezentralen Konzentration gleichmäßig über die Stadt und ermöglichen so eine Stadt der kurzen Wege. Insofern dient das ZNK insbesondere dazu, Nahversorgung auch mittels Nahmobilität zu ermöglichen und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Daher wurde der im ZNK zum Ausdruck kommende Belang der Konzentration des Einzelhandels in dezentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Abwägung der vorliegenden Planung priorisiert.

In der Tat war die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Gröpelingen sowie im Ortsteil Oslebshausen im Zeitraum 2018 - 2020 leicht negativ, anders als in der Fortschreibung des ZNK auf Basis der damaligen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2017 - 2023 angenommen. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Neuansiedlung handelt, sind die Entwicklungen auf der Nachfrageseite bis zur vollständigen Marktreife zu betrachten. Die Auswirkungsanalyse für das Vorhaben geht dabei von einem Zeitraum von 4 Jahren aus. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung 2021 des Statistischen Landesamts (siehe Vorlage für die Sitzung des Senats am 18.01.2022) geht von einem erneuten Wachstum im Stadtteil Gröpelingen sowie im Ortsteil Oslebshausen aus. Bereits 2024 wird es im Stadtteil Gröpelingen sowie 2025 im Ortsteil Oslebshausen mehr Einwohner:innen als 2022 geben. Für den Zeitraum 2021 – 2030 legt das Statistische Landesamt ein Bevölkerungswachstum von 392 Einwohner:innen für Oslebshausen und von 720 für den gesamten Stadtteil Gröpelingen dar.

Das ZNK weist das Nahversorgungszentrum Oslebshausen als zentralen Versorgungsbereich aus, der sich südlich der Bahn entlang der Ritterhuder Heerstraße über die Oslebshausener Heerstraße bis ungefähr zum Regine-Hildebrandt-Platz erstreckt. Es umfasst im Wesentlichen die Bereiche die bereits seit 2009 das Nahversorgungszentrum darstellen, ergänzt um die Fläche des Vorhabengebietes. Das Nahversorgungszentrum umfasst dabei die Bereiche, in denen sich in den letzten Jahren nördlich der Oslebshausener Heerstraße neue Nahversorger und andere Einzelhandelsnutzungen sowie ergänzende Angebote angesiedelt haben und die Bereiche, die ursprünglich das Zentrum von Oslebshausen darstellten südlich der

Oslebshauer Heerstraße inkl. des Regine-Hildebrandt-Platz, wo der Wochenmarkt stattfindet.

Das Nahversorgungszentrum stellt als Zentraler Versorgungsbereich konzeptionell eine planerische „Zielebene“ dar. Die Zielperspektive für die Nahversorgung liegt dabei auf einer Entwicklung südlich der Bahn und ist damit deutlich besser (auch fußläufig) für die Einwohnerinnen und Einwohner aus Oslebshausen erreichbar. Für diese verbessert sich die Nahversorgung perspektivisch.

Es gibt zudem die planerische Perspektive einer Verbindung der Einzelhandelsnutzungen im Nahversorgungszentrum mit dem alten Ortskern von Oslebshausen. Dies findet sich auch in dem vom Senat beschlossenen Integrierten Entwicklungskonzept Gröpelingen (IEK Gröpelingen) mit der Maßnahme der Umgestaltung der Heerstraßenkreuzung wieder.

Im Zuge der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes wird zudem die Querung der Ritterhuder Heerstraße deutlich vereinfacht – die südlich des Plangebietes vorhandene Querung wird durch eine Lichtsignalanlage ergänzt, die weiter nördlich gelegene Querung auf Höhe des Oslebshauer Bahnhofs wird barrierefrei umgestaltet, so dass auch die Anbindung der von stadteinwärts kommenden Fußgänger:innen und Radfahrenden deutlich verbessert wird.

Zudem wurde die Fortschreibung des ZNK durch einen intensiven Beteiligungsprozess begleitet. In der Stellungnahme des Beirats Gröpelingen vom 04.03.2020 spielten die Zuordnung der Fläche am Kalmsweg sowie die Entwicklung des Nahversorgungszentrums keine Rolle.

Sowohl bei der Erarbeitung des ZNK als auch bei der Erstellung der durch die Stadt beauftragten Auswirkungsanalyse wurde der bestehende Markt selbstverständlich berücksichtigt. Die Auswirkungsanalyse stützt hierbei die vorgetragenen Bedenken ausdrücklich nicht.

Bei den Ausführungen in der Planbegründung auf Seite 3 oben handelt es sich um folgendes Zitat aus dem „Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen“:

„Trotz guter quantitativer Ausstattung existiert ein geringes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis 2023. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angrenzend an das NVZ Oslebshausen (gemeint: Nahversorgungszentrum) könnte zu positiven Umsatzumverteilungen zulasten der nicht integrierten Standorte führen und das Defizit im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter ausgleichen“ (Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen, Seite 269 in der Entwurfsfassung; Seite 153 in der beschlossenen Fassung)

Die Fortschreibung des ZNK, beschlossen von der Stadtbürgerschaft am 23.02.2021, wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt (s. o. Stn.) und bildet zudem bezogen auf das gesamte Stadtgebiet eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre und dient wie alle Zentrenkonzepte nicht dem Konkurrenzschutz.

Bereits in der ab 2009 geltenden Fassung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bremen war der Standort des nebenstehend genannten REWE-Marktes Bestandteil des Sonderstandortes Schragestraße mit Entwicklungsziel, vorrangig Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Insofern unterlag die Beibehaltung des Standortes und die Investition in die Modernisierung des REWE-Marktes bereits damals einer unternehmerischen Einzelentscheidung.

Wie bereits erläutert, befindet sich der Standort des REWE-Marktes außerhalb des Nahversorgungszentrums Oslebshausen und weist somit eine städtebaulich nicht integrierte Lage auf. Gemäß Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen (Seite 234) ist „in städtebaulich nicht integrierten Lagen [...] zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen.“ Der vorhandene REWE-Markt genießt in seiner jetzigen Form Bestandsschutz. Im Rahmen der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Oslebshausen, Ritterhuder Heerstraße 44“, wurde dem Betrieb eine „marktgängige Verkaufsflächendimensionierung“ attestiert, die „den aktuellen Marktanforderungen grundsätzlich gerecht wird.“ Weiterhin wird ausgeführt, dass „auch nach Realisierung des Planvorhabens [...] ein ausreichendes Kaufkraftpotential [verbleibt].“

Im Übrigen sind die nicht durch Kunden begehbaren Teile von Pfandrückgabesystemen in der Regel nicht auf die zulässige Verkaufsfläche anzurechnen, so dass aus städtebaulicher Sicht keine Einschränkungen zu erwarten sind. Auch waren die Verkaufsflächenbeschränkungen bereits Inhalt des Bebauungsplans 2291, der bereits im Dezember 2004 in Kraft getreten ist.

Der Vorwurf, unzulässig in den Wettbewerb einzugreifen, wird zurückgewiesen. Auch ein Verstoß gegen Art. 16 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürchten.

Die Nahversorgungszentren sollen eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche und Ortsteile wahrnehmen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Das Angebot bezieht sich vornehmlich auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren und wird durch kleinteilige Angebote im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt. Wie sich insbesondere die kleinteiligen Angebote im zentralen Versorgungsbereich anordnen, ist nicht zentrale Aufgabe der planerischen Steuerung, dessen Aufgabe ausdrücklich nicht der Konkurrenzschutz ist, sondern die Verhinderung negativer städtebaulicher Auswirkungen. Diese sind durch die Ansiedlung einer weiteren Bäckerei nicht zu befürchten. Die Annahme, dass dadurch die vorhandene Bäckereifiliale am Bahnhof geschlossen werden müsste und hierdurch gar eine Verödung des Bereichs um den Bahnhof herum zu befürchten ist, ist spekulativ und kann daher nicht gefolgt werden.

Entsprechend den Ausführungen in der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Oslebshausen, Ritterhuder Heerstraße 44“, umfasst das Einzugsgebiet (18.434 Einwohner:innen) des projektierten Marktes im Wesentlichen den Stadtteil Gröpelingen (ausgenommen den Hafenbereich) sowie den überwiegenden Teil des Ortsteil Burg-Grambke (4.500 Einwohner:innen). Insofern stammt der weit überwiegende Teil der Kund:innen aus dem Stadtteil.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde zudem ermittelt, dass auch nach Realisierung des geplanten Marktes im Plangebiet „eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burg-Grambke weiterhin realistisch ist.“

Der Erarbeitung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK) liegt das Konzept einer nachhaltigen Stadt der kurzen Wege zu Grunde unter Berücksichtigung des räumlichen Leitbilds einer polyzentralen Struktur Bremens. In diesem Kontext werden in der Stadt Bremen u. a. 18 Nahversorgungszentren ausgewiesen, welche der Gesamtbevölkerung einen gleichmäßigen Zugang zu Nahversorgung sichern sollen. Der Einschätzung, dass eine noch weitere Dezentralisierung der Einzelhandelsstrukturen unter Klimagesichtspunkten zu bevorzugen wäre, kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Erfahrungsgemäß führt eine ungesteuerte Ansiedlung zu Agglomerationen an verkehrstechnisch gut gelegenen, aber städtebaulich schlecht integrierten Standorten, die weniger mobile Bevölkerungsteile benachteiligen und die Nutzung des Autos bevorteilen. Um dieses



zu verhindern, ist eine Konzentration des Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen notwendig. Diese verteilen sich im Sinne einer dezentralen Konzentration gleichmäßig über die Stadt und ermöglichen so eine Stadt der kurzen Wege. Insofern dient das ZNK insbesondere dazu, Nahversorgung auch mittels Nahmobilität zu ermöglichen und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Es ist zutreffend, dass im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung Edeka in Bremen Oslebshausen“ ein Verkehrsaufkommen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße als Summe beider Richtungen 1.700 Kfz/24 h ermittelt wurde. Bei der Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes nördlich des Plangebietes berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung der empfohlenen Bedarfssignalanlage für Fußgänger:innen und Radfahrende im Bereich der südlichen Querungshilfe zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität führt.

Die Einschätzung, dass es durch eine weitere Dezentralisierung des Einzelhandels, die nach aller Erfahrung mit gravierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen wie der Verödung von Zentren und einer Verlängerung von Wegen einhergehen würde, klimatisch zu einem besseren Ergebnis führen würde, kann fachlich nicht gefolgt werden.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers im Ortsteil Burg-Grambke bleibt durch die Realisierung der vorliegenden Planung unbenommen und bleibt nach gutachterlicher Einschätzung aus absatzwirtschaftlicher Sicht auch weiterhin realistisch.

Die trennende Wirkung der Heerstraße zu reduzieren, ist für den Ortsteil eine wichtige Zielsetzung, diese würde auch die Verbindung der Einzelhandelsnutzungen im Nahversorgungszentrum mit dem alten Ortskern von Oslebshausen stärken. Dies findet sich auch im IEK Gröpelingen mit der Maßnahme der Umgestaltung der Heerstraßenkreuzung wieder.

Der Einschätzung, dass sich die Belastung des Heerstraßenzuges durch die Ansiedlung des Vollsortimentes signifikant erhöhen würde, wird durch die gutachterlich ermittelten zu erwartenden Neuverkehre nicht gestützt. Dabei wurden die voraussichtlichen Verkehre des geplanten Baumarktes in der Schragestraße bereits berücksichtigt.

Der Neubau des Baustoffhandels im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgte aufgrund betrieblicher Umstrukturierungen, so dass aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen ein neues Gebäude erforderlich war. Im Bereich des Plangebietes wird lediglich der mittlere Teil des Bestandsgebäudes in den Grundzügen erhalten, jedoch energetisch erheblich modernisiert und auch die Fassade vollumfänglich neugestaltet. Insofern erfolgt ein weitgehender Umbau des Bestandsgebäudes, welches durch zwei neue Anbauten an den Schmalseiten ergänzt wird.

Grundsätzlich wäre auch eine andere Nutzung im Bereich des Plangebietes denkbar. Im Rahmen des Gutachtens zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen wird jedoch explizit die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu Ergänzung des Nahversorgungszentrums Oslebshausen an diesem Standort empfohlen. Nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Rahmen der erfolgten Abwägung dieses städtebauliche Ziel konkret umgesetzt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und empfiehlt, die Begründung bezüglich des Einzugsgebietes des geplanten Marktes zu ergänzen.

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu geringfügigen Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

## 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

## 7. Planänderungen nach der Auslegung und Änderungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt angepasst bzw. präzisiert worden:

### Planzeichnung:

Austausch der Kartengrundlage

Redaktionelle Änderung der Planzeichenerklärung in der Legende in Bezug auf eine unterirdische Leitung anstatt „Schmutzwasser“ nun „Mischwasser“

### Begründung:

A) Plangebiet:

Aktualisierung der Flurstücknummern

B) Nr. 3 Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Klarstellende, inhaltliche Ergänzung bezüglich der Standortauswahl, des Einzugsgebietes des geplanten Lebensmittelvollsortimenters sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

C) Nr. 4 Straßenverkehrsfläche / Einfahrtsbereiche / Flächen für Stellplätze / Verkehr:

Inhaltliche Ergänzung zur Verkehrsführung der Müllabfuhr und Anpassung der Anzahl der geplanten Stellplätze von 88 auf 89. Redaktionelle Änderung bezüglich genderkonformer Bezeichnung von Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie Korrektur eines Tippfehlers „Spitzenstunde“.

Nr. 6 Erhaltungsmaßnahmen, Anpflanzungen, Dachbegrünung und Photovoltaik:

Anpassung der Anzahl der geplanten Stellplätze von 88 auf 89.

D) Umweltbelange:

Der Verkehrsanlagenplan / das Freiflächenkonzept wurde aktualisiert. Redaktionelle Änderung der genderkonformen Bezeichnung von Fußgänger:innen.

### Anlage:

Aktualisierung des Verkehrsanlagenplanes / des Freiflächenkonzeptes

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 152 geringfügig redaktionell und inhaltlich geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung und einer erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Vorhabenbezogenen Bebauungsplane 152 verzichtet werden. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Gröpelingen hat die Planung abgelehnt. Die Stellungnahme des Beirats sowie deren Behandlung ist unter dem Gliederungspunkt 5.1 aufgeführt.

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

**C) Beschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 (Bearbeitungsstand: 25.04.2022) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----

Vorsitzender

# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven, Ritterhuder Heerstraße und Auf den Blöcken**

**(Bearbeitungsstand: 25.04.2022)**

## **A) Plangebiet**

Das insgesamt ca. 0,82 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 209/7 (vorhabenbezogener Teil) sowie das Flurstück 206/50 und teilweise 206/52 (nicht vorhabenbezogener Teil). Es befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Bremen-Oslebshausen zwischen der Bahntrasse Bremen-Bremerhaven, der Ritterhuder Heerstraße und dem Grünzug West. Östlich des Plangebietes liegt der Regio-S-Bahn-Haltpunkt Bremen-Oslebshausen. Der Standort ist Teil des gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept neu abzugrenzenden Nahversorgungszentrums Oslebshausen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Das Plangebiet ist mit einem überwiegend zweigeschossigen ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude des benachbarten Baustoffhandels sowie Stellplätzen und Zuwegungen bebaut. An den östlichen Teil des ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes schließt ein zwei- bis dreigeschossiger ehemals wohnbaulich genutzter Anbau an. Alle Gebäude weisen seit der Verlagerung des Baustoffhandels auf den nord-westlichen Teil der Grundstücksflächen einen Leerstand auf. Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 209/6, 206/51 und 206/53 an den Vorhabenträger veräußert.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich parallel zum Gehweg an der Ritterhuder Heerstraße vier Einzelbäume. Weitere sieben Einzelbäume sind über den gesamten Parkplatz verteilt. Zudem trennt eine Hainbuchenhecke den Bereich des Plangebietes und das Gelände des Baustoffhandels von dem angrenzenden Grünzug West.

Gegenwärtig sind zwei Grundstückszufahrten vorhanden. Die Hauptzufahrt im südlichen Teil des Plangebietes dient der Erschließung des rückwärtig gelegenen Baustoffhandels und die untergeordnete Zufahrt im Nordosten dem wohnbaulich genutzten Anbau des ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes. Insgesamt ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Das Gelände ist nahezu eben und weist nur ein sehr geringes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Böschung der höher gelegenen Bahntrasse. Die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwischen ca. 3,00 m über NHN bis ca. 2,30 m über NHN. Demgegenüber weist die Trasse des Grünzuges West eine Höhe von ca. 3,90 m bis ca. 4,00 m ü. NHN auf. Der Höhenversprung wird durch Winkelstützen abgesichert.

Das nahe Umfeld des Plangebietes wird einerseits durch die direkt angrenzende Bahntrasse, andererseits durch vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geprägt.

Nach der Umstrukturierung des Baustoffhandels soll der nun leerstehende ehemalige Ausstellungs- und Verwaltungsbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan Bremen (FNP) sind der Bereich des Plangebietes sowie das westlich angrenzende Betriebsgelände des dort ansässigen Baustoffhandelsbetriebes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche-Parkanlage sowie überlagernd die Darstellung Grünverbindungen auf. Die südlich daran anschließenden Bereiche sowie die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind Teil des Zentralen Versorgungsbereiches und weisen Darstellungen als gemischte Bauflächen auf. Der Abschnitt der Ritterhuder Heerstraße ist zudem überlagernd mit dem Planzeichen Straßenbahntrassen-Planung gekennzeichnet.

Für den Bereich des Plangebietes liegen zwei Bebauungspläne vor. Es handelt sich dabei um den seit dem 06.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan 2091 sowie den Bebauungsplan 2289 (Rechtskraft 15.07.2003), der eine Teilfläche des erstgenannten Bebauungsplanes überplant.

Für den Bereich des jetzigen Plangebietes wird im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, in dem Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen und in geschlossener Bauweise errichtet werden müssen. Zudem ist eine in Ostwestrichtung verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung sowie eine Stellplatzfläche festgesetzt. Entlang der Ritterhuder Heerstraße sind innerhalb des Gewerbegebietes außerdem straßenbegleitend je 15,00 m ein Einzelbaum anzupflanzen. Weitere Bepflanzungen sind entlang des Grünzuges West in Form einer Hainbuchenhecke mit einer Mindestwuchshöhe von 1,80 m, zur Begrünung von Zäunen und sonstigen baulichen Einfriedungen durch Kletterpflanzen sowie der Stellplatzbegrünung durch die Anpflanzung von einem Baum je vier Stellplätzen festgesetzt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadtbürgerschaft Bremen hat am 23.02.2021 die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes mit einfachem Parlamentsbeschluss beschlossen. Es ist daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Planaufstellung als Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept hat auf gesamtstädtischer Ebene zentrale Versorgungsbereiche definiert und damit eine Vorauswahl an möglichen Standorten für den Lebensmitteleinzelhandel vorgenommen. Für Oslebshausen wird hier nur der Bereich des Nahversorgungszentrums Oslebshausen benannt, so dass diesbezüglich keine Alternativen bestehen. Innerhalb des Versorgungsbereichs stehen zudem keine weiteren Grundstücke zur Entwicklung an. Dessen ungeachtet, ist zudem nicht davon auszugehen, dass das Vorhabengrundstück eine schlechtere Alternative gegenüber nur theoretisch möglichen anderen Standorten innerhalb des Nahversorgungszentrums Oslebshausen darstellt. Insofern sind auch hier keine geeigneteren Alternativen gegeben und ist insoweit das Planerfordernis gegeben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen innerhalb des Nahversorgungszentrums Oslebshausen im Stadtteil Gröpelingen. Das Nahversorgungszentrum weist nach Maßgabe einer erfolgten gutachterlichen Untersuchung „mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine gute Ausstattung mit rd. 10 % der Verkaufsfläche im Stadtteil auf“ (Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen, Seite 111). Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Gröpelingen sei positiv (bis 2023 1,6 %) und die Kaufkraftkennziffer mit 90,1 unterdurchschnittlich. Mit der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie der Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes solle die qualitative Struktur des Nahversorgungszentrums verbessert und dadurch weiterentwickelt werden. Die vorgenannten Ausführungen, den hier gefolgt wird, entsprechen den auf Seite 216 des Gutachtens zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen genannten Entwicklungszielen. Weiter heißt es im vorgenannten Gutachten:

„Trotz guter quantitativer Ausstattung existiert ein geringes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis 2023. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angrenzend an das NVZ Oslebshausen (gemeint: Nahversorgungszentrum) könnte zu positiven Umsatzumverteilungen zulasten der nicht integrierten Standorte führen und das Defizit im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter ausgleichen“ (Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen, Seite 269).

Daher soll im Erdgeschoss des vorhandenen ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden. Zudem ist ein Backshop mit Gastronomie geplant, die in räumlicher Nähe zu den neuen Ausstellungsflächen des angrenzenden Baustoffhandels angeordnet werden sollen, sodass Synergieeffekte entstehen. Insgesamt ist für den Verkauf von Waren im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Im Obergeschoss des Gebäudes sollen im Zusammenhang mit dem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss betriebsbezogene Büro-, Sozial- Technik- und Lagerräume sowie Schulungsräume untergebracht werden.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Stadt + Handel, Dortmund, Stand: 13.11.2020) wurde die Kompatibilität mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen sowie die städtebauliche Verträglichkeit in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Oslebshausen sowie angrenzende zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bremen und der Nachbarkommune Ritterhude überprüft. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnis:

### **Tragfähigkeitsanalyse (bezogen auf den Versorgungsraum des NVZ)**

Es besteht ein ausreichendes rechnerisches Potenzial für die Realisierung des Planvorhabens und gleichzeitig die grundsätzlich mögliche weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burg-Grambke zur Schließung der dortigen Versorgungslücke gem. Zentrenkonzept.

Entsprechend den Ausführungen in der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Oslebshausen, Ritterhuder Heerstraße 44“, umfasst das Einzugsgebiet (18.434 Einwohner:innen) des projektierten Marktes im Wesent-

lichen den Stadtteil Gröpelingen (ausgenommen den Hafenbereich) sowie den überwiegenden Teil des Ortsteil Burg-Grambke (4.500 Einwohner:innen). Insofern stammt der weit überwiegende Teil der Kunden und Kundinnen aus dem Stadtteil.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde zudem ermittelt, dass auch nach Realisierung des geplanten Marktes im Plangebiet „eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burg-Grambke weiterhin realistisch ist.“

### **Angemessene Dimensionierung für das NVZ unter Beachtung des Bestandes**

Die Berechnungen und Detailbewertungen zeigen, dass die Dimensionierung des Vorhabens in einer mehrschichtigen und gesamtheitlichen Betrachtung für das Nahversorgungszentrum noch angemessen ist. Gleichzeitig wird jedoch das Erfordernis eines planerisch vorsichtigen Umgangs mit weiteren lebensmittelbezogenen Planungen im ZVB deutlich, da durch weitere Verkaufsflächen-Ausweitungen möglicherweise sonstige nahversorgungs- und zentrenbezogene Entwicklungszielstellungen der Stadt Bremen konkretisiert werden könnten.

Die Auswirkungsanalyse ist von einem moderaten Bevölkerungswachstum von 2,0% bis 2024 (in Bezug auf den 31.12.2019) analog zum prognostizierten Wachstum der Gesamtstadt ausgegangen.

Zwar war die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Gröpelingen sowie im Ortsteil Oslebshausen im Zeitraum 2018 - 2020 leicht negativ, anders als in der Fortschreibung des ZNK auf Basis der damaligen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2017 - 2023 angenommen. Da es sich aber bei dem Vorhaben um eine Neuansiedlung handelt, sind die Entwicklungen auf der Nachfrageseite bis zur vollständigen Marktreife zu betrachten. Die Auswirkungsanalyse für das Vorhaben geht dabei von einem Zeitraum von 4 Jahren aus. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung 2021 des Statistischen Landesamts (vorgelegt in der Sitzung des Senats am 18.01.2022) geht von einem erneuten Wachstum im Stadtteil Gröpelingen sowie im Ortsteil Oslebshausen aus. Bereits 2024 wird es im Stadtteil Gröpelingen sowie 2025 im Ortsteil Oslebshausen mehr Einwohner:innen als 2022 geben. Für den Zeitraum 2021 – 2030 legt das Statistische Landesamt ein Bevölkerungswachstum von 392 Einwohner:innen für Oslebshausen und von 720 für den gesamten Stadtteil Gröpelingen dar.

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten:

- Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen
- Der Vorhabenstandort umfasst eine Potenzialfläche im ZVB NVZ Oslebshausen.

Das Planvorhaben trägt den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Bremen (Stadt + Handel 2020), zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, Rechnung.

Das Planvorhaben ist – unter Beachtung vorstehender grundsätzlicher Einordnungen gem. Zentrenkonzept sowie der vertiefenden Detailbetrachtungen (Auswirkungsanalyse und Tragfähigkeitsbewertungen) kongruent zu den Vorgaben und Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Bremen.

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes sowie des Baustoffhandels soll über die gemeinsame vorhandene Grundstückszufahrt an der Ritterhuder Heerstraße, gegenüber der Straße Am Oslebshauer Bahnhof (Südarml), erfolgen. Zusätzlich soll die untergeordnete Zufahrt im Norden des Plangebietes erhalten bleiben und ausschließlich für den Lieferverkehr (nur Zufahrt) genutzt werden.

Zur fußläufigen Vernetzung des Plangebietes sollen Wegebeziehungen zu den beiden vorhandenen Querungshilfen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße hergestellt werden.

Gemäß den Ausführungen im Verkehrsgutachten kann die Verkehrssicherheit für querende Fußgänger:innen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße durch eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage verbessert werden. Dadurch erhöht sich zugleich die Verkehrsqualität für die Kundenverkehre, die von der Ritterhuder Heerstraße kommend links in Richtung Plangebiet abbiegen. Da die Radpremiumroute im Bereich der südlichen Querungshilfe verläuft, ist es vorgesehen, dort eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage zu installieren.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit den Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen und insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung und Modernisierung einer Gewerbebrache,
- Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“,
- funktionale Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung vorhandener Zufahrten sowie Vernetzung (Rad- und Fußwege) mit dem umgebenden Siedlungsbereich.

Diese Ziele sind mit den derzeit wirksamen Bebauungsplänen nicht zu vereinbaren. Um sie umsetzen zu können, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Hinsichtlich der Flächendarstellung als Sonderbaufläche Einzelhandel wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs wird in einem separaten Änderungsverfahren (26. Änderung) des Flächennutzungsplans Bremen vorgenommen.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Standort des auf dem Vorhabengrundstück geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO EH „Lebensmittelmarkt“) festgesetzt und der Anteil zentrenrelevanter Nebensortimente auf maximal 10 % begrenzt.



Es wurde gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB mit der Festsetzung der Ziffer 2 nicht nur ein Baugebietstyp Sonstiges Sondergebiet (SO EH) nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird also unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB – sog. „Baurecht auf Zeit“ – festgesetzt, so dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 erfasst werden, also allgemein zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten SO-EH sind, nicht aber vom Durchführungsvertrag, unzulässig. Hier wird somit von der in § 12 Abs. 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabenbindung Gebrauch gemacht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur ein Baugebiet und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

In dem SO -EH „Lebensmittelmarkt“ sind insoweit folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 10 % zentrenrelevanten Nebensortimenten,
- betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume sowie Schulungsräume,
- Lagerräume,
- Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Servicepoint (z. B. Bankautomat, Packstation),
- Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und einer Außengastronomiefläche.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete wird – auf der Grundlage der o. g. gutachterlichen Stellungnahme - eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 1.950 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Stadt + Handel, Dortmund, Stand: 13.11.2020) wurde die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens überprüft und keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende städtische zentrale Versorgungsbereiche sowie zentrale Versorgungsbereiche angrenzender niedersächsischer Kommunen prognostiziert.

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung der Ziffer 3.4 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom Kunden aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt, die den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen

zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereichs (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören ebenfalls zur Verkaufsfläche. Dies wiegt schwerer als das Fehlen einer räumlichen Zuordnung zum Inneren des Gebäudes. Nicht zur Verkaufsfläche gehören außerhalb des Gebäudes liegende überdachte oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen, auch wenn sie sich unmittelbar neben dem Eingang befinden.

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

Die Gastronomiefläche eines Backshops ist nicht auf die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen anzurechnen, da es sich um eine gastronomische Nutzungsart handelt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

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

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

Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, wird hier die Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr.1 BauNVO ausgeschöpft und eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, auch über die so genannte Kappungsgrenze von 0,8 hinaus, durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erlaubt.

Diese kann zugelassen werden, wenn die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

Gegenüber dem Jetzt-Zustand führt die Festsetzung zu keiner weiteren Versiegelung auf dem Planungsgrundstück. Durch die geplante Dachbegrünung sowie die Baumpflanzungen führt die Planung insgesamt zu einer Verbesserung der Umweltsituation.

Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand wird im zentralen Bereich die **Anzahl der Vollgeschosse** mit zwingend zwei und an den Gebäudeseiten mit zwingend eins festgesetzt. Ergänzend wird erstmalig die **maximale Gebäudehöhe** verbindlich festgelegt. Diese wird für den zweigeschossigen Gebäudeteil mit 12,60 m und für den eingeschossigen Teil mit 9,60 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Aufgrund von vorhabenspezifischen Gestaltungselementen im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke sowie des Haupteinganges ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 14,20 m für diese Bereiche zulässig.

Da untergeordnete Gebäudeteile, insbesondere Schornsteine, technische Anlagen zur Gebäudebe- und Gebäudeentlüftung sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie

in der Regel über die eigentliche Dachfläche hinausragen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zugelassen. Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen müssen die vorgenannten Anlagen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Außenfassade einhalten.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Aus der Kumulation der übrigen als Berechnungsfaktoren relevanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier aus der festgesetzten GRZ 0,8 und der Gebäudehöhe von 12,60 m bzw. 9,60 m über NHN bei maximaler Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten eine sog. faktische Baumassenzahl von ca. 4,4. Das im Durchführungsvertrag konkret festzulegende Vorhaben wird eine BMZ von ca. 3,7 haben. Damit wird in jedem Fall die in § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete normierte Orientierungswert von BMZ 10,0 eingehalten.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben. Bedingt durch den Erhalt wesentlicher konstruktiver Gebäudeteile des zweigeschossigen ehemaligen Ausstellungs- und Verwaltungsgebäudes und die dadurch resultierende Lage der eingeschossigen Anbauten können die Abstände gemäß Bremischer Landesbauordnung nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden, so dass die Eintragung einer Baulast für das Nachbargrundstück (Baustoffhandel), erforderlich ist. Hierzu gibt es bereits vertragliche Vereinbarungen des Vorhabenträgers mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes. Zudem ist eine Baulast, wie bereits in der Vergangenheit, auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG, notwendig. Es wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass die Eintragung der vorgenannten Baulasten erforderlich ist.

### 3. Bauweise

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind und im Übrigen die Abstandsvorschriften der BremLBO gelten. Ausgenommen sind die nördliche und die westliche Grenze des Sondergebietes, da hier die Baugrenze deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze verläuft. Dies ergibt sich, wie bereits erläutert, aus dem vorhandenen Gebäudebestand sowie vertraglichen Regelungen mit dem Voreigentümer, der weiterhin über die rückwärtigen Flächen des Standortes verfügt.

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

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt von der Ritterhuder Heerstraße geordnet über die Hauptzufahrt sowie eine untergeordnete Zufahrt für den Lieferverkehr und die Müllabfuhr (nur Zufahrt), die förmlich als **Einfahrtbereich** festgesetzt ist. Zusätzlich sind weitere Zuwegungen für Radfahrende und zu Fuß gehende zulässig.

Die Hauptzufahrt des Sondergebietes liegt im nicht vorhabenbezogenen Teil des Plangebietes, gehört zum Grundstück des rückwärtig gelegenen Baustoffhandels und wird ebenfalls von diesem genutzt. Sie wird im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt und vor Realisierung des Marktes per Baulast gesichert.

Zur fußläufigen Vernetzung des Plangebietes mit dem Bahnhof Oslebshausen sowie dem Grünzug West sollen Wegebeziehungen zu den beiden vorhandenen Querungshilfen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße hergestellt werden.

Gemäß den Ausführungen im Verkehrsgutachten kann die Verkehrssicherheit für querende Fußgänger:innen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße durch eine Fußverkehr-

Lichtsignalanlage verbessert werden. Dadurch erhöht sich zugleich die Verkehrsqualität für die Kundenverkehre, die von der Ritterhuder Heerstraße kommend links in Richtung Plangebiet abbiegen. Da die Radpremiumroute im Bereich der südlichen Querungshilfe verläuft, ist es vorgesehen, dort eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage zu installieren.

Zur Ordnung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes wird eine **Fläche für Stellplätze** in der Planzeichnung förmlich festgesetzt, die sich am Freiflächenkonzept orientiert. Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung von insgesamt 89 Stellplätzen im Sondergebiet vorgesehen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (PGT, Hannover, Stand Oktober 2021) wurde die erforderliche Stellplatzanzahl basierend auf dem Verkehrsaufkommen von bis zu 800 Kundenfahrten in der Spitze sowie 30 Fahrten der zukünftigen Beschäftigten ermittelt. Das Maximalaufkommen wird an Freitagen und Sonnabenden erreicht, d. h. an den Tagen, an denen die geplanten Schulungsräume nicht genutzt werden.

„Entsprechend des Kundenaufkommens und der Verweildauer ist aus gutachterlicher Sicht eine Kapazität des Kundeparkplatzes von 60 Stellplätzen erforderlich. Zur Vermeidung von Parksuchverkehren sollte ein Stellplatzpuffer von 10 bis 15 % eingehalten werden. Insofern ist die Kapazität mit 75 Stellplätzen für Kunden anzunehmen. Für die Mitarbeiter, die häufig in Teilzeit arbeiten, sind weitere 10 bis 15 Stellplätze vorzuhalten. In der Summe ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von ca. 85 bis maximal 90 Stellplätzen“ (PGT, Hannover, Stand Oktober 2021).

Unter Berücksichtigung der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes und dem guten Anschluss an das Radwegenetz wird von der gemäß Stellplatzortsgesetz erforderlichen Stellplatzanzahl abgewichen und 1 Stellplatz je 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als ausreichend erachtet.

Die nach Stellplatzortsgesetz erforderlichen 64 Fahrradabstellplätze (entspricht 32 Fahrradbügel für jeweils 2 Fahrräder) sollen entsprechend dem Freiflächenkonzept vorrangig in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang angeordnet werden. Hier sind 46 Fahrradabstellplätze, davon 4 für Lastenfahrräder vorgesehen. Weitere 12 Fahrradabstellplätze sind beidseitig der fußläufigen Verbindung im Osten des Plangebietes geplant. Die übrigen 3 Fahrradbügel für 6 Fahrräder sollen in der Nähe der Leergutannahme realisiert werden.

Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung Edeka in Bremen-Oslebshausen“ (Stand: 21.10.2021, PGT, Hannover) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Straßenverkehr untersucht. Dazu wurden die aktuellen Verkehrsmengen an zwei Zählpunkten (Knotenpunkt Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshausener Bahnhof Nord und Süd) ermittelt und die prognostizierte Verkehrszunahme auf der Ritterhuder Heerstraße durch einen geplanten Bau- und Gartenmarkt an der Schragestraße ergänzend berücksichtigt. Die Zu- und Abfahrten zu dem rückwärtig gelegenen Baustoffhandel wurden ebenfalls einbezogen. Außerdem wurde die Anzahl der Fußgänger:innen und Radfahrer:innen in dem Abschnitt der Ritterhuder Heerstraße zwischen Bahntunnel im Norden und Grünzug West im Süden ermittelt.

Die Verkehrszunahme auf der Ritterhuder Heerstraße wird lt. Gutachten 1.700 Kfz/24 h in der Summe beider Richtungen umfassen und der Ziel- und Quellverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde 80 bis 85 Kfz/h, d. h. ein bis zwei Kfz pro Minute und Richtung zusätzlich.

Die Ritterhuder Heerstraße weist im Bereich des Plangebietes folgenden Ausbau auf:

Es sind drei Fahrstreifen vorhanden, d. h. jeweils ein Fahrstreifen pro Richtung und ein mittlerer Fahrstreifen, der für Linksabbiegespuren sowie Querungshilfen für zu Fuß gehende und Radfahrende genutzt wird. Lichtsignalanlagen sind nicht vorhanden. Beidseitig der Fahrbahn sind getrennt Fuß- und Radwege angeordnet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme des Knotenpunktes Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauser Bahnhof (südlicher Teil) die Qualitätsstufe D in der nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht wird und damit die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben noch aufgenommen werden kann.

Der Gutachter empfiehlt folgende Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden sollen.

„Die Verbesserung und Erhöhung der Verkehrssicherheit für die querenden Fußgänger und zur Verbesserung der Verkehrsqualität für die linkseinbiegenden (Kunden-)Verkehre kann durch die Beeinflussung einer Fußgängersignalanlage erreicht werden. In der „Richtlinie für die Anlage von Lichtsignalanlagen“ (RiLSA 2015) wird in diesem Zusammenhang von sogenannten „nicht vollständigen Signalisierungen“ gesprochen. In der RiLSA heißt es dazu unter Abschnitt 5, Punkt 1.3.1: „Mit der nicht vollständigen Signalisierung wird kurzfristig in einzelne starke Fahrzeugströme der vorfahrtberechtigten Richtung signaltechnisch eingegriffen, um Zeitlücken für wartepflichtige Verkehrsströme der Nebenrichtungen zu schaffen“.

Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, den südlichen Arm der Straße Am Oslebshauser Bahnhof mit einer nicht vollständigen Signalisierung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen auszustatten. Damit ist eine gesicherte Querung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen der Ritterhuder Heerstraße gewährleistet. Die Realisierung der Lichtsignalanlage wird durch eine separate Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Amt für Straßen und Verkehr gesichert.

Die Durchfahrthöhe des Eisenbahntunnels im Bereich der Ritterhuder Heerstraße ist auf 3,80 m beschränkt. Eine Belieferung des geplanten Lebensmittelmarktes mit den üblichen Fahrzeugen von EDEKA ist ohne Probleme möglich, da deren Höhe deutlich unterhalb der Höhenbeschränkung liegt.

## 5. Immissionsschutz

Die städtebauliche Planung muss nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes müssen ggf. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zu ihrer Vermeidung oder Minderung, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), festgesetzt werden. Solche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmission erfolgen, wenn die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten sind.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes an einer Bahntrasse und an der Ritterhuder Heerstraße sowie gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes sind bereits Vorbelastungen durch Schallimmissionen vorhanden. Zudem verursacht das geplante Vorhaben ebenfalls Emissionen durch Fahr- und Lieferverkehr, technische Gebäudeausstattung und die Parkplatznutzung.

Daher wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Ritterhuder Heerstr. 44

in Bremen Oslebshausen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 27.09.2021). In diesem Zusammenhang wurde außerdem die Verkehrsfernwirkung durch das geplante Vorhaben geprüft.

Bezüglich des Gewerbelärms kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm wird an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschritten. Zudem sind keine kurzzeitigen Geräuschspitzen, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums führen würden, oder schädliche tieffrequente Geräuschimmissionen zu erwarten.

Es sind jedoch folgende schallmindernde Maßnahmen im Bereich der Anlieferung durchzuführen:

- Einbau einer schallabsorbierenden Decke und
- das zweite Tor an der Lieferzone ist während des Verladevorganges geschlossen zu halten.

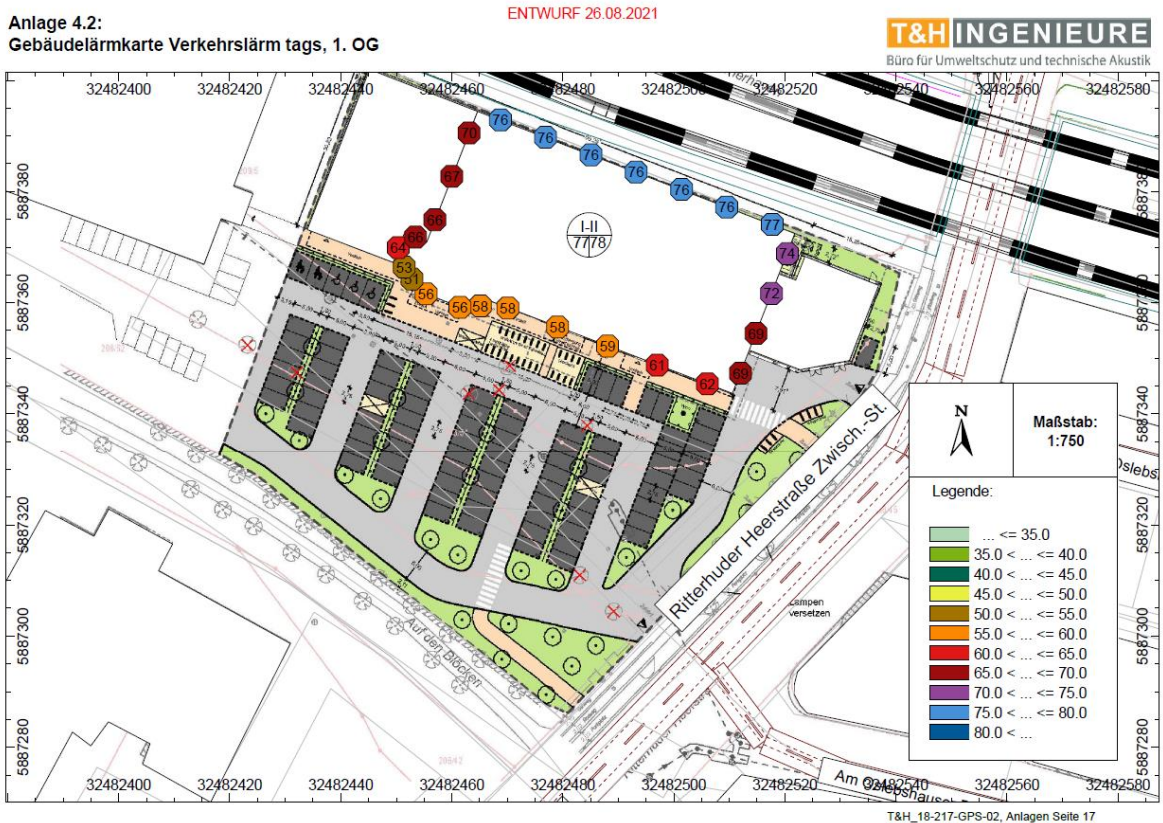
Bezüglich des Verkehrslärms (Straße und Schiene) kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden Gebäudelärmkarten erarbeitet und dort die Schallbelastung an den jeweiligen Gebäudeseiten dargestellt. Die Berechnungen beziehen sich ausschließlich auf den Tageszeitraum, da nachts im Gebäude keine schutzbedürftige Nutzung stattfindet.

Lediglich an der südlichen Gebäudeseite werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (65 dB(A)) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (69 dB(A)) eingehalten. Die nördliche und Teile der östlichen Gebäudefassade sind so stark von Schallimmissionen betroffen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)) überschritten wird.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. der Bau einer Lärmschutzwand an diesem Standort erforderlich. Daher werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Es werden bestimmte Anforderungen an das Schalldämmmaß der Gebäude-Außenfassaden gestellt.



**Abb. 1: Gebäudelärmkarte 1. Obergeschoss (Quelle: Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Ritterhuder Heerstr. 44 in Bremen Oslebshausen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 27.09.2021)**

Bezüglich der Verkehrslärmfernwirkung betrachtet die Untersuchung zwei Varianten, einmal mit und einmal ohne die vom Verkehrsgutachter vorgeschlagene Fußverkehrsbedarfsampel.

Ohne neue Fußverkehrsbedarfsampeln würde sich lt. Gutachten der Beurteilungspegel tags um bis zu 0,2 dB und nachts um bis zu 0,1 dB an den ermittelten Immissionsorten marginal erhöhen. Dies wird von Seiten des Gutachters als unkritisch beurteilt. Diese Einschätzung wird geteilt

Bei der alternativen Berechnung mit Berücksichtigung von einer neuen Fußverkehrsbedarfsampel am südlichen Arm der Straße Am Oslebshauer Bahnhof erhöht sich der Beurteilungspegel um bis zu 2 dB. Die Erhöhung ist jedoch so gering, dass sich keine wesentlichen Änderungen der Lärmsituation ergeben.

## 6. Erhaltungsmaßnahmen, Anpflanzungen, Dachbegrünung und Photovoltaik

Die vorhandenen vier Bäume entlang der Ritterhuder Heerstraße werden erhalten und durch die Anpflanzung von weiteren zwei Bäumen im Sondergebiet und zwei Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche ergänzt, so dass zukünftig acht Bäume vorhanden sein werden. Hiermit wird eine Festsetzung aus dem Bebauungsplan 2091 (textliche Festsetzung Nr. 5.3 b) aufgegriffen, wonach parallel zur Ritterhuder Heerstraße je 15,0 m ein Baum anzupflanzen ist. Bezogen auf das Plangebiet wären dies sechs Bäume, so dass durch den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen im Rahmen dieses Bebauungsplanes zukünftig zwei Bäume auf die Stellplatzbegrünung angerechnet werden können.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 a des Bebauungsplanes 2091 und der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 des Bebauungsplanes 2289 ist ein mindestens 3,00 m hoher Baum des Eichen-Buchenwaldes je vier Stellplätze anzupflanzen. Das aktuelle Stellplatzortsgesetz sieht hingegen eine geringere Begrünungsquote vor, da nur bei zusammenhängenden Stellplätzen für je sechs Stellplätze die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums erforderlich ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird jedoch die bisherige Regelung aufgegriffen und im Freiflächenkonzept wie folgt umgesetzt:

Entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzverhältnis, ein Stellplatz je 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sollen 89 Stellplätze realisiert werden. Daraus resultiert die Anpflanzung von 22 Bäumen, die im Freiflächenkonzept berücksichtigt werden. Die Baumarten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

Zudem sind zwischen den Stellplatzreihen und entlang der fußläufigen Verbindungen gliedernde Heckenpflanzungen vorgesehen, die ebenfalls im Durchführungsvertrag abgesichert werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 des Bebauungsplanes 2289 ist „an der der öffentlichen Parkanlage zugewandten Grundstücksgrenze eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und mindestens 1,80 m hoch wachsen zu lassen.“ In der Örtlichkeit ist die Hecke vorhanden und verläuft innerhalb der zukünftigen privaten Grünfläche. Sie hat jedoch teilweise noch nicht ihre Zielwuchshöhe erreicht. Als gliederndes Gestaltungselement wird die Hainbuchenhecke zum Erhalt festgesetzt. Zugleich trägt sie im Zusammenhang mit den anzupflanzenden Hecken im Bereich der Stellplatzflächen zu einem einheitlichen harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

Da der mittlere Teil des Bestandsgebäudes erhalten werden soll und nur die beiden seitlichen Anbauten komplett erneuert werden, ist die Statik des Altbestandes zu berücksichtigen. Daher ist die Aufstellung von Photovoltaikanlagen nur auf einem Teil der Dachflächen möglich. Dementsprechend wird festgesetzt, dass auf mindestens 912 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen vorzusehen sind. Dadurch reduziert sich der Bedarf an fossilen Rohstoffen für die Energieerzeugung (siehe auch Punkt F. der Begründung).

Zudem sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden im Sondergebiet 900 m<sup>2</sup> Dachfläche für extensive Begrünungen vorzusehen. Konkret ist eine Dachbegrünung für die beiden neuen Anbauten geplant. Die begrünten Dachflächen werden auch für Photovoltaikanlagen genutzt. Die jeweiligen Flächen werden separat berechnet.

## 7. Werbeanlagen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild sind diese nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

## 8. Ver- und Entsorgung / Leitungstrasse

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

In Ost-Westrichtung verläuft die Trasse eines Mischwasserkanals. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und bei der Bepflanzung der Stellplatzflächen zu berücksichtigen. Zudem müssen alle vorhandenen Schächte für Unterhaltungszwecke anfahrbar sein.



Die Baugrundeigenschaften sind in einem geotechnischen Bericht (Geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Umbau des EDEKA-Marktes Ritterhuder Heerstraße 44 in 28239 Bremen-Oslebshausen, Dr.-Ing. Slomka & Partner, Ingenieurbüro für Geologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Januar 2021) umfassend beschrieben.

Danach stehen unter einer oberen fein- bis mittelsandigen Schicht aus Recyclingmaterial geogene Fein- bis Mittelsande an. Diese werden durch Auelehm (Schluff, tonig) unterlagert. In den Fein- bis Mittelsanden wurde Grundwasser in Form von Stauwasser und freiem Grundwasser in 1,10 – 1,80 m unter GOK erbohrt.

Eine Regenwasserversickerung ist im Plangebiet somit nur eingeschränkt möglich. Mit dem Einbau von unterirdischen Rigolen können die erforderlichen Flurabstände gemäß dem DWA Arbeitsblatt A138 nicht eingehalten werden, so dass nur eine Flächen- und / oder Muldenversickerung realisiert werden könnte. Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist daher eine 900 m<sup>2</sup> große Dachfläche zu begrünen.

Im Grundsatz bleibt es daher bei dem vorhandenen Zustand einer weitgehend kanalisierten Regenwasserableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal der hanseWasser Bremen GmbH. Dabei sind möglicherweise Rückhalteanlagen im Sondergebiet zur Reduzierung von Spitzenabflüssen erforderlich. Bei der Entwässerungsplanung ist ein besonderes Augenmerk auf die Überflutungssituation bei Starkregenereignissen zu legen. Das in Süd- Nord Richtung vorhandene Parkplatzgefälle erfordert insbesondere vor dem Gebäude den Einbau von leistungsfähigen Abläufen.

Neben der konventionellen kanalisierten Entwässerung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dachbegrünung der eingeschossigen neuen Gebäudeteile
- Ausstattung der PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Fugenpflaster
- Ausbildung von Versickerungsmulden in den Grünstreifen.

Gegenüber dem heutigen Zustand werden durch diese Maßnahmen die Gesamt- und die Spitzenabflüsse in das Kanalnetz reduziert.

Eine zwischenzeitliche Vorprüfung durch die Wasserbehörde hat ergeben, dass vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen, die zu einer Reduktion der Abflüsse in den Mischwasserkanal führen, die Behörde einer Einleitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal zustimmt.

## 9. Hinweise

Rein informatorisch erfolgen unterschiedliche Hinweise, u. a. auch angewandte Rechtsvorschriften, mögliche Kampfmittel und auf Bestimmungen des Artenschutzes und der Bremische Baumschutzverordnung.

## 10. Rechtsfolgen

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

## **D) Umweltbelange**

Der vorliegende Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit Blick auf § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wurde im Vorfeld für die Planung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich einer UVP-Pflicht durchgeführt. Diese ergab, dass eine förmliche UVP-Prüfung nicht durchgeführt werden muss.

Da die weiteren rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Daher wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes und der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Des Weiteren werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- T&H Ingenieure GmbH (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Ritterhuder Heerstr. 44 in Bremen Oslebshausen. T&H Ingenieure GmbH, Dokumenten-Nr.: 18-217-GPS-02, Stand: 27.09.2021, Bremen.
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2021): Verkehrsuntersuchung EDEKA in Bremen-Oslebshausen. PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 21.10.2021, Hannover.
- BIENERGY Gesellschaft für Energiemanagement mbH (2021): Energiekonzept. 10.05.2021, Bielefeld.
- Dr.-Ing. Slomka & Harder (2021): Geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Umbau des EDEKA-Marktes Ritterhuder Heerstraße 44 in 28239 Bremen-Oslebshausen im Januar 2021. Dr.-Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, 16.02.2021, Langenhagen.
- HBI Hiller + Bergmann Ingenieure GmbH (2022): Umbau eines Baumarktes zu einem EDEKA Markt Bremen-Oslebshausen, Verkehrsanlagenplanung. HBI Hiller + Bergmann Ingenieure GmbH, Stand: 20.04.2022, Bremen.

Für den Bereich des etwa 0,82 ha großen Plangebietes liegen zwei Bebauungspläne vor. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan 2091 sowie den Bebauungsplan 2289, der eine Teilfläche des erstgenannten Bebauungsplanes überplant. Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand daher nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne 2091 und 2289 gegeben wäre, so dass nachfolgend der Planzustand zu bewerten ist.

Für den Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan 2091 ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Entlang der Ritterhuder Heerstraße sind innerhalb des Gewerbegebietes außerdem Stellplätze festgesetzt und innerhalb dieser straßenbegleitend alle 15,00 m ein Baum anzupflanzen, so dass hier insgesamt sechs Bäume vorzusehen sind.

Mit dem Bebauungsplan 2289 wird zudem eine in Ostwestrichtung verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung sowie Stellplatzflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Stellplatzflächen ist pro vier Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

Da im vorliegenden Plangebiet einerseits ein vorhabenbezogener Teil mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (Flurstücke

209/6, 206/51 und 206/53) und andererseits ein nichtvorhabenbezogener Teil (Flurstücke 206/5 und teilweise 206/52) als Private Straßenverkehrsfläche sowie als Private Grünfläche festzusetzen sind, wird bei der nachfolgenden Beschreibung der abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, wenn möglich, zwischen diesen beiden Bereichen unterschieden.

### **Natur und Landschaft**

Im Landschaftsprogramm Bremen 2015 (LaPro 2015) ist das gesamte Plangebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50 – 80 %)“ gekennzeichnet, so dass insgesamt keine besondere Bedeutung aus Sicht von Natur und Landschaft gegeben ist.

Da der vorhabenbezogene Bereich des Plangebietes durch den Bebauungsplan 2091 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, ist diesem Bereich der Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (OGG) mit einer geringen Bedeutung zuzuordnen. Lediglich den festgesetzten Bäumen entlang der Ritterhuder Heerstraße, die zu pflanzen und zu erhalten sind, kommt mit dem Biotoptyp „Sonstiger Einzelbaum“ (HBE) eine mittlere Bedeutung zu.

Der nicht vorhabenbezogene Bereich des Plangebietes kann mit den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 2091 den Biotoptypen „Parkplatz“ (OVP) und „Wasserwirtschaftliche Anlage“ (OW) zugewiesen werden, mit denen jeweils nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte einhergeht.

Mit der vorliegenden Planung werden die vier vorhandenen Bäume an der Ritterhuder Heerstraße erhalten und durch die Anpflanzung von zwei weiteren Bäumen im Sondergebiet ergänzt, so dass zukünftig sechs Bäume vorhanden sein werden. Hiermit wird weiter auf eine Festsetzung aus dem Bebauungsplan 2091 (Textliche Festsetzung Nr. 5.3 b) Bezug genommen, wonach entlang der Ritterhuder Heerstraße je 15,00 m ein Baum anzupflanzen ist. Daraus ergibt sich für das Plangebiet die Anpflanzung von sechs Bäumen, so dass sich durch den vorliegenden Bebauungsplan mit dem Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen künftig keine Veränderung ergibt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 a im Bebauungsplanes 2091 sowie die textliche Festsetzung Nr. 3.3 im Bebauungsplan 2289 sehen vor, dass für 4 Stellplätze je ein mindestens 3,00 m hoher Baum des Eichen-Buchenwaldes zu pflanzen ist. Das aktuelle Stellplatzortsgesetz sieht hingegen eine geringere Begrünungsquote vor, da nur bei zusammenhängenden Stellplätzen für je 6 Stellplätze die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums erfolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird jedoch die bisherige Regelung aus den Bebauungsplänen aufgegriffen und im Freiflächenkonzept wie folgt umgesetzt:

Für das geplante Sondergebiet entsteht ein Bedarf von 89 Stellplätzen, so dass eine Anpflanzung von 22 Bäumen erforderlich ist. Im Freiflächenkonzept ist die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen im Sondergebiet vorgesehen. Zudem werden 4 weitere Bäume innerhalb der Privaten Grünfläche im nicht vorhabenbezogenen Teil des Plangebietes angepflanzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 des Bebauungsplanes 2289 ist „an der der öffentlichen Parkanlage zugewandten Grundstücksgrenze eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und mindestens 1,80 m hoch wachsen zu lassen.“ In der Örtlichkeit ist die Hecke vorhanden und verläuft innerhalb der zukünftigen Privaten Grünfläche. Sie hat jedoch noch nicht ihre Zielwuchshöhe erreicht. Zur gestalterischen Eingrünung wird die Hainbuchenhecke zum Erhalt festgesetzt. Zusammen mit den anzupflanzenden Hecken im Bereich der Stellplatzflächen wird die Hainbuchenhecke für eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes sorgen.

Insgesamt ergeben sich durch die zu erhaltenden sowie anzupflanzenden Gehölzstrukturen positive Effekte auf Natur und Landschaft im Plangebiet. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Tiere und Pflanzen**

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, wird bezogen auf den Ist-Zustand eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten durchgeführt.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch den bestehenden Siedlungsbereich im Plangebiet selbst und in der Umgebung widerspiegelt.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermäusen handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen im Siedlungsbereich ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen diese im Vorfeld auf mögliche Höhlen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung sowohl für Brutvögel als auch für Fledermäuse.

Aufgrund der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen sowie der Anpflanzung neuer Bäume bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

### **Boden (Altlasten/schädliche Bodenveränderungen)**

Bedingt durch die bereits zulässige Versiegelung aufgrund der Bebauungspläne 2091 und 2289 weist das Plangebiet insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf, der sich mit der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändert. Bislang war durch die beiden Bebauungspläne eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet zugelassen und damit eine Versiegelung von 6.536 m<sup>2</sup> (8.170 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8) im Plangebiet möglich.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 wird im vorhabenbezogenen Teil im 7.178 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet Einzelhandel an der GRZ von 0,8 weiter festgehalten. Auch wenn eine Überschreitung der GRZ nun bis auf 0,89 zwar zugelassen und damit eine zusätzliche Versiegelung von 646 m<sup>2</sup> (7.178 m<sup>2</sup> x GRZ 0,09) ermöglicht wird, erfolgt ein ausreichender Ausgleich durch die Begrünung einer mindestens 900 m<sup>2</sup> großen Dachfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden können daher nicht erkannt werden.

Für den nicht vorhabenbezogenen Bereich des Plangebietes wird neben einer 575 m<sup>2</sup> großen Straßenverkehrsfläche eine Private Grünfläche auf 428 m<sup>2</sup> festgesetzt, innerhalb

derer die Anlage eines Fußweges zulässig ist. Durch die Festsetzung der Privaten Grünfläche ergeben sich im Vergleich zum bisherigen Planzustand positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil abzüglich der Fußwegefläche auf der verbleibenden Fläche der Boden nicht versiegelt wird. Es entstehen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Des Weiteren wurde anhand des geotechnischen Berichtes zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften (Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2021) festgestellt, dass im Plangebiet keine Altlasten im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorhanden sind und die entsprechenden Prüfwerte dazu eingehalten werden.

## **Wasser**

Laut den Aussagen aus den geotechnischen Untersuchungen (Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2021) ist im Plangebiet keine günstige Versickerungssituation aufgrund des hohen Grundwassertandes gegeben, so dass das anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden sollte. Das Freiflächenkonzept (HBI Hiller + Bergmann Ingenieure GmbH, 2022) führt weiter aus, dass unterirdische Rigolen nicht den notwendigen Flurabstand gemäß DWA Arbeitsblatt A138 einhalten können und so nur eine Flächen- und Muldenversickerung möglich ist. Außerdem soll durch das geplante Gründach eine weitere Reduzierung der Regenwasserabflüsse erfolgen.

Auch in Zukunft wird das Niederschlagswasser überwiegend über den vorhandenen Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal der hanseWasser Bremen GmbH abgeführt. Gegebenenfalls sind hierbei Rückhalteinrichtungen zur Reduzierung von Spitzenabflüssen erforderlich. Bei der Entwässerungsplanung ist insbesondere auf die Überflutungssituation bei Starkregenereignissen sowie aufgrund des Gefälles auf ausreichende Abläufe im Bereich der Stellplätze in Richtung des Gebäudes zu achten.

Neben Entwässerung in den Kanal sind folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes,
- Ausstattung der Stellplätze mit versickerungsfähigem Fugenpflaster und
- Ausbildung von Versickerungsmulden in den Grünstreifen.

Durch diese Maßnahmen werden die Gesamt- und die Spitzenabflüsse in das Kanalnetz insgesamt reduziert. Eine zwischenzeitliche Vorprüfung durch die Wasserbehörde hat ergeben, dass vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen, die zu einer Reduktion der Abflüsse in den Mischwasserkanal führen, die Behörde einer Einleitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal zustimmt. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **Auswirkungen auf das Klima**

Die mit der Planung verbundene Änderung der Standortfaktoren wirkt sich auf die klein-klimatischen Verhältnisse nicht wesentlich aus, da das Plangebiet insgesamt schon einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und damit ein „städtisches Klima“ einhergeht. Insgesamt zeigt das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bauungsgrades mit einer unzureichenden Durchlüftung eine bioklimatisch ungünstige Situation (vgl. Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Bremen, 2013). Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche (vgl. Energiekonzept von BIENERGY Gesellschaft für Energiemanagement mbH), die Anpflanzung von Gehölzen und die vorgesehenen Versickerungsmulden im Plangebiet werden jedoch positive Auswirkungen auf das Klima gefördert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Klima ergibt sich demnach nicht.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen, die vom Plangebiet ausgehen bzw. die auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, 27.09.2021).

Bei der Ermittlung des Gewerbelärmes, der durch die vorgesehene Planung entsteht, konnte der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen sieben dafür festgelegten Immissionsorten mit meist 6 dB deutlich unterschritten werden. Lediglich am Immissionspunkt IO 03 wird der Richtwert nur um 5 dB unterschritten. Insgesamt sind daher in Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Allein in der Anlieferungszone ist eine schallabsorbierende Decke einzubauen und während der Verladungen ist das zweite Tor geschlossen zu halten.

Des Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm sowohl von der angrenzenden Ritterhuder Heerstraße als auch von dem nördlich verlaufenden Schienenverkehr einbezogen und nach der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV beurteilt. Hierbei lässt sich feststellen, dass die Grenzwerte an der südlichen Fassade unterschritten und an allen übrigen Fassaden überschritten werden. Zudem wird an der nördlichen und östlichen Fassade die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten, wobei aus gutachterlicher Sicht dies nur bedingt relevant ist, da es sich hier nicht um Wohnnutzungen handelt und die Aufenthaltsdauer in den Räumen zeitlich begrenzt ist. Zudem wird für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Innenraumpegel von 35 dB(A) festgesetzt. Als passive Schallschutzmaßnahme sollten hier daher bestimmte Schalldämmmaße der Fassade eingehalten werden und an der nördlichen Fassade schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mit Hilfe raumluftechnischen Anlagen vorzusehen sein.

### **Auswirkungen durch vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärm auf die Umgebung (Verkehrslärmfernwirkung)**

Ausgehend von der unter C) 4. erläuterten Verkehrsuntersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Stand: 21.10.2021) zur Darstellung der verkehrlichen Folgen der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Ritterhuder Heerstraße wird das geplante Sondergebiet mit etwa ein bis zwei Kfz pro Minute und Richtung die Ritterhuder Heerstraße zusätzlich belasten. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme des Knotenpunktes Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof (südlicher Teil) die Qualitätsstufe D in der nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht wird und damit die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben noch aufgenommen werden kann. Insgesamt kann daher die planbedingte Verkehrszunahme als zumutbar beurteilt werden.

Der Gutachter empfiehlt des Weiteren, im Bereich des Knotenpunktes Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof (südlicher Teil) eine Bedarfsampel für Fußgänger:innen vorzusehen, um so die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu verbessern. Die Empfehlung soll im Rahmen der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.

Im erstellten Schallgutachten (T&H Ingenieure, 2021) wird darüber hinaus festgehalten, dass sich die Lärmbelastung durch die geplante neue Fußverkehr-Bedarfsampel zwar leicht erhöht, daraus jedoch keine wesentliche Änderung der Lärmsituation resultiert.

### **Sonstiges**

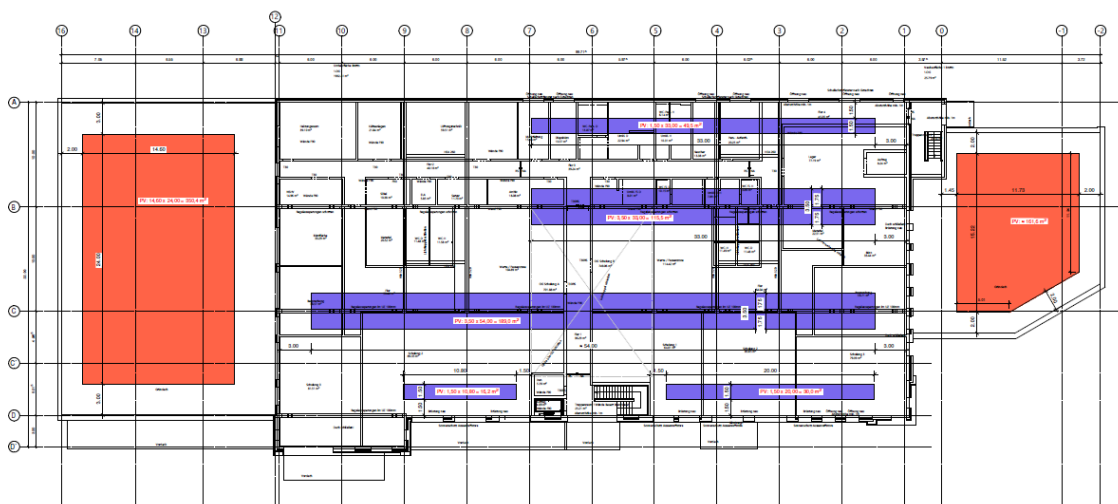
Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung ebenfalls nur geringfügig und damit nicht in abwägungsrelevantem Maße nachteilig betroffen.

## E) Energetische Aspekte

Durch die Nachnutzung des Bestandsgebäudes wird die hierin enthaltene „Graue Energie“ weiter genutzt, so dass es hinsichtlich Bau und notwendiger Rohstoffe gegenüber einem Neubau zu einem deutlich verringerten Energieeinsatz kommt.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Energiekonzept erarbeitet (BIENERGY Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Bielefeld, Stand: 10.05.2021), bei dem die Zusammensetzung des geplanten Gebäudes aus einem Bestandsgebäude (mittlerer Teil) und neuen Anbauten zu berücksichtigen war.

Auf Basis der Statik für das Bestandsgebäude wurde der Umfang der Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen geprüft und im Rahmen des Energiekonzeptes berücksichtigt (siehe Belegungsplan in der nachfolgenden Abbildung).



**Abb. 2: Belegungsplan Photovoltaikanlagen, Dachaufsicht**

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Die Fenster, Türen und Lichtkuppeln sowie die Fassade des zu erhaltenden Bestandsgebäudes werden in Bezug auf die Dämmeigenschaften ertüchtigt.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde eine Wärmebrücke im Bereich des Anschlusses der Fassade an das Fundament im Bereich des Bestandsgebäudes identifiziert. Daher soll der Fundamentsockel mit einer geeigneten Randdämmung versehen werden, um den Wärmeverlust zu reduzieren.

Für die Beheizung des gesamten geplanten Gebäudes wird als Basis die Abwärme aus den Kühlanlagen verwendet. Die projektierte Größe des Marktes und die daraus resultierende Anzahl der Kühlzellen und Kühlgeräte ist dabei ausschlaggebend für die zur Verfügung stehende Leistung. Die dauerhafte Leistung über das ganze Jahr (8.760 h) beträgt ca. 20 kW.

Die Abwärme aus der Kältetechnik reicht jedoch nicht aus, um den gesamten Wärmebedarf des Gebäudes zu decken. Daher ist als zusätzlicher Wärmeerzeuger eine Wärmepumpe vorgesehen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Heizarbeit, welche nur zu Spitzenzeiten benötigt wird, wird der Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe vom Gutachter empfohlen.

In dem Markt werden zwei Lüftungsanlagen (Verkaufsfläche und Bäcker) verbaut. Beide Lüftungsanlagen werden mit Frequenzumrichtern über Sensoren geregelt und besitzen Wärmetauscher mit einer hohen Wärmerückgewinnung. Die innenliegenden Räume und WCs werden hingegen mit einfachen Lüftungssystemen ausgestattet.

Die Wärmeübergabe soll im Erdgeschoss mit einer Betonkernaktivierung und Systemtemperaturen von 35°/28°C erfolgen. Im Obergeschoss werden Einzelraum geregelte Fußbodenheizungen eingesetzt. Die Systemtemperaturen sind je nach Anforderung mit der Betonkerntemperierung gleichgesetzt um einen effizienten Betrieb der Wärmepumpen zu gewährleisten und einen hohen Anteil der Abwärme sicherzustellen.

Bei der Beleuchtung des Gebäudes kommen ausschließlich LED-Leuchten zum Einsatz. Im Obergeschoss ist die Tageslichtnutzung durch die Anordnung der Fenster zu optimieren.

Da im Grundkonzept zu dem Effizienzgebäude ausschließlich Strom zum Einsatz kommt, wurde die Installation einer Photovoltaik Anlage auf dem Dach des Gebäudes geprüft. Die Prüfung der Dachstatik hat ergeben, dass nicht das gesamte Dach mit PV-Modulen belegt werden kann. In der Abbildung Belegungsplan Photovoltaikanlagen sind die Dachflächen, welche eine zusätzliche Dachlast vertragen, farblich dargestellt.

Dabei sind die orange eingefärbten Flächen auf den beiden Anbauten rechts und links vom Bestandsgebäude und die lila eingefärbten Flächen auf dem Dach des Bestandsgebäudes für eine Belegung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Gesamtfläche die belegt werden kann, entspricht 31 % der Gesamtdachfläche. Durch die Aufstellung der PV-Module auf den gekennzeichneten Flächen ergibt sich bei einer SSW Ausrichtung eine maximale Anzahl von 275 Modulen (1,04 m x 1,665 m x 0,04 m). Bei einer Leistung von 325 W pro Modul erreicht die Anlage eine Leistung von 89,375 kWp.

Aus der oben dargestellten Belegung ergibt sich an dem Standort an der Ritterhuder Heerstraße, unter Berücksichtigung der Ausrichtung und der Neigung aus der Simulation ein Ertrag von 81.849 kWh/a. Die durch die Anlage eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen beziffern sich gemäß dem Energiekonzept auf 43,9 t/a. Die von der PV-Anlage erzeugte elektrische Energie von ca. 81.849 kWh/a deckt den Eigenbedarf des Gesamtgebäudes vollständig.

Insgesamt ergibt sich eine Endenergieeinsparung von 101.323 kWh/Jahr was einem Minus von 24 % entspricht.

Für das Gesamtgebäude wird mindestens der BEG55-Standard realisiert. Die Realisierung im BEG40-Standard wird zurzeit geprüft.

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



**F) Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen / Energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung wird mittels eines Durchführungsvertrages gesichert.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zu übernehmen. 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 Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Genderprüfung

Durch das Vorhaben sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Einzelhandelsangebote richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Das tatsächliche Nutzerverhalten kann nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzte Privatstraße und die räumlich festgelegte untergeordnete Zufahrt. Konflikte bezüglich der Erschließungssituation oder Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit sind nicht erkennbar.

3. Barrierefreiheit

Der Lebensmittelmarkt ist von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den Kundenstellplätzen barrierefrei erreichbar.

Für Entwurf und Aufstellung  
**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Vorhabenträgerin:  
EDEKA MIHA Immobilien-Service  
GmbH

Bremen, den .....

Wiefelstede, den .....

**Anlagen:**

- Lageplan
- Ansichten





1	1:00	CO	Planungsgruppe
2	1:00	CO	Planungsgruppe
3	1:00	CO	Planungsgruppe
4	1:00	CO	Planungsgruppe
5	1:00	CO	Planungsgruppe
6	1:00	CO	Planungsgruppe
7	1:00	CO	Planungsgruppe
8	1:00	CO	Planungsgruppe
9	1:00	CO	Planungsgruppe
10	1:00	CO	Planungsgruppe
11	1:00	CO	Planungsgruppe
12	1:00	CO	Planungsgruppe
13	1:00	CO	Planungsgruppe
14	1:00	CO	Planungsgruppe
15	1:00	CO	Planungsgruppe
16	1:00	CO	Planungsgruppe

**BAUVORHABEN**  
EDEKA-Markt Bienen

**BAUORT**  
Ritterhuder Heerstraße 44  
28228 Bienen Oeselshausen

**BAUHERR**  
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH  
Wittelsbacherallee 61  
33427 Minden

**VERFASSTER**  
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
33104 BIELEN  
TELEFON 0 52 91 92 83 0 FAX 0 42 91 92 83 90  
E-MAIL info@p-nord.de

**BAUHER**  
PLANVERFASSER

**PLAN**  
180083-ARC-V1-A-0005-11\_Ansicht\_M\_1\_200

**LPH**  
Entwerfung

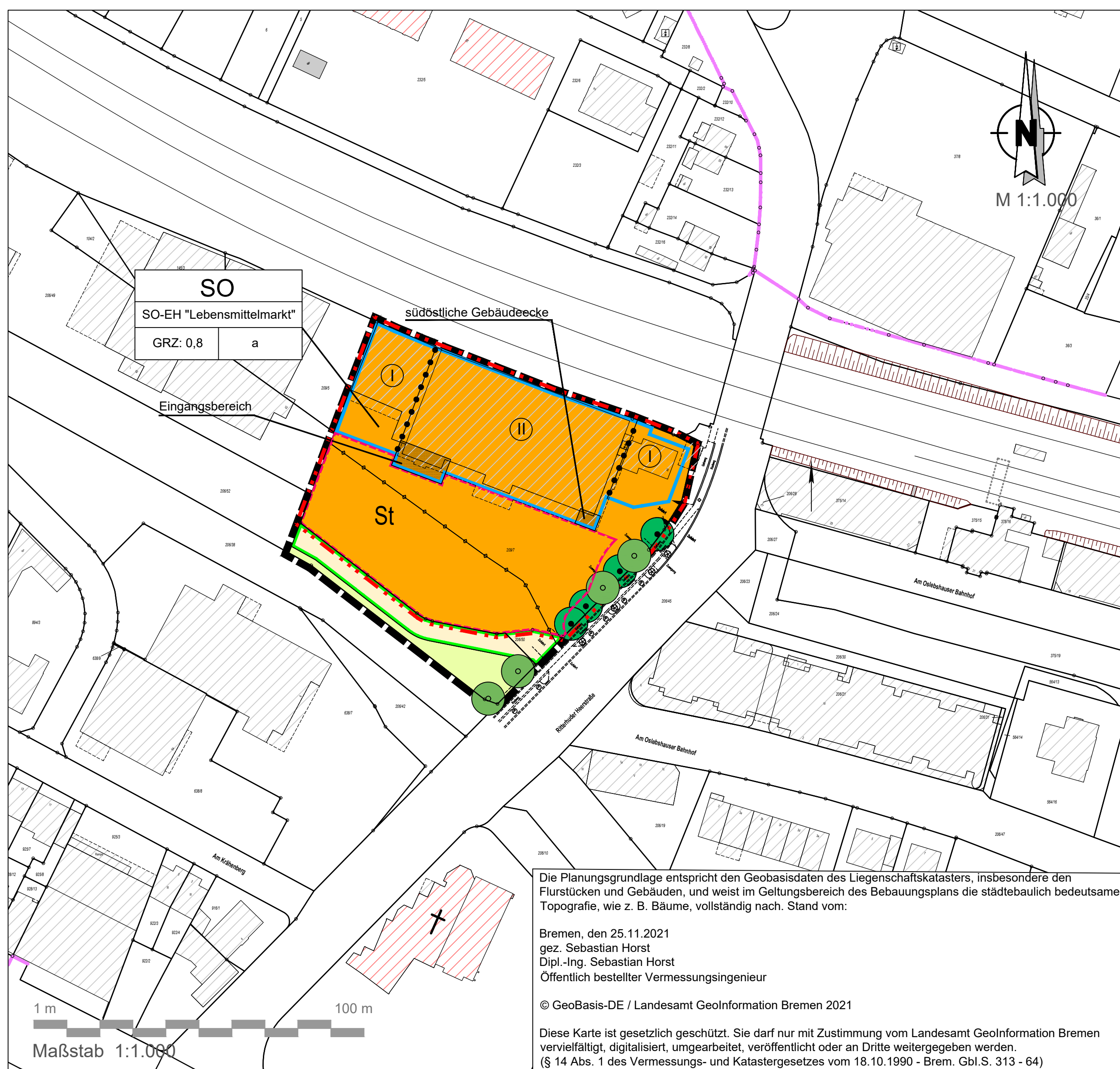
**BLATT NR.** 300  
**PROJ. NR.** 180083  
**FORMAT** 76x420  
**M.** 1:200

PLANVERFASST UND GEZEICHNET AUF DER GELÄNDE- UND UMGEBUNGSGRUNDLAGE  
HB = 420 / 764 (0,327m<sup>2</sup>)

April 2018







### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- SO EH** Sondergebiet Einzelhandel „SO-EH“ „Lebensmittelmarkt“

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl
- z.B. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze

### VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen (Privat)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdische Leitung (Mischwasserkanal)

### GRÜNFLÄCHE

- Private Grünflächen (Wegebegleitgrün)

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

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St** Stellplatz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Bestandsgebäude

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) festgesetzt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Zulässige Nutzungsarten im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) sind großflächige Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup>.  
Zulässig sind:  
- Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 10 % zentrenrelevanten Neben-sortimenten,  
- betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume sowie Schulungsräume  
- Lagerräume,  
- Stellplätze,  
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,  
- Servicepoint (z. B. Bankautomat, Packstation),  
- Bäckshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und einer Gastronomiefläche.
- Zur Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung der Ziffer 3 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzonen inklusive Ein- und Ausgangsbereich. Zur Verkaufsfläche im Sinne von Satz 1 zählen auch Freiflächen, auf denen dauerhaft ein Verkaufsvorgang stattfindet.
- Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- Die maximale Gebäudehöhe wird für die eingeschossigen Gebäudeteile mit 9,6 m ü. NHN und den zweigeschossigen Gebäudeteile mit 12,6 m ü. NHN festgesetzt.  
Für die jeweilige festgesetzte maximale Gebäudehöhe können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten.  
Im Bereich des Eingangs des Lebensmittelmarktes sowie an der südöstlichen Gebäudeecke dürfen Teile des Gebäudes die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12,6 m ü. NHN bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 14,2 m ü. NHN überschreiten.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Innerhalb des Sondergebietes sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO. Hiervon ausgenommen ist der Abschnitt der nördlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes, an der die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze verläuft, wo bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand gem. BremLBO errichtet werden dürfen.
- Stellplätze sind im Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) nur innerhalb der dafür festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ ist die Aufstellung von Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) sowie von Werbeanlagen zulässig.
- Zur Erschließung des Sondergebietes Einzelhandel Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) ist neben der Privatstraße eine weitere Grundstückszu- und Grundstückszufahrt ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten für Fußgänger und Radfahrer.
- Immissionsschutz  
Innerhalb des Sondergebietes sind aus Gründen des Schallschutzes für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten folgende Schalldämmmaße der jeweiligen Fassaden von R<sub>w,ges</sub> einzuhalten:  
35 dB an der nördlichen Fassade  
35 dB an der östlichen Fassade  
32 dB an der südlichen Fassade  
32 dB an der westlichen Fassade  
Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes hat nach der DIN 4109, Teil 2 Ausgabe Januar 2016, zu erfolgen.
- Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen, Anpflanzungen, Dachbegrünung, Photovoltaik  
12.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
12.2 Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Hainbuchenhecke entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist auf eine Höhe von mindestens 1,8 m wachsen zu lassen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
12.3 Die zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume (Qualität: Hochstamm, mind. 16 cm - 18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
12.4 Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 900 m<sup>2</sup> der Dachfläche für eine extensive Begrünung vorzusehen.  
12.5 Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 912 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik aufzustellen. Begrünte Dachflächen können auch für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die jeweiligen Flächen werden separat berechnet.  
12.6 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wegebegleitgrün ist die Anlage eines Fußwegs zulässig.
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird innerhalb des Plangebietes auf 1 Stellplatz je 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

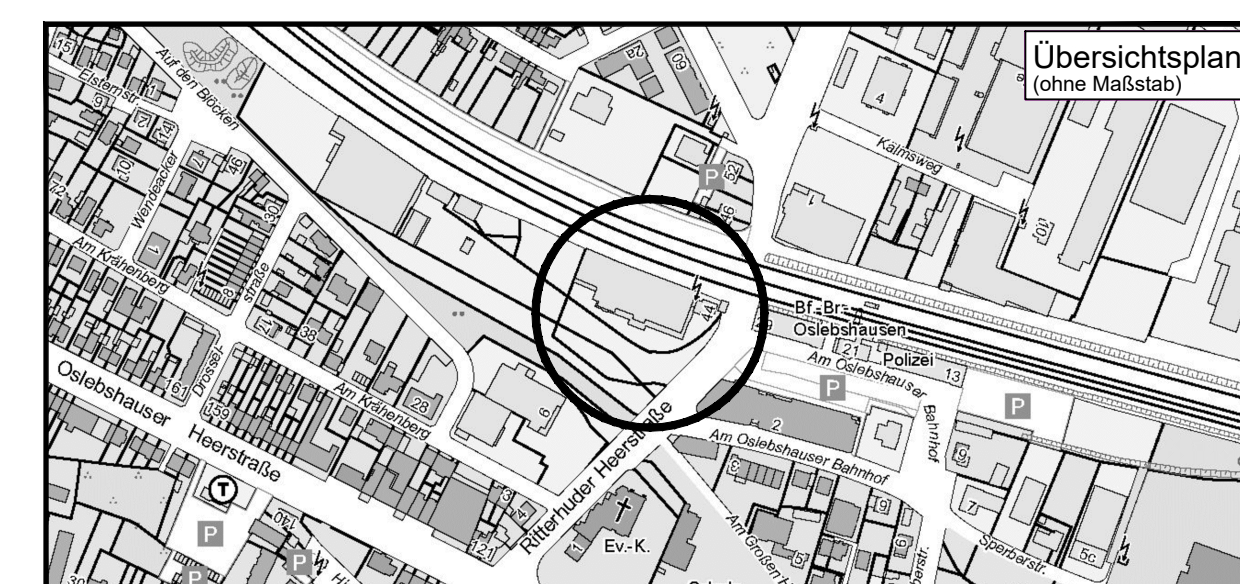
### FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven, Ritterhuder Heerstraße und Auf den Blöcken  
(Bearbeitungsstand: 25.04.2022)

Für Entwurf und Aufstellung: **imstaura**  
Bremen, den ..... Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH

Vorhabenträgerin: EDEKA - MIHA Immobilien-Service GmbH  
Wiefelstede, den .....



Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag .....

Der Plan hat im Ortsamt West vom ..... bis ..... ausgelegen.  
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ..... Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

Senatorin  
  
Ausfertigung vom  
Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Planung: Endrulat  
Bearbeitet: Instäara  
25.04.2022 (Ä.n.d.A.)  
Verfahren: Holstein  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152 (Satzungsentwurf)**



# Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven, Ritterhuder Heerstraße und Auf den Blöcken**

**(Bearbeitungsstand: 25.04.2022)**

## **A) Plangebiet**

Das insgesamt ca. 0,82 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 209/7 (vorhabenbezogener Teil) sowie das Flurstück 206/50 und teilweise 206/52 (nicht vorhabenbezogener Teil). Es befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteils Bremen-Oslebshausen zwischen der Bahntrasse Bremen-Bremerhaven, der Ritterhuder Heerstraße und dem Grünzug West. Östlich des Plangebietes liegt der Regio-S-Bahn-Haltpunkt Bremen-Oslebshausen. Der Standort ist Teil des gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept neu abzugrenzenden Nahversorgungszentrums Oslebshausen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

Das Plangebiet ist mit einem überwiegend zweigeschossigen ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude des benachbarten Baustoffhandels sowie Stellplätzen und Zuwegungen bebaut. An den östlichen Teil des ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes schließt ein zwei- bis dreigeschossiger ehemals wohnbaulich genutzter Anbau an. Alle Gebäude weisen seit der Verlagerung des Baustoffhandels auf den nord-westlichen Teil der Grundstücksflächen einen Leerstand auf. Zwischenzeitlich wurden die Flurstücke 209/6, 206/51 und 206/53 an den Vorhabenträger veräußert.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich parallel zum Gehweg an der Ritterhuder Heerstraße vier Einzelbäume. Weitere sieben Einzelbäume sind über den gesamten Parkplatz verteilt. Zudem trennt eine Hainbuchenhecke den Bereich des Plangebietes und das Gelände des Baustoffhandels von dem angrenzenden Grünzug West.

Gegenwärtig sind zwei Grundstückszufahrten vorhanden. Die Hauptzufahrt im südlichen Teil des Plangebietes dient der Erschließung des rückwärtig gelegenen Baustoffhandels und die untergeordnete Zufahrt im Nordosten dem wohnbaulich genutzten Anbau des ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes. Insgesamt ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Das Gelände ist nahezu eben und weist nur ein sehr geringes Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Böschung der höher gelegenen Bahntrasse. Die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwischen ca. 3,00 m über NHN bis ca. 2,30 m über NHN. Demgegenüber weist die Trasse des Grünzuges West eine Höhe von ca. 3,90 m bis ca. 4,00 m ü. NHN auf. Der Höhenversprung wird durch Winkelstützen abgesichert.

Das nahe Umfeld des Plangebietes wird einerseits durch die direkt angrenzende Bahntrasse, andererseits durch vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote geprägt.

Nach der Umstrukturierung des Baustoffhandels soll der nun leerstehende ehemalige Ausstellungs- und Verwaltungsbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan Bremen (FNP) sind der Bereich des Plangebietes sowie das westlich angrenzende Betriebsgelände des dort ansässigen Baustoffhandelsbetriebes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche-Parkanlage sowie überlagernd die Darstellung Grünverbindungen auf. Die südlich daran anschließenden Bereiche sowie die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen sind Teil des Zentralen Versorgungsbereiches und weisen Darstellungen als gemischte Bauflächen auf. Der Abschnitt der Ritterhuder Heerstraße ist zudem überlagernd mit dem Planzeichen Straßenbahntrassen-Planung gekennzeichnet.

Für den Bereich des Plangebietes liegen zwei Bebauungspläne vor. Es handelt sich dabei um den seit dem 06.02.1997 rechtskräftigen Bebauungsplan 2091 sowie den Bebauungsplan 2289 (Rechtskraft 15.07.2003), der eine Teilfläche des erstgenannten Bebauungsplanes überplant.

Für den Bereich des jetzigen Plangebietes wird im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, in dem Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden dürfen und in geschlossener Bauweise errichtet werden müssen. Zudem ist eine in Ostwestrichtung verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung sowie eine Stellplatzfläche festgesetzt. Entlang der Ritterhuder Heerstraße sind innerhalb des Gewerbegebietes außerdem straßenbegleitend je 15,00 m ein Einzelbaum anzupflanzen. Weitere Bepflanzungen sind entlang des Grünzuges West in Form einer Hainbuchenhecke mit einer Mindestwuchshöhe von 1,80 m, zur Begrünung von Zäunen und sonstigen baulichen Einfriedungen durch Kletterpflanzen sowie der Stellplatzbegrünung durch die Anpflanzung von einem Baum je vier Stellplätzen festgesetzt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadtbürgerschaft Bremen hat am 23.02.2021 die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes mit einfachem Parlamentsbeschluss beschlossen. Es ist daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Planaufstellung als Abwägungsbelang zu berücksichtigen.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept hat auf gesamtstädtischer Ebene zentrale Versorgungsbereiche definiert und damit eine Vorauswahl an möglichen Standorten für den Lebensmitteleinzelhandel vorgenommen. Für Oslebshausen wird hier nur der Bereich des Nahversorgungszentrums Oslebshausen benannt, so dass diesbezüglich keine Alternativen bestehen. Innerhalb des Versorgungsbereichs stehen zudem keine weiteren Grundstücke zur Entwicklung an. Dessen ungeachtet, ist zudem nicht davon auszugehen, dass das Vorhabengrundstück eine schlechtere Alternative gegenüber nur theoretisch möglichen anderen Standorten innerhalb des Nahversorgungszentrums Oslebshausen darstellt. Insofern sind auch hier keine geeigneteren Alternativen gegeben und ist insoweit das Planerfordernis gegeben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen innerhalb des Nahversorgungszentrums Oslebshausen im Stadtteil Gröpelingen. Das Nahversorgungszentrum weist nach Maßgabe einer erfolgten gutachterlichen Untersuchung „mit zwei Lebensmitteldiscountern, einem Drogeriefachmarkt sowie ergänzenden Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine gute Ausstattung mit rd. 10 % der Verkaufsfläche im Stadtteil auf“ (Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen, Seite 111). Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Gröpelingen sei positiv (bis 2023 1,6 %) und die Kaufkraftkennziffer mit 90,1 unterdurchschnittlich. Mit der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie der Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes solle die qualitative Struktur des Nahversorgungszentrums verbessert und dadurch weiterentwickelt werden. Die vorgenannten Ausführungen, den hier gefolgt wird, entsprechen den auf Seite 216 des Gutachtens zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen genannten Entwicklungszielen. Weiter heißt es im vorgenannten Gutachten:

„Trotz guter quantitativer Ausstattung existiert ein geringes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis 2023. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters angrenzend an das NVZ Oslebshausen (gemeint: Nahversorgungszentrum) könnte zu positiven Umsatzumverteilungen zulasten der nicht integrierten Standorte führen und das Defizit im Bereich der Lebensmittelvollsortimenter ausgleichen“ (Gutachten zur Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen, Seite 269).

Daher soll im Erdgeschoss des vorhandenen ehemaligen Verwaltungs- und Ausstellungsgebäudes ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden. Zudem ist ein Backshop mit Gastronomie geplant, die in räumlicher Nähe zu den neuen Ausstellungsflächen des angrenzenden Baustoffhandels angeordnet werden sollen, sodass Synergieeffekte entstehen. Insgesamt ist für den Verkauf von Waren im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Im Obergeschoss des Gebäudes sollen im Zusammenhang mit dem Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss betriebsbezogene Büro-, Sozial- Technik- und Lagerräume sowie Schulungsräume untergebracht werden.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Stadt + Handel, Dortmund, Stand: 13.11.2020) wurde die Kompatibilität mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bremen sowie die städtebauliche Verträglichkeit in Bezug auf das Nahversorgungszentrum Oslebshausen sowie angrenzende zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bremen und der Nachbarkommune Ritterhude überprüft. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnis:

### **Tragfähigkeitsanalyse (bezogen auf den Versorgungsraum des NVZ)**

Es besteht ein ausreichendes rechnerisches Potenzial für die Realisierung des Planvorhabens und gleichzeitig die grundsätzlich mögliche weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burg-Grambke zur Schließung der dortigen Versorgungslücke gem. Zentrenkonzept.

Entsprechend den Ausführungen in der „Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Bremen-Oslebshausen, Ritterhuder Heerstraße 44“, umfasst das Einzugsgebiet (18.434 Einwohner:innen) des projektierten Marktes im Wesent-



lichen den Stadtteil Gröpelingen (ausgenommen den Hafenbereich) sowie den überwiegenden Teil des Ortsteil Burg-Grambke (4.500 Einwohner:innen). Insofern stammt der weit überwiegende Teil der Kunden und Kundinnen aus dem Stadtteil.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde zudem ermittelt, dass auch nach Realisierung des geplanten Marktes im Plangebiet „eine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Burg-Grambke weiterhin realistisch ist.“

### **Angemessene Dimensionierung für das NVZ unter Beachtung des Bestandes**

Die Berechnungen und Detailbewertungen zeigen, dass die Dimensionierung des Vorhabens in einer mehrschichtigen und gesamtheitlichen Betrachtung für das Nahversorgungszentrum noch angemessen ist. Gleichzeitig wird jedoch das Erfordernis eines planerisch vorsichtigen Umgangs mit weiteren lebensmittelbezogenen Planungen im ZVB deutlich, da durch weitere Verkaufsflächen-Ausweitungen möglicherweise sonstige nahversorgungs- und zentrenbezogene Entwicklungszielstellungen der Stadt Bremen konkretisiert werden könnten.

Die Auswirkungsanalyse ist von einem moderaten Bevölkerungswachstum von 2,0% bis 2024 (in Bezug auf den 31.12.2019) analog zum prognostizierten Wachstum der Gesamtstadt ausgegangen.

Zwar war die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Gröpelingen sowie im Ortsteil Oslebshausen im Zeitraum 2018 - 2020 leicht negativ, anders als in der Fortschreibung des ZNK auf Basis der damaligen Bevölkerungsvorausberechnung für den Zeitraum 2017 - 2023 angenommen. Da es sich aber bei dem Vorhaben um eine Neuansiedlung handelt, sind die Entwicklungen auf der Nachfrageseite bis zur vollständigen Marktreife zu betrachten. Die Auswirkungsanalyse für das Vorhaben geht dabei von einem Zeitraum von 4 Jahren aus. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung 2021 des Statistischen Landesamts (vorgelegt in der Sitzung des Senats am 18.01.2022) geht von einem erneuten Wachstum im Stadtteil Gröpelingen sowie im Ortsteil Oslebshausen aus. Bereits 2024 wird es im Stadtteil Gröpelingen sowie 2025 im Ortsteil Oslebshausen mehr Einwohner:innen als 2022 geben. Für den Zeitraum 2021 – 2030 legt das Statistische Landesamt ein Bevölkerungswachstum von 392 Einwohner:innen für Oslebshausen und von 720 für den gesamten Stadtteil Gröpelingen dar.

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten:

- Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen
- Der Vorhabenstandort umfasst eine Potenzialfläche im ZVB NVZ Oslebshausen.

Das Planvorhaben trägt den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes Bremen (Stadt + Handel 2020), zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, Rechnung.

Das Planvorhaben ist – unter Beachtung vorstehender grundsätzlicher Einordnungen gem. Zentrenkonzept sowie der vertiefenden Detailbetrachtungen (Auswirkungsanalyse und Tragfähigkeitsbewertungen) kongruent zu den Vorgaben und Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Bremen.

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes sowie des Baustoffhandels soll über die gemeinsame vorhandene Grundstückszufahrt an der Ritterhuder Heerstraße, gegenüber der Straße Am Oslebshauer Bahnhof (Südarml), erfolgen. Zusätzlich soll die untergeordnete Zufahrt im Norden des Plangebietes erhalten bleiben und ausschließlich für den Lieferverkehr (nur Zufahrt) genutzt werden.

Zur fußläufigen Vernetzung des Plangebietes sollen Wegebeziehungen zu den beiden vorhandenen Querungshilfen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße hergestellt werden.

Gemäß den Ausführungen im Verkehrsgutachten kann die Verkehrssicherheit für querende Fußgänger:innen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße durch eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage verbessert werden. Dadurch erhöht sich zugleich die Verkehrsqualität für die Kundenverkehre, die von der Ritterhuder Heerstraße kommend links in Richtung Plangebiet abbiegen. Da die Radpremiumroute im Bereich der südlichen Querungshilfe verläuft, ist es vorgesehen, dort eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage zu installieren.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird somit den Erfordernissen der Stadtentwicklung Bremens Rechnung getragen und insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Umnutzung und Modernisierung einer Gewerbebrache,
- Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“,
- funktionale Erschließung des Gebietes unter Berücksichtigung vorhandener Zufahrten sowie Vernetzung (Rad- und Fußwege) mit dem umgebenden Siedlungsbereich.

Diese Ziele sind mit den derzeit wirksamen Bebauungsplänen nicht zu vereinbaren. Um sie umsetzen zu können, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes fügen sich in die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ein und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Hinsichtlich der Flächendarstellung als Sonderbaufläche Einzelhandel wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs wird in einem separaten Änderungsverfahren (26. Änderung) des Flächennutzungsplans Bremen vorgenommen.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Standort des auf dem Vorhabengrundstück geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 Satz 1 und Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO EH „Lebensmittelmarkt“) festgesetzt und der Anteil zentrenrelevanter Nebensortimente auf maximal 10 % begrenzt.

Es wurde gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB mit der Festsetzung der Ziffer 2 nicht nur ein Baugebietstyp Sonstiges Sondergebiet (SO EH) nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird also unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB – sog. „Baurecht auf Zeit“ – festgesetzt, so dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als bedingte Festsetzungen zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 erfasst werden, also allgemein zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten SO-EH sind, nicht aber vom Durchführungsvertrag, unzulässig. Hier wird somit von der in § 12 Abs. 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabenbindung Gebrauch gemacht, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur ein Baugebiet und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

In dem SO -EH „Lebensmittelmarkt“ sind insoweit folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 10 % zentrenrelevanten Nebensortimenten,
- betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume sowie Schulungsräume,
- Lagerräume,
- Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Servicepoint (z. B. Bankautomat, Packstation),
- Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> und einer Außengastronomiefläche.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete wird – auf der Grundlage der o. g. gutachterlichen Stellungnahme - eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 1.950 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Stadt + Handel, Dortmund, Stand: 13.11.2020) wurde die städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens überprüft und keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende städtische zentrale Versorgungsbereiche sowie zentrale Versorgungsbereiche angrenzender niedersächsischer Kommunen prognostiziert.

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung der Ziffer 3.4 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom Kunden aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt, die den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen

zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereichs (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören ebenfalls zur Verkaufsfläche. Dies wiegt schwerer als das Fehlen einer räumlichen Zuordnung zum Inneren des Gebäudes. Nicht zur Verkaufsfläche gehören außerhalb des Gebäudes liegende überdachte oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen, auch wenn sie sich unmittelbar neben dem Eingang befinden.

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

Die Gastronomiefläche eines Backshops ist nicht auf die Verkaufsfläche von Einzelhandelsnutzungen anzurechnen, da es sich um eine gastronomische Nutzungsart handelt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung / Baugrenzen

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

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

Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung sowie die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, wird hier die Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 Nr.1 BauNVO ausgeschöpft und eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl, auch über die so genannte Kappungsgrenze von 0,8 hinaus, durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erlaubt.

Diese kann zugelassen werden, wenn die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

Gegenüber dem Jetzt-Zustand führt die Festsetzung zu keiner weiteren Versiegelung auf dem Planungsgrundstück. Durch die geplante Dachbegrünung sowie die Baumpflanzungen führt die Planung insgesamt zu einer Verbesserung der Umweltsituation.

Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand wird im zentralen Bereich die **Anzahl der Vollgeschosse** mit zwingend zwei und an den Gebäudeseiten mit zwingend eins festgesetzt. Ergänzend wird erstmalig die **maximale Gebäudehöhe** verbindlich festgelegt. Diese wird für den zweigeschossigen Gebäudeteil mit 12,60 m und für den eingeschossigen Teil mit 9,60 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Aufgrund von vorhabenspezifischen Gestaltungselementen im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke sowie des Haupteinganges ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 14,20 m für diese Bereiche zulässig.

Da untergeordnete Gebäudeteile, insbesondere Schornsteine, technische Anlagen zur Gebäudebe- und Gebäudeentlüftung sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie

in der Regel über die eigentliche Dachfläche hinausragen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zugelassen. Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen müssen die vorgenannten Anlagen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Außenfassade einhalten.

Eine Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Aus der Kumulation der übrigen als Berechnungsfaktoren relevanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier aus der festgesetzten GRZ 0,8 und der Gebäudehöhe von 12,60 m bzw. 9,60 m über NHN bei maximaler Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten eine sog. faktische Baumassenzahl von ca. 4,4. Das im Durchführungsvertrag konkret festzulegende Vorhaben wird eine BMZ von ca. 3,7 haben. Damit wird in jedem Fall die in § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete normierte Orientierungswert von BMZ 10,0 eingehalten.

Die Festsetzung der **Baugrenzen** orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben. Bedingt durch den Erhalt wesentlicher konstruktiver Gebäudeteile des zweigeschossigen ehemaligen Ausstellungs- und Verwaltungsgebäudes und die dadurch resultierende Lage der eingeschossigen Anbauten können die Abstände gemäß Bremischer Landesbauordnung nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden, so dass die Eintragung einer Baulast für das Nachbargrundstück (Baustoffhandel), erforderlich ist. Hierzu gibt es bereits vertragliche Vereinbarungen des Vorhabenträgers mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes. Zudem ist eine Baulast, wie bereits in der Vergangenheit, auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG, notwendig. Es wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass die Eintragung der vorgenannten Baulasten erforderlich ist.

### 3. Bauweise

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind und im Übrigen die Abstandsvorschriften der BremLBO gelten. Ausgenommen sind die nördliche und die westliche Grenze des Sondergebietes, da hier die Baugrenze deckungsgleich mit der Grundstücksgrenze verläuft. Dies ergibt sich, wie bereits erläutert, aus dem vorhandenen Gebäudebestand sowie vertraglichen Regelungen mit dem Voreigentümer, der weiterhin über die rückwärtigen Flächen des Standortes verfügt.

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

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt von der Ritterhuder Heerstraße geordnet über die Hauptzufahrt sowie eine untergeordnete Zufahrt für den Lieferverkehr und die Müllabfuhr (nur Zufahrt), die förmlich als **Einfahrtbereich** festgesetzt ist. Zusätzlich sind weitere Zuwegungen für Radfahrende und zu Fuß gehende zulässig.

Die Hauptzufahrt des Sondergebietes liegt im nicht vorhabenbezogenen Teil des Plangebietes, gehört zum Grundstück des rückwärtig gelegenen Baustoffhandels und wird ebenfalls von diesem genutzt. Sie wird im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt und vor Realisierung des Marktes per Baulast gesichert.

Zur fußläufigen Vernetzung des Plangebietes mit dem Bahnhof Oslebshausen sowie dem Grünzug West sollen Wegebeziehungen zu den beiden vorhandenen Querungshilfen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße hergestellt werden.

Gemäß den Ausführungen im Verkehrsgutachten kann die Verkehrssicherheit für querende Fußgänger:innen im Bereich der Ritterhuder Heerstraße durch eine Fußverkehr-

Lichtsignalanlage verbessert werden. Dadurch erhöht sich zugleich die Verkehrsqualität für die Kundenverkehre, die von der Ritterhuder Heerstraße kommend links in Richtung Plangebiet abbiegen. Da die Radpremiumroute im Bereich der südlichen Querungshilfe verläuft, ist es vorgesehen, dort eine Fußverkehr-Lichtsignalanlage zu installieren.

Zur Ordnung der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes wird eine **Fläche für Stellplätze** in der Planzeichnung förmlich festgesetzt, die sich am Freiflächenkonzept orientiert. Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung von insgesamt 89 Stellplätzen im Sondergebiet vorgesehen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (PGT, Hannover, Stand Oktober 2021) wurde die erforderliche Stellplatzanzahl basierend auf dem Verkehrsaufkommen von bis zu 800 Kundenfahrten in der Spitze sowie 30 Fahrten der zukünftigen Beschäftigten ermittelt. Das Maximalaufkommen wird an Freitagen und Sonnabenden erreicht, d. h. an den Tagen, an denen die geplanten Schulungsräume nicht genutzt werden.

„Entsprechend des Kundenaufkommens und der Verweildauer ist aus gutachterlicher Sicht eine Kapazität des Kundeparkplatzes von 60 Stellplätzen erforderlich. Zur Vermeidung von Parksuchverkehren sollte ein Stellplatzpuffer von 10 bis 15 % eingehalten werden. Insofern ist die Kapazität mit 75 Stellplätzen für Kunden anzunehmen. Für die Mitarbeiter, die häufig in Teilzeit arbeiten, sind weitere 10 bis 15 Stellplätze vorzuhalten. In der Summe ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von ca. 85 bis maximal 90 Stellplätzen“ (PGT, Hannover, Stand Oktober 2021).

Unter Berücksichtigung der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes und dem guten Anschluss an das Radwegenetz wird von der gemäß Stellplatzortsgesetz erforderlichen Stellplatzanzahl abgewichen und 1 Stellplatz je 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als ausreichend erachtet.

Die nach Stellplatzortsgesetz erforderlichen 64 Fahrradabstellplätze (entspricht 32 Fahrradbügel für jeweils 2 Fahrräder) sollen entsprechend dem Freiflächenkonzept vorrangig in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang angeordnet werden. Hier sind 46 Fahrradabstellplätze, davon 4 für Lastenfahrräder vorgesehen. Weitere 12 Fahrradabstellplätze sind beidseitig der fußläufigen Verbindung im Osten des Plangebietes geplant. Die übrigen 3 Fahrradbügel für 6 Fahrräder sollen in der Nähe der Leergutannahme realisiert werden.

Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung Edeka in Bremen-Oslebshausen“ (Stand: 21.10.2021, PGT, Hannover) wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Straßenverkehr untersucht. Dazu wurden die aktuellen Verkehrsmengen an zwei Zählpunkten (Knotenpunkt Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshausener Bahnhof Nord und Süd) ermittelt und die prognostizierte Verkehrszunahme auf der Ritterhuder Heerstraße durch einen geplanten Bau- und Gartenmarkt an der Schragestraße ergänzend berücksichtigt. Die Zu- und Abfahrten zu dem rückwärtig gelegenen Baustoffhandel wurden ebenfalls einbezogen. Außerdem wurde die Anzahl der Fußgänger:innen und Radfahrer:innen in dem Abschnitt der Ritterhuder Heerstraße zwischen Bahntunnel im Norden und Grünzug West im Süden ermittelt.

Die Verkehrszunahme auf der Ritterhuder Heerstraße wird lt. Gutachten 1.700 Kfz/24 h in der Summe beider Richtungen umfassen und der Ziel- und Quellverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde 80 bis 85 Kfz/h, d. h. ein bis zwei Kfz pro Minute und Richtung zusätzlich.

Die Ritterhuder Heerstraße weist im Bereich des Plangebietes folgenden Ausbau auf:

Es sind drei Fahrstreifen vorhanden, d. h. jeweils ein Fahrstreifen pro Richtung und ein mittlerer Fahrstreifen, der für Linksabbiegespuren sowie Querungshilfen für zu Fuß gehende und Radfahrende genutzt wird. Lichtsignalanlagen sind nicht vorhanden. Beidseitig der Fahrbahn sind getrennt Fuß- und Radwege angeordnet.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme des Knotenpunktes Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauser Bahnhof (südlicher Teil) die Qualitätsstufe D in der nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht wird und damit die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben noch aufgenommen werden kann.

Der Gutachter empfiehlt folgende Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden sollen.

„Die Verbesserung und Erhöhung der Verkehrssicherheit für die querenden Fußgänger und zur Verbesserung der Verkehrsqualität für die linkseinbiegenden (Kunden-)Verkehre kann durch die Beeinflussung einer Fußgängersignalanlage erreicht werden. In der „Richtlinie für die Anlage von Lichtsignalanlagen“ (RiLSA 2015) wird in diesem Zusammenhang von sogenannten „nicht vollständigen Signalisierungen“ gesprochen. In der RiLSA heißt es dazu unter Abschnitt 5, Punkt 1.3.1: „Mit der nicht vollständigen Signalisierung wird kurzfristig in einzelne starke Fahrzeugströme der vorfahrtberechtigten Richtung signaltechnisch eingegriffen, um Zeitlücken für wartepflichtige Verkehrsströme der Nebenrichtungen zu schaffen“.

Aus gutachterlicher Sicht wird vorgeschlagen, den südlichen Arm der Straße Am Oslebshauser Bahnhof mit einer nicht vollständigen Signalisierung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen auszustatten. Damit ist eine gesicherte Querung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen der Ritterhuder Heerstraße gewährleistet. Die Realisierung der Lichtsignalanlage wird durch eine separate Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und dem Amt für Straßen und Verkehr gesichert.

Die Durchfahrts höhe des Eisenbahntunnels im Bereich der Ritterhuder Heerstraße ist auf 3,80 m beschränkt. Eine Belieferung des geplanten Lebensmittelmarktes mit den üblichen Fahrzeugen von EDEKA ist ohne Probleme möglich, da deren Höhe deutlich unterhalb der Höhenbeschränkung liegt.

## 5. Immissionsschutz

Die städtebauliche Planung muss nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes müssen ggf. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zu ihrer Vermeidung oder Minderung, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), festgesetzt werden. Solche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmission erfolgen, wenn die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten sind.

Bedingt durch die Lage des Plangebietes an einer Bahntrasse und an der Ritterhuder Heerstraße sowie gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes sind bereits Vorbelastungen durch Schallimmissionen vorhanden. Zudem verursacht das geplante Vorhaben ebenfalls Emissionen durch Fahr- und Lieferverkehr, technische Gebäudeausstattung und die Parkplatznutzung.

Daher wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Ritterhuder Heerstr. 44

in Bremen Oslebshausen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 27.09.2021). In diesem Zusammenhang wurde außerdem die Verkehrsfernwirkung durch das geplante Vorhaben geprüft.

Bezüglich des Gewerbelärms kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm wird an allen Immissionsorten um mindesten 6 dB unterschritten. Zudem sind keine kurzzeitigen Geräuschspitzen, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums führen würden, oder schädliche tieffrequente Geräuschimmissionen zu erwarten.

Es sind jedoch folgende schallmindernde Maßnahmen im Bereich der Anlieferung durchzuführen:

- Einbau einer schallabsorbierenden Decke und
- das zweite Tor an der Lieferzone ist während des Verladevorganges geschlossen zu halten.

Bezüglich des Verkehrslärms (Straße und Schiene) kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

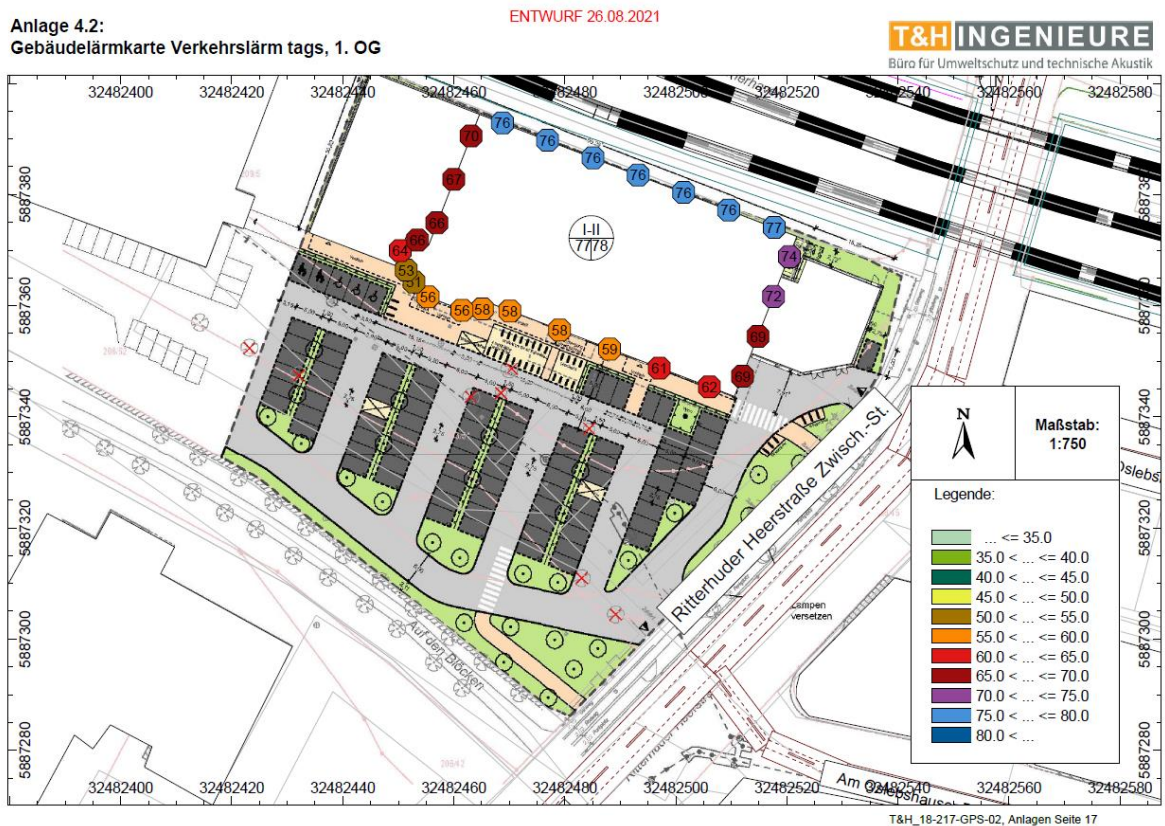
Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden Gebäudelärmkarten erarbeitet und dort die Schallbelastung an den jeweiligen Gebäudeseiten dargestellt. Die Berechnungen beziehen sich ausschließlich auf den Tageszeitraum, da nachts im Gebäude keine schutzbedürftige Nutzung stattfindet.

Lediglich an der südlichen Gebäudeseite werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (65 dB(A)) als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (69 dB(A)) eingehalten. Die nördliche und Teile der östlichen Gebäudefassade sind so stark von Schallimmissionen betroffen, dass die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)) überschritten wird.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. der Bau einer Lärmschutzwand an diesem Standort erforderlich. Daher werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Es werden bestimmte Anforderungen an das Schalldämmmaß der Gebäude-Außenfassaden gestellt.





**Abb. 1: Gebäudelärmkarte 1. Obergeschoss (Quelle: Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Ritterhuder Heerstr. 44 in Bremen Oslebshausen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 27.09.2021)**

Bezüglich der Verkehrslärmfernwirkung betrachtet die Untersuchung zwei Varianten, einmal mit und einmal ohne die vom Verkehrsgutachter vorgeschlagene Fußverkehrsbedarfsampel.

Ohne neue Fußverkehrsbedarfsampeln würde sich lt. Gutachten der Beurteilungspegel tags um bis zu 0,2 dB und nachts um bis zu 0,1 dB an den ermittelten Immissionsorten marginal erhöhen. Dies wird von Seiten des Gutachters als unkritisch beurteilt. Diese Einschätzung wird geteilt

Bei der alternativen Berechnung mit Berücksichtigung von einer neuen Fußverkehrsbedarfsampel am südlichen Arm der Straße Am Oslebshäuser Bahnhof erhöht sich der Beurteilungspegel um bis zu 2 dB. Die Erhöhung ist jedoch so gering, dass sich keine wesentlichen Änderungen der Lärmsituation ergeben.

## 6. Erhaltungsmaßnahmen, Anpflanzungen, Dachbegrünung und Photovoltaik

Die vorhandenen vier Bäume entlang der Ritterhuder Heerstraße werden erhalten und durch die Anpflanzung von weiteren zwei Bäumen im Sondergebiet und zwei Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche ergänzt, so dass zukünftig acht Bäume vorhanden sein werden. Hiermit wird eine Festsetzung aus dem Bebauungsplan 2091 (textliche Festsetzung Nr. 5.3 b) aufgegriffen, wonach parallel zur Ritterhuder Heerstraße je 15,0 m ein Baum anzupflanzen ist. Bezogen auf das Plangebiet wären dies sechs Bäume, so dass durch den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen im Rahmen dieses Bebauungsplanes zukünftig zwei Bäume auf die Stellplatzbegrünung angerechnet werden können.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 a des Bebauungsplanes 2091 und der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 des Bebauungsplanes 2289 ist ein mindestens 3,00 m hoher Baum des Eichen-Buchenwaldes je vier Stellplätze anzupflanzen. Das aktuelle Stellplatzortsgesetz sieht hingegen eine geringere Begrünungsquote vor, da nur bei zusammenhängenden Stellplätzen für je sechs Stellplätze die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums erforderlich ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird jedoch die bisherige Regelung aufgegriffen und im Freiflächenkonzept wie folgt umgesetzt:

Entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzverhältnis, ein Stellplatz je 22 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sollen 89 Stellplätze realisiert werden. Daraus resultiert die Anpflanzung von 22 Bäumen, die im Freiflächenkonzept berücksichtigt werden. Die Baumarten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

Zudem sind zwischen den Stellplatzreihen und entlang der fußläufigen Verbindungen gliedernde Heckenpflanzungen vorgesehen, die ebenfalls im Durchführungsvertrag abgesichert werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 des Bebauungsplanes 2289 ist „an der der öffentlichen Parkanlage zugewandten Grundstücksgrenze eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und mindestens 1,80 m hoch wachsen zu lassen.“ In der Örtlichkeit ist die Hecke vorhanden und verläuft innerhalb der zukünftigen privaten Grünfläche. Sie hat jedoch teilweise noch nicht ihre Zielwuchshöhe erreicht. Als gliederndes Gestaltungselement wird die Hainbuchenhecke zum Erhalt festgesetzt. Zugleich trägt sie im Zusammenhang mit den anzupflanzenden Hecken im Bereich der Stellplatzflächen zu einem einheitlichen harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

Da der mittlere Teil des Bestandsgebäudes erhalten werden soll und nur die beiden seitlichen Anbauten komplett erneuert werden, ist die Statik des Altbestandes zu berücksichtigen. Daher ist die Aufstellung von Photovoltaikanlagen nur auf einem Teil der Dachflächen möglich. Dementsprechend wird festgesetzt, dass auf mindestens 912 m<sup>2</sup> der Dachfläche Photovoltaikanlagen vorzusehen sind. Dadurch reduziert sich der Bedarf an fossilen Rohstoffen für die Energieerzeugung (siehe auch Punkt F. der Begründung).

Zudem sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden im Sondergebiet 900 m<sup>2</sup> Dachfläche für extensive Begrünungen vorzusehen. Konkret ist eine Dachbegrünung für die beiden neuen Anbauten geplant. Die begrünten Dachflächen werden auch für Photovoltaikanlagen genutzt. Die jeweiligen Flächen werden separat berechnet.

## 7. Werbeanlagen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf das Ortsbild sind diese nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

## 8. Ver- und Entsorgung / Leitungstrasse

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

In Ost-Westrichtung verläuft die Trasse eines Mischwasserkanals. Diese ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und bei der Bepflanzung der Stellplatzflächen zu berücksichtigen. Zudem müssen alle vorhandenen Schächte für Unterhaltungszwecke anfahrbar sein.

Die Baugrundeigenschaften sind in einem geotechnischen Bericht (Geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Umbau des EDEKA-Marktes Ritterhuder Heerstraße 44 in 28239 Bremen-Oslebshausen, Dr.-Ing. Slomka & Partner, Ingenieurbüro für Geologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, Januar 2021) umfassend beschrieben.

Danach stehen unter einer oberen fein- bis mittelsandigen Schicht aus Recyclingmaterial geogene Fein- bis Mittelsande an. Diese werden durch Auelehm (Schluff, tonig) unterlagert. In den Fein- bis Mittelsanden wurde Grundwasser in Form von Stauwasser und freiem Grundwasser in 1,10 – 1,80 m unter GOK erbohrt.

Eine Regenwasserversickerung ist im Plangebiet somit nur eingeschränkt möglich. Mit dem Einbau von unterirdischen Rigolen können die erforderlichen Flurabstände gemäß dem DWA Arbeitsblatt A138 nicht eingehalten werden, so dass nur eine Flächen- und / oder Muldenversickerung realisiert werden könnte. Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses ist daher eine 900 m<sup>2</sup> große Dachfläche zu begrünen.

Im Grundsatz bleibt es daher bei dem vorhandenen Zustand einer weitgehend kanalisierten Regenwasserableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal der hanseWasser Bremen GmbH. Dabei sind möglicherweise Rückhalteanlagen im Sondergebiet zur Reduzierung von Spitzenabflüssen erforderlich. Bei der Entwässerungsplanung ist ein besonderes Augenmerk auf die Überflutungssituation bei Starkregenereignissen zu legen. Das in Süd- Nord Richtung vorhandene Parkplatzgefälle erfordert insbesondere vor dem Gebäude den Einbau von leistungsfähigen Abläufen.

Neben der konventionellen kanalisierten Entwässerung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dachbegrünung der eingeschossigen neuen Gebäudeteile
- Ausstattung der PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Fugenpflaster
- Ausbildung von Versickerungsmulden in den Grünstreifen.

Gegenüber dem heutigen Zustand werden durch diese Maßnahmen die Gesamt- und die Spitzenabflüsse in das Kanalnetz reduziert.

Eine zwischenzeitliche Vorprüfung durch die Wasserbehörde hat ergeben, dass vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen, die zu einer Reduktion der Abflüsse in den Mischwasserkanal führen, die Behörde einer Einleitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal zustimmt.

## 9. Hinweise

Rein informatorisch erfolgen unterschiedliche Hinweise, u. a. auch angewandte Rechtsvorschriften, mögliche Kampfmittel und auf Bestimmungen des Artenschutzes und der Bremische Baumschutzverordnung.

## 10. Rechtsfolgen

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

## **D) Umweltbelange**

Der vorliegende Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit Blick auf § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wurde im Vorfeld für die Planung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich einer UVP-Pflicht durchgeführt. Diese ergab, dass eine förmliche UVP-Prüfung nicht durchgeführt werden muss.

Da die weiteren rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Daher wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes und der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Des Weiteren werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- T&H Ingenieure GmbH (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Ritterhuder Heerstr. 44 in Bremen Oslebshausen. T&H Ingenieure GmbH, Dokumenten-Nr.: 18-217-GPS-02, Stand: 27.09.2021, Bremen.
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2021): Verkehrsuntersuchung EDEKA in Bremen-Oslebshausen. PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 21.10.2021, Hannover.
- BIENERGY Gesellschaft für Energiemanagement mbH (2021): Energiekonzept. 10.05.2021, Bielefeld.
- Dr.-Ing. Slomka & Harder (2021): Geotechnischer Bericht zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Umbau des EDEKA-Marktes Ritterhuder Heerstraße 44 in 28239 Bremen-Oslebshausen im Januar 2021. Dr.-Ing. Slomka & Harder Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH, 16.02.2021, Langenhagen.
- HBI Hiller + Bergmann Ingenieure GmbH (2022): Umbau eines Baumarktes zu einem EDEKA Markt Bremen-Oslebshausen, Verkehrsanlagenplanung. HBI Hiller + Bergmann Ingenieure GmbH, Stand: 20.04.2022, Bremen.

Für den Bereich des etwa 0,82 ha großen Plangebietes liegen zwei Bebauungspläne vor. Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan 2091 sowie den Bebauungsplan 2289, der eine Teilfläche des erstgenannten Bebauungsplanes überplant. Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf den Ist-Zustand daher nicht vom derzeitigen Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne 2091 und 2289 gegeben wäre, so dass nachfolgend der Planzustand zu bewerten ist.

Für den Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan 2091 ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Entlang der Ritterhuder Heerstraße sind innerhalb des Gewerbegebietes außerdem Stellplätze festgesetzt und innerhalb dieser straßenbegleitend alle 15,00 m ein Baum anzupflanzen, so dass hier insgesamt sechs Bäume vorzusehen sind.

Mit dem Bebauungsplan 2289 wird zudem eine in Ostwestrichtung verlaufende Leitungstrasse für eine Hauptabwasserleitung sowie Stellplatzflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Stellplatzflächen ist pro vier Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

Da im vorliegenden Plangebiet einerseits ein vorhabenbezogener Teil mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (Flurstücke

209/6, 206/51 und 206/53) und andererseits ein nichtvorhabenbezogener Teil (Flurstücke 206/5 und teilweise 206/52) als Private Straßenverkehrsfläche sowie als Private Grünfläche festzusetzen sind, wird bei der nachfolgenden Beschreibung der abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, wenn möglich, zwischen diesen beiden Bereichen unterschieden.

### **Natur und Landschaft**

Im Landschaftsprogramm Bremen 2015 (LaPro 2015) ist das gesamte Plangebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (50 – 80 %)“ gekennzeichnet, so dass insgesamt keine besondere Bedeutung aus Sicht von Natur und Landschaft gegeben ist.

Da der vorhabenbezogene Bereich des Plangebietes durch den Bebauungsplan 2091 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, ist diesem Bereich der Biotoptyp „Gewerbegebiet“ (OGG) mit einer geringen Bedeutung zuzuordnen. Lediglich den festgesetzten Bäumen entlang der Ritterhuder Heerstraße, die zu pflanzen und zu erhalten sind, kommt mit dem Biotoptyp „Sonstiger Einzelbaum“ (HBE) eine mittlere Bedeutung zu.

Der nicht vorhabenbezogene Bereich des Plangebietes kann mit den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 2091 den Biotoptypen „Parkplatz“ (OVP) und „Wasserwirtschaftliche Anlage“ (OW) zugewiesen werden, mit denen jeweils nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte einhergeht.

Mit der vorliegenden Planung werden die vier vorhandenen Bäume an der Ritterhuder Heerstraße erhalten und durch die Anpflanzung von zwei weiteren Bäumen im Sondergebiet ergänzt, so dass zukünftig sechs Bäume vorhanden sein werden. Hiermit wird weiter auf eine Festsetzung aus dem Bebauungsplan 2091 (Textliche Festsetzung Nr. 5.3 b) Bezug genommen, wonach entlang der Ritterhuder Heerstraße je 15,00 m ein Baum anzupflanzen ist. Daraus ergibt sich für das Plangebiet die Anpflanzung von sechs Bäumen, so dass sich durch den vorliegenden Bebauungsplan mit dem Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen künftig keine Veränderung ergibt.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 a im Bebauungsplanes 2091 sowie die textliche Festsetzung Nr. 3.3 im Bebauungsplan 2289 sehen vor, dass für 4 Stellplätze je ein mindestens 3,00 m hoher Baum des Eichen-Buchenwaldes zu pflanzen ist. Das aktuelle Stellplatzortsgesetz sieht hingegen eine geringere Begrünungsquote vor, da nur bei zusammenhängenden Stellplätzen für je 6 Stellplätze die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums erfolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird jedoch die bisherige Regelung aus den Bebauungsplänen aufgegriffen und im Freiflächenkonzept wie folgt umgesetzt:

Für das geplante Sondergebiet entsteht ein Bedarf von 89 Stellplätzen, so dass eine Anpflanzung von 22 Bäumen erforderlich ist. Im Freiflächenkonzept ist die Anpflanzung von 18 Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen im Sondergebiet vorgesehen. Zudem werden 4 weitere Bäume innerhalb der Privaten Grünfläche im nicht vorhabenbezogenen Teil des Plangebietes angepflanzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 des Bebauungsplanes 2289 ist „an der der öffentlichen Parkanlage zugewandten Grundstücksgrenze eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und mindestens 1,80 m hoch wachsen zu lassen.“ In der Örtlichkeit ist die Hecke vorhanden und verläuft innerhalb der zukünftigen Privaten Grünfläche. Sie hat jedoch noch nicht ihre Zielwuchshöhe erreicht. Zur gestalterischen Eingrünung wird die Hainbuchenhecke zum Erhalt festgesetzt. Zusammen mit den anzupflanzenden Hecken im Bereich der Stellplatzflächen wird die Hainbuchenhecke für eine gleichmäßige Durchgrünung des Plangebietes sorgen.

Insgesamt ergeben sich durch die zu erhaltenden sowie anzupflanzenden Gehölzstrukturen positive Effekte auf Natur und Landschaft im Plangebiet. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### **Tiere und Pflanzen**

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, wird bezogen auf den Ist-Zustand eine Potentialabschätzung für die im Plangebiet zu erwartenden Arten durchgeführt.

Als potentiell vorkommende Brutvogelarten sind aufgrund der Vorbelastungen vor allem siedlungs- und störungstolerante sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen. Insgesamt ergibt sich ein sehr stark eingeschränktes Spektrum potentieller Brutvogelarten, das die eingeschränkte Vielfalt und die gegebene Störungsfrequenz durch den bestehenden Siedlungsbereich im Plangebiet selbst und in der Umgebung widerspiegelt.

Bei den potentiell vorkommenden Fledermäusen handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Gehölze im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen im Siedlungsbereich ein Potential als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung aufweisen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind im Sinne des BNatSchG bei einer womöglichen Entfernung von Bäumen diese im Vorfeld auf mögliche Höhlen von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Höhlen vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung sowohl für Brutvögel als auch für Fledermäuse.

Aufgrund der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen sowie der Anpflanzung neuer Bäume bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bestehen und es ergeben sich für den besonderen Artenschutz keine Verbotstatbestände. Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

### **Boden (Altlasten/schädliche Bodenveränderungen)**

Bedingt durch die bereits zulässige Versiegelung aufgrund der Bebauungspläne 2091 und 2289 weist das Plangebiet insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf, der sich mit der vorliegenden Planung nicht wesentlich verändert. Bislang war durch die beiden Bebauungspläne eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet zugelassen und damit eine Versiegelung von 6.536 m<sup>2</sup> (8.170 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8) im Plangebiet möglich.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 152 wird im vorhabenbezogenen Teil im 7.178 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet Einzelhandel an der GRZ von 0,8 weiter festgehalten. Auch wenn eine Überschreitung der GRZ nun bis auf 0,89 zwar zugelassen und damit eine zusätzliche Versiegelung von 646 m<sup>2</sup> (7.178 m<sup>2</sup> x GRZ 0,09) ermöglicht wird, erfolgt ein ausreichender Ausgleich durch die Begrünung einer mindestens 900 m<sup>2</sup> großen Dachfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden können daher nicht erkannt werden.

Für den nicht vorhabenbezogenen Bereich des Plangebietes wird neben einer 575 m<sup>2</sup> großen Straßenverkehrsfläche eine Private Grünfläche auf 428 m<sup>2</sup> festgesetzt, innerhalb

derer die Anlage eines Fußweges zulässig ist. Durch die Festsetzung der Privaten Grünfläche ergeben sich im Vergleich zum bisherigen Planzustand positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil abzüglich der Fußwegefläche auf der verbleibenden Fläche der Boden nicht versiegelt wird. Es entstehen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Des Weiteren wurde anhand des geotechnischen Berichtes zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften (Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2021) festgestellt, dass im Plangebiet keine Altlasten im Sinne der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorhanden sind und die entsprechenden Prüfwerte dazu eingehalten werden.

## **Wasser**

Laut den Aussagen aus den geotechnischen Untersuchungen (Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2021) ist im Plangebiet keine günstige Versickerungssituation aufgrund des hohen Grundwassertandes gegeben, so dass das anfallende Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden sollte. Das Freiflächenkonzept (HBI Hiller + Bergmann Ingenieure GmbH, 2022) führt weiter aus, dass unterirdische Rigolen nicht den notwendigen Flurabstand gemäß DWA Arbeitsblatt A138 einhalten können und so nur eine Flächen- und Muldenversickerung möglich ist. Außerdem soll durch das geplante Gründach eine weitere Reduzierung der Regenwasserabflüsse erfolgen.

Auch in Zukunft wird das Niederschlagswasser überwiegend über den vorhandenen Regenwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal der hanseWasser Bremen GmbH abgeführt. Gegebenenfalls sind hierbei Rückhalteanlagen zur Reduzierung von Spitzenabflüssen erforderlich. Bei der Entwässerungsplanung ist insbesondere auf die Überflutungssituation bei Starkregenereignissen sowie aufgrund des Gefälles auf ausreichende Abläufe im Bereich der Stellplätze in Richtung des Gebäudes zu achten.

Neben Entwässerung in den Kanal sind folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Dachbegrünung des Lebensmittelmarktes,
- Ausstattung der Stellplätze mit versickerungsfähigem Fugenpflaster und
- Ausbildung von Versickerungsmulden in den Grünstreifen.

Durch diese Maßnahmen werden die Gesamt- und die Spitzenabflüsse in das Kanalnetz insgesamt reduziert. Eine zwischenzeitliche Vorprüfung durch die Wasserbehörde hat ergeben, dass vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen, die zu einer Reduktion der Abflüsse in den Mischwasserkanal führen, die Behörde einer Einleitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal zustimmt. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **Auswirkungen auf das Klima**

Die mit der Planung verbundene Änderung der Standortfaktoren wirkt sich auf die klein-klimatischen Verhältnisse nicht wesentlich aus, da das Plangebiet insgesamt schon einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und damit ein „städtisches Klima“ einhergeht. Insgesamt zeigt das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades mit einer unzureichenden Durchlüftung eine bioklimatisch ungünstige Situation (vgl. Klimaanalyse für das Stadtgebiet der Hansestadt Bremen, 2013). Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche (vgl. Energiekonzept von BIENERGY Gesellschaft für Energiemanagement mbH), die Anpflanzung von Gehölzen und die vorgesehenen Versickerungsmulden im Plangebiet werden jedoch positive Auswirkungen auf das Klima gefördert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Klima ergibt sich demnach nicht.

### **Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen, die vom Plangebiet ausgehen bzw. die auf das Plangebiet einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, 27.09.2021).

Bei der Ermittlung des Gewerbelärmes, der durch die vorgesehene Planung entsteht, konnte der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen sieben dafür festgelegten Immissionsorten mit meist 6 dB deutlich unterschritten werden. Lediglich am Immissionspunkt IO 03 wird der Richtwert nur um 5 dB unterschritten. Insgesamt sind daher in Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Allein in der Anlieferungszone ist eine schallabsorbierende Decke einzubauen und während der Verladungen ist das zweite Tor geschlossen zu halten.

Des Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärm sowohl von der angrenzenden Ritterhuder Heerstraße als auch von dem nördlich verlaufenden Schienenverkehr einbezogen und nach der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV beurteilt. Hierbei lässt sich feststellen, dass die Grenzwerte an der südlichen Fassade unterschritten und an allen übrigen Fassaden überschritten werden. Zudem wird an der nördlichen und östlichen Fassade die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten, wobei aus gutachterlicher Sicht dies nur bedingt relevant ist, da es sich hier nicht um Wohnnutzungen handelt und die Aufenthaltsdauer in den Räumen zeitlich begrenzt ist. Zudem wird für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ein Innenraumpegel von 35 dB(A) festgesetzt. Als passive Schallschutzmaßnahme sollten hier daher bestimmte Schalldämmmaße der Fassade eingehalten werden und an der nördlichen Fassade schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mit Hilfe raumluftechnischen Anlagen vorzusehen sein.

### **Auswirkungen durch vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärm auf die Umgebung (Verkehrslärmfernwirkung)**

Ausgehend von der unter C) 4. erläuterten Verkehrsuntersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Stand: 21.10.2021) zur Darstellung der verkehrlichen Folgen der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Ritterhuder Heerstraße wird das geplante Sondergebiet mit etwa ein bis zwei Kfz pro Minute und Richtung die Ritterhuder Heerstraße zusätzlich belasten. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme des Knotenpunktes Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof (südlicher Teil) die Qualitätsstufe D in der nachmittäglichen Spitzenstunde erreicht wird und damit die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben noch aufgenommen werden kann. Insgesamt kann daher die planbedingte Verkehrszunahme als zumutbar beurteilt werden.

Der Gutachter empfiehlt des Weiteren, im Bereich des Knotenpunktes Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof (südlicher Teil) eine Bedarfsampel für Fußgänger:innen vorzusehen, um so die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss zu verbessern. Die Empfehlung soll im Rahmen der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.

Im erstellten Schallgutachten (T&H Ingenieure, 2021) wird darüber hinaus festgehalten, dass sich die Lärmbelastung durch die geplante neue Fußverkehr-Bedarfsampel zwar leicht erhöht, daraus jedoch keine wesentliche Änderung der Lärmsituation resultiert.

### **Sonstiges**



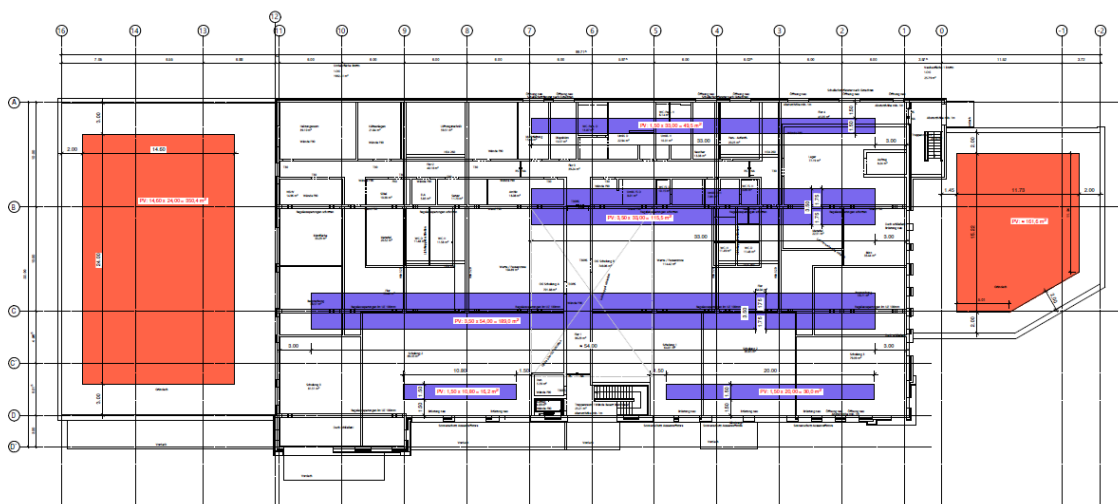
Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung ebenfalls nur geringfügig und damit nicht in abwägungsrelevantem Maße nachteilig betroffen.

## E) Energetische Aspekte

Durch die Nachnutzung des Bestandsgebäudes wird die hierin enthaltene „Graue Energie“ weiter genutzt, so dass es hinsichtlich Bau und notwendiger Rohstoffe gegenüber einem Neubau zu einem deutlich verringerten Energieeinsatz kommt.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Energiekonzept erarbeitet (BIENERGY Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Bielefeld, Stand: 10.05.2021), bei dem die Zusammensetzung des geplanten Gebäudes aus einem Bestandsgebäude (mittlerer Teil) und neuen Anbauten zu berücksichtigen war.

Auf Basis der Statik für das Bestandsgebäude wurde der Umfang der Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen geprüft und im Rahmen des Energiekonzeptes berücksichtigt (siehe Belegungsplan in der nachfolgenden Abbildung).



**Abb. 2: Belegungsplan Photovoltaikanlagen, Dachaufsicht**

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Die Fenster, Türen und Lichtkuppeln sowie die Fassade des zu erhaltenden Bestandsgebäudes werden in Bezug auf die Dämmeigenschaften ertüchtigt.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wurde eine Wärmebrücke im Bereich des Anschlusses der Fassade an das Fundament im Bereich des Bestandsgebäudes identifiziert. Daher soll der Fundamentsockel mit einer geeigneten Randdämmung versehen werden, um den Wärmeverlust zu reduzieren.

Für die Beheizung des gesamten geplanten Gebäudes wird als Basis die Abwärme aus den Kühlanlagen verwendet. Die projektierte Größe des Marktes und die daraus resultierende Anzahl der Kühlzellen und Kühlgeräte ist dabei ausschlaggebend für die zur Verfügung stehende Leistung. Die dauerhafte Leistung über das ganze Jahr (8.760 h) beträgt ca. 20 kW.

Die Abwärme aus der Kältetechnik reicht jedoch nicht aus, um den gesamten Wärmebedarf des Gebäudes zu decken. Daher ist als zusätzlicher Wärmeerzeuger eine Wärmepumpe vorgesehen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Heizarbeit, welche nur zu Spitzenzeiten benötigt wird, wird der Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe vom Gutachter empfohlen.

In dem Markt werden zwei Lüftungsanlagen (Verkaufsfläche und Bäcker) verbaut. Beide Lüftungsanlagen werden mit Frequenzumrichtern über Sensoren geregelt und besitzen Wärmetauscher mit einer hohen Wärmerückgewinnung. Die innenliegenden Räume und WCs werden hingegen mit einfachen Lüftungssystemen ausgestattet.

Die Wärmeübergabe soll im Erdgeschoss mit einer Betonkernaktivierung und Systemtemperaturen von 35°/28°C erfolgen. Im Obergeschoss werden Einzelraum geregelte Fußbodenheizungen eingesetzt. Die Systemtemperaturen sind je nach Anforderung mit der Betonkerntemperierung gleichgesetzt um einen effizienten Betrieb der Wärmepumpen zu gewährleisten und einen hohen Anteil der Abwärme sicherzustellen.

Bei der Beleuchtung des Gebäudes kommen ausschließlich LED-Leuchten zum Einsatz. Im Obergeschoss ist die Tageslichtnutzung durch die Anordnung der Fenster zu optimieren.

Da im Grundkonzept zu dem Effizienzgebäude ausschließlich Strom zum Einsatz kommt, wurde die Installation einer Photovoltaik Anlage auf dem Dach des Gebäudes geprüft. Die Prüfung der Dachstatik hat ergeben, dass nicht das gesamte Dach mit PV-Modulen belegt werden kann. In der Abbildung Belegungsplan Photovoltaikanlagen sind die Dachflächen, welche eine zusätzliche Dachlast vertragen, farblich dargestellt.

Dabei sind die orange eingefärbten Flächen auf den beiden Anbauten rechts und links vom Bestandsgebäude und die lila eingefärbten Flächen auf dem Dach des Bestandsgebäudes für eine Belegung mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Gesamtfläche die belegt werden kann, entspricht 31 % der Gesamtdachfläche. Durch die Aufstellung der PV-Module auf den gekennzeichneten Flächen ergibt sich bei einer SSW Ausrichtung eine maximale Anzahl von 275 Modulen (1,04 m x 1,665 m x 0,04 m). Bei einer Leistung von 325 W pro Modul erreicht die Anlage eine Leistung von 89,375 kWp.

Aus der oben dargestellten Belegung ergibt sich an dem Standort an der Ritterhuder Heerstraße, unter Berücksichtigung der Ausrichtung und der Neigung aus der Simulation ein Ertrag von 81.849 kWh/a. Die durch die Anlage eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen beziffern sich gemäß dem Energiekonzept auf 43,9 t/a. Die von der PV-Anlage erzeugte elektrische Energie von ca. 81.849 kWh/a deckt den Eigenbedarf des Gesamtgebäudes vollständig.

Insgesamt ergibt sich eine Endenergieeinsparung von 101.323 kWh/Jahr was einem Minus von 24 % entspricht.

Für das Gesamtgebäude wird mindestens der BEG55-Standard realisiert. Die Realisierung im BEG40-Standard wird zurzeit geprüft.

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

**F) Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen / Energetische Aspekte, öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung wird mittels eines Durchführungsvertrages gesichert.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes zu übernehmen. 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 Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Genderprüfung

Durch das Vorhaben sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Einzelhandelsangebote richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Das tatsächliche Nutzerverhalten kann nicht durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzte Privatstraße und die räumlich festgelegte untergeordnete Zufahrt. Konflikte bezüglich der Erschließungssituation oder Auswirkungen auf die öffentliche Sicherheit sind nicht erkennbar.

3. Barrierefreiheit

Der Lebensmittelmarkt ist von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den Kundenstellplätzen barrierefrei erreichbar.

Für Entwurf und Aufstellung  
**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Vorhabenträgerin:  
EDEKA MIHA Immobilien-Service  
GmbH

Bremen, den .....

Wiefelstede, den .....

**Anlagen:**

- Lageplan
- Ansichten





1	10.02.2022	CO	Planungsbeginn
2	10.02.2022	CO	Ausschreibung
3	20.02.2022	CS	Plan Ausschreib.
4	20.02.2022	CS	Plan Ausschreib.
5	20.02.2022	CS	Plan Ausschreib.
6	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
7	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
8	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
9	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
10	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
11	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
12	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
13	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
14	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
15	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
16	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
17	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
18	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
19	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
20	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
21	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
22	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
23	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
24	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
25	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
26	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
27	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
28	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
29	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
30	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
31	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
32	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
33	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
34	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
35	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
36	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
37	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
38	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
39	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
40	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
41	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
42	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
43	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
44	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
45	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
46	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
47	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
48	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
49	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
50	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
51	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
52	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
53	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
54	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
55	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
56	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
57	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
58	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
59	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
60	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
61	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
62	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
63	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
64	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
65	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
66	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
67	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
68	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
69	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
70	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
71	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
72	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
73	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
74	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
75	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
76	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
77	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
78	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
79	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
80	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
81	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
82	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
83	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
84	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
85	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
86	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
87	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
88	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
89	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
90	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
91	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
92	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
93	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
94	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
95	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
96	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
97	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
98	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
99	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.
100	18.03.2022	CS	Plan Ausschreib.

**BAUVORHABEN**  
EDEKA-Markt Bienen

**BAUORT**  
Ritterhuder Heerstraße 44  
28228 Bienen Oeselshausen

**BAUHERR**  
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH  
Wittelsbacherstraße 61  
32427 Minden

**VERFASSTER**  
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH  
GROSSE STRASSE 49  
32427 Minden  
TELEFON 0 52 91 92 83 0 FAX 0 42 91 92 83 90  
E-MAIL info@p-nord.de

**BAUHER**  
PLANVERFASSER

**PLAN**  
180803-ARC-V1-A-0000-11\_Ansicht\_M\_1\_200

**LPH**  
Entwerfung

**BLATT NR.** 300  
**PROJ. NR.** 180803  
**FORMAT** 76x420  
**M.** 1:200

PLANVERFASST UND GEZEICHNET VON EISENGARTNER BERGHAUSEN UNTERSCHIEDLICH GESCHÜTZT (U)  
HB = 420 / 764 (0,32m²)  
April 2018

