

In der Senatssitzung am 11. April 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

29. März 2023

Vorlage für die Sitzung des Senats am 11.04.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)
„Tenever-Nordquartier“ für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von
öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger sowie
eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-
Brenner-Allee, Neuwieder Straße und Andernacher Straße
(Bearbeitungsstand: 22.01.2023)**

A. Problem

Das im Dezember 2020 beschlossene Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen bescheinigt dem Ortsteil Tenever seit Fortgang eines Aldi-Marktes im Jahr 2016 eine hohe Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung. Diese soll daher „aufgrund der hohen Bevölkerungszahl in der unterversorgten Siedlungslage mit hoher Priorität“ wiederhergestellt werden.

Im Rahmen von zwei fachgutachterlich begleiteten Workshops wurden im Jahr 2019 drei Standorte in Tenever hinsichtlich ihrer Eignung für einen Nahversorgungsmarkt geprüft. Das Plangebiet, hier als „Standort Nordquartier“ bezeichnet, bietet demzufolge sowohl aus städtebaulicher als auch aus handelswirtschaftlicher Sicht die vergleichsweise günstigsten Bedingungen für einen neuen Nahversorger. In einem weiteren Fachgutachten wurden anschließend eine tragfähige Größe und Typologie des Nahversorgungsmarktes bestimmt und dessen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche bewertet.

Die GEWOBA, als Eigentümerin der Fläche, beabsichtigt dementsprechend einen Nahversorgungsmarkt zu errichten, der den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens entspricht (Vollsortimenter mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche plus zwei Konzessionsbetriebe) und damit die Nahversorgung für mehr als 5.000 Menschen in Osterholz-Tenever entscheidend verbessert.

Gleichzeitig beabsichtigt sie, die Angebotsvielfalt an geförderten Wohnungen im Stadtteil zu vergrößern, Räume für einen sozialen Träger zu schaffen und damit einen städtebaulichen Eingang in den Ortsteil Tenever herzustellen. Die nördlich angrenzenden Freiflächen sollen zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich weiterentwickelt werden.

Für den Bau des Nahversorgungsmarktes und der Wohnungen inklusive der Räume für den sozialen Träger ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

B. Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Verfahren nach § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung, zum Verfahren nach dem BauGB wird auf den beigefügten Bericht verwiesen.

C. Alternativen

Keine. Aktuell stehen keine geeigneten und kurzfristig aktivierbaren Flächen für einen neuen Nahversorgungsmarkt im Ortsteil Tenever zur Verfügung.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu tragen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel). Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Gender-Prüfung

Der geplante Nahversorgungsmarkt sowie das neue Wohnangebot, inkl. der Angebote des sozialen Trägers, richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Von einer qualitativ hochwertigen, wohnortnahen Versorgungsmöglichkeit profitieren in erster Linie die Personen in Familien, die den Großteil der Care-Arbeit übernehmen. Dies sind in der momentanen Gesellschaftsstruktur in der Mehrzahl Frauen.

Die mit dem Vorhaben entstehende fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit fördert die Alltagsqualität des Ortsteiles und damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorhabenplanung für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, der Wohnungen und Räume für einen sozialen Träger ist dem Beirat Osterholz im Rahmen der Einwohnerversammlung am 8. Juli 2021 und erneut in einer Sitzung am 7. November 2022 vorgestellt worden. Die Planung wird vom Beirat positiv begleitet.

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

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 156 (Bearbeitungsstand 22.01.2023) sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (Stand: öffentliche Auslegung):

Der Senator für Inneres

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Der Senator für Finanzen

Der Senator für Kultur

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, hat den Bericht zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) „Tenever-Nordquartier“ für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger

sowie eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-Brenner-Allee, Neuwieder Straße und Andernacher Straße (Bearbeitungsstand: 22.01.2023) am 09.03.2023 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

- einstimmig -.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Öffentlichkeitsarbeit

Nach Beschlussfassung im Senat Bekanntgabe über die Senatsinformation.
Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat die Stadtbürgerschaft u.a. über die Bauleitplan- und sonstigen Satzungsverfahren abschließend zu entscheiden. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 156 (Bearbeitungsstand: 22.01.2023) durch die Stadtbürgerschaft ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt zu machen. **Die der Senatsvorlage beigefügte Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthält Stellungnahmen von Bürgern und darf aus datenschutzrechtlichen Gründen weder an Dritte weitergegeben noch im Internet veröffentlicht werden.**

Auch der der Senatsvorlage beigefügte Durchführungsvertrag enthält vertrauliche Details und darf aus datenschutzrechtlichen Gründen weder an Dritte weitergegeben noch im Internet veröffentlicht werden. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine bearbeitete Version des Vertrages, in der die sensiblen Textteile unkenntlich sind, über das Transparenzportal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Übrigen bestehen gegen eine zusätzliche Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister keine Bedenken.

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 entsprechend der Vorlage /21 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

Anlagen

- Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft
- Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 (Bearbeitungsstand: 22.01.2023)
- Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 (Bearbeitungsstand: 22.01.2023)
- NÖ Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Stellungnahmen)
- NÖ Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 11. April 2023**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)
„Tenever-Nordquartier“ für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger sowie eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-Brenner-Allee, Neuwieder Straße und Andernacher Straße
(Bearbeitungsstand: 22.01.2023)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 9. März 2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Beschlussempfehlung:

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) zu beschließen.

Bericht der Deputation Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 156 für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger sowie eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-Brenner-Alle, Neuwieder Straße und Andernacher Straße

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand: 22.01.2023) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 23. Juni 2022 beschlossen, dass für das Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan 156 mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 156 ist nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden. Gemäß allgemeiner UVP-Vorprüfung des Einzelfalls vom 06.11.2020 liegen keine Hinweise auf wesentliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt vor. Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ sind daher gegeben.

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 156 ist am 8. Juli 2021 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 156 ist am 10. Mai 2021 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 23. Juni 2022 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 mit Begründung öffentlich auszuliegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27. Juli 2022 bis 7. September 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig hat vom 27. Juli 2022 bis 7. September 2022 Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

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

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

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

5.1 Das Fernstraßen-Bundesamt – Niederlassung Nordwest hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 03.08.2022 Folgendes mitgeteilt:

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von rund 150 m von der Bundesautobahn 27 entfernt. Wir bitten daher um Aufnahme der folgenden Hinweise in die textlichen Festsetzungen: Von der Bundesautobahn 27 gehen schädliche Emissionen (u. a. Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, z. B. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen. Dies gilt auch bei einer späteren Zunahme des Verkehrs auf der Bundesautobahn.

Wir bitten zudem freundlichst um Beteiligung im weiteren Verfahren um Übermittlung Ihres Abwägungsergebnisses.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die als Vorbelastungen vorhandenen Lärmemissionen der Bundesautobahn 27 sind im Schallschutzgutachten berücksichtigt worden und planerisch abwägend in die Schallschutzfestsetzungen eingeflossen.

Da Regelungen von Haftungsausschlüssen keinen städtebaulichen Belang darstellen und daher nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans, auch nicht eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, rechtfertigt dieses Vorbringen keine textliche Festsetzung.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den oben aufgeführten Gründen nicht zu ändern.

5.2 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Bremen e.V. hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.08.2022 und Stellungnahme vom 14.05.2021 Folgendes mitgeteilt:

Von der Möglichkeit, als anerkannte Naturschutzvereinigung bis zum 07.09.2022 eine Stellungnahme zu dem oben genannten Plan abzugeben, machen wir hiermit Gebrauch. Wir haben bereits in dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 14.05.2021 eine Stellungnahme abgegeben, auf die wir vollinhaltlich Bezug nehmen. Nach Sichtung der neueren Unterlagen dieses Planverfahrens nehmen wir wie folgt Stellung.

Zu dem Bauvorhaben und den allgemeinen Vorgaben und Einschätzungen verweisen wir auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 14.05.2021.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Tenever, und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es besteht aus einer baumbestandenen Freifläche und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Hier gilt es aus Sicht des Naturschutzbundes NABU die begründete Bauungsmaßnahme sowohl bezüglich des Baumbestandes als auch bezüglich des Versiegelungsgrades zu schonend wie möglich zu gestalten.

Aus den nun vorliegenden Planunterlagen ergeben sich (weiterhin) keine Hinweise auf eine wohl zu erwartende vorübergehende Grundwasserabsenkung und deren möglichst naturschonende Planung und Durchführung. Hier sollte ggf. darauf geachtet werden, dass die Auswirkungen insbesondere auf den Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden. Dazu ist notwendig, die Grundwasserabsenkung nicht in der Hauptvegetationszeit durchzuführen und zusätzlich durch Beobachtung und ggf. Bewässerung der betroffenen Bäume deren Erhalt zu sichern.

Die Biotoptypenkartierung hat das häufige Vorkommen der Wiesenflockenblume, die in der Roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) als Art der Vorwarnliste geführt wird, gezeigt.

Diese soll daher vor Baubeginn geborgen und vor Ort wieder ausgepflanzt werden. Um die Chance des Erhalts des Bestandes dieser Pflanze zu erhöhen, schlagen wir vor, sowohl einen Großteil des Bestandes wie geplant zu bergen und vor Ort wieder auszupflanzen, als auch einen Teil des Bestandes an geeigneter Stelle zu belassen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Für den Fall des nicht auszuschließenden Scheiterns der Wiederansiedelung kann sich so aus dem vorhanden gebliebenen Restbestand wieder eine größere Population entwickeln.

Durch die Neubebauung auf dem Plangebiet wird es zwangsläufig zu einer gegenüber dem aktuellen Zustand wieder zunehmenden Flächenversiegelung kommen. Insoweit gilt es, die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten und die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren. Diese Ziele können realisiert werden, durch den Einsatz von Ökopflaster bzw. Rasenpflaster insbesondere für die (Anlieferungs-) Wege und Stellplatzanlage. Neu ist insoweit, dass das Grundstücksentwässerungskonzept vom 13.05.2022 nunmehr als Ziel vorgibt, dass ein Großteil des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück versickert bzw. verdunstet werden soll. Dies entspricht unserer Forderung aus der Stellungnahme vom 14.05.2021, die anfallenden Regenwassermengen möglichst nicht kanalisiert abzuleiten, sondern vor Ort einer offenen Speicherung und Versickerung in das Grundwasser zuzuführen.

Der NABU Bremen fordert aber weiterhin, den nicht vermeidbaren Baumverlust nicht nur im Verhältnis 1:1, sondern großzügig vor Ort auszugleichen, nicht geschützte Bäume mindestens im Verhältnis 2:1, geschützte 3:1;

- die vermutlich notwendige Grundwasserabsenkung nicht in der Hauptvegetationszeit durchzuführen und den Baumbestand erforderlichenfalls zu bewässern;
- die Population der Wiesenflockenblume zusätzlich durch geschütztes Belassen eines Restbestandes zur späteren Verbreitung zu sichern;
- die Flächenversiegelung durch Einsatz wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Öko- und Rasenpflaster) zu minimieren.

Stellungnahme vom 14.05.2021

Von der Möglichkeit, als anerkannte Naturschutzvereinigung bis zum 17.05.2021 eine Stellungnahme zu dem oben genannten Plan abzugeben, machen wir hiermit Gebrauch. Eine Teilnahme an dem als Videokonferenz durchgeführten Erörterungstermin am 10.05.2021 war uns leider mangels personeller und zeitlicher Ressourcen nicht möglich. Nach Sichtung der Unterlagen dieses Planverfahrens nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans 156, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes und öffentlich geförderter Wohnungen zu schaffen. Für dieses Vorhaben wird eine plausible Begründung formuliert. Grundsätzlich scheint uns das bisherige Vorgehen gut dokumentiert und nachvollziehbar dargestellt worden zu sein. Die

relevanten Aspekte sind im Vorfeld beachtet, gutachterlich beurteilt und aus städtebaulicher Sicht auch verständlich begründet worden.

Aus dem Konzeptpapier zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan 156 (Stand 28.04.2021) ergibt sich, dass das Plangebiet das ehemals mit einem Wohngebäude (Kesslerblock) bebaut gewesene Grundstück westlich der Neuwieder Straße umfasst und es sich somit um eine Wiedernutzung einer bereits ehemals zu Wohnzwecken genutzten Fläche handelt, die aktuell eine Zwischennutzung durch eine Wohnanlage für Geflüchtete erfährt. Dieses Nutzungskonzept ist mit den Forderungen des NABU zur Flächennutzung für städtebauliche Planungen vereinbar (Stichworte: innerstädtisches Bauen im Bestand, Flächenwiedernutzung und Vermeidung von [Natur-] Flächenneuverbrauch).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Tenever, und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es besteht aus einer baumbestandenen Freifläche und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf. Hier gilt es aus Sicht des Naturschutzbundes NABU die begründete Bauungsmaßnahme sowohl bezüglich des Baumbestandes als auch bezüglich des Versiegelungsgrades zu schonend wie möglich zu gestalten.

Es wird dargestellt, dass von 21 vorhandenen Bäumen insgesamt vier Bäume gefällt werden müssten, darunter drei junge Bäume (Feldahorn, Hainbuche und Säuleneiche im südöstlichen Bereich des Grundstücks) und ein nach Bremer Baumschutzverordnung geschützter Baum (ein 3-stämmiger Silberahorn), der als potenzieller Habitatbaum eingestuft ist. Soweit sich ein Tierbesatz bewahrheiten sollte, ist ein Angebot von Ersatzquartieren vorgesehen.

In dem Konzeptpapier ergeben sich (noch) keine Hinweise auf eine wohl zu erwartende vorübergehende Grundwasserabsenkung und deren möglichst naturschonende Planung und Durchführung. Hier sollte ggf. darauf geachtet werden, dass die Auswirkungen insbesondere auf den Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden. Dazu ist notwendig, die Grundwasserabsenkung nicht in der Hauptvegetationszeit durchzuführen und zusätzlich durch Beobachtung und ggf. Bewässerung der betroffenen Bäume deren Erhalt zu sichern.

Die Biotoptypenkartierung hat das häufige Vorkommen der Wiesenflockenblume, die in der Roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) als Art der Vorwarnliste geführt wird, gezeigt. Diese soll daher vor Baubeginn geborgen und vor Ort wieder ausgepflanzt werden. Um die Chance des Erhalts des Bestandes dieser Pflanze zu erhöhen, schlagen wir vor, sowohl einen Großteil des Bestandes wie geplant zu bergen und vor Ort wieder auszupflanzen, als auch einen Teil des Bestandes an geeigneter Stelle zu belassen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Für den Fall des nicht auszuschließenden Scheiterns der Wiederansiedelung kann sich so aus dem vorhanden gebliebenen Restbestand wieder eine größere Population entwickeln.

Durch die Neubebauung auf dem Plangebiet wird es zwangsläufig zu einer gegenüber dem aktuellen Zustand wieder zunehmenden Flächenversiegelung kommen. Insoweit gilt es, die versiegelte Fläche so gering wie möglich zu halten und die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren. Diese Ziele können realisiert werden, durch den Einsatz von Ökopflaster bzw. Rasenpflaster insbesondere für die (Anlieferungs-)Wege und Stellplatzanlage. Zwar ist die Nutzung der Dachflächen bereits zu mindestens der Hälfte durch Photovoltaik beabsichtigt. Aber es fehlt ein Hinweis, ob für die verbleibenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorgesehen ist. Die auf den Dach- und sonstigen Versiegelungsflächen anfallenden Regenwassermengen sollten zusätzlich nicht kanalisiert abgeleitet, sondern vor Ort einer offenen Speicherung und Versickerung in das Grundwasser zugeführt werden.

Der NABU Bremen fordert daher,

- den nicht vermeidbaren Baumverlust großzügig vor Ort auszugleichen, nicht geschützte Bäume mindestens im Verhältnis 2:1, geschützte 3:1;
- die Grundwasserabsenkung nicht in der Hauptvegetationszeit durchzuführen und den Baumbestand erforderlichenfalls zu bewässern;
- die Population der Wiesenflockenblume zusätzlich durch geschütztes Belassen eines Restbestandes zur späteren Verbreitung zu sichern;
- die Flächenversiegelung durch Einsatz wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Öko- und Rasenpflaster) zu minimieren;
- eine Dachbegrünung auf allen nicht zur Photovoltaik genutzten Flächen vorzusehen;
- Oberflächenwasser vor Ort zu sammeln und versickern zu lassen.

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Die Hinweise zur Grundwasserabsenkung werden in der Anlage ökologische Baubegleitung zum Durchführungsvertrag informativ aufgenommen.

Konkrete Hinweise zu einer erforderlichen Grundwasserabsenkung ergeben sich erst im Vollzug des Plans auf Ebene der Baugenehmigungen. Die Durchführung einer möglichen Grundwasserabsenkung wird nach Möglichkeit auf das Winterhalbjahr beschränkt

und eine regelmäßige Kontrolle der Bäume mit Bewässerung als Bedarf wird zusätzlich als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen.

Der Vorschlag zur Wiesenflockenblume wird begrüßt und angenommen: Es ist vorgesehen, einen Teil der Wiesenflockenblume vor Ort zu belassen und einen weiteren Teil umzusiedeln. Dies wird in der Anlage ökologische Baubegleitung zum Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Dem Vorschlag, die versiegelte Fläche weiter zu reduzieren, wird gefolgt. Auf den Stellplatzflächen wird daher eine versickerungsfähige Pflasterung mit ausreichend breiten Fugen realisiert, die gleichzeitig eine Begrünung ermöglicht. Es handelt sich dabei um eine breitflächige Versickerung mit begrünbarer Oberflächenbefestigung. Dadurch wird so viel Wasser wie möglich in die Stellplatzflächen geleitet und so wenig Wasser wie nötig in die Kanalisation abgeführt. Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.

Von einer Ableitung des Regenwassers in die angrenzenden bestehenden Baumscheiben, die über einen nicht ausreichend mächtigen Aufbau der Bodenschichten zur Vorbehandlung verfügen, soll abgesehen werden, da in einem Havariefall freigesetzte Schadstoffe wie Öl oder Benzin direkt in die Versickerungsanlagen gelangen würden. Diese Versickerungsanlagen sind in diesem Fall nur schlecht bzw. gar nicht sanierbar ohne den Bäumen zu schaden.

Darüber hinaus wird zur Verringerung der Versiegelung der oberirdische Parkplatz auf ein Minimum reduziert, die Mehrzahl der Parkplätze entsteht in einer Tiefgarage. Fußläufig nutzbare, unbefahrene Platz- und Wegeflächen werden gepflastert. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird in angrenzende Vegetationsflächen und Muldenflächen abgeleitet.

Die Stellungnahme vom 14.05.2021 bezieht sich noch auf das Konzeptpapier. Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens ist jedoch deutlich geworden, dass sich insgesamt 15 Bäume im Bereich der festgesetzten Baufläche befinden. Aufgrund des Vorhabens müssen drei Bäume gefällt werden, darunter ein geschützter Baum. Ein weiterer geschützter Baum muss gemäß fachgutachterlicher Empfehlung aufgrund von abnehmender Vitalität und geringer Standsicherheit ebenfalls gefällt werden.

Die Fällung der beiden geschützten Bäume wird in Abstimmung mit dem Referat 31 der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau durch drei neue Baumplantungen ausgeglichen. Zusätzlich zu den festgesetzten, erforderlichen und in der Begründung zum VE156 beschriebenen Baumpflanzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Rahmen der konkreten Ausgestaltung der Grünfläche und des Gründachs weitere Baumpflanzungen erfolgen; dies wird ebenfalls in der Begründung erläutert.

Die Hinweise zur Grundwasserabsenkung und zur Wiesenflockenblume werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen (s.o.).

Es wird in den Durchführungsvertrag wie auch in die Baugenehmigung klarstellend aufgenommen, dass die Fällungen nach allgemeinem Artenschutzrecht nur im Winterhalbjahr stattfinden dürfen und dass vor der Fällung die Bäume auf Tierbesatz sowie Besatzspuren untersucht werden müssen. Sollte Tierbesatz oder Besatzspuren (Kot, Federn) festgestellt werden, dürfen die Bäume nicht gefällt werden und muss eine artenschutzrechtliche Befreiung von der zuständigen Behörde eingeholt werden. Die gemäß Durchführungsvertrag zu beauftragende ökologische Baubegleitung ist für die ordnungsgemäße Durchführung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (operativ) verantwortlich.

Eine Dachbegrünung erfolgt nach dem Begrünungsortsgesetz; gesonderter Festsetzungen erfolgen also nicht im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156.

Dem Anliegen des NABU, noch mehr Ausgleichs-, Ersatzpflanzungen umzusetzen wird insoweit gefolgt, weil zu den 3 Ersatzpflanzungen nach BaumSchutzVO zusätzlich 9 weitere heimische Vogelkirschen (*Prunus avium*) und 4 Blumeneschen aus einer benachbarten Florenregion gepflanzt werden; die Anpflanzung der weiteren 9 Bäume erfolgt also nicht aufgrund einer Ausgleichsverpflichtung nach BauGB oder BaumSchutzVO, sondern aus rein städtebaulichen Gründen.

Insoweit sind 4 Vogelkirschen und 4 Blumeneschen entlang des Supermarktes im BP als Neupflanzungen festgesetzte Bäume. Die anderen Vogelkirschen befinden sich in einer festgesetzten privaten Grünfläche (Quartierspark). Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Zuge der Gestaltung des Quartiersparks weitere Baumpflanzungen entlang der Neuwieder Straße und auf der Grünfläche auf dem Supermarktdach vorzunehmen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den oben aufgeführten Gründen nicht zu ändern.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit in Form einer Petition eingegangen. Diese sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

7.1 Redaktionelle und geringfügige inhaltliche Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 156

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und insofern wie folgt redaktionell angepasst bzw. geringfügig inhaltlich präzisiert worden:

In der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sind folgende Änderungen vorgenommen worden:

- In der Planzeichnung wird der Rand der Platzfläche, der im Eigentum der Stadt Bremen verbleibt und auf Kosten der Vorhabenträgerin in die Vorplatzgestaltung einbezogen wird, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.
- In den textlichen Festsetzungen 2., 3.1, 4., 13 ist der Begriff „nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment“, aus der Kurzfassung der Sortimentsliste an die Begrifflichkeit nach Anhang 1: Sortimentsliste für die Stadt Bremen („Bremer Liste“) des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes angepasst worden. Er wurde demgemäß durch „zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment“ ersetzt.
- In der textlichen Festsetzung 3.3 wurde die Definition der Verkaufsflächen durch „sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiflächen, auf denen dauerhaft ein Verkaufsvorgang stattfindet“ ergänzt.
- In der textlichen Festsetzung 9. wurde die Erläuterung des Lärms präzisiert und Verkehrs- und Gewerbelärm voneinander unterschieden. Der Gewerbelärm wird wie folgt beschrieben: „Infolge von Gewerbelärm werden tags maximale Fassadenpegel von 42 – 58 dB(A) mit Spitzenpegeln bis zu 68 dB(A) und nachts maximale Fassadenpegel von 42 – 44 dB(A) erwartet“.

- Die textliche Festsetzung Nr. 11.1 wird bezogen auf die Baumarten der zu ersetzenden Bäume im Falle eines Abgangs präzisiert.
- In die Planzeichnung ist der folgende informatorische Hinweis neu aufgenommen worden: „Die einschlägigen DIN-Normen können bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.“ Dabei handelt es sich um in der Planbegründung erläuterte DIN-Vorschriften.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 156 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand: 22.01.2023) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung fachlich und rechtlich erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der inhaltlichen Klarstellung:

- A) Plangebiet: Es wird ergänzt, dass die rund 35 m² große öffentliche Verkehrsflächen nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.
- B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziff. 4. Planverfahren: Es wird ergänzt, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird.
- C) Planinhalt, Ziff. 1. Art der baulichen Nutzung: Die in die textlichen Festsetzungen 2., 3.1 und 4. aufgenommenen Präzisierungen „zentren- und nahversorgungsrelevantes“ Hauptsortiment werden erläutert und entsprechend in der Begründung angepasst.
- C) Planinhalt, Ziff. 5 Erschließung, Feuerwehr: Das zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung im Entwurf vorliegende MobBauOG ist am 01.10.2022 in Kraft getreten. Dies wird in der Begründung klarstellend angepasst.
- C) Planinhalt, Ziff. 5 Erschließung, Feuerwehr: Es wird ergänzt, dass auch auf der Stellplatzanlage an der Neuwieder Straße Lademöglichkeiten geprüft werden. Das Fahrradabstellplatzkonzept, inkl. Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder, das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt und die Abweichung vom MobBauOG rechtfertigt, wird präzisiert.
- C) Planinhalt, Ziff. 9 Baumschutz und Ersatz: Im SOEH/Wohnen befinden sich nur 15 Bäume. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Darüber hinaus wird die Abwägung zur Gebäudestellung und zum Erhalt der Bäume ergänzt. Aus städtebaulichen Gründen, zugunsten eines Vorplatzes und einer großen dahinter liegenden Grünfläche sowie aufgrund erwarteter Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme ist die Fällung von einem geschützten Baum und von zwei nicht geschützten Bäumen erforderlich.
- D) Prüfung von Umweltbelangen, Ziff. d) Schutzgut Pflanzen: Die Erläuterungen werden angepasst (15 Bäume) und die Abwägung zur Fällung des geschützten Silberahorns wird ergänzt.
- D) Prüfung von Umweltbelangen, Ziff. e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Die Begründung wird dahingehend präzisiert, dass bei potenziellen Habitat-, Höhlenbäumen ein Verschluss von Spalten und Höhlen nur bei Nichtbesatz durch Fledermäuse oder Höhlenbrutvögel o.ä. im Vorfeld der Baumfällung erfolgen darf.
- D) Prüfung von Umweltbelangen, Ziff. f) Schutzgut Mensch, auf das Plangebiet einwirkender Lärm: Die Bremer Vereinbarung zum Schallschutz im Städtebau vom 01.03.2016, sog. Ressortvereinbarung zwischen den Senatsressorts Bau und Gesundheit wird als Teil des Abwägungsmaterials benannt. Die Ausführungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm werden entsprechend der Anpassung der textlichen Festsetzung präzisiert. Die Abwägung zur Gebäudeausrichtung wird ebenfalls präzisiert. Die textlichen Festsetzungen werden wortgleich in die Begründung aufgenommen.

- D) Prüfung von Umweltbelangen, Ziff. f) Schutzgut Mensch, Sportlärm: Die Begründung zum Sportlärm wird präzisiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 22.01.2023) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

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

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

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 156 mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen.

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger sowie eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-Brenner-Alle, Neuwieder Straße und Andernacher Straße (Bearbeitungsstand 22.01.2023) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger sowie eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-Brenner-Allee, Neuwieder Straße und Andernacher Straße

(Bearbeitungsstand: 22.01.2022)

A Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bremer Stadtteil Osterholz, im Ortsteil Tenever, und umfasst das ehemals mit einem Wohngebäude (Kesslerblock) bebaute und heute durch eine Wohnanlage für Geflüchtete genutzte Grundstück westlich der Neuwieder Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 28/86, 28/88, und 28/89 sowie rund 35 m² der Verkehrsfläche 21/31, die nach § 12 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) einbezogen werden (Gemarkung VR 284). Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Andernacher Straße,
- im Westen durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg als Teil des Grünzugs Osterholz-Tenever,
- im Süden durch die Otto-Brenner-Allee und
- im Osten durch die Neuwieder Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt. Die Regelungsinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der ebenfalls auf derselben Planurkunde abgebildet ist, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Maßgabe von § 12 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch normativ integriert.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt am Rand der Großwohnsiedlung Osterholz-Tenever, nördlich der Otto-Brenner-Allee und westlich der Neuwieder Straße.

Aufgrund vielschichtiger, städtebaulich relevanter Problemlagen verbunden mit massiven Leerständen in der Großwohnanlage Tenever wurde diese im Jahr 2002 als Pilotprojekt in das Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Stadtumbau West“ aufgenommen. Auf Basis eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fand zwischen 2003 und 2008 ein flächenhafter Rückbau von etwa 1.000 der bisher 2.600 Wohnungen in Kombination mit einer grundlegenden Sanierung und Aufwertung des verbleibenden Wohnungsbestands, sozialräumlichen Maßnahmen und einer aufwändigen Imagekampagne statt. Die Großwohnsiedlung konnte so städtebaulich neu strukturiert und soziale Problemlagen konnten entschärft werden.

Für die Abrissflächen wurde im Jahr 2008 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Dieser gliedert sich in vier „Quartiere“ mit einer jeweils eigenständigen städtebaulichen Identität. Das Quartier südlich der Otto-Brenner-Allee mit Wohnungen insbesondere für große Familien, einer Kindertagesstätte und einer Familienberatungsstelle wurde zunächst weiter konkretisiert und im Jahr 2020 fertiggestellt. Der Bereich nördlich der Otto-Brenner-Allee, bei dem es sich ebenfalls um eine ehemals bebaute Fläche handelt, sollte später folgen und wurde seither zwischengenutzt.

Mittlerweile haben sich auf den nördlichen Flächen rund um die Andernacher Straße verschiedene Nutzungen etabliert (z.B. Urban Gardening Projekt mit Schulgarten, Gemeinschaftsgarten, Stadtteiler). Der südliche Bereich wurde zwischen 2015 und 2022 durch Container für Geflüchtete zwischengenutzt. Im Westen grenzt ein öffentlicher Weg als Teil des straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetzes des Stadtteils und wichtige Wegeverbindung zwischen den im Norden gelegenen Schulen und Sportvereinen sowie den südlich angrenzenden Wohngebieten an.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die westlich gelegene Wegeverbindung wird als Grünverbindung dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Fläche, für die am 05.02.2009 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde (Nr. 2396). Dieser Planaufstellungsbeschluss für einen (Angebots-)Bebauungsplan 2396, der nur die Gebietsumgrenzung festlegte, wurde jedoch zunächst nur südlich der Otto-Brenner-Allee auch inhaltlich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 98 weiter planerisch konkretisiert. Dieser wurde mit Bekanntmachung am 26.07.2016 rechtsverbindlich und setzt größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Plangebiet ist derzeit unbeplant. Gegenwärtig sind Bauvorhaben im jeweiligen Einzelfall nach der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB auf ihre Genehmigungsfähigkeit zu beurteilen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Aufgrund der erfolgreichen und für das soziale und öffentliche Leben im Stadtteil wichtigen Nutzungen der Freiflächen wurde mittlerweile von Seiten der Eigentümerin GEWOBA von einer künftigen Bebauung der gesamten, nördlich der Otto-Brenner-Allee liegenden Fläche Abstand genommen. Die ursprünglich als temporär vorgesehenen Freiraumnutzungen sollen überwiegend erhalten bleiben.

Gleichzeitig veränderte sich mit der Schließung des Aldi-Marktes in Tenever im Jahr 2016 der Bedarf an Nahversorgungsflächen im Stadtteil. Das im Dezember 2020 von der Stadtbürgerschaft beschlossene Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen bescheinigt dem Ortsteil Tenever seit Fortgang des Aldi-Marktes eine hohe Unterversorgung im Bereich der Nahversorgung. Die Nahversorgung im Siedlungsbereich Tenever soll daher „aufgrund der hohen Bevölkerungszahl in der unterversorgten Siedlungslage mit hoher Priorität“ wiederhergestellt werden. Daher wird dort ein perspektivischer besonderer Nahversorgungsstandort (Typ A/B) ausgewiesen.

Im Rahmen von zwei fachgutachterlich begleiteten Workshops wurden im Jahr 2019 drei Standorte in Tenever hinsichtlich ihrer Eignung für einen Nahversorgungsmarkt

geprüft. Diese Alternativenprüfung gelangte zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet, hier als „Standort Nordquartier“ bezeichnet, sowohl aus städtebaulicher als auch aus handelswirtschaftlicher Sicht die vergleichsweise günstigsten Bedingungen für einen neuen Nahversorger aufweist.

Um den Standort auch aus gesamtstädtischer Sicht und gemäß den Kriterien des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK) zu beurteilen, eine tragfähige Größe des Nahversorgungsmarktes zu bestimmen und anschließend dessen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten, wurde im Anschluss an die Workshops ein Gutachten in Auftrag gegeben (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Verträglichkeitsprüfung eines Supermarkts in Osterholz-Tenever, Köln, März 2020). Dieses gelangte zu den folgenden Ergebnissen:

- Der Standort erfüllt die Kriterien des besonderen Nahversorgungsstandortes Typ A (besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten, die über den wohnungsnahen Bereich (rd. 10 min Gehzeit) des Standortes hinausgehen und in der Regel bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz umfassen und sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen orientieren) vollumfänglich, in Teilen auch die des Typ B (Versorgung eines siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteils sowie hohe Kaufkraftabschöpfung innerhalb von 10 min Gehzeit).
- Als angemessene und tragfähige Größe wird empfohlen, einen Vollsortimenter anzusiedeln, der eine Verkaufsfläche von 1.500 m² nicht übersteigt und in dem maximal 10 % der Verkaufsfläche durch sonstige Einzelhandelssortimente der Sortimentsliste des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bremen genutzt werden sollen. Ergänzend dazu sind bis zu zwei kleine Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe (Konzessionsbetriebe) möglich.
- Eine Gefährdung des Versorgungsbereichs Schweizer Foyer wird trotz erwarteter Umsatzrückgänge nicht gesehen, da dieser in den letzten Jahren stabilisiert wurde und auch künftig durch weitere Maßnahmen, beispielsweise durch das kurz vor Umsetzung befindliche, gemischt genutzte Gebäude „Schweizer Foyer“, gestärkt wird.
- Die wohnungsnaher Versorgung im übrigen Stadtteil wird bei einer erwarteten Umverteilung von rund 10% ebenfalls nicht beeinträchtigt. Weitere Lebensmittelmärkte in nicht integrierter Lage sind nur geringfügig betroffen.
- Aus Sicht des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e.V. wird das Vorhaben als regional unbedenklich bewertet, da es eine integrierte Lage aufweist, funktional und städtebaulich einer angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet ist, aus der der Umsatz überwiegend erzielt wird.

Die GEWOBA, als Eigentümerin der Fläche, beabsichtigt daher einen Nahversorgungsmarkt zu errichten, der den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens entspricht (Vollsortimenter mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche) und damit die Nahversorgung für mehr als 5.000 Menschen in Osterholz-Tenever entscheidend verbessert.

Der neue Nahversorger soll in einem Gebäude realisiert werden, das städtebaulich den Eingang zum Ortsteil Tenever markiert und gleichzeitig einen Brückenschlag zwischen dem südlich der Otto-Brenner-Allee befindlichen Neubaugebiet und den nördlich angrenzenden Freiflächen bildet.

Das Vorhaben setzt sich aus den folgenden Bausteinen zusammen: Ein mit einer Tiefgarage unterbauter eingeschossiger Gebäudeteil beherbergt den neuen Nahversorgungsmarkt. Dieser Gebäudeteil ist in einen aufgeschütteten Hügel eingeschoben als Teil des neu entstehenden Parkgeländes, das im Zuge der Planung weiterentwickelt und attraktiviert wird. Der eingeschossige Gebäudeteil wird entlang der Otto-Brenner-Allee und entlang der Neuwieder Straße durch zwei Gebäuderiegel überbaut, die 24 öffentlich geförderte Wohnungen sowie ein Büro und eine Gemeinschaftswohnung eines sozialen Trägers beherbergen. Die Gebäuderiegel sind zu den Straßen hin viergeschossig, durch den Einschub des Erdgeschosses in den Hügel, vom rückwärtigen Bereich aus, dreigeschossig.

Zusammenfassend werden mit der Planung die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung eines neuen Nahversorgungsmarktes für den unterversorgten Bereich von Tenever,
- Herstellung neuer geförderter Wohnungen unterschiedlicher Größe,
- Bereitstellung von Räumen für einen sozialen Träger sowie
- Weiterentwicklung der nördlich angrenzenden Freiflächen zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich für Jung und Alt.

Zur Realisierung der Planung ist die Schaffung neuen Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus den zuvor genannten Zielen zur funktionalen, wohnungspolitischen und städtebaulichen Entwicklung des Standortes.

4. Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB sowie erfolgte interkommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan 156 ist mit der Raumordnung vereinbar. Wegen des Fehlens der auf Landesebene vorgegebenen Ziele der Raumordnung und der nicht einschlägigen bundesrechtlichen Ziele der Raumordnung wie dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) wurden bei der bauleitplanerischen Abwägung die im Bundesraumordnungsgesetz, ROG, definierten Grundsätze, also allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende, hier kommunale Abwägungsebene, sowie sonstigen Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt. Die Planung wurde mit den betroffenen übergemeindlichen Planungen des Nachbarlandes Niedersachsen über den Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung (vgl. Ziffer 3.) abgestimmt.

5. Planverfahren

Um den Freiflächenverbrauch zu begrenzen, verfolgt die Stadtgemeinde Bremen das Leitbild der Innenentwicklung. So sollen möglichst Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet die Nutzung eines ehemals bebauten Grundstücks an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs. Daher wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 156 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB dient im Sinne von

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Nachverdichtung und die überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m².

Es liegen auch keine Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor: Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Die bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb von mehr als 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² notwendige allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls für potentiell UVP-pflichtige Vorhaben (vgl. Spalte 2 zu Ziff. 18.6.2 in Verbindung mit Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) wurde durchgeführt und nachvollziehbar dokumentiert mit dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben nicht UVP-pflichtig und damit im beschleunigten Verfahren durchführbar ist (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 sowie § 214 Abs. 2a Nr. 4 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht zu kompensieren, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

C Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung (SO_{EH/Wohnen}) gem. § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BauNVO) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1).

Mit der Festsetzung Nr. 1 wurde hier gleichzeitig gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB nicht nur die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung (SO_{EH/Wohnen}) festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 156 erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung (SO_{EH/Wohnen}) sind, nicht aber Bestandteil des Durchführungsvertrags sind, unzulässig. Die Stadtgemeinde Bremen hat hier von der in § 12 Abs. 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabensbindung Gebrauch gemacht, kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur ein Sondergebiet Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmten zulässigen Nutzungsarten, die in den Festsetzungen 3.1 bis 3.3 weiter konkretisiert werden, umfassen solche geplante Nutzungen, die schwerpunktmäßig großflächigen Einzelhandel als Einzelhandelsbetriebstyp mit gemäß Sortimentsliste des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) Bremen (Stand 2020) überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter), mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche bis zu 1.500 m², mit ergänzenden Konzessionsbetrieben, Wohnungen sowie Büro und Gemeinschaftsräumen, voraussichtlich in sozialer Trägerschaft, mit den zugehörigen Stellplätzen, Nebenanlagen und Kinderspielflächen erlauben (textliche Festsetzung Nr. 2). Das genaue Vorhaben mit der konkreten Anzahl der einzelnen zulässigen Betriebe wird im Durchführungsvertrag konkretisiert.

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 m² überschreiten.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2 greifen die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung eines Supermarkts in Osterholz-Tenever auf, die für das SO_{EH/Wohnen} einen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Vollsortimenters mit maximal zwei Konzessionsbetrieben und eine Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² für den Vollsortimenter empfiehlt. Die 280 m² für die Konzessionsbetriebe ergeben sich aus der konkreten Vorhabenplanung.

Ausgehend von der vorgenannten gutachterlichen Empfehlung und gestützt auf Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wurde hier die höchstzulässige Verkaufsfläche für das Grundstück nach Maßgabe von § 11 Abs. 2 Satz 1 Fall 2 BauNVO (Festsetzung der Art der Nutzung) in der Form festgesetzt, dass die Ansiedlung der vorgenannten Einzelhandelsbetriebstypen mit den o.g. maximalen Verkaufsflächen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet SO_{EH/Wohnen} gesteuert wird. Darüber hinaus wird den Empfehlungen der Verträglichkeitsprüfung gefolgt, die Verkaufsflächen des Einzelhandelsbetriebs mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (sog. Vollsortimenter) nach Sortimentstypen zu differenzieren. Es wird an dieser Stelle auf die Sortimentsliste des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK) der Stadt Bremen verwiesen. Das ZNK wurde von der Stadtbürgerschaft mit einfachem Parlamentsbeschluss beschlossen und stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und damit einen, neben anderen Belangen gleichgewichtigen Abwägungsbelang dar. Als Leitbild wird in dem vorgenannten Konzept die polyzentrale Struktur Bremens vorgegeben. So ist die Entwicklung des Einzelhandels schwerpunktmäßig auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren. Mit der erfolgten Festsetzung eines Sondergebiets für die o.g. großflächige Einzelhandelsnutzung wurde hier dem Ziel der Ausweisung eines besonderen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Tenever Rechnung getragen.

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 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 die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die vom

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

2. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierspark

Neben der vorgenannten Festsetzung der Gebietskategorie Sonstiges Sondergebiet wird in der Planzeichnung der bisher unbebaute Teil des Plangebiets durch die zeichnerische Festsetzung private Grünfläche mit der Zweckbindung Quartierspark weiterhin von Bebauung freigehalten. Dies erfolgt aus den städtebaulichen Gründen, diese Freifläche der Naherholung vorzubehalten und damit zugleich dem Klimaanpassungsbelang Rechnung zu tragen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Planzeichnung bestimmt durch die zeichnerische Festsetzung der Gebäudegrundfläche (GR) mit Flächenangabe in Quadratmeter als Höchstmaß bezogen auf das $SO_{EH/Wohnen}$ sowie der maximalen Gebäudehöhe (Oberkante). Im Bereich des geplanten Einzelhandelsbetriebs mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter), im Weiteren genannt „Nahversorgungsmarkt“, wird die Kubatur des Gebäudes durch die Festsetzung von Baugrenzen und der maximalen Gebäudehöhe von 7 m über dem Höhenbezugspunkt konkret bestimmt und die räumliche Fassung der Straßenräume der Otto-Brenner-Allee und der Neuwieder Straße sichergestellt. Zusätzlich sichern weitere Baugrenzen sowie die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m über dem Höhenbezugspunkt die Lage und die Proportionen eines skulptural erscheinenden Fluchttreppenhauses. Im Bereich der beiden Wohnriegel definieren Baugrenzen im Zusammenhang mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m über dem Höhenbezugspunkt ebenfalls die Gebäudekubatur.

Von dem rund 10.500 m² großen $SO_{EH/Wohnen}$ sollen rund 3.850 m² mit dem Gebäudekörper überbaut werden. Um im Vollzug des Plans einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 3.950 m² festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Zusätzlich werden rund 2.550 m² durch Stellplätze und Nebenanlagen (Zufahrten, Vorplatz, Gehwege, Rampenanlagen) vollständig versiegelt und rund 830 m² durch Zuwegungen und Rampenanlagen teilversiegelt. Damit wird hier sogar der Orientierungswert für Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet von 0,6 eingehalten, obgleich in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO an sich gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 zulässig wäre. Zudem wird auch die maßgebliche Kappungsgrenze für Nebenanlagen nach § 19 BauNVO eingehalten. Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Maßregelungen der §§ 16ff. BauNVO an sich nicht anzuwenden und die

Obergrenzen seit der jüngsten BauNVO-Novelle nur noch Orientierungswerte sind, wird hier gleichwohl eine Obergrenze von GRZ 0,8 in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzt, um die städtebauliche Entwicklung auch zum Maß der baulichen Nutzung hinreichend zu steuern.

Der jeweilige Höhenbezugspunkt für alle festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Kanaldeckel, Oberkante, auf der Südseite der Otto-Brenner-Allee. Der Höhenbezugspunkt gilt auch als Bezugshöhe für die Oberkante des Fußbodens der Tiefgarage. Diese – für einen Bereich außerhalb des Plangebiets erfolgte – Darstellung der Bezugsgröße dient der planerischen Höhenbestimmung- und damit auch der Höhenbegrenzung für das neu entstehende Gebäude (textliche Festsetzung Nr. 5).

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der Grundfläche, der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen, der Geschossigkeit sowie von maximalen Gebäudehöhen (Oberkante (OK)), hinreichend bestimmt und damit die Volumenbegrenzung gesichert ist.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht zudem, dass untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenausstiege, Absturzsicherungen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten können. Diese müssen einen in der textlichen Festsetzung Nr. 6 definierten, ausreichenden Abstand zum Gebäuderand einhalten und sind aufgrund der Fernwirkung des Gebäudes von den angrenzenden Straßen und Grünflächen mit einem Sichtschutz einzuhausen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die der geplanten Bebauung Rechnung tragen. Der im Vorhabenplan dargestellte Gebäudekörper, inklusive der neben dem Gebäude befindlichen Treppen, wird eng durch Baugrenzen gefasst, um die bauliche Fassung der Otto-Brenner-Allee und der Neuwieder Straße zu gewährleisten. Gleichzeitig ermöglichen die Baugrenzen, die vorgesehenen Arkaden im EG an der Ecke Otto-Brenner-Allee / Neuwieder Straße und im ersten Obergeschoss an der Fassadenseite der Otto-Brenner-Allee zu realisieren und die Loggien im Bereich der Wohnbebauung umzusetzen. Oberhalb der Tiefgarage wird ein Fluchttreppenhaus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise zur Konkretisierung der Planung ist nicht erforderlich.

Um den ruhenden Verkehr zu ordnen, sind ober- und unterirdische Stellplätze auf der Rechtsgrundlage des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die meisten gebäudebezogenen Nebenanlagen (Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, etc.), die dem Betrieb des Nahversorgungsmarktes und der Wohnanlage dienen, sowie die Anlieferung und die Sammelstelle für den gewerblichen Abfall befinden sich innerhalb des Gebäudes. Außerhalb des Gebäudes werden neben gepflasterten Eingangsbereichen, Treppen- und Rampenanlagen sowie Fußwegen auch Unterflurmüllbehälter (vgl. Ziffer 6.) sowie die Fahrradabstellplätze für die Kunden des Einzelhandels errichtet. Um den Betrieb im Außenraum zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 7).

Weitere unterirdische Nebenanlagen zur Wärmeversorgung sind auch innerhalb der privaten Grünfläche möglich, um eine regenerative Energieversorgung des Vorhabens durch Geothermie zu ermöglichen (textliche Festsetzung Nr. 10.2).

Gemäß Spielplatzortsgesetz Bremen besteht das Erfordernis, für Wohnungen größer 40 m² je Wohneinheit 10 m² Spielflächen im hausnahen Wohnumfeld herzustellen. Bei 24 Wohnungen beträgt der Mindestflächennachweis demnach 240 m². Diese Spielflächen werden im Bereich des SO_{EH}Wohnen an der westlichen Grundstücksgrenze, am Erschließungsweg zum bestehenden Schulstandort verortet und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. Sie werden in die ansteigende Topographie eingebunden und bieten vielfältige Spiel- und Bewegungsangebote für kleine und heranwachsende Kinder. Perspektivisch werden die Spielflächen im Bereich der privaten Grünfläche erweitert. Die Sicherung der Herstellung des Spielplatzes erfolgt im Durchführungsvertrag.

5. Erschließung, Feuerwehr

Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Otto-Brenner-Allee, der Haupterschließungsstraße des Ortsteils Osterholz-Tenever, unmittelbar an der Haltestelle „Neuwieder Straße“. Dort verkehrt die Straßenbahnlinie 1 täglich im 7- bis 20-Minuten-Takt und bindet das Plangebiet direkt an die Bremer Innenstadt und den Regionalbahnhof Bremen-Mahndorf an.

Die Fläche des Nahversorgungsmarktes ist vollständig in das Fuß- und Radwegenetz des Stadtteils eingebunden. Westlich des Gebäudes liegt die Brücke mit Rampenanlage über die Otto-Brenner-Allee, an der Kreuzung Neuwieder Straße eine Lichtsignalanlage, über die der Pfälzer Weg erreicht werden kann.

Die fußläufige Haupterschließung des Nahversorgungsmarktes erfolgt über den Haupteingang an der Otto-Brenner-Allee. Dort entsteht ein großzügiger Vorplatz mit Aufenthaltsbereichen, der auch die Fahrradabstellplätze für den Supermarkt aufnimmt und durch Baumpflanzungen gliedert wird.

Ein weiterer Eingang befindet sich am Parkplatz an der Neuwieder Straße. Ein Gehweg führt am Parkplatz entlang nach Norden auf die Neuwieder Straße. Die beiden darüberliegenden Wohngebäude werden jeweils über separate Eingänge an der Otto-Brenner-Allee bzw. an der Neuwieder Straße erschlossen. Die dem Freiraum zugewandten Seiten der Wohngebäude werden als halböffentliche Bereiche durch zwei Treppenanlagen westlich und nördlich des Gebäudes sowie über eine Rampenanlage an der Neuwieder Straße barrierefrei erschlossen.

Die bereits jetzt in Form eines Trampelpfades vorhandene Wegeverbindung zwischen der Otto-Brenner-Allee und dem Fußweg zur Walliser Straße wird in der Planung aufgegriffen und durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Die Kfz-Erschließung des Vorhabens wird vollständig über die Neuwieder Straße abgewickelt. Die Ver- und Entsorgung des Nahversorgungsmarktes, die Zufahrt zu der unter dem Nahversorgungsmarkt liegenden Tiefgarage sowie zur ebenerdigen Stellplatzanlage erfolgt über zwei Zu- / Ausfahrten an der Neuwieder Straße, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 8), um die verkehrsplanerisch gebotenen Zu- bzw. Ausfahrten zu sichern. Die nördliche Zufahrt dient dem Zulieferverkehr des Marktes sowie von Entsorgungsfahrzeugen. Die südliche Zu- und Ausfahrt ist stärker frequentiert und dient dem Park- und Besuchsverkehr des

Marktes. Beide Zu- und Ausfahrten erfordern – abgesehen von der Anlage neuer Überfahrten sowie der Ausweitung der Halteverbotszone an der Neuwieder Straße – keine wesentlichen Anpassungsmaßnahmen an den bestehenden Verkehrsanlagen. Die gutachterliche Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Neuwieder Straße (VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Städtebauliche Entwicklungsstudie Bremen, Osterholz-Tenever - Verkehrsuntersuchung zum Einzelhandelsvorhaben in Tenever-Nord, Stand Mai 2021) gelangte selbst unter Maximalannahmen einer künftigen Nutzung durch Wohnungen und Dienstleistungen zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Neuwieder Straße für den Kfz-Verkehr leistungsfähig bleibt und keine Anpassungen in der Neuwieder Straße erforderlich sind.

Als Aufstellflächen für die Feuerwehr werden der Vorplatz des Gebäudes an der Otto-Brenner-Allee sowie die Stellplatzanlage an der Neuwieder Straße genutzt.

Stellplätze

Sowohl die Stellplätze für den Nahversorgungsmarkt als auch die Stellplätze für den Wohnungsbau werden in einer Tiefgarage untergebracht. Für den Nahversorgungsmarkt entstehen lediglich 20 oberirdische Stellplätze. Der Stellplatznormbedarf inklusive Verringerungsfaktor wird nach dem Bremer Mobilitätsbauortgesetz (MobBauOG), in Kraft getreten am 01.10.2022, fast vollständig hergestellt, mit der nachfolgend näher erläuterten Abweichung in diesem Bebauungsplan: Die Unterbringung der Mehrzahl der Stellplätze des Nahversorgers in einer Tiefgarage zugunsten von hohen Freiraumqualitäten sowie zur Herstellung eines städtebaulichen Ortsteileingangs stellt eine Besonderheit für einen Nahversorgungsstandort am Stadtrand dar. Daher soll der notwendige Anteil an Mobilitätsmanagementmaßnahmen gemäß § 13 MobBauOG zugunsten der Realherstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge reduziert werden. Der nähere Umfang der vorgenannten Abweichung wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Im Rahmen der Mobilitätsmanagementmaßnahmen werden sowohl für die Wohnungen und Räume des sozialen Trägers als auch für den Nahversorgungsmarkt mehr Fahrradstellplätze hergestellt, als nach MobBauOG erforderlich sind. Zudem sind Car- und Bike-Sharing Angebote sowie ein Angebot an Zeitkarten der BSAG beabsichtigt.

Von den fünf erforderlichen Behindertenstellplätzen werden vier auf der neuen oberirdischen Stellplatzanlage an der Neuwieder Straße hergestellt, drei weitere Behindertenstellplätze entstehen in der Tiefgarage. Darüber hinaus werden Vorrüstungen für Lademöglichkeiten sowohl in der Tiefgarage als auch auf der Stellplatzanlage an der Neuwieder Straße geprüft.

Abstellplätze für Fahrräder

Die Abstellplätze für die Fahrräder und die Lastenfahrräder der Wohnnutzung werden innerhalb der Gebäude in jeweils einem an den Eingangsbereich angrenzenden Raum untergebracht. Die Abstellanlagen für die Kunden des Nahversorgungsmarktes und der Konzessionsbetriebe werden nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans in sechs kleineren Fahrradabstellanlagen gebündelt, die an der Fassade des Supermarktes sowie entlang der Baummulden angelegt werden. Die lineare Anlage der Fahrradabstellanlagen berücksichtigt die Anforderungen für Feuerwehraufstellflächen auf dem Vorplatz und bietet Abstellmöglichkeiten für bis zu sechs Lastenfahrräder. Näheres wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Zusätzlich zu dem gemäß MobBauOB erforderlichen Normbedarf für Fahrradabstellplätze, beabsichtigt die Vorhabenträgerin weitere Fahrradabstellplätze zu errichten. Weitere Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes, die zu einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) mit seinen klimaschädlichen Abgasen beitragen, werden Gegenstand eines Mobilitätskonzeptes. Dieses wird im Rahmen der Bauantragstellung erarbeitet und abgestimmt.

Die nahe gelegene Straßenbahnhaltestelle unterstützt ebenfalls die Nutzung des Umweltverbundes.

Öffentliche Besucherstellplätze

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Besucherstellplätze wird von 10 % der Wohneinheiten, das heißt aufgerundet drei Besucherstellplätzen, ausgegangen. Diese können außerhalb des Plangebiets im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Einzelhandelsvorhaben in Tenever-Nord durchgeführte Parkraumerhebung belegt, dass im untersuchten Umfeld des Vorhabens eine maximale Auslastung der öffentlichen Stellplätze von 65 % besteht. Das heißt, auch zu Spitzenzeiten in der Nacht verbleibt ein Potenzial von 98 öffentlichen Stellplätzen. Selbst im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens in der vorderen Neuwieder Straße werden in den Nachtstunden 24 freie öffentliche Stellplätze gezählt. Das Gutachten wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Einsicht bereitgelegt.

6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Grundstück wird über die Neuwieder Straße sowie die Otto-Brenner-Allee im Trennsystem erschlossen. In der Neuwieder Straße befinden sich ein Schmutzwasserkanal DN 250 sowie ein Niederschlagswasserkanal DN 250/300/400. In der Otto-Brenner-Allee befinden sich außerdem ein Schmutzwasserkanal DN 250 sowie ein Niederschlagswasserkanal DN 250/300.

Die Regenentwässerung erfolgt überwiegend dezentral auf dem Grundstück bzw. durch verzögerte Ableitung in die nördlich angrenzenden Grünflächen. Dazu werden die Dachflächen der Gebäude als Gründach ausgeführt, das Dach des Supermarktes vollständig als Retentionsdach. Dieses ist so bemessen, dass es das anfallende Regenwasser der Gebäude und Terrassen auch im Starkregenfall zwischenspeichern und mittels Kapillarwirkung an die nördlich angrenzende Grünfläche abgeben kann.

Das auf dem Vorplatz an der Otto-Brenner-Allee anfallende Regenwasser wird zur Versickerung in zwei Baummulden geleitet, deren Überlauf in das öffentliche Netz führt. Eine Einleitungsbeschränkung für den Regenwasserkanal des Kanalnetzbetreibers hanseWasser Bremen GmbH besteht nicht.

Die Flächenversiegelung des Parkplatzes an der Neuwieder Straße wird durch die Anlage der Stellplatzflächen mit einem Belag aus sickerfähigem Pflaster mit offenen Fugen für die Versickerung vor Ort reduziert. Die Erschließungsflächen werden zur regulären Entwässerung an das Kanalnetz angeschlossen. Von einer Ableitung des Regenwassers in die angrenzenden bestehenden Baumscheiben, die über einen nicht ausreichend mächtigen Aufbau der Bodenschichten zur Vorbehandlung verfügen, wird abgesehen, da in einem Havariefall freigesetzte Schadstoffe wie Öl oder Benzin direkt in die Versickerungsanlagen gelangen würden. Diese Versickerungsanlagen sind in diesem

Fall nur schlecht bzw. gar nicht sanierbar, ohne den Bäumen zu schaden. Im Falle eines seltenen Starkregenereignisses dient die Parkplatzfläche dem Aufstauen des überschüssigen Wassers, das von dort aus verzögert an die Kanalisation abgegeben werden kann. Aus hydraulischer Sicht ist keine Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich. Die Sicherung des Entwässerungskonzeptes erfolgt im Durchführungsvertrag.

Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung des Nahversorgers sowie die Entsorgung der gewerblichen Abfälle erfolgen vollständig innerhalb des Gebäudes über zwei neben dem Tiefgarageneingang gelegene geschlossene Zu- und Abfahrten. Die Zufahrt erfolgt an der Neuwieder Straße über das Einfahren in die nördlich der Stellplatzanlage gelegene Einfahrt und das Zurücksetzen auf dem Grundstück der Stellplatzanlage. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt über die Ausfahrt der Stellplatzanlage.

Die Abfallentsorgung der Wohnanlage erfolgt ebenfalls über die nördliche Zufahrt, an der die Unterflurmüllbehälter der Wohnanlage platziert werden.

7. Immissionsschutz

Auf das Vorhaben wirken als Lärmquellen die rund 180 m entfernte Autobahn A27 sowie die südlich angrenzende Otto-Brenner-Allee mit der Straßenbahnlinie 1 ein. Diese Lärmeinwirkungen wurden schalltechnisch untersucht. Das Ergebnis und die daraus resultierende Abwägung und Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind unter Ziffer D) Umweltbelange und f) Schutzgut Mensch erläutert. Die entsprechenden Regelungen sind in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 9 festgesetzt.

Auch die durch das Vorhaben des Nahversorgungsmarktes mit ergänzender Wohnbebauung ausgehenden Verkehrs-Lärmimmissionen (Verkehrslärmfernwirkung) wurden gutachterlich bewertet (s.u. Ziffer D) f). Durch das Vorhaben wird keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation in der Umgebung hervorgerufen. Wegen dieser planerischen Irrelevanz sind daher keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für die betrachteten Immissionsorte erforderlich.

Auch der vom Nahversorgungsmarkt ausgehende Gewerbelärm kann unter den im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Voraussetzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten (vgl. Ziffer D) f).

8. Maßnahmen zum Klimaschutz

Die städtebauliche Planung zur Wiederherstellung der Nahversorgung in einem unterversorgten Stadtquartier mit ergänzender Wohnbebauung auf einem ehemals baulich genutzten Grundstück zielt als Maßnahme der Innenentwicklung auf einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden ab. Durch die Realisierung des Projektes wird ein Beitrag zur Stadt der kurzen Wege geleistet.

Als Beitrag zum Klimaschutz wird bei der Gebäudeplanung durch den Einsatz von regenerativen Energien (Photovoltaik, Geothermie) ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept verfolgt, das durch eine energieeffiziente Gebäudeausführung optimiert wird. Die Gebäude werden im BEG 40 Standard errichtet.

Die elektrische Energie soll mittels einer PV-Anlage hergestellt werden. In der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB geregelt, dass bei auf mindestens 70% der Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten sind (textliche Festsetzung Nr. 10.1). In dem vorgenannten Umfang ist die PV-Errichtungspflicht mit Blick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f verlangten Belang des Klimaschutzes in der Bauleitplanung nicht nur städtebaulich, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen und mit Blick auf die technische Machbarkeit verhältnismäßig und damit gerechtfertigt. Ein Energiespeicher ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung des Stroms.

Mit Blick auf die vorgenannte technische Machbarkeit werden als für Photovoltaik geeignete Dachflächen diejenigen Flächen definiert, die mit einer PV-Anlage belegbar sind. Flächen für haustechnische Anlagen, Dachausstiege, Wartungsflächen und das sog. Sekurantensystem sind daher von der Dachfläche ausgenommen (textliche Festsetzung Nr. 10.1).

Gleichzeitig sind die Flächen für Photovoltaik mit einer geeigneten Dachbegrünung zu versehen, da die Begrünung für Kühlung sorgt und somit der Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas dient. Letzteres wird auch durch die allgemeine Pflicht zur Dachbegrünung nach Maßgabe des Begrünungsortsgesetzes bewirkt, auf dessen Anwendbarkeit im Plan klarstellend verwiesen wird.

Die Wärmeversorgung soll über Flächenkollektoren in Verbindung mit einer Wärmepumpe erfolgen.

9. Baumschutz- und -ersatz

Die Planung berücksichtigt größtenteils den vorhandenen Baumbestand und integriert diesen soweit möglich in die städtebauliche Konzeption. Von den 15 Bäumen im SO_{EH/Wohnen} müssen wegen des Vorhabens insgesamt drei Bäume gefällt werden, darunter zwei junge Bäume (Feldahorn, Hainbuche) und ein nach Bremer Baumschutzverordnung geschützter 3-stämmiger Silberahorn, der als potenzieller Habitatbaum eingestuft ist (siehe Ziffer D) e). Die Fällung dieser Bäume ist aus städtebaulichen Gründen zugunsten der Anlage eines Vorplatzes und damit eines städtebaulichen Quartierseingangs erforderlich. Ein Zurücksetzen des Gebäudes von der Straße würde keinen Mehrwert für den Baumerhalt darstellen, da die drei zu fällenden Bäume nach wie vor im Bereich des Vorplatzes lägen und der geschützte Silberahorn nach wie vor durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt würde (siehe Ziffer D) e). Zudem würde die lärmabgeschirmte Freifläche hinter den Gebäuden verkleinert.

Ein weiterer, ebenfalls geschützter Silberahorn ist zwar nicht durch das Vorhaben betroffen, wird jedoch aufgrund stark abnehmender Vitalität, der damit verbundenen geringen Reststandzeit sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechend der gutachterlichen Empfehlung ebenfalls gefällt. Diese Fällung ermöglicht zudem die Weiterentwicklung eines benachbarten geschützten Baumes (Nr. 8 Hainbuche, heimischer Zukunftsbaum mit mind. 3 Stammhöhlen), dessen Standort durch die westlich angrenzende Fußgängerbrücke eingeschränkt ist.

Beide geschützte und zu fällende Bäume weisen Höhlen und Spalten auf, die als Quartiere für geschützte Brutvögel und Fledermäuse geeignet sind. Diese Quartiere sind im Vorfeld der Planung durch das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet zu ersetzen. Die Höhlen sind entsprechend rechtzeitig zu verschließen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die geschützten Bäume werden durch drei neue standortgerechte Bäume innerhalb des SO_{EH/Wohnen} im Bereich der neuen Spielfläche ersetzt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich werden innerhalb des Plangebietes vier neue Bäume im Bereich des Vorplatzes und ein weiterer Baum nördlich der Spielfläche als Ersatz für den Verzicht von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlage gepflanzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11.2 und Nr. 11.3 bzw. Ziffer C) 10). Weitere Baumpflanzungen sind im Quartierspark sowie auf der Grünfläche über dem Nahversorgungsmarkt beabsichtigt.

Die übrigen größeren Bestandsbäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt, die nach Abgang zu ersetzen sind (textliche Festsetzung Nr. 11.1). Für die im Bereich der Stellplatzanlage und des Vorplatzes befindlichen Bäume sowie für die außerhalb des Plangebiets liegenden Straßenbäume werden in der verbindlichen Anlage ökologische Baubegleitung des Durchführungsvertrags Maßnahmen zum Wurzel- und Baumschutz vereinbart.

Die genaue Beschreibung zum Umgang mit den Bestandsbäumen und zu neuen Baumpflanzungen innerhalb des SO_{EH/Wohnen} findet sich unter Ziffer D) Umweltbelange d) Baumschutz. Der Baumbestand innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierspark wird in die Freiflächenplanung integriert.

10. Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 3 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die der Gestaltung und dem Schutz des Stadtbildes dienen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt durch zeichnerische Festsetzung die Anordnung der Pkw-Stellplätze vor. Bei der Anzahl der erforderlichen Baumpflanzungen wird wegen der konkreten planerischen Situation vom MobBauOG abgewichen. Nach § 8 Abs. 7 MobBauOG sind zur Milderung der Wirkung der Stellplatzanlage fünf Laubbäume zu pflanzen. Diese werden hier nicht auf der Stellplatzanlage, sondern im Bereich des Vorplatzes an der Otto-Brenner-Allee (örtliche Bauvorschrift / textliche Festsetzung Nr. 12) sowie in Ergänzung der Baumreihe am westlich des Plangebietes verlaufenden Fußweges angepflanzt. Diese Abweichung ist erforderlich, um die Gebäude zugunsten der rückwärtigen Freiraumnutzung und einer städtebaulichen Fassung des Straßenraums möglichst nah an der Neuwieder Straße zu positionieren und gleichzeitig die beiden angrenzenden Bestandsbäume größtmöglich zu schützen. Diese großen Bestandsbäume tragen wesentlich dazu bei, den Eindruck der befestigten Parkplatzfläche abzumildern.

Abweichend vom § 9 Abs. 4 MobBauOG sind Fahrradabstellplätze für die festgesetzte Einzelhandelsnutzung mit vorwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter) nicht zu überdachen (örtliche Bauvorschrift / textliche Festsetzung Nr. 13), da diese nur dem temporären Abstellen von Fahrrädern für den Einkauf dienen und ein Witterungsschutz somit nicht für notwendig erachtet wird. Bauliche Anlagen wie Dächer würden zudem die klare städtebauliche Gliederung des Platzes und des neuen Gebäudes einschränken.

Um den Außenraum nicht durch Müllcontainer in seinem Erscheinungsbild zu beeinträchtigen, erfolgt die Entsorgung des privaten Abfalls ausschließlich durch Unterflurmüllanlagen (örtliche Bauvorschrift / textliche Festsetzung Nr. 14).

11. Hinweise

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass im Planbereich mit Kampfmitteln zu rechnen ist und dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D Prüfung von Umweltbelangen

Wie unter Abschnitt B) 4. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Planverfahren kann daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt keine förmliche Umweltprüfung wie im Regelverfahren. Wie unter B) 4. erläutert, ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Daher werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt und erläutert.

Folgende Unterlagen wurden zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Diese wurden im Rahmen der Auslegung zur Einsicht bereitgelegt:

- Block-Daniel, Andreas: VEP 156- Bremen-Osterholz-Tenever, Baumbestandsplan mit Beurteilung der Vitalität der Bäume, Stand 11/2021
- bgmr Landschaftsarchitekten: Baumbestandsplan mit Tabelle
- Ökologis Umweltanalyse und Landschaftsplanung GmbH: Artenschutzkontrolle an vorhandenem Baumbestand, Juli 2020
- Karin Hobrecht Vegetationskunde: Biotoptypen im Plangebiet Tenever-Nord, Stand 11/2020
- VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Städtebauliche Entwicklungsstudie Bremen, Osterholz-Tenever - Verkehrsuntersuchung zum Einzelhandelsvorhaben in Tenever-Nord, Ergänzte Fassung Mai 2021
- T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 „Tenever-Nord“ in Bremen, Stand 22.03.2022
- Ingenieurgemeinschaft für Geotechnik: Tenever Nordquartier – Neubau eines Gebäudes mit Tiefgarage an der Otto-Brenner-Allee/Neuwieder Str. in Bremen-

Tenever, 1. Bericht: Generelle Beurteilung der Baugrundverhältnisse (Machbarkeitsstudie), Stand 17.12.2020

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Tenever, und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es besteht aus einer baumbestandenen Freifläche und weist einen geringen Versiegelungsgrad auf.

Das Landschafts- und Stadtbild wird im Osten durch Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau mit bis zu 14 Geschossen), im Westen durch eine Freifläche, auf der sich ehemals eine KiTa befand, eine Grundschule und im Süden – jenseits der Otto-Brenner-Allee – durch neue Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau) geprägt.

Gemäß Landschaftsprogramm, das von der Stadtbürgerschaft (Landtag) als einfacher Parlamentsbeschluss verabschiedet worden ist, handelt es sich um einen Siedlungsbereich mit einer geringen Bedeutung für das Erleben von Natur und Landschaft und einer mittleren bio-klimatischen Situation. Das Plangebiet ist zusammen mit den angrenzenden Flächen des Geschosswohnungsbaus als private, aber öffentlich erlebniswirksame Grünstruktur besonderer Bedeutung dargestellt. Nach dem Zielkonzept des Landschaftsprogramms verfügt die gesamte Großwohnsiedlung über besondere Freiraumfunktionen, in denen wertvolle Altbaumbestände gesichert und entwickelt werden sollen. Für die Freiflächen wird ein Pflege- und Gestaltungskonzept empfohlen.

Der westlich angrenzende Fuß- und Radweg ist bis zur Schule Teil einer Grünverbindung, die Richtung Westen, südlich des Schulgeländes, in den Grünzug Tenever führt.

Da durch das Vorhaben die Baumstrukturen im Wesentlichen erhalten bleiben, Ersatzpflanzungen auf dem gleichen Grundstück erfolgen und die Freiraumstrukturen sowohl hinsichtlich ihrer Gestaltqualität und Nutzbarkeit als auch durch neue Baumpflanzungen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden, verursacht das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

b) Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich mit einer gemäß Landschaftsprogramm mittleren bioklimatischen Situation. Durch die geringe Grundfläche und niedrige Höhe des Vorhabens sowie den Einschub der Erdgeschosszone in eine öffentliche Grünfläche ist davon auszugehen, dass dieses nur geringe Auswirkungen auf die klimatische Situation haben wird. Eine relevante Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist daher kaum zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Wasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 4,70 m NN.

Geologischer Untergrund und Baugrundinformation

Die oberflächennahen feinsandigen Ablagerungen weisen humose Komponenten in den oberen Dezimetern auf und reichen bis maximal 1 m unter Geländeoberkante (GOK). Sie werden bis maximal 5 m unter GOK von fluviatilen holozänen Sedimenten

unterlagert. Zum Liegenden schließen sich die holozänen/pleistozänen sandigen Sedimente der ausgedehnten Ablagerungsflächen der Weserniederterrasse an. Diese wurden nicht mehr vom Hochwasser erreicht und sind somit nicht oder nur noch lokal überschlickt. Die Gesamtmächtigkeit der mittel- grobsandigen Wesersande beträgt im angefragten Gebiet etwa 30 m. Die Lauenburgerschichten sind nicht durch Bohrungen dokumentiert. Zum Liegenden schließen sich die elsterkaltzeitlichen mittel- grobsandigen Rinnenfüllungen an. Sie reichen etwa bis in 120 m unter GOK, bevor das obere Grundwasserstockwerk durch die tertiären Schluffe und Tone abgeschlossen wird (Geologisches 3D-Modell).

Der nicht bindige holozäne Untergrund weist eine mittlere bis gute Tragfähigkeit auf. Die möglicherweise lokal auftretenden geringmächtigen, bindigen Bodenarten (u.a. Klei, Schluffe, Torf) sind nur bedingt tragfähig und stark setzungs- und frostempfindlich (nicht durch Bohrungen belegt). Gründungen aller Art sind bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Stellenweise können Probleme durch hohen Grundwasserstand auftreten.

Grundwasserstände

Das Grundwasser steht frei mit einem Grundwasserspiegel von mittleren 2,1 mNN (max.: 2,69 mNN; min.: 2 mNN) an. Der Flurabstand liegt bei 2,20 m. Das Grundwasser fließt in nordwestliche Richtung mit einem leichten Gefälle ($< 0,05\%$). Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten.

Versickerungseignung

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter GOK und des Flurabstandes (mind. 1,50 m Filterstrecke). Der Untergrund weist bei mittleren Grundwasserständen einen ausreichenden Flurabstand auf und auch die Durchlässigkeit der Sedimente im Planungsgebiet lässt auf eine mögliche Versickerung von Regenwasser schließen. Aufgrund der lokalen Heterogenität können lokal bindige Schichten auftreten, die hier nicht durch Bohrungen belegt werden können. Diese können die flächenhafte Versickerung von Oberflächenwasser beeinträchtigen.

Die vorliegenden Baugrunduntersuchungen belegen ebenfalls die Eignung des Bodens für eine Versickerung.

Grundwasserchemie

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „schwach bis mäßig betonangreifend“ einzustufen (XA1/XA2) ist (pH: 6,5). Die Eisengehalte werden als erhöht eingestuft und können bei der Nutzung von Grundwasser problematisch sein.

Nutzungshinweise zur Oberflächennahen Geothermie

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und –kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen nicht vor. Anthropogene Fremdstoffe sind nicht durch Bohrungen dokumentiert, aufgrund der Lage des Planungsgebietes jedoch als wahrscheinlich anzunehmen.

Altlasten

Der Bodenschutz- und Altlastenbehörde liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen vor. Allerdings könnten schadstoffhaltige Auffüllungen im Plangebiet durch Bautätigkeiten an die Oberfläche verlagert werden, so dass angesichts der geplanten sensiblen Nutzung nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechende Untersuchungen (z.B. Entnahme von Oberbodenmischproben) durchgeführt werden sollten.

d) Schutzgut Pflanzen

Von den 15 Bäumen im $SO_{EH/Wohnen}$ müssen aufgrund der Baumaßnahme drei gefällt werden, zwei nicht geschützte Bäume (Feldahorn und Hainbuche) sowie ein geschützter dreistämmiger Silberahorn mit einem Stammumfang von 1,71 m. Darüber hinaus wird ein weiterer geschützter Silberahorn mit einem Stammumfang von 1,46 m aufgrund nachlassender Vitalität und geringer Standsicherheit gutachterlich zur Fällung empfohlen.

Der genannte geschützte dreistämmige Silberahorn befindet sich gemäß städtebaulichem Konzept auf dem Vorplatz des Gebäudes rund 3,5 m von der Gebäudekante bzw. der Treppe entfernt. Seine Erhaltung wurde geprüft, jedoch wird der Standort des Silberahorns durch das neue Gebäude und die unterschiedlichen bauzeitlich erforderlichen Maßnahmen (Baugrube / Einrüstung) stark beeinträchtigt und sich perspektivisch verschlechtern, auch weil die Krone einige Meter in das neue Gebäude hineinragen würde.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass der Silberahorn als kurzlebig und insbesondere im Altersstadium als windbrüchig gilt und daher als Straßenbaum wenig geeignet erscheint. Von einem Erhalt des Baumes wird daher zugunsten von zwei Neupflanzungen abgesehen.

Als Ersatzpflanzungen für die zu fällenden geschützten Bäume sind drei Vogelkirschen (*Prunus avium*, HST,3xv mDb, STU 18-20) im Bereich des Spielplatzes vorgesehen. Die drei Bäume sind Bestandteil einer Baumreihe, die insgesamt in gleicher Qualität hergestellt werden soll. Diese wird in einem Abstand von rund 8 m zur Wegekante, wegebegleitend zum an das Plangebiet angrenzenden nord-süd verlaufenden Fuß- und Radweg angelegt. Die Reihe wird in Richtung Norden in der privaten Grünfläche fortgesetzt.

Anstelle von Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage, deren Wirkung bereits durch die östlich angrenzenden Bestandsbäume deutlich abgemildert ist, werden im Bereich des Vorplatzes gehwegbegleitend vier Blumeneschen (*Fraxinus ornus*, HST,4xv mDb, STU 20-25) gepflanzt. Die Baummulden dienen gleichzeitig als Entwässerungsmulden für das Oberflächenwasser der Vorplatzfläche. Ein temporärer Anstau ist darin möglich. Die Bäume werden etwas höher als der Muldentiefpunkt gepflanzt. Ein weiterer Baum (Vogelkirsche, *Prunus avium*, HST,3xv mDb, STU 18-20) ergänzt die oben beschriebene Baumreihe Richtung Norden. Zusätzlich sind im Quartierspark sowie auf dem Dach des Supermarktes im Bereich von Geländemodellierungen bzw. Hochbeeten weitere Baumpflanzungen beabsichtigt.

Im August 2020 erfolgte eine Kartierung und Kontrolle der Biotoptypen im Plangebiet. Neben den Siedlungsbiotopen mit seinen mobilen Bauten, versiegelten Flächen und Scherrasen ist das Untersuchungsgebiet durch ein sehr heterogenes Mikrorelief, eingenommen von artenarmen Ruderalfluren im Übergang zu lückigen artenarmen Magerrasen, geprägt. Im Osten, Süden und Westen des Gebietes kommen einzelne ältere

Gehölze, kleine Gehölzgruppen und Heckenstrukturen vor. Die Mehrzahl der Biotope ist von sehr geringem bis mittleren Wert. Hervorgehoben wird lediglich das häufige Vorkommen der Wiesenflockenblume, die in der Roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) als Art der Vorwarnliste geführt wird. Diese wird daher vor Baubeginn geborgen und innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierspark wieder ausgepflanzt.

e) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die vorhandenen Bäume sind im Rahmen einer Artenschutzkontrolle im Juli 2020 hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse beurteilt worden. Von den 21 untersuchten Bäumen sind sieben Bäume gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützt, vier der geschützten Bäume weisen erkennbare Höhlungen, Spalten, Spechtlöcher usw. auf, die von höhlenbrütenden Vögeln oder Quartierfledermäusen potenziell und dauerhaft besiedelt werden können und werden daher als "potenzieller Habitatbaum" eingestuft.

Zwei dieser potenziellen Habitatbäume müssen gefällt werden, einer davon aufgrund des Vorhabens, ein weiterer aufgrund nachlassender Vitalität.

Damit diese Höhlenbäume zum Zeitpunkt der Fällung nicht von Fledermäusen, Höhlenbrutvögeln oder anderen geschützten Tierarten als Dauerlebensstätte genutzt werden können, sind die Spalten und Höhlen im Vorfeld einer Fällung zu kontrollieren und bei Nichtbesatz zu verschließen. Die Fällung ist mit der Verpflichtung verbunden vor der Fällung adäquate Ersatzquartiere in Form von Vogelnisthöhlen oder Fledermaus-Quartierhöhlen bereit zu stellen. Diese werden zunächst an den vorhandenen Bäumen im Plangebiet angebracht und im Rahmen der Bebauung durch Nisthilfen an den Gebäuden ersetzt und dauerhaft unterhalten. Konkrete Regelungen dazu erfolgen im Durchführungsvertrag.

f) Schutzgut Mensch

Mit dem Neubau wird das Nahversorgungsangebot im Ortsteil Osterholz-Tenever wiederhergestellt. Zusätzlich werden attraktive Außenräume mit neuen öffentlichen Treffpunkten und Spielmöglichkeiten geschaffen. Damit wird die seit Jahren begonnene Aufwertung des Quartiers fortgesetzt.

Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne als ein Abwägungsbelang insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet einwirkender Lärm

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Schallimmissionen aus der nahe gelegenen A27 sowie aus dem motorisierten Straßenverkehr und der Straßenbahn in der Otto-Brenner-Allee ein. Vor diesem Hintergrund wurden die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet betrachtet.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurden herangezogen:

- 16. BImSchVO (Bundesimmissionsschutzverordnung)
- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; zu-letzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juli 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 (Ressortvereinbarung).

Für die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden die vorliegenden Verkehrszahlen und Verkehrsprognosen sowie die Angaben der BSAG zu den Fahrzeugkategorien und zur Frequenz der Fahrten berücksichtigt. Die Ausbauprognose der Linie 1 ist in die Berechnungen eingeflossen. Als Nutzungskategorie wurde entsprechend den geplanten Nutzungen ein Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt, da Sondergebiete in den genannten Regelwerken nicht berücksichtigt werden.

Zudem wurde in der o.g. schalltechnischen Untersuchung eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Veränderung in der Umgebung der o.a. Straßen durch den vom Vorhaben ausgehenden, planinduzierten Ziel- und Quellverkehr durchgeführt, was unten näher ausgeführt wird. Zur Überprüfung der Berechnungsergebnisse wurde zusätzlich zwischen dem 06.07.2021 und dem 21.07.2021 eine Dauerschallmessung durchgeführt.

Die Berechnungen wurden sowohl als Immissionsraster für verschiedene Immissionshöhen als auch als Einzelpunktberechnung dargestellt. Die Immissionsorte wurden dabei entsprechend der tatsächlichen Ausgestaltung der Baukörper festgelegt. Für die Bewertung des Vorhabens werden neben den Orientierungswerten der DIN 18005 (tags: 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) und die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet (MI) herangezogen (tags: 64 dB(A), nachts: 54 dB(A)) angesetzt. Zusätzlich wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (tags: 70 dB(A), nachts: 60 dB(A)) berücksichtigt.

Die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen und die getroffenen Maßnahmen werden wie folgt beschrieben:

In Abhängigkeit vom gemessenen Immissionspunkt und der Immissionshöhe ist im Plangebiet infolge von Verkehrslärm tagsüber an den untersuchten Einzelpunkten der Fassade mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:

- entlang der südlichen Fassaden von 65 - 67 dB(A) tags und 59 - 60 dB(A) nachts;
- entlang der östlichen Fassaden von 58 - 63 dB(A) tags und 52 - 57 dB(A) nachts;
- entlang der westlichen Fassaden von 51 - 61 dB(A) tags und 45 - 55 dB(A) nachts;
- entlang der nördlichen Fassaden von 51 - 57 dB(A) tags und 45 - 50 dB(A) nachts.

Tagsüber werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an den südlichen Fassaden der Gebäude überschritten, an allen übrigen Fassaden werden diese eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden entlang der nördlichen Fassaden vollständig, entlang der westlichen und östlichen Fassaden teilweise eingehalten. Die in der obergerichtlichen Rechtsprechung für Wohnbebauung festgelegte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einer Gesamtlärmbelastung oberhalb des Wertes von 70 dB(A) am Tag wird an allen Fassadenseiten deutlich unterschritten.

In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV überwiegend an der nördlichen und teilweise auch an den westlichen Fassaden eingehalten. An den östlichen Fassaden und entlang der südlichen Fassade werden die Grenzwerte überschritten. Die in der vorgenannten Rechtsprechung von oberhalb des Wertes von 60 dB(A) in der Nacht festgelegte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an allen Gebäudeseiten unterschritten bzw. genau eingehalten.

Aufgrund der berechneten Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV in den Nachtstunden erfolgte im Planverfahren eine intensive Abwägung mit der Gebäudeausrichtung, der Grundrissgestaltung sowie ergänzend eine Dauerschallmessung, die zwischen dem 06.07.2021 und dem 21.07.2021 durchgeführt wurde.

Die Dauerschallmessung gelangte zu dem Ergebnis, dass abweichend von der Berechnung im Plangebiet nachts mit bis zu 2,5 dB(A) geringeren Lärmimmissionen zu rechnen ist. Die o.g. Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird somit deutlich unterschritten.

Die Abwägung zur Veränderung der Planung aus immissionstechnischen Gründen gelangte zu den folgenden Ergebnissen:

- Verschiebung des Gebäudes Richtung Norden: Ein Verschieben des Gebäudes Richtung Norden, um den Abstand zur stark befahrenen Otto-Brenner-Allee zu vergrößern, kommt nicht in Betracht, da der Versorgungsmarkt im EG des Bauvorhabens seiner Funktion nach nahe der Hauptstraße liegen und der nördlich des Bauvorhabens entstehende grüne Freibereich für temporäre Nutzungen möglichst großflächig freigehalten werden soll. Das neue Gebäude soll die Otto-Brenner-Allee städtebaulich fassen und damit einen sichtbaren Eingang in den Ortsteil Tenever markieren.
- Ausrichtung der Gebäude: Die Ausrichtung der Wohnungen zu den Straßenseiten sowie deren Erschließung durch an der Gartenseite befindliche Laubengänge ist ein städtebaulicher Grundzug des Projektes, das an der Schnittstelle zwischen Stadt und Landschaft eine städtische und landschaftliche Seite markiert. Grundidee des Projektes ist die Schaffung eines Zentrums für den Ortsteil Osterholz-Tenever, einerseits durch die Errichtung des Nahversorgungsmarktes, andererseits durch Schaffung eines Ortes, der auch städtebaulich ein Zentrum markiert. Dieses Zentrum soll gleichzeitig einen attraktiven Freiraum bieten, der neben der Einkaufsmöglichkeit einen Treffpunkt bietet. Daher ist zu den Straßen hin ein großzügiger Vorplatz vorgesehen. Im Gegensatz dazu stehen die Gartenseiten, die sich zum offenen Grünraum öffnen, der weitere Aufenthaltsmöglichkeiten bietet.

Die Lage der breiten Laubengänge zu den Gartenseiten eröffnet die Möglichkeit, diese als Kommunikationsräume für die Hausgemeinschaften auszubilden. Sie werden als Logen in den Gärten verstanden, etwa während der Stadtteiloper. Zu den Straßenseiten besitzen die Wohnungen Loggien, die als private Außenräume dienen. Zur Minderung des Schallpegels werden die Loggien mit einer Schallschutzverglasung ausgestattet, die von den Mieter:innenn optional geöffnet werden kann. Die Wohnungen erhalten dadurch zu beiden Seiten nutzbare Außenräume.

Darüber hinaus ist die Lage der Laubengänge zu den Gartenseiten hin städtebaulich begründet, da die Anordnung der Laubengänge zu den Straßenseiten durch die von der Straße aus kaum sichtbaren Fenster zu einer unbelebten Fassade führen würde. Auch ist der Laubengang als Kommunikationsraum, der für die Mie-

ter:innen die Möglichkeit eines zweiten Außenraumes eröffnet, zu den Straßenseiten hin kaum denkbar, denn ein durchgehender Laubengang wäre zur Straße hin stark einsehbar, so dass hier kaum der notwendige Eindruck eines zumindest halbprivaten Außenraumes entstehen würde. Zudem müsste eine schallmindernde Verglasung als dauerhaft geschlossen ausgeführt werden, um stets für alle Wohnungen gleichbleibenden Schallschutz zu gewährleisten. Eine optionale Öffnungsmöglichkeit für die Mieter würde damit entfallen. Die zusätzliche Qualität des nutzbaren optionalen zweiten Außenraumes ist nur zur Gartenseite ausgerichtet denkbar.

- Grundrissgestaltung: Durch die vorgeschlagene Anordnung von Wohnungen und zugehörigen Außenräumen entstehen Freisitze, die an den relativ schallintensiven Straßenseiten liegen. Ein eventuelles Spiegeln der Wohnungen, so dass die Laubgänge zu den Straßen hin angeordnet sind und sich die privaten Freisitze zu den Gartenseiten befinden, würde für das westliche Gebäude bedeuten, dass im mittleren Bereich Wohnungen entstünden, deren Wohnräume eine reine Nordausrichtung besäßen. Dies widerspricht den Anforderungen an geförderten Wohnraum. Zudem nehmen zwei der fünf geplanten Wohnungen pro Geschoss im westlichen Gebäude den westlichen und östlichen Kopf der Gebäude ein. Hier ist ein konsequentes Vermeiden von Wohnräumen zu den Straßenseiten hin grundriss-technisch auch durch Spiegelung der Häuser nicht zu realisieren.

Die Wohnungen des östlich gelegenen Hauses besitzen eine Ost-West-Ausrichtung. Analog zum westlichen Gebäude sind zwei der hier vier pro Geschoss geplanten Wohnungen an den Köpfen des Gebäuderiegels angeordnet. Durch ein Spiegeln der Freisitze (ebenfalls mit dazugehörigen Wohnräumen) zur Gartenseite ließen sich auch hier Wohnräume zu den schallintensiveren Straßenseiten hin nicht konsequent vermeiden. Zudem ist die verkehrsbedingte Schalleinwirkung auf die Straßenfassade entlang der Neuwieder Straße deutlich geringer als an der Otto-Brenner-Allee.

Neben den funktionalen Überlegungen zu den Qualitäten der Wohnungen und den dazugehörigen Freisitzen sollen beide Gebäude gestalterisch eine Einheit bilden und daher in ihrer Ausrichtung zur Straße und Gartenseite hin gleichbehandelt werden, um die zur Otto-Brenner-Allee und Neuwieder Straße hin gelegenen öffentlichen Räume nicht zu hierarchisieren. Der Eindruck, dass das östliche Gebäude dem öffentlichen Raum an der Neuwieder Straße seine Rückseite zuwendet, ist zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Abwägung und der Erkenntnis aus der Dauerschallmessung, dass in der Nachtzeit an den Fassadenseiten um 2,5 dB(A) niedrigere Lärmpegel zu erwarten sind, wird die vorgesehene Planung beibehalten.

Für die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan werden die Lärmberechnungen der o.g. schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist tagsüber ein Innenlärmpegel (bei geschlossenen Fenstern) von maximal 35 dB(A) zu erreichen (textliche Festsetzung Nr. 9.1).

- In zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts ist bei Außenpegeln von 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.2).
- In zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts ist bei Außenpegeln von > 50 dB(A) bis zu 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.3).
- In wohnungsnahen Freibereichen wie etwa Balkone und Loggien ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie bewegliche Glasabschirmungen sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.4).

Mit der Festsetzung der oben genannten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive Schutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, sind aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes städtebaulich nicht verträglich. Die Nachweise zum passiven Schallschutz sind im Rahmen der Antragstellung im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen (textliche Festsetzung Nr. 9.5).

Gewerbelärm

Für die Beurteilung des Gewerbelärms gelten die Richtwerte der TA Lärm. Die folgenden Lärmquellen werden der Untersuchung zugrunde gelegt:

- Verkehrsbewegungen der Kund:innen des Verbrauchermarktes und der Nutzer:innen der Tiefgarage,
- Belieferung und Entsorgung durch LKW und Sprinter,
- Be- und Entladen der LKW,
- Klimageräte des Verbrauchermarktes.
- Infolge von Gewerbelärm werden tags maximale Fassadenpegel von 42 – 58 dB(A) mit Spitzenpegeln bis zu 68 dB(A) und nachts maximale Fassadenpegel von 42 – 44 dB(A) erwartet, sofern die folgenden Voraussetzungen eingehalten werden: Es findet keine Anlieferung in der Nachtzeit statt.
- Die Öffnungszeiten des sich im Plangebiet ansiedelnden Gewerbes werden so begrenzt, dass nachts keine Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz stattfinden (z. B. 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr).
- Der Schalleistungspegel der drei angesetzten Klimageräte auf den Dächern beträgt inklusive Ton- und Impulshaltigkeitszuschläge maximal 80 dB(A) oder eine alternative Klimaplanung erzeugt geringere Immissionspegel.
- Die Anlieferungszone wird mit einem Tor ausgestattet, welches während der lärmintensiven Vorgänge innerhalb der Anlieferungszone geschlossen gehalten wird und das ein Schalldämmmaß von mindestens 10 dB aufweist.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm können dadurch eingehalten werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen (sog. planbedingte Verkehrszunahme bzw. Verkehrslärmfernwirkung).

Die Beurteilung solcher Fernwirkungen erfolgt in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB(A)) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Zur Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung Berechnungen für drei Immissionsorte in der Umgebung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation in der Umgebung hervorgerufen wird. Damit werden keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für die betrachteten Immissionsorte durch das Planvorhaben erforderlich.

Sportlärm

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung von rund 200 m vom Vorhaben die Sportanlagen des Turn- und Sportvereins Osterholz-Tenever e.V., im Westen des Plangebietes liegt ein Bolzplatz in rund 50 m Entfernung. Aufgrund des großen Abstands der Sportanlagen und der Einwirkung auf die gegenüber dem Hauptlärm abgewandten Seiten, wird der potenziell einwirkende Sportlärm in der Schalluntersuchung vernachlässigt. Bereits heute grenzen die genannten Sportanlagen des Sportvereins mit einem Abstand von bis zu 50 m an die Wohnbebauung An der Schevemoorer Heide, die im Bebauungsplan Nr. 629 als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Aus sachverständiger Sicht gehen daher von dieser Sportanlage für das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Auch von dem Bolzplatz sind bei einer typischen Bolzplatznutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, da dieser bereits heute die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete einhalten muss.

g) Klimaschutz / Energieeinsparung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes, das im BEG-40 Standard hergestellt wird, erfolgt mittels Sole-/Wasser-Wärmepumpe. Als Quelle wird das Erdreich genutzt. Die Planung sieht die Anlage eines Flächenabsorbers im geplanten Erdhügel im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vor. Die verschiedenen Systemtemperaturen für die Versorgung des Gebäudes mit Warmwasser und Heizenergie erfolgt zum einen über eine

Hochtemperatur-Wärmepumpe und zum anderen über „normale“ Wärmepumpen für niedrige Heiztemperaturen.

Die elektrische Energie soll mittels einer PV-Anlage hergestellt werden, deren Module auf den belegbaren Dachflächen und ggf. auch an den Fassaden angebracht werden. Ein Energiespeicher ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung des Stroms. Die Pflicht zum Betrieb der Photovoltaik-Anlagen wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange sind durch die Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (g) hinaus nicht bekannt.

i) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel). Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Die geplante Nutzungsmischung von Nahversorgung sowie Wohnen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Von einer qualitativ hochwertigen, wohnortnahen Versorgungsmöglichkeit profitieren in erster Linie die Personen in Familien, die den Großteil der Care-Arbeit übernehmen. Dies sind in der momentanen Gesellschaftsstruktur in der Mehrzahl Frauen.

Der mit dem Vorhaben entstehende fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit fördert die Alltagsqualität des Ortsteils und damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

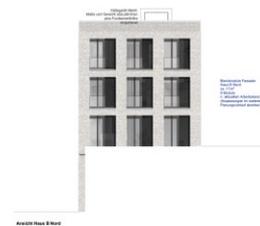
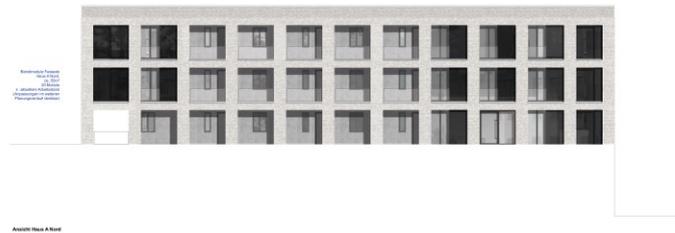
Für Entwurf und Aufstellung:
BPW Stadtplanung, Büroinhaber
Bremen,

Für die Vorhabenträgerin:
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Bremen,

Lemke, Büroinhaber

Klimkeit / Ehmke

Anlagen (nur informativ)



Ansichten (SCHÖNBORN SCHMITZ ARCHITEKTEN, Stand 22.01.2023)



Grundriss EG (SCHÖNBORN SCHMITZ ARCHITEKTEN, Stand 22.01.2023)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsame Topografie, wie z. B. Bäume, vollständig nach.

Stand vom: 01.11.2021

Im Auftrag

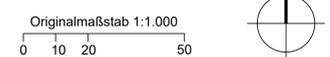
gez.

© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen [2021]

PLANZEICHNUNG



In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung“ (SO_{EHWohnen}) festgesetzt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung“ (SO_{EHWohnen}) dient der Unterbringung von großflächiger Einzelhandelsnutzung mit vorwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter), von ergänzenden Konzessionsbetrieben sowie von Wohnnutzung. Zulässig sind innerhalb der Zweckbestimmung:
 - Einzelhandelsnutzung mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter) mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche und ergänzende Konzessionsbetriebe,
 - Wohnungen,
 - Büro und Gemeinschaftsräume,
 - die dem Sondergebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen sowie
 - Kinderspielflächen.
- Es werden folgende Bestimmungen zum Einzelhandel festgesetzt:
 - Die Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter) beschränkt sich auf eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 1.350 m² für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sowie auf eine maximale Verkaufsfläche von 150 m² für sonstige Sortimente.
 - Die zulässigen Konzessionsbetriebe umfassen eine maximale Verkaufsfläche von 280 m².
 - Zur Verkaufsfläche im Sinne von 3.1 und 3.2 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen, die Kassenzonen inklusive Ein- und Ausgangesbereiche sowie Freiflächen, auf denen dauerhaft ein Verkaufsvorgang stattfindet.
- Innerhalb des SO_{EHWohnen} beträgt die maximale Grundfläche für Einzelhandelsnutzungen mit überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter), die ergänzenden Konzessionsbetriebe und die Erdgeschossräume der Wohnnutzung 3.950 m². Für Zufahrten, Stellplätze, befestigte Freiflächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der Höhenbezugspunkt „BZ“ (4,24 m ü. NHN) außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um einen eingemessenen Kanaldeckel, Oberkante, außerhalb der südlich des Plangebietes liegenden Verkehrsfläche Otto-Brenner-Allee. Der Bezugspunkt nach Satz 1 gilt auch als Bezugshöhe für die Oberkante des Fußbodens der Tiefgarage.
- In dem SO_{EHWohnen} ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (OK) für untergeordnete technische Aufbauten (Dach- und Technikaufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) um bis zu 2 m zulässig. Die Treppenausstiege müssen einen Abstand von 0,8 m, die übrigen Aufbauten und Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen und Treppenausstiegen, sind mit einem Sichtschutz in der Höhe der Aufbauten zu umgeben.
- Innerhalb des SO_{EHWohnen} sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Befestigte Freiflächen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.
- Schallschutz
Im Plangebiet ist infolge von Verkehrslärm mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:
 - entlang der südlichen Baulinien von 65 - 67 dB(A) tags und 59 - 60 dB(A) nachts;
 - entlang der östlichen Baulinien und Baugrenzen von 58- 63 dB(A) tags und 52 - 57 dB(A) nachts;
 - entlang der westlichen Baulinien- und Baugrenzen von 51 - 61 dB(A) tags und 45 - 55 dB(A) nachts;
 - entlang der nördlichen Baugrenzen von 51 - 57 dB(A) tags und 45 - 50 dB(A) nachts.
 Infolge von Gewerbelärm werden tags maximale Fassadenpegel von 42 – 58 dB(A) mit Spitzenpegeln bis zu 68 dB(A) und nachts maximale Fassadenpegel von 42 – 44 dB(A) erwartet.
Bei Gebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes Folgendes zu gewährleisten:
 - In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist tagsüber ein Innenlärmpegel (bei geschlossenen Fenstern) von maximal 35 dB(A) zu erreichen.
 - In zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts ist bei Außenpegeln von 45 dB(A) bis zu 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - In zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts ist bei Außenpegeln von > 50 dB(A) bis zu 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa schalldämmte Lüftungsöffnungen sicherzustellen, dass der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- In wohnungsnahen Freibereichen, wie etwa Balkone und Loggien, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie bewegliche Glasabschirmungen sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 9.1 bis 9.4 hat im Einzelfall zu erfolgen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren niedrigere Beurteilungspegel nachgewiesen werden.
- Erneuerbare Energien
- In dem SO_{EHWohnen} sind auf mindestens 70 % der Dachflächen der viergeschossigen Gebäudeteile Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten. Bei den Dachflächen nach Satz 1 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, Dachausstiege, Wartungsflächen sowie das Sekurantsystem nicht mitzurechnen. Die PV-Anlagen sind aufgeständert über einer Dachbegrünung auszuführen. Die Anforderungen an die Dachbegrünung nach dem Bremer Begrünungsortgesetz sind zu beachten.
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind unterirdische Nebenanlagen zur Wärmeversorgung möglich.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nach Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen, sofern der abgegangene Baum der Art Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche) oder Acer campestre (Feld-Ahorn) angehörte. Je abgegangenen Baum einer anderen Art ist ein neuer standortgerechter Laubbaum der Arten Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche) oder Feld-Ahorn (Acer campestre) zu pflanzen. Alle Ersatzbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- An den Standorten der zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen an der Otto-Brenner-Allee ist je ein standortgerechter, Laubbaum der Art Fraxinus ornus, (Blumenesche, Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung) mit einem Stammumfang von 20-25cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Von allen zeichnerisch festgesetzten Standorten kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden.
- An den Standorten der zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen entlang des Nord-Süd verlaufenden Fußweges im Westen des Plangebietes ist je ein standortgerechter Laubbaum der Art Prunus avium (Vogelkirsche, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Von allen zeichnerisch festgesetzten Standorten kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

Örtliche Bauvorschriften

- Die erforderlichen Bäume zur Gliederung der Flächen für Stellplätze sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten entlang der Otto-Brenner-Allee und nördlich der Fläche für Kinderspielflächen anzupflanzen.
- Fahrradabstellplätze für die festgesetzte Einzelhandelsnutzung mit vorwiegend zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Vollsortimenter) sind nicht zu überdachen.
- Container zur Entsorgung der privaten Abfälle sind ausschließlich als Unterfluranlagen zulässig.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.
Die einschlägigen DIN-Normen können bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.
Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
- Mobilitätsbaurechtsverordnung (MobBauOG)
- Kinderspielflächenortsgesetz Bremen (KiSpOG)
- Begrünungsortgesetz Bremen
- Baumschutzverordnung Bremen

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 156 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes, von öffentlich geförderten Wohnungen und Räumen für einen sozialen Träger sowie eines Quartiersparks in Bremen-Osterholz, Ortsteil Tenever, zwischen Otto-Brenner-Allee, Neuwieder Straße und Andernacher Straße

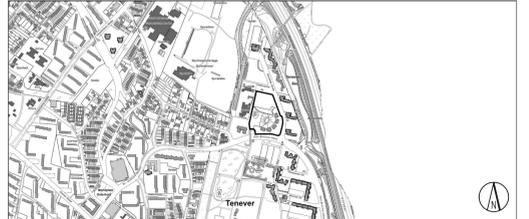
(Bearbeitungsstand: 22.01.2023)

Für Entwurf und Aufstellung: BPW Stadtplanung Baumgart Lemke Schlegelmilch Partnerschaftsgesellschaft mbB Osterstorsteinweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den

Vorhabenträgerin: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen Remberlring 27 28195 Bremen

Bremen, den



ÜBERSICHTSPLAN

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

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

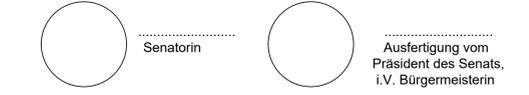
Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt Osterholz vom bis öffentlich 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



Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Planung: Blobel
Bearbeitet: Dappen (BPW Stadtplanung)
13.05.2022 (TÖB/e-A)
22.01.2023 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Brünjes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 156

LEGENDE VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- Baum Bestand / Erhalt
- Baum / Ausgleich-Neuplanung, festgesetzt
- Blühgehölz / Ausgleich-Neuplanung festgesetzt
- Blühgehölz / Neuplanung
- Baum / Fällung geplant
- Parkfläche, asphaltiert
- Wege befestigt, Pflaster/ Platten Betonstein
- Öffentlicher Weg, Wassergebundene Wegedecke
- Pflanzfläche, Rampenabgang, Hofgarten, Hügel und Hochbeete
- Pflanzfläche öffentlicher Bereich unter Bäumen
- Rasenflächen
- Spielesandflächen
- Mulchflächen, teilweise bepflanz
- Unterflur Müllcontainer
- Holzeinfassung mit Sitzbereichen, Spielfläche
- Holzpodest, Kuppenpodest, gestuft
- Fahrradständer, inkl. Lastenfahrzeug
- Ausstattung Ortsfest (Bänke, Tische, Handläufe, Poller, Hochbeete)
- Beleuchtung, Pollerleuchten
- Beleuchtung, Mastleuchten (ggf. Kandelaber)
- Schrankenanlage
- Inventarisierung, Spielflächen
- Spiel und Aktionsinseln
- Tiefgarage, unterbaute Flächen
- Geltungsbereich B-Plan

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planzeichnung) und des Vorhaben- und Erschließungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - SO_{EHWohnen} Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung
 - Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierspark
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GR 3.950 m² Gebäudegrundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß bezogen auf das SO_{EHWohnen}
 - OK 18 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- BAULINIEN / BAUGRENZEN
 - Baugrenze
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT
 - Erhalt von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzung Nr. 11.1)
 - Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (textliche Festsetzungen Nr. 11.2 und 11.3)
- VERKEHRSLÄCHEN
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kraftfahrzeuge
 - Umgrenzung von Flächen für Kinderspielflächen
 - Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 - Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (NHN), (Außerhalb des Geltungsbereiches: Oberkante des eingemessenen Kanaldeckels Otto-Brenner-Allee)
 - Bestandsbaum, abgängig
 - Bestandsbaum