

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 10. Januar 2014

Tel.: 361-7598 (Herr Harenburg)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/333 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie
am 06.02.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 52 (mit Vorhabenplan 52) zum Vorhaben
„Verbrauchermarkt Farger Straße“**

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Farger Straße**
- **südlich Betonstraße**
- **rückseitig Richard-Taylor-Straße**
- **Wegeverbindung zwischen Farger Straße und Rackelsweg**

Bearbeitungsstand: 02.12.2013

(Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung, Bericht der Deputation)

I Sachdarstellung

A Problem

Eine Vorhabenträgerin, die Grundstücksgesellschaft Objekt Farge GmbH aus Bremen, möchte auf dem brachliegenden Grundstück an der Farger Straße einen Verbrauchermarkt mit Backshop errichten.

Für den überwiegenden Teil des Grundstücks besteht kein Bebauungsplan. Lediglich der Baumbestand parallel zur Farger Straße ist im Bebauungsplan 1221 zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Verbrauchermarktes für die Nahversorgung mit 1.050 m² Verkaufsfläche und eines Backshops mit 50 m² Verkaufsfläche. Das Vorhaben ist mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar.

B Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB); dem Antrag des Investors wurde entsprochen. Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

Auslegungsbeschluss:	19.09.2013
Öffentliche Auslegung:	21.10. bis 21.11.2013
Stellungnahmen der Öffentlichkeit:	keine

C Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung / Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung Planänderungen vorgenommen. Auf die detaillierten Ausführungen unter Ziff. 1.6 des Berichtes der Deputation wird verwiesen.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich.

D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**D 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag (Anlage) die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von dem Investor zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, werden die Kosten für die Kampfmittelräumung – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – von der Stadtgemeinde Bremen entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

D 2 Gender - Prüfung

Die Angebote des Verbrauchermarktes richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Sicherung der Nahversorgung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

D 3 Energetische Aspekte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 52 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzung einer seit vielen Jahren brachliegenden Hofstelle. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes im Nahversorgungsbereich Farge mit ÖPNV-Anschluss entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort ebenfalls möglich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Bereich des Netto-Verbrauchermarktes eine Wärmerückgewinnung (WRG) zur Nutzung der Abwärme der Kühlanlagen im Heizungssystem einzusetzen. Dadurch können im Vergleich zu herkömmlichen Heizungssystemen Energie- und CO₂-Einsparungen erzielt werden. Durch die WRG-Maßnahme wird der zulässige Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarf QP gegenüber den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung 2009 um mindestens 10 % unterschritten werden.

D 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Das Plangebiet wird über nur eine Kfz Zu- und Ausfahrt sowie über zwei Wege für Fußgänger erschlossen. Dadurch wird die Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöht. Der Verbrauchermarkt liegt im Zentrumsbereich des Ortsteils Farge. Hierdurch ist in gewissem Maße eine soziale Kontrolle gegeben.

D 5 Barrierefreiheit

Der Verbrauchermarkt wird ebenerdig und eingeschossig errichtet. Zwischen Kfz-Stellplatz, Verbrauchermarkt und den Verkehrswegen gibt es keine Stufen oder sonstige zu überwindende Hindernisse.

E Abstimmung

Die Planungen sind mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung vom 09.12.2013 zugestimmt.

Die ressortübergreifende Arbeitsgruppe „Einzelhandel“ beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat dem Vorhaben, an der Farger Straße einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² zzgl. 50 m² Backshop zu errichten, zugestimmt.

Das geplante Vorhaben ist dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. gemeldet worden. Die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbundes haben sich dazu verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des interkommunalen Moderationsverfahrens "Image" anzuzeigen und abzustimmen. Der Kommunalverbund hat keine Bedenken bezüglich negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbargemeinden geäußert.

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt, dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 (mit Vorhabenplan 52) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Farger Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Farger Straße, südlich Betonstraße, rückseitig Richard-Taylor-Straße und Wegeverbindung zwischen Farger Straße und Rackelsweg (Bearbeitungsstand: 02.12.2013) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 (mit Vorhabenplan 52) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Farger Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Farger Straße, südlich Betonstraße, rückseitig Richard-Taylor-Straße und Wegeverbindung zwischen Farger Straße und Rackelsweg (Bearbeitungsstand: 02.12.2013).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Bau und Verkehr (Entwurf)
- Begründung
- Durchführungsvertrag
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 02.12.2013)

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 52 (mit Vorhabenplan) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Farger Straße“

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Farger Straße**
- **südlich Betonstraße**
- **rückseitig Richard-Taylor-Straße**
- **Wegeverbindung zwischen Farger Straße und Rackelsweg**

Bearbeitungsstand: 02.12.2013

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 03.06.2010 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 10.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19.09.2013 den Beschluss gefasst, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 52 im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt werden soll.

1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 18.02.2013 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Blumenthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.3.1 Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei schriftliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgebracht.

Inhaltliche Zusammenfassung dieser Stellungnahmen:

Eine Anwohnerin berichtete, dass sie und ihre Tochter Rehe im Plangebiet beobachtet haben, die teilweise von einem Nachbarn gefüttert würden. Da der Nachbar längerfristig im Ausland sei, könne er sich selbst nicht melden.

Ein Bürger aus Farge legte Widerspruch gegen die Planung ein. Er begründete diesen damit, dass aus seiner Sicht in Farge ausreichend Versorgungsmöglichkeiten bestünden. Die aus seiner Sicht ehemalige Nutzung als Hofstelle (Koch'scher Hof) dürfe nicht durch die Nutzung eines kommerziellen Betriebes geopfert werden. Vielmehr solle aufgrund der Lage das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der in Farge vorhandene Netto-Verbrauchermarkt könne seiner Ansicht nach um den Bereich der leer stehenden Schlecker-Filiale erweitert werden. An dieser Stelle wäre auch eine bessere Verkehrsübersicht gegeben. Der Bürger sprach sich auch gegen die zusätzliche Flächenversiegelung und Zersiedelung der Ortschaft durch Verbrauchermärkte aus. Er befürwortete eine Zentralisierung von Verbrauchermärkten, um die entstehenden Verkehrsströme zu bündeln. Er befürchtete bei Errichtung eines neuen Netto-Marktes das Entstehen zweier weiterer Bauruinen (Netto-Märkte in Blumenthal und an der Farger Straße. 121).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 19.09.2013 dazu wie folgt Stellung genommen:

Zur Einschätzung der Bedeutung des Plangebietes für gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Tierarten erfolgte im Jahre 2011 eine Potenzialeinschätzung. Diese bezog sich auf Brutvögel und Fledermäuse, da mit dem Vorkommen anderer gefährdeter oder streng geschützter Arten aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes nicht zu rechnen ist. Rehe gehören nicht zu den gefährdeten Arten. Auch wenn von den Gutachtern keine Rehe genannt worden sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zeitweise Rehe im Plangebiet aufhalten. Durch den Bau und Betrieb des Verbrauchermarktes werden die Rehe jedoch nicht gefährdet, denn es bestehen in der Umgebung weitere Waldflächen, in die die Rehe ausweichen können.

Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremens stellt für den Ortsteil Farge eine schwächere Nahversorgungssituation fest und gibt daher an, dass durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters die wohnortnahe Grundversorgung verbessert werden kann. Die Planung folgt dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes geschaffen werden. Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und stellt aufgrund der Brandruine einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Nachfrage für den Wohnungsbau bestand nicht, so dass sich die Entwicklung eines Wohngebietes im Gegensatz zu einem Einzelhandelsstandort nicht angeboten hat. Das Plangebiet liegt im perspektivischen Nahversorgungsbereich Farge, so dass von einer Zentralisierung innerhalb des Ortsteils Farge gesprochen werden kann. Das Plangebiet wird über Fußwege mit den umgebenden Wohnquartieren vernetzt und liegt zudem an einer ÖPNV-Haltestelle, so dass der Verbrauchermarkt auch ohne Kfz zu erreichen ist. Dadurch können zusätzliche Verkehrsströme minimiert werden. Eine Vergrößerung des bestehenden Netto-Marktes um den Bereich des ehemaligen Schlecker-Marktes kann nur privatrechtlich geregelt werden. Die Stadtgemeinde Bremen kann hierauf keinen Einfluss nehmen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 19.09.2013 die Empfehlung abgegeben, die Planungen aus den genannten Gründen unverändert zu lassen. Die Verwaltung ist dieser Empfehlung gefolgt.

1.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Sitzung am 13.12.2012 im Bauamt Bremen-Nord durchgeführt. Dabei wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Soweit Stellungnahmen vorgelegt wurden, sind diese in die Planung eingeflossen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Einige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken geäußert, denen durch Planänderung Rechnung getragen wurde (vgl. Ziff. 1.6)

1.4.2 Stellungnahme der zuständigen Beiräte

Der Beirat Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung vom 09.12.2013 zugestimmt.

1.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19.09.2013 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 21.10. bis 21.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord sowie im Ortsamt Blumenthal öffentlich ausgelegt.

1.5.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Anwohnern eingegangen.

1.6 Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach der öffentlichen Auslegung folgende Planänderungen vorgenommen:

- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung zum Regenrückhaltebecken um den Zusatz, dass es sich um ein privates Regenrückhaltebecken handelt.
- Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dass im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

In der Begründung wurden darüber hinaus folgende Anpassungen vorgenommen:

- Kap. D Umweltbelange Ziffer (g): Korrektur der Beschreibung, dass eine Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie möglich ist. Aufgrund des Altbaumbestandes im Plangebiet und der Waldbäume sowie aufgrund der Dachneigung und eines Dachfirstes in Nord-Süd-Ausrichtung ist eine Nutzung von Sonnenenergie nicht möglich.
- Als Beitrag zur Energieeinsparung erfolgt eine Nutzung der Abwärme der Kühlanlagen für das Heizungssystem. Dadurch können im Vergleich zu herkömmlichen Heizungssystemen Energie- und CO₂-Einsparungen erzielt werden. Durch diese Maßnahme wird der zulässige Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarf QP gegenüber den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung 2009 um mindestens 10 % unterschritten werden.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen sind mit den betroffenen Eigentümern abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von den Änderungen nicht betroffen. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist.

1.7 Umweltprüfung / Umweltbericht

Von einem förmlichen Umweltbericht wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon wurden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

1.8 Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin geschlossene Durchführungsvertrag wurde mit den betroffenen Stellen abgestimmt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zur Beschlussfassung über diesen Bericht vorgelegt.

2. Information der Beiräte

Das Ortsamt Blumenthal hat eine Ausfertigung der Deputationsvorlage erhalten.

3. **B e s c h l u s s**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 (mit Vorhabenplan) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Farger Straße“ für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Farger Straße, südlich Betonstraße, rückseitig Richard-Taylor-Straße und Wegeverbindung zwischen Farger Straße und Rackelsweg (Bearbeitungsstand: 02.12.2013) einschließlich Begründung zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Das Plangebiet umfasst das Grundstück eines ehemaligen Bauernhofs, den so genannten "Koch'scher Hof". Nachdem das Hauptgebäude und die Nebengebäude viele Jahre nicht genutzt wurden, brannte das Hauptgebäude im Jahr 2007 ab. Die Brandruine stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die historischen Nebengebäude sind unversehrt geblieben aber zunehmend abgängig.

Im Bereich der Farger Straße prägt ein alter Baumbestand das Orts- und Landschaftsbild. Auf den brachliegenden Hof- und Weideflächen hat sich Ruderalvegetation mit Anflug einzelner Siedlungsgehölze eingestellt. Rückwärtig ist ein prägender Waldbestand vorhanden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Farger Straße durch eine Zufahrt. In ca. 50 m Entfernung liegt die Bushaltestelle "Betonstraße" der BSAG-Linien 70, 70 S, und 71. Die nördlich und östlich angrenzende Umgebung des Vorhabengrundstücks ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Westlich der Farger Straße besteht Grünland und daran anschließend das Betriebsgrundstück des Kraftwerks Farge.

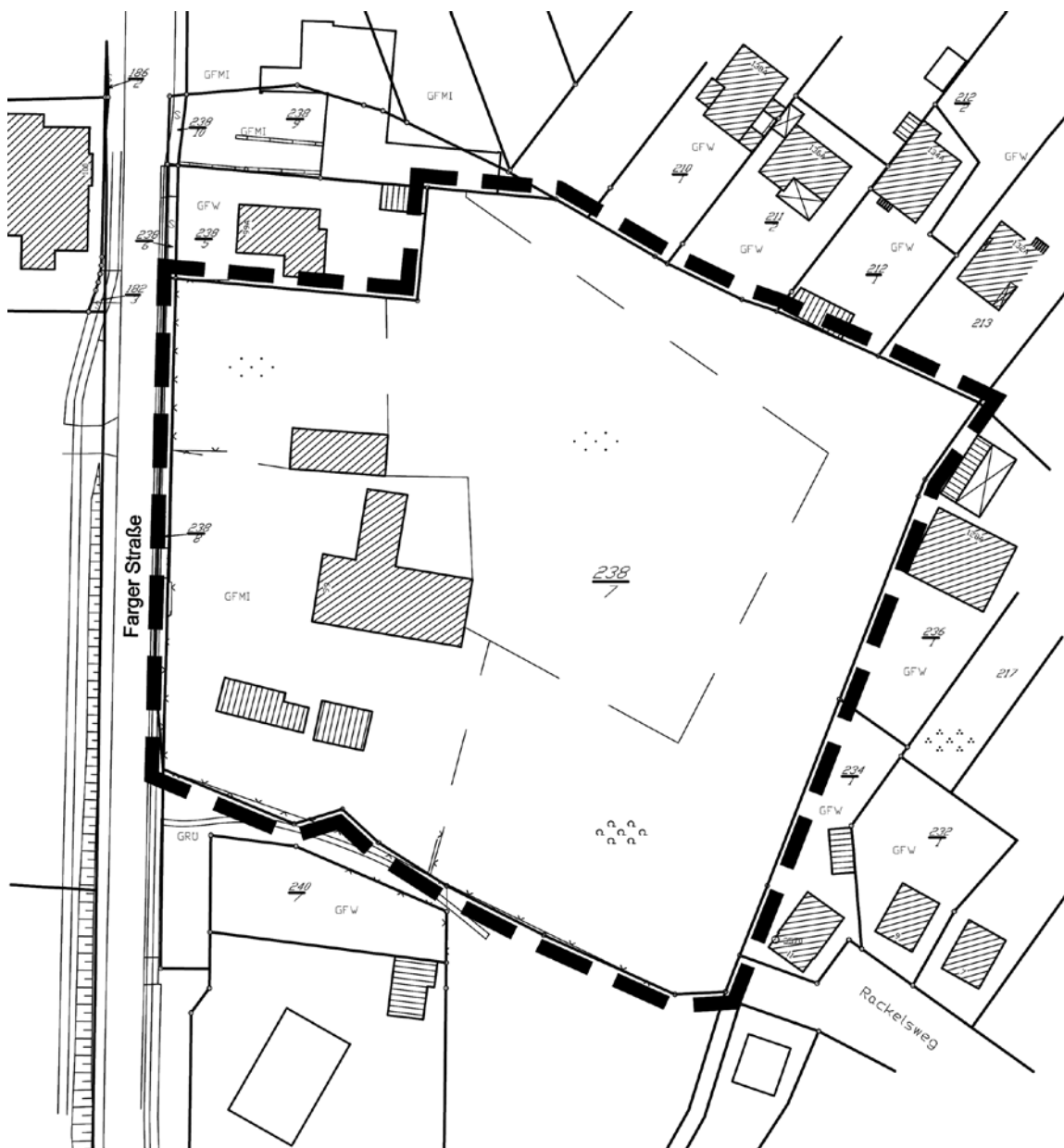


Abb. 2: Abgrenzung Plangebiet VEP 52

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Da die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht mit der Festsetzung eines Sondergebietes "Einzelhandel" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 übereinstimmt, soll der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für das überwiegende Plangebiet bestand bislang kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der parallel zur Farger Straße stehende Baumbestand aus Eichen und Eschen zählt jedoch zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1221 aus dem Jahr 1993.

1999 wurde für das Grundstück Farger Str. 99 ein Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1266 mit dem Ziel gefasst, das ortsbildprägende Hofensemble mit dem Altbaumbestand zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Wohnbauentwicklung zu ermöglichen. 2001 wurde dann ein Abbruchartrag für das Anwesen ausgesetzt und mit dem 144. Ortsgesetz eine Veränderungssperre für 2 Jahre wirksam. 2003 wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert. Die Veränderungssperre ist danach ausgelaufen.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 52 erfolgt, da es zum einen jahrelang nicht gelungen war, eine Folgenutzung für das brachliegende Grundstück zu finden und zum anderen, weil die Stadtgemeinde Bremen mit dem Vorhaben eine Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Ortsteil Farge, dessen Nahversorgung schwach ausgeprägt ist, beabsichtigt. Das im November 2009 beschlossene Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen bezieht den Planbereich des Vorhabens in das Gebiet des perspektivischen Nahversorgungszentrums Farge ein.

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 m². Die Verkaufsfläche wurde gegenüber der ursprünglichen Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um rd. 500 m² verkleinert. Ausschlaggebend hierfür waren neben wirtschaftlichen Gründen auch Belange des Waldschutzes. An der südlichen Schmalseite des Gebäudes soll neben dem Kundeneingang ein Backshop mit ca. 45 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

Das Vorhaben dient der Stärkung des Nahversorgungsangebotes für die Bewohnerinnen und Bewohner der umgebenden Wohnbebauung. Die Planung erfolgt somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer immer älter werdenden Bevölkerung an Bedeutung zunimmt. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage mit den fußläufig zu erreichenden Wohngebieten östlich der Farger Straße und der vorhandenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, stellt das Plangebiet einen geeigneten Standort für einen Lebensmittelmarkt dar, der auch für Menschen ohne Kraftfahrzeug sehr gut erreichbar ist.

Zwischen Farger Straße und Verbrauchermarkt wird ein Stellplatz für 73 Kraftfahrzeuge errichtet. Für die Kraftfahrzeuge ist nur eine Zu- und Ausfahrt zur Farger Straße zulässig. Für die Fußgänger wird in der Achse Eingang und Farger Straße sowie am südlichen Plangebietsrand je ein zusätzlicher Weg angelegt. Die Anlieferungszone für den Verbrauchermarkt ist entlang der nördlichen Schmalseite vorgesehen. Zur Abschirmung gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 52 hier eine Begrünung fest.

Aus Gründen des Schallschutzes werden die Öffnungszeiten des Verbrauchermarkts begrenzt und der Stellplatz nach Betriebsschluss geschlossen. Entsprechende Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52. Die vertraglichen Vereinbarungen erfolgen auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 werden weitere Planungsziele verfolgt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- Erhaltung des landschaftsbildprägenden Altbaumbestandes entlang des Straßenraumes der Farger Straße
- Erhaltung des Waldgürtels im östlichen Grundstücksbereich

Der Baumbestand entlang der Farger Straße wird erhalten. Der Grünordnungsplan zu dem Vorhaben sieht die Pflanzung weiterer Bäume vor. Diese dienen als Ersatzpflanzungen für nicht mehr verkehrssichere Bäume entlang der Farger Straße, die im Bebauungsplan 1221 zum Erhalt und nach Abgang als zu ersetzen festgesetzt waren.

Der verbleibende Waldbereich soll erhalten werden und wird dementsprechend als Wald festgesetzt. Für die Waldbäume, die vorhabenbedingt nicht erhalten werden können, werden nach fachrechtlichen Regelungen externe Ausgleichsmaßnahmen in der Rekumer Geest durchgeführt. Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Ausgleichsflächen sind von der Vorhabenträgerin angekauft worden.

Die noch bestehenden Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle können mit Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 ist erforderlich, da das Vorhaben aus dem bisherigen Bauplanungsrecht nicht entwickelt werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Entwicklung eines bislang brachliegenden Grundstücks im innerörtlichen Bereich. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der städtebaulich integrierten Lage im Innenbereich und der Überplanung einer bereits anthropogen überformten Fläche wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt.

Im beschleunigten Planverfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet werden soll. Gleichwohl werden die Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 wurde zudem ein Grünordnungsplan erstellt.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 52 setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" fest. Ziel ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in Form eines Lebensmittelmarktes mit einem ergänzenden Backshop. Die Festsetzung begründet sich darin, dass gemäß des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen das Nahversorgungsangebot in Bremen-Farge schwach ausgeprägt ist und dass das Plangebiet aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der guten Erschließungssituation als Einzelhandelsstandort gut geeignet ist. Mit dem Sondergebiet "Einzelhandel" soll das Nahversorgungsangebot im Ortsteil Farge gestärkt werden.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gilt und somit nur in sonstigen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig ist. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadtgemeinde Bremen sowie der Nachbargemeinden sind bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenze jedoch nicht zu befürchten. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist nicht geboten, da im Plangebiet keine weiteren kerngebietstypischen Nutzungen angesiedelt werden sollen und das Kerngebiet – im Gegensatz zum Sondergebiet – keine gezielten Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel erlaubt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB die Erfüllung des Durchführungsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Vorhabenträgerin zur Bedingung für die Zulässigkeit des Vorhabens gemacht. Damit können im Plangebiet nur solche Einzelhandelsvorhaben errichtet werden, zu denen sich die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet hat.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Dieses Maß entspricht den in Sondergebieten für Einzelhandel üblichen Grundflächenzahlen, da in diesen Gebieten in der Regel ausreichend Platz für Stellplätze benötigt wird. Mit dieser Festsetzung werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten. Allerdings wird aufgrund der Festsetzung eines hohen Anteils von Grün- und Waldflächen im Plangebiet, die nicht auf die Berechnung der GRZ angerechnet werden können, eine Regelung getroffen, dass für Stellplätze mit ihren Zufahrten eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist.

Zur Bestimmung der Höhenentwicklung des Vorhabens enthält der Bebauungsplan Festsetzungen mit einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sowie eine Festsetzung zur Bestimmung des Bezugspunkts für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Der Bezugspunkt ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Fahrbahnabschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist die Farger Straße, die in Teilen bis zu 1,0 m niedriger als der Vorhabenstandort liegt. Der Bezugspunkt Farger Straße stellt eine vergleichsweise einfache und vor Ort praktikable Lösung zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen dar.

Traufen von Dächern dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Die First- bzw. Dachhöhe der baulichen Anlagen ist auf 11,0 m über dem Bezugspunkt beschränkt. Da die Farger Straße in Teilen bis zu einem Meter niedriger als das Plangebiet liegt, ergeben sich eine faktische Traufhöhe von 5,0 m und eine faktische Firsthöhe von 10,0 m. Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe leiten sich aus der Analyse der städtebaulichen Strukturen der Umgebung ab. Der Verbrauchermarkt orientiert sich somit an der Umgebung und hält den vorgegebenen Maßstab ein. Die Traufhöhe von 6,0 m und die Firsthöhe von 11,0 m über Bezugspunkt sind aus betriebstechnischen Gründen notwendig. Die Höhen orientieren sich auch an der umgebenden Bebauung in der Farger Straße mit bis zu zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Satteldächern. Die Kombination der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe sowie die Festsetzung von einem Satteldach für das Hauptgebäude des Vorhabens sichert eine Fassadengliederung und begrenzt die Höhenentwicklung, die den Baukörper in die Umgebung einfügen lässt.

C 3 Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der gewünschten städtebaulichen Konzeption ergeben und den geplanten Baukörper des Ver-

brauchermarkts umfassen. Die Baugrenzen halten mindestens einen Abstand von 10,0 m zu den benachbarten Grundstücken sowie auch einen Mindestabstand von 5,0 m zum östlich gelegenen Wald ein. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einem Meter allgemein zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um dem Vorhabenträger bei der Gestaltung des Vorhabens mehr Spielraum einzuräumen, so z.B. für die Errichtung einer Eingangsüberdachung. Die der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird hierdurch nicht infrage gestellt.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da der geplante Verbrauchermarkt aufgrund seiner Länge von 62 m nicht in offener Bauweise und aufgrund einer fehlenden grenzständigen Bebauung nicht in geschlossener Bauweise errichtet werden kann. Daher gelten für die festgesetzte abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude bis zu einer Länge von 62 m zulässig sind.

C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur städtebaulichen Ordnung des Sondergebietes sind die Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Nebenanlagen, die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO) sind von der Festsetzung ausgenommen, da im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht absehbar ist, ob diese überhaupt benötigt werden und wenn ja, wo hierfür geeignete Standorte sind.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ermöglicht die Anlage eines Kfz-Stellplatzes für bis zu 73 Kraftfahrzeuge. Garagen sind im Plangebiet unzulässig, da sie zum einen für die Nutzung des Verbrauchermarkts nicht benötigt werden und zum anderen keine geeigneten Standorte für sie bestehen.

C 5 Verkehrliche Erschließung / Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet wird über die Farger Straße erschlossen, wie auch schon die vorherige Nutzung über die Farge Straße erschlossen wurde. Der Bebauungsplan setzt nur eine Ein- und Ausfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr fest. Die Festsetzung dient der Sicherheit der Verkehrsabläufe bei der Grundstückszufahrt bzw. -abfahrt, die bei mehreren Ein- und Ausfahrten vermindert wäre. Die Festsetzung erfolgt auch aus Gründen des Baumschutzes, denn die Lage der gewählten Grundstückszufahrt stellt den geringsten Eingriff in den Baumbestand entlang der Farger Straße dar. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 m² und eines Backshops von maximal 50 m² Verkaufsfläche entstehen keine neuen Verkehrsströme, durch die die Farger Straße verändert werden müsste (z.B. durch den Bau einer Abbiegespur).

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der Fußgänger und zur besseren Anbindung des Verbrauchermarkts an das Wohngebiet des Rackelsweg werden im Bebauungsplan zwei Fußwege festgesetzt. Diese ermöglichen einen weitgehend vom Kfz-Verkehr unabhängigen Zugang zum Verbrauchermarkt.

C 6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 52 wurde zur Beurteilung möglicher vorhabenbedingter Schallimmissionen in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (*vgl. Geändertes schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen des geplanten Netto-Marktes an der Farger Straße in 28277 Bremen; Schalltechnik Nave, Bremen, April 2013*). Es wurden fünf Immissionsorte bestimmt, die sich auf die nächstgelegenen Wohnhäuser in der Farger Straße,

Richard-Taylor-Straße und im Rackelsweg beziehen. Eine westlich der Farger Straße liegende Gaststätte wurde in dem Gutachten als mögliche Geräuschvorbelastung ebenso wie die Verkehrsbelastung auf der Farger Straße berücksichtigt (vgl. *Erweiterung des schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen des geplanten Netto - Marktes an der Farger Straße in 28277 Bremen vom 12.04.2013 (GZ: SAP 12/132.2)*).

Die schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte mittels eines rechnerischen Modells. Bei diesem Computermodell wurden alle relevanten Geräuschquellen beachtet und deren Auswirkungen mit den Richtwerten der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) verglichen und beurteilt. Das Gutachten basiert auf den Annahmen von maximal 73 Kfz-Stellplätzen und den Öffnungszeiten des geplanten Verbrauchermarktes. Diese sind montags bis samstags von 6.00 bis 21.30 Uhr. Der Backshop hat zusätzlich noch sonntags von 7.00 bis 11.00 Uhr geöffnet. Die Warenanlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Der Backshop wird an Sonntagen ab 6.00 Uhr mit einem Kleintransporter beliefert. Das Gutachten berücksichtigt, dass gemäß TA Lärm für die Geräusche an Werktagen in den Teilzeiten von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr ein Zuschlag von 6 dB(A) aufgrund der umliegenden allgemeinen und reinen Wohnbebauung zu vergeben ist. An Sonntagen ist dieser Ruhezeitenzuschlag in den Teilzeiten von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr, von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu vergeben.

Aufgrund der oben genannten Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes, die im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgelegt und somit Bestandteil der Baugenehmigung werden, wird sichergestellt, dass keine Pkw-Abfahrten in der Nachtzeit stattfinden. Damit der Kfz-Stellplatz nicht außerhalb der Öffnungszeiten fremdgenutzt wird, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Kfz-Stellplatz zwischen 22.00 und 6.00 Uhr durch eine Schranke oder vergleichbare Maßnahmen gesperrt wird. Mit den vorgenannten Öffnungszeiten und Maßnahmen zur nächtlichen Sperrung des Kfz-Stellplatzes sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zu errichten. Somit muss auch zum nächstgelegenen Immissionsort (Wohnbebauung Farger Str. 99a) keine Schallschutzwand errichtet werden.

C7 Entwässerung

Schmutzwasser

In der Farger Straße besteht ein Schmutzwasserkanal DN 800, an den das Vorhaben ohne Einschränkungen angebunden werden kann. Bei der Verlegung der Leitungen ist jedoch der Baumbestand entlang der Farger Straße zu beachten. Daher sollte die bestehende Kanaltrasse genutzt werden und ein neuer Kanal unter dem Fußweg, der zwischen dem Verbrauchermarkt und der Farger Straße geplant ist, verlaufen.

Niederschlagswasser

Innerhalb der Farger Straße besteht ein Regenwasserkanal DN 300. Dieser kann jedoch das innerhalb des Sondergebietes anfallende Regenwasser nicht ungedrosselt aufnehmen. Daher wird das auf den Dach- und Stellplatzflächen des Verbrauchermarktes anfallende Regenwasser in ein 250 m² großes privates Regenrückhaltebecken zwecks Versickerung und gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal geführt. Das Regenrückhaltebecken ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung in einer Größe von 250 m² zeichnerisch festgesetzt. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. Im Rahmen dieser Erlaubnis werden die Gestaltung und Einzelheiten zur Anlage des Regenrückhaltebeckens geregelt.

C8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Grünflächen, zum Wald und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen. Die Festsetzungen haben zum Ziel, den grünen Saum des Plangebietes aus der bisherigen Nutzung mit altem Baumbestand sowie auch den Waldbereich weitestgehend zu erhalten. So wird der das östliche Plangebiet prägende Wald zeichnerisch festgesetzt. Der die Farger Straße begleitende Baumbestand aus alten Eichen und Eschen wird – wie auch schon im Bebauungsplan 1221 – zur Erhaltung festgesetzt. Dies erfolgt über die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baumerhalt", die auch den südlichen Gehölzsaum des Plangebietes umfasst. Nach Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten, damit sich die Bäume naturgemäß entwickeln können.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von zwei Fußwegen in einer Breite von maximal 1,5 m an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig. Die Festsetzung dient der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Wohnbebauung des Rackelsweg sowie der Sicherheit der Fußgänger, damit diese nicht die Kfz-Ein- und Ausfahrt queren müssen.

Um auch am nördlichen Plangebietsrand entlang der Grenze zum Wohnhaus Farger Straße 99a einen grünen Saum zu erhalten, beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan für diesen Bereich Anpflanzfestsetzungen. Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Nummer 1 sind mindestens 12 Laubbäume und zwei Obstbäume zu pflanzen. Diese Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm haben, dauerhaft erhalten und nach Abgang ersetzt werden. Der Stammumfang ist dabei in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.

Da zwischen dem geplanten Stellplatz und der nördlichen Grundstücksgrenze nicht genügend Raum zur Pflanzung von Bäumen besteht, soll hier als Grenzpflanzung eine Hecke (z.B. großblättriger, immergrüner Liguster) in einer Höhe von mindestens 80 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Bei Abgang der Hecke ist diese zu ersetzen.

Die Anpflanzung der Laubbäume in der Anpflanzfläche Nr. 1 sowie die der Hecke in dem Anpflanzstreifen Nr. 2 ist auf die Verpflichtung gemäß Bremischer Stellplatzverordnung, einen Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen, anzurechnen. Diese Klarstellung wurde getroffen, da innerhalb der Kfz-Stellplatzanlage aufgrund der geringen Fläche keine geeigneten Standorte für Baumpflanzungen bestehen.

Die beiden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.3 zu pflanzenden Obstbäume dienen als Ausgleichspflanzungen für die vorhabenbedingte Fällung bestehender Obstbäume im Plangebiet, die gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützt sind.

C9 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 85 Bremische Landesbauordnung)

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan in Anlehnung an die umgebende Bebauung Gestaltungsfestsetzungen. Diese beziehen sich auf die Farbgebung der Fassaden, die Dachform und Dachgestaltung sowie auf die Aufbewahrung der Müllbehälter. So dürfen in dem Plangebiet die Außenwände der Gebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003, 9016) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können andere Materialien zugelas-

sen werden, denn der Eingangsbereich des Verbrauchermarkts sowie der Backshop sollen sich gestalterisch vom Hauptgebäude abheben.

Als Dachform ist für das Hauptgebäude entsprechend der Vorhabenplanung nur ein Satteldach zulässig. Für die Nebengebäude, wie z.B. dem Backshop, und untergeordnete Gebäudeteile sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000-3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) mit Dachziegeln oder Tondachpfannen auszubilden. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung sind zulässig bei Erkern und Eingangsvorbauten.

Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig, da sie sich negativ auf die Dachlandschaft und somit auf das Ortsbild auswirken würden. Hiervon ausgenommen sind allerdings Anlagen zur Solarenergienutzung, denn die Nutzung regenerativer Energien trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Ebenfalls zur Bewahrung des Ortsbildes ist festgelegt, dass die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben ist.

C 10 Kampfmittel, Altlasten

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von dem Investor zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, sind die Kosten für die Kampfmittelräumung vom Land Bremen zu tragen.

Für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, so dass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten jedoch Hinweise auf Verunreinigungen gefunden werden, ist unverzüglich das Referat Bodenschutz beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu benachrichtigen.

C 11 Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss dem Landesarchäologen - insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten - Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

C 12 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf Bestimmungen der Baumschutzverordnung und des Artenschutzrechts, den Umgang mit archäologischen Bodenfunden sowie auf weitere Rechtsgrundlagen verweisen.

D Umweltbelange

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die planerische Abwägung einzubeziehen. Da die Voraussetzungen vorliegen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 52 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und von einem förmlichen Umweltbericht gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch abgesehen werden.

Für den Eingriff in den bestehenden Waldbereich erfolgt jedoch ein Ausgleich nach fachrechtlichen Vorgaben, der auf externen Ausgleichsflächen in der Rekumer Geest durchgeführt wird.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen derzeit auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Andere Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 14 bis 20 BremNatG sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Auch wenn keine Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wurde, sind die für das Vorhaben relevanten Belange des Umweltschutzes aufgenommen und bewertet worden. Diese werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Weitergehende Ausführungen können dem Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 entnommen werden.

(a) Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 erfolgte am 14.06.2011 eine Geländebegehung, bei der die Biotoptypen und -strukturen im Geltungsbereich erfasst wurden. Die Bewertung der Biotoptypen orientiert sich an der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen. Die Bewertung vorhandener Gehölzbestände erfolgte in einem zusätzlichen Schritt unter Berücksichtigung der Bremer Baumschutzverordnung und des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bremen im Ortsteil Farge und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Gemäß dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremen zählt es zum Nahversorgungszentrum Farge. Das Vorhabengebiet befindet sich in der Farger Straße 99 und hat eine Grundstücksgröße von knapp 1,4 ha. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine alte Hofstelle (Koch'scher Hof), die nicht mehr in Nutzung ist, so dass die Gebäude verfallen und die Freiflächen (Garten, Obstwiese) ruderalisieren und verbuschen.

Zum Vorhabengebiet zählt auch ein ca. 0,6 ha großes Waldstück, welches sich überwiegend aus Rotbuchen und Stieleichen zusammensetzt. Die aktuelle Bestockung entspricht der potentiellen natürlichen Vegetation.

Bei den weiteren Gehölzbeständen handelt es sich zumeist um spontane Vorkommen, die sich mit ausbleibender Nutzung der hofnahen Wiesenflächen entwickelt haben. Im südlichen Bereich wurde ein Laubwald-Jungbestand mit vorwiegend Eschen und Weiden erfasst. Der Bestand zeigt ein sehr frühes Stadium natürlicher Wiederbewaldung. Im Randbereich zum Buchen-Eichenwald sind bereits Übergänge zu einem Ahorn-Eschen-Pionierwald zu verzeichnen. Die Eschen bilden ein geschlossenes Kronendach. In der Krautschicht sind typische Waldsaumarten nährstoffreicher Standorte vertreten. Weitere Gehölzbestände im Plangebiet werden von Sukzessionsgebüsch mit Weiden, Eschen und Brombeeren eingenommen. Im zentralen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere alte Obstbäume.

Der Buchen-Eichenwald ist aufgrund seiner Seltenheit, Naturnähe und des Bestandsalters (Altholz) als von sehr hohem ökologischem Wert einzustufen. Die Baum- und strauchbestandene Flächen (Streuobstwiese, Gebüsche, Laubwald-Jungbestand) sind hingegen von allgemeinem ökologischem Wert. Aufgrund ihrer Biotopqualität (Nutzungsaufgabe) bzw. des geringen Bestandsalters sind diese Biotope von geringer bzw. mittlerer Bedeutung. Die ehemals die Hofstelle umgebenden (Obst-)Wiesenbereiche haben sich durch Nutzungsaufgabe in von Gräsern geprägte halbruderale Gras- und Staudenfluren entwickelt. Diese sind von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Gleiches gilt für die Obstbaumwiese, da es sich bei dieser um einen Bestand einzelner Bäume innerhalb einer halbruderalen Gras- und Staudenflur handelt.

Im südlichen Bereich des Buchen-Eichenwaldes schließt sich in westlicher Richtung eine Einzelbaumreihe aus älteren Eichen und Eschen an, die entlang der Farger Straße weiterverläuft und somit den südöstlichen Teil des Plangebietes umschließt. Diese Einzelbaumreihe entlang der Farger Straße wird einer mittleren Wertstufe zugeordnet.

Zwischen dem Hauptgebäude des ehemaligen Koch'schen Hofes und einem der Nebengebäude befindet sich ein brachliegender Garten mit einigen heimischen Straucharten, aber überwiegend mit Ziergehölzen wie Kirschlorbeer, Blau-Fichte und Thuja. Der ehemalige Hausgarten wird mit der Wertstufe 1 (von sehr geringer Bedeutung) bewertet. Ein zweiter Vegetationsbestand im südlichen Teil des Grundstücks wurde ebenfalls als ehemaliger Hausgarten kartiert, der einen Übergang zum Sukzessionsgebüsch aufweist und eine relativ naturnahe, fließende Verbindung zum angrenzenden Laubwald-Jungbestand zeigt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Auch wurden keine gefährdeten Gefäßpflanzen (Rote Liste) festgestellt.

Zur Bewertung des vorhandenen, nach der Bremer Baumschutzverordnung geschützten Baumbestandes im Plangebiet und zur Abklärung potentieller Konfliktbereiche mit der zukünftigen Bebauung wurde ein Gutachten zur Verkehrssicherheit und Vitalität des Baumbestandes in Auftrag gegeben (BLOCK-DANIEL 2010 und 2013). Die gutachterliche Betrachtung konzentriert sich auf den straßenseitigen Bereich (Farger Straße) und die südlichen Randbereiche des Grundstücks und umfasst nicht den Waldbestand im hinteren Teil des Grundstücks und nicht die Obstbäume. Es wurden insgesamt 25 geschützte Bäume erfasst (21 Stiel-Eichen, 4 Eschen). Der Obstbaumbestand innerhalb der (Obst-)Wiesenflächen umfasst insgesamt sechs weitere Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs von mindestens 80 cm alle gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Bremer Baumschutzverordnung als geschützt einzustufen sind.

Bewertung der Eingriffe:

Bei der Realisierung des Vorhabens findet ein Eingriff in den Wald des Plangebietes statt, der zu kompensieren ist. Dabei sind drei Fälle zu unterscheiden:

1. Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme auf Waldflächen
2. Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme auf Waldflächen gemäß § 2 (1) Punkt 2 (Jungwald im Sinne des Waldgesetzes)
3. Auswirkungen durch Maßnahmen der Verkehrssicherung auf Waldflächen.

Der Bereich der Verkehrssicherung umfasst bei dem geplanten Vorhaben einen Abstand von 25,0 m zu den geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen und orientiert sich damit an der Falllänge eines Baumes.

Mit der Waldbehörde Bremen wurde entsprechend der drei Fälle der erforderliche Kompensationsumfang abgestimmt. Bei Flächeninanspruchnahme des alten Buchenwaldes wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich, bei Flächeninanspruchnahme im Bereich des Jungwaldes im Verhältnis 1:1, bei Maßnahmen der Verkehrssicherung im Bereich des alten Bu-

chen-Eichenwaldes ebenfalls im Verhältnis 1:1. Im Ergebnis ist eine Kompensation für die Eingriffe in den Wald auf einer Ausgleichsfläche von 4.005 m² erforderlich. Der Ausgleich wird in der Rekumer Geest auf bremischen Stadtgebiet durch die Anpflanzung eines naturnahen und standortgerechten Eichen-Mischwaldes auf einer Ackerbrache vorgenommen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 vorgenommen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäume ist zu unterscheiden zwischen Bäumen, die aufgrund unzureichender Verkehrssicherheit oder sehr schlechter Vitalität vor Beginn der Baumaßnahmen zu fällen sind und den Bäumen, die aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten werden können. Der erste Fall betrifft acht Bäume entlang der Farger Straße, die gemäß Baumschutzverordnung am gleichen Standort zu ersetzen sind. Der zweite Fall betrifft fünf geschützte Obstbäume, die vorhabenbedingt gefällt werden müssen. Allerdings liegen vier dieser Obstbäume in dem gemäß Waldgesetz definierten "Jungwald". Der Ausgleichsbedarf resultiert demnach aus dem Bremischen Waldgesetz und nicht aus der Baumschutzverordnung des Landes Bremen. Die Ersatzpflanzung für den betroffenen Obstbaum erfolgt innerhalb des Plangebietes in der festgesetzten Anpflanzfläche 1 durch die Pflanzung von zwei neuen Obstbäumen.

Die weiteren geschützten Bäume entlang der Farger Straße und im südlichen Planbereich sowie ein weiterer geschützter Obstbaum können bei entsprechenden Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen erhalten werden.

Auswirkungen auf die Landschaftserlebnisfunktion ergeben sich durch den Verlust einer naturnahen Fläche mit verfallenen Gebäuden und alten Obstbäumen. Solche Strukturen können sich bereichernd auf das Landschaftserleben in der Stadt auswirken. Einschränkend ist zu sagen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, dessen Zugänglichkeit nicht gewährleistet ist und somit die Erlebbarkeit des Grundstücks nur von außen erfolgen kann.

Der visuelle Eindruck wird sich von einem ruderalisierten Grundstück hin zu einem Neubau mit Stellplatzfläche verändern. Die vorhandene "Ungestörtheit" des Grundstücks wird sich tagsüber in rege Betriebsamkeit mit Besucherverkehr verändern. Positiv zu bewerten ist der langfristige Erhalt des (Rest-)Baumbestandes an der Farger Straße, der sehr prägend für das Landschaftserleben ist. Der Wald im rückwärtigen Bereich hat eine Bedeutung hinsichtlich des Landschaftserlebens.

(b) Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Zur Einschätzung der Bedeutung des Plangebietes für Tierarten – insbesondere für gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Tierarten – erfolgte eine Potenzialeinschätzung der Brutvögel sowie Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen. Mit dem Vorkommen anderer gefährdeter oder streng geschützter Arten weiterer Tierartengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes nicht zu rechnen, denn es bestehen im Plangebiet keine Gewässer. Es gibt bislang auch keine Nachweise des Eremiten in Bremen-Nord.

Fledermäuse

Aufgrund der Baumartenzusammensetzung, Altersstruktur und Lage zu weiteren potentiell geeigneten (Jagd)Lebensräumen (z. B. Weserufer, Wald Tanklager Farge, Rekumer Heide) ist das Plangebiet grundsätzlich als potenzielles Quartier für Fledermäuse geeignet. So wurden im Jahre 2011 auch drei Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen (Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus). Drei Quartiere wurden im Buchenwald sowie ein Quartier in einer alten Esche entlang des Fußweges (außerhalb des Plangebietes) festgestellt. Neben den drei nachgewiesenen Fledermausarten ist mit dem Vorkommen von mindestens vier weiteren Arten zu rechnen, die den Gesamttraum zumin-

dest als Jagdlebensraum nutzen. Als Quartierstandort dürfte der außerordentlich höhlenreiche Buchenwald für fünf der potentiell sieben vorkommenden Arten geeignet sein.

Die höhlenreiche Altbaums substanz im Buchenwald ist als außerordentlich wertvoll im Hinblick auf die Funktion als Quartierstandort für Fledermäuse anzusehen. Wegen des aktuellen Nachweises von drei besetzten Sommerquartieren des landesweit als im Bestand gefährdet eingestuft und gesetzlich streng geschützten Großen Abendseglers und wegen des Vorhandenseins zahlreicher weiterer Höhlen in den zentralen Buchen des Bestandes, aber auch in einigen Querästen des Eichenbestandes an der Farger Straße, muss quasi der gesamte Laubwald als besonders geeigneter Fledermauslebensraum bewertet werden. Insbesondere für einige dickere (ältere) Buchen kann zudem eine Eignung als Winterquartier für baumbewohnende Fledermausarten angenommen werden.

Die Zier- und Obstgehölze im ehemaligen Gartenbereich des Koch'schen Hofes und entlang der Farger Straße (Eichen/Eschen mit zum Teil starker Efeuberankung) ließen bei nur wenigen Bäumen eine potentielle Quartiereignung für Fledermäuse erkennen. Eine aktuelle Höhlennutzung konnte lediglich in einer Esche nachgewiesen werden. Als regelmäßig von mehreren Arten frequentiertes Jagdgebiet innerhalb eines städtischen Lebensraumes (mit allerdings dörflichem Charakter) kommt diesem von hohen Eichen und einigen Obstbäumen geprägten Bereich eine hohe Bedeutung zu. Die Substanz der verfallenen Gebäude ließ bei der Begehung 2011 keine Anzeichen für die Nutzung von Sommerquartieren erkennen.

Brutvögel

Im Plangebiet konnten 43 Vogelarten als potentielle Brutvogelarten ermittelt werden, davon neun Nichtsingvogelarten und 34 Singvogelarten. Da davon auszugehen ist, dass die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der meisten weit verbreiteten und allgemein häufigen Arten durch die geplanten Nutzungsänderungen keinen erheblichen Beeinträchtigungen unterliegen, wurde im Rahmen einer faunistischen Untersuchung durch die Biologische Station Osterholz (BIOS) im Jahr 2011 lediglich auf die Vorkommen der Arten Sperber, Waldohreule, Waldkauz, Grünspecht und Kleinspecht näher eingegangen. Die vier zuerst genannten stellen streng geschützte Arten dar. Waldohreule und Grünspecht sind zudem gemäß Roter Liste Niedersachsen und Bremen (2007) gefährdet. Der Grünspecht wurde als Brutvogel mit einem Revier im Buchenwald nachgewiesen. Neben diesen Arten kommen potentiell weitere seltene und/oder gefährdete Brutvogelarten wie Gartenrotschwanz oder Nachtigall vor, die innerhalb des Plangebietes die gleichen Lebensraumtypen nutzen. Diese Arten gehören zu den landesweit als im Bestand gefährdeten Arten und/oder zu den gesetzlich streng geschützten Arten.

Bezüglich der Brutvögel besteht die Bedeutung des Plangebietes vor allem in der Funktion als Brutplatz für den höhlenbauenden Grünspecht innerhalb des Laubwaldbereiches und als störungsarmes Nahrungshabitat im Bereich der Obstwiesenbrache.

Bewertung der Eingriffe:

Da die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgt, sind keine baubedingten Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten. Alle höhlenreichen Bäume wurden im Sommer und Herbst 2011 untersucht, und eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse für den Winter 2011/2012 ausgeschlossen. Wenn Baumfällungen erfolgen, ist im Vorfeld zu prüfen, ob die Höhlen von Fledermäusen als Sommer- oder Winterquartier genutzt werden.

Durch das geplante Vorhaben gehen anlagebedingt Lebensräume (potenzielle Brut- und Nahrungsgebiete) für Brutvögel verloren. Bei den meisten potenziellen Brutvögeln handelt es sich um verbreitete und allgemein häufige Arten, die in der Umgebung ausreichend Nistmöglichkeiten finden. Mit Nachtigall, Kleinspecht und Gartenrotschwanz sind drei gefährdete Arten potenziell vom Lebensraumverlust betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch Pflegemaßnahmen an Altbäumen ergeben. Hiervon können Höhlen und damit Höhlenbrüter sowie Fledermäuse betroffen sein. Dies betrifft vor allem den Waldrand des Buchenwaldes. Verkehrssicherungsmaßnahmen im Baumbestand an der Farger Straße sind bereits jetzt aufgrund der Straße und des Fußweges erforderlich. Weitere betriebsbedingte Auswirkungen können sich durch die Beleuchtung der Verkehrsflächen ergeben. Als Minimierungsmaßnahme soll der Parkplatz mit LED-Lampen, die nach unten abstrahlen, beleuchtet werden. So wird eine Anlockung von Insekten und damit jagenden Fledermäusen minimiert. Infolgedessen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Beleuchtung erhebliche Beeinträchtigungen auf Fledermäuse erfolgen. Die Minimierungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag vereinbart. Auch erhebliche Störungen durch Lärm auf wertgebende Tierarten bzw. Populationen werden aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens ausgeschlossen.

In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf streng geschützte Arten kann im Ergebnis festgestellt werden, dass für die streng geschützten Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG und für die europäischen Vogelarten unter Einbeziehung des § 44 Abs. 5 BNatSchG und bei Berücksichtigung und Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Zudem kann bei allen nachgewiesenen und potentiell vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Da die Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbot) nicht erfüllt werden, ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

(c) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der überwiegend durch Wohn- und Geschäftsnutzungen geprägt ist.

Bewertung der Eingriffe:

Durch eine zusätzliche Versiegelung von 3.500 m² Fläche ist eine Beeinträchtigung klein-klimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer Wirkungsräume nur in geringem Maße zu erwarten. Die ggf. kleinräumig wirksame Klimafunktion des Waldbestandes (Temperaturabsenkung / -regulierung im Nahbereich) bleibt weiterhin erhalten.

(d) Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion Geest. Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 6 m und 8 mNN. Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar: Unter einem ca. 0,5 m mächtigen sandigen Podsolboden ("Mutterboden") stehen zunächst spätkaltzeitliche Fein- und Mittelsande bis in Tiefen von 2 m unter Gelände an. Darunter lagern ca. 10 m bis 15 m mächtige, so genannte Geschiebelehme der Saale-Kaltzeit. Unter den Geschiebelehmen folgen mindestens 10 m mächtige Sande und Tone der Lauenburger Schichten.

Bewertung der Eingriffe:

Durch den Bau des Verbrauchermarktes mit Kfz-Stellplatz werden langfristig rd. 4.200 m² Boden versiegelt. Da durch die bisherige Nutzung "Hofstelle" bereits rd. 700 m² versiegelt sind, ergibt sich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von rd. 3.500 m². Die Bodenfunktionen gehen in dieser Größenordnung vollständig und dauerhaft verloren. Da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei einer zusätzlich überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² die Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist keine Kompensation der Eingriffe in den Boden erforderlich.

(e) Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Oberflächengewässer.

Das anfallende Regenwasser, das nicht im Plangebiet versickert, wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in die bestehende Kanalisation eingeleitet, sofern es nicht vorab verdunstet oder versickert ist.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen aus dem Jahre 2011 ergaben Grundwasserstände um etwa 2 mNN (entsprechend ab etwa 4 m unter Gelände in den tiefsten Geländebereichen); Höchststände sind bei 3 mNN zu erwarten (entsprechend ab etwa 3 m unter Gelände in den tiefsten Geländebereichen). Das Grundwasser fließt nach Süden. Es ist nach DIN 4030 als "schwach betonangreifend" einzustufen.

Bewertung der Eingriffe:

In den versiegelten Bereichen stehen die im Plangebiet anfallenden Niederschläge nicht mehr im vollen Umfang der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Das dort anfallende Regenwasser wird allerdings in einem Regenrückhaltebecken gesammelt. Das Wasser, das in dem Regenrückhaltebecken nicht verdunstet oder versickert, wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Farger Straße eingeleitet. Die Flächenversiegelung ist demnach für das Grundwasser nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des Naturschutzrechtes zu bewerten. Eine besondere Funktionsausprägung für das Schutzgut Grundwasser besteht im Plangebiet zudem nicht. Ein Ausgleich wäre demnach – auch bei Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB – für das Schutzgut Grundwasser nicht erforderlich.

(f) Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 sind Schallimmissionen durch den Kunden- und Anlieferverkehr zu berücksichtigen.

Bewertung der Eingriffe:

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die verkehrlichen und gewerblichen Schallimmissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (vgl. Kapitel C 6 "Immissionsschutz"). Im Ergebnis können durch die Begrenzung der Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes und eine Sperrung des Kfz-Stellplatzes in der Nachtzeit gesunde Wohnverhältnisse für die umgebenden Wohnnutzungen sichergestellt werden.

(g) Klimaschutz/Energieeinsparung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 52 schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Wiedernutzung einer seit vielen Jahren brachliegenden Hofstelle. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage des Vorhabengebietes im Nahversorgungsbereich Farge mit ÖPNV-Anschluss entspricht die Planung dem Leitmotiv der "Stadt der kurzen Wege", das auf eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und seiner klimaschädlichen Abgase abzielt.

Als Beitrag zur Energieeinsparung erfolgt eine Wärmerückgewinnung aus einer Kälteverbundanlage. Die gewonnene Wärme wird dem Heizkreislauf für das Gebäude wieder zugeführt und so der Primärenergiebedarf gesenkt. Zudem erfolgt eine Energieeinsparung über

Wärmetauscher bei der Abluft. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort ebenfalls möglich. Eine Nutzung von Solarenergie ist aufgrund der Gebäudestellung in Nord-Südrichtung, der Dachneigung sowie des umgebenden Waldes und Altbaubestandes entlang der Farger Straße nicht effektiv möglich.

(h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) und (f) hinaus nicht bekannt.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhabenplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind von dem Investor zu tragen. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, werden die Kosten für die Kampfmittelräumung – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – von der Stadtgemeinde Bremen entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

E 2 Gender-Prüfung

Die Angebote des Verbrauchermarktes und des Backshops richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch zusätzliche wohnungsnaher Versorgungsangebote wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugute kommt.

Für Entwurf und Aufstellung:

Bremen, 10.01.2014

Für den Vorhabenträger:

Bremen, 10.01.2014

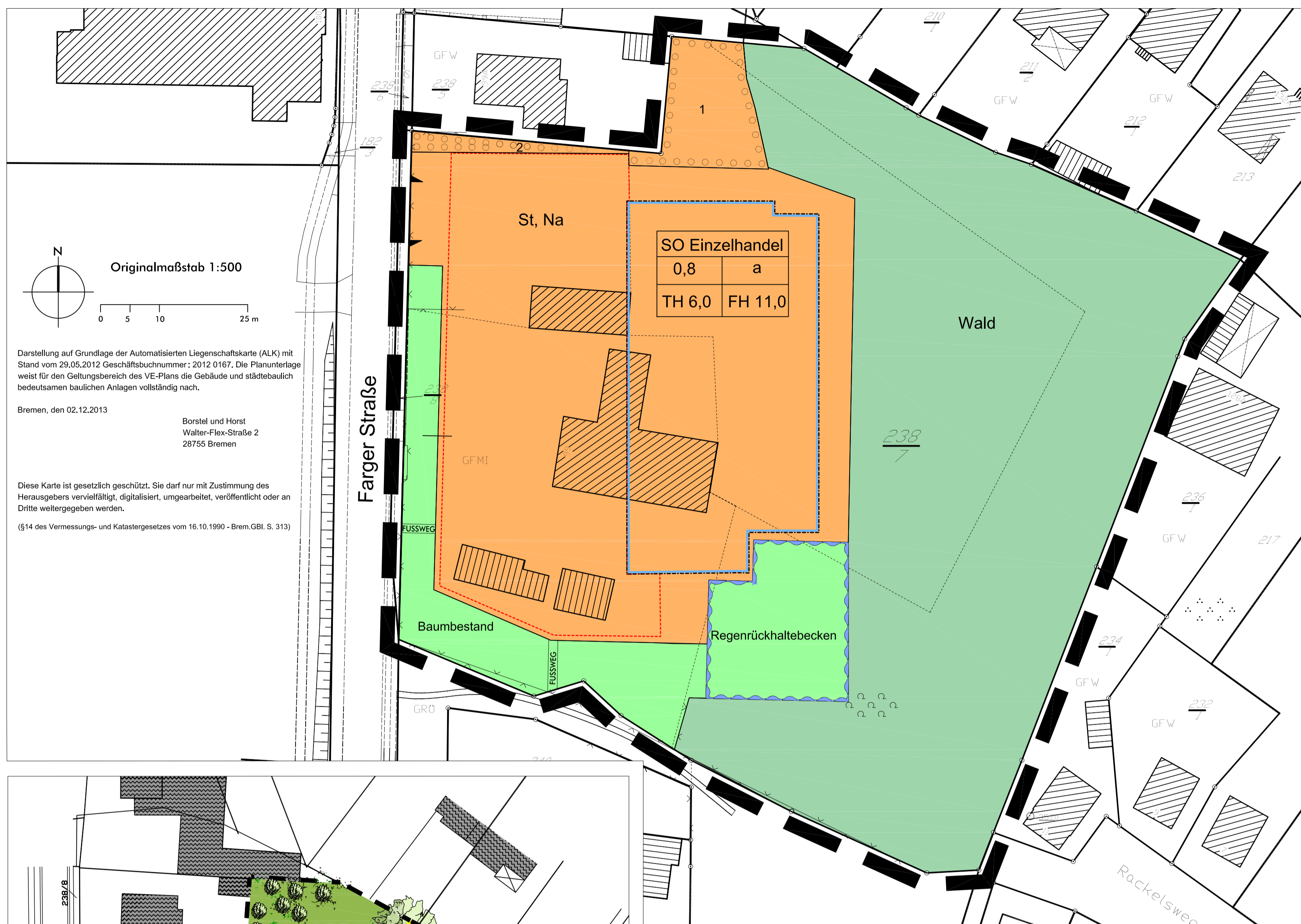
.....
(BPW baumgart+partner)

.....
(Grundstücksgesellschaft
Objekt Farge GmbH)

Bauamt Bremen-Nord:

Bremen, 10.01.2014

.....
(Bauamt Bremen-Nord)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Sondergebiet "Einzelhandel"
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - TH 6,0 Traufhöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Farger Straße
 - FH 11,0 Firsthöhe des Hauptdaches in Meter als Höchstmaß über der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche Farger Straße

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- GRÜNFLÄCHEN**
- Baumbestand Private Grünfläche mit textlich definierter Zweckbestimmung hier: Baumbestand

- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- 1 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen; nach Abgang zu ersetzen
 - 2 Fläche zur Anpflanzung einer Hecke; nach Abgang zu ersetzen
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
- Fläche für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken (privat)
- FLÄCHEN FÜR WALD**
- Wald
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- St, Na Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Ein- und Ausfahrtsbereich für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes sowie eines Backshops. Die Summe der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes darf das Maß von 1.050 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Summe der Verkaufsflächen des Backshops darf das Maß von 50 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude bis zu einer Länge von 62 m zulässig sind.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittlinie des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche "Farger Straße".
- Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind), sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. In dem Plangebiet sind Garagen unzulässig.
- Für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- Ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ist bis zu einem Meter allgemein zulässig.
- Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sind Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge nur in dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 10.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumbestand" ist der Bestand an Eichen und Eschen dauerhaft zu erhalten. Nach Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art in einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Je abgegangener Baum ist ein neuer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.
- 10.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Baumbestand" ist die Anlage von zwei Fußwegen in einer Breite von maximal 1,5 m an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.
- 10.3 Innerhalb der Anpflanzfläche 1 sind mindestens 12 Laubbäume (z.B. Acer platanoides; Spitzahorn) und zwei Obstbäume mit jeweils einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.
- 10.4 Innerhalb des Anpflanzstreifens 2 ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf voller Länge eine Hecke (z.B. Großblättriger, immergrüner Liguster) in einer Höhe von mindestens 0,8 m, gemessen über der Erdoberfläche, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- 10.5 In dem Sondergebiet sind die in den textlichen Festsetzungen 10.3 - 10.4 genannten Anpflanzungen von Laubbäumen und einer Hecke auf die Verpflichtung gemäß Bremischer Stellplatzverordnung, einen Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen, anzurechnen.
- 10.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserwirtschaft ist ein Regenrückhaltebecken in einer Größe von 250 m² anzulegen.
- 10.7 Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung (Gestaltungsvorschriften)
- 10.8 Im Plangebiet dürfen die Außenwände der Gebäude nur in rottem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder hellem Putz (in Annäherung an die RAL Farben 9001, 9003, 9016) ausgeführt werden. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können andere Materialien zugelassen werden.
- 10.9 In dem Sondergebiet sind als Dachformen der Hauptgebäude (Verbrauchermarkt) ausschließlich Satteldächer mit Dachziegeln oder Tondachpfannen zulässig. Für Nebengebäude (Backshop) und untergeordnete Gebäudeteile sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich in naturroter bis rotbrauner Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 3000- 3011, 3016-3022, 3027, 3031-3032, 4002) oder anthraziter Farbe (in Annäherung an die RAL Farben 7015-7021, 7024-7026) auszubilden. Dacheindeckungen mit reflektierenden oder glänzenden Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dachform und Dacheindeckung sind zulässig bei Erkern und Eingangsvorbauten.
- 10.10 Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 52 mit Vorhabenplan 52

zum Vorhaben "Verbrauchermarkt Farger Straße" in Bremen-Blumenthal

- im Bereich
- Farger Straße
 - südlich Betonstraße
 - rückseitig Richard-Taylor-Straße
 - Wegeverbindung zwischen Farger Straße und Rackelsweg

Entwurf

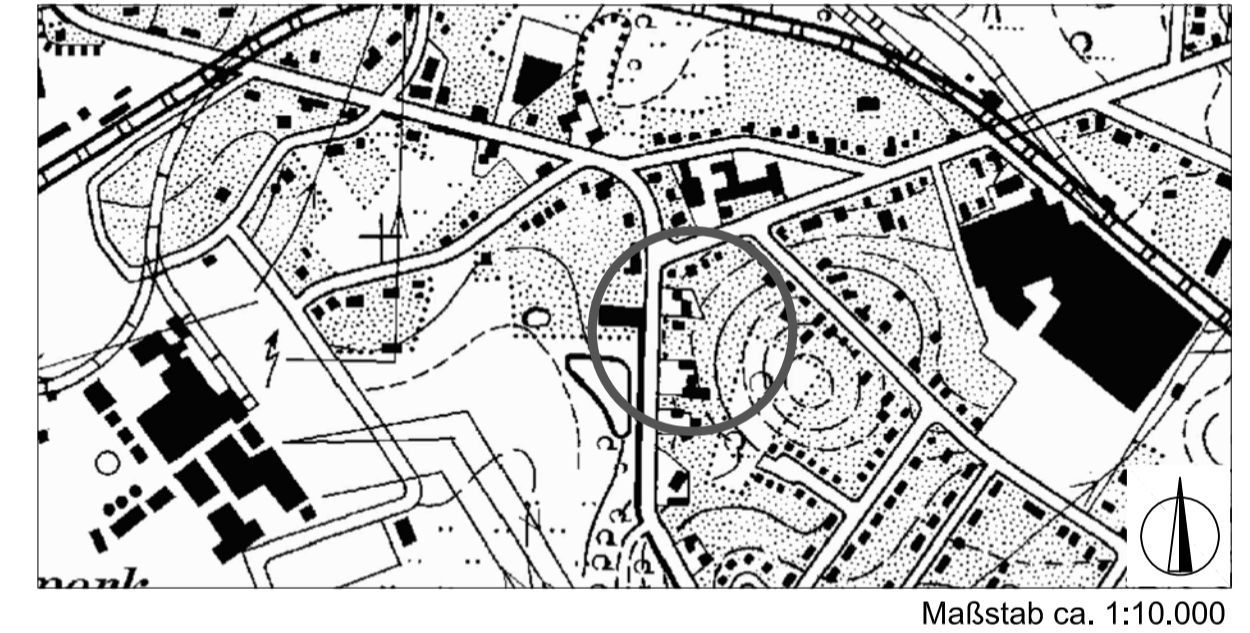
Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**
 Stadt- und Regionalplanung
 Osterstorsteirweg 70-71 28203 Bremen

Bremen, den 02.12.2013

Vorhabenträgerin **Grundstücksgesellschaft Objekt Farge GmbH**
 Ludwig-Quidde-Straße 5
 28207 Bremen

Bremen, den 02.12.2013

Übersichtsplan



Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den 02.12.2013
 Amtsleiter

Dieser Plan hat in der Fassung vom 14.08.2013 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2013 bis 21.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Senator/in

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am
 Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Verfahren: Böger
 14.08.2013 (TÖB/ö.A.)
 02.12.2013 (Ä.n.ö.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 52