



Freie Hansestadt Bremen

www.instara.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 - 46“

Sitzung des Beirates Burglesum am 15.11.2016

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH • Vahrer Straße 180 • 28309 Bremen •



B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“

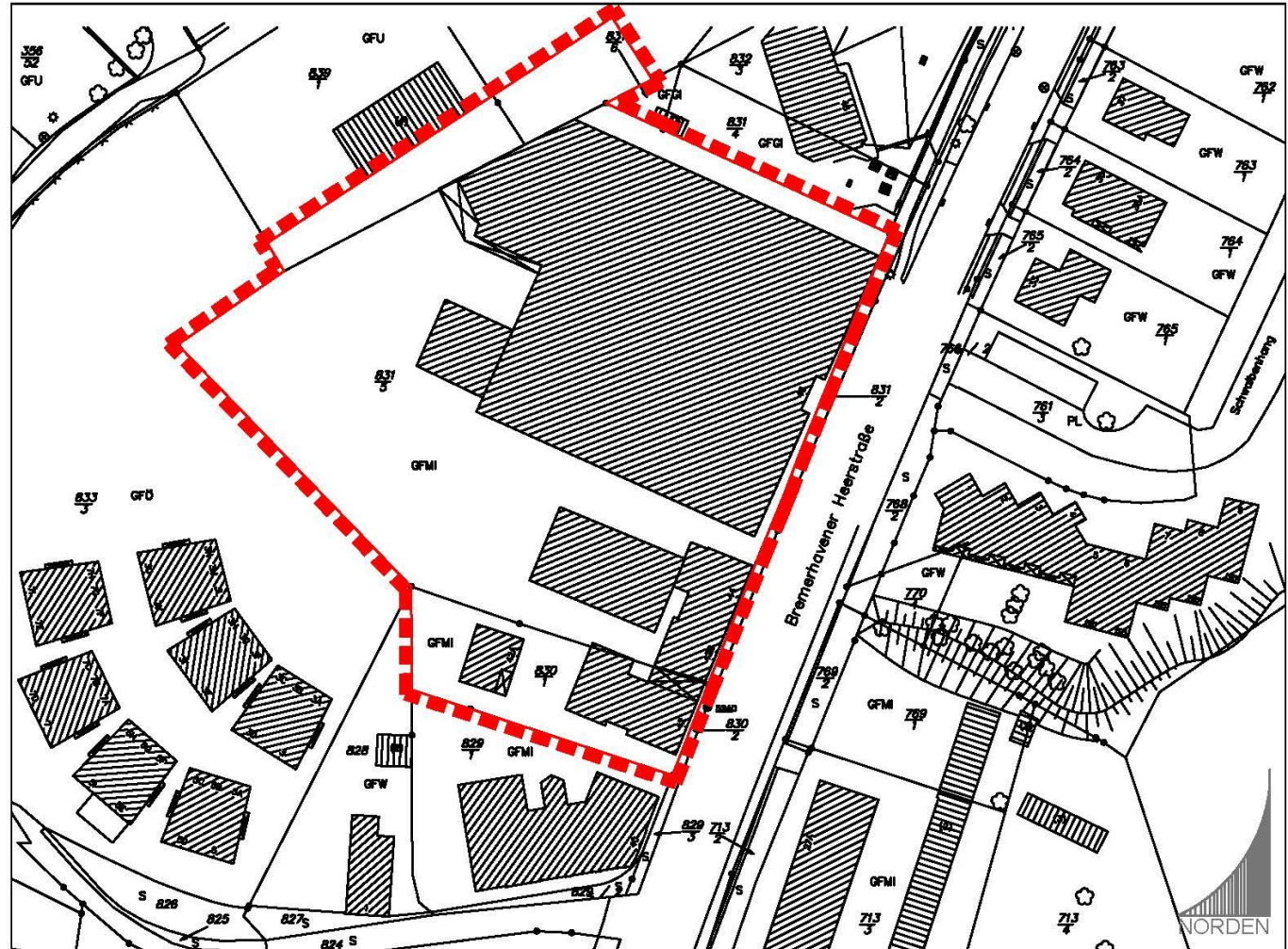


instara

Luftbild (Quelle: google earth)



B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“



Größe des Plangebietes:
ca. 0,78 ha

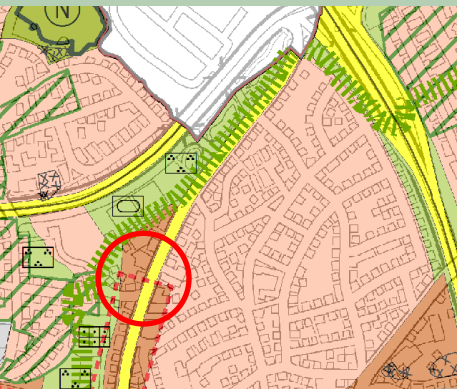


Geplantes Vorhaben

- ⇒ Verbrauchermarkt mit Backshop und Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen sowie Schank- und Speisewirtschaften, aber auch betriebsbezogenes Wohnen
- ⇒ Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes (bestehender Mietvertrag endet im Dez. 2016) und Abriss südlich angrenzender Gebäude für die Anordnung von Kundenparkplätzen

Planungsrechtliche Situation

- ⇒ Darstellung als Gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan. Es liegt zur Zeit kein Bebauungsplan vor („unbeplanter Innenbereich“).
- ⇒ Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.
- ⇒ Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 gefasst; vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verfahren gem. § 13a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“); derzeit findet die öffentliche Auslegung statt.





B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“

Planungsrelevante Aspekte:

Grundstücksverfügbarkeit

- ⇒ Verlagerung der bestehende Baulast auf dem Flurstück 839/7 (500 m²) zu Gunsten des Flurstückes 831/5 auf das Flurstück 839/1
- ⇒ Regelung mit Immobilien Bremen zur Veräußerung von Teilflächen der Flurstücke 839/1 und 839/7 ist erklärt (Lage des geplanten Umkleidegebäudes für den Sportplatz sowie Wegeverbindung sind berücksichtigt)
- ⇒ Eigentumsvormerkung im Grundbuch zu Gunsten des Vorhabenträgers für das Flurstückes 830/1 (Bremerhavener Heerstraße 42A und 42) liegt dem Bauamt Bremen-Nord vor

UVP-Vorprüfung

- ⇒ Entsprechend Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, d. h. ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m², ist eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist (geplante Geschossfläche 2.450 m² = festgesetzte überbaubare Grundstückfläche).

Fazit:

Aufgrund bestehender Versiegelungen / Nutzungen ist keine UVP erforderlich.



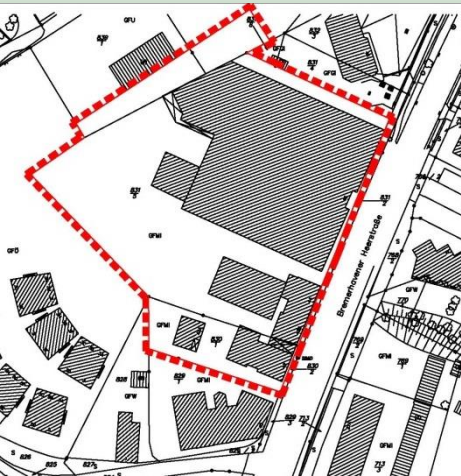
Planungsrelevante Aspekte:

Einzelhandel

- ⇒ Vorhaben liegt nur teilweise im zentralen Versorgungsbereich.
- ⇒ Einzelhandelsgutachten beurteilt das geplante Vorhaben als grundsätzlich städtebaulich und raumordnerisch verträglich.
- ⇒ Abstimmung des Projektes in der „Arbeitsgruppe Einzelhandel“ hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept ist erfolgt (positiv); Beratungsergebnis des Beirates vom 27.05.2014 ist damit umgesetzt.
- ⇒ Zustimmung des Kommunalverbundes Niedersachsen / Bremen e.V. liegt vor.

Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

- 1 großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m² einschließlich Backshop,
- Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen Vergnügungsstätten), Büros, Praxen, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Betrieb innerhalb des Sondergebietes zugeordnet sind,
- Stellplätze, die einem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Mobilfunkmast / -anlagen.





Planungsrelevante Aspekte:

Verkehr

⇒ Beauftragung einer verkehrstechnischen Untersuchung (PGT Umwelt und Verkehr GmbH) betreffend einer Leistungsfähigkeitsberechnung für den Knotenpunkt Bremerhavener Heerstraße / Zufahrt zum Kundenstellplatz. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes an der Bremerhavener Heerstraße ergibt sich gemäß der RAS 06 /2/ aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastungen ein Aufstellbereich für die Linksabbieger.

Da die Verkehrsqualität der Ströme im Zuge der Bremerhavener Heerstraße sehr gut ist und die Behinderungen des Geradeausstromes gering sind, wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, auf den Bau eines Aufstellbereiches zu verzichten. Diese Empfehlung wird auch durch die Charakteristik der Bremerhavener Heerstraße gestützt, da auch an den benachbarten Grundstücksanbindungen keine Maßnahmen für den Linksabbieger vorhanden sind“.

Fazit:

Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.



B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“

Planungsrelevante Aspekte:

Schall

⇒ Beauftragung eines Schallgutachtens (T & H Ingenieure GmbH) betreffend die Auswirkungen von betriebsbezogenen Geräuschen auf die Umgebung sowie von Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Bremerhavener Heerstraße, die auf das Gebiet einwirken.

⇒ Nachbarschaftsschutz (betriebsbezogene Geräusche):

Keine Nachtanlieferung (22.00 bis 6.00 Uhr) und Nutzung der Kundenstellplätze nur bis 21.30 Uhr.

⇒ Schutz vor Verkehrslärm:

Maßnahmen am Gebäude sind erforderlich, die je nach Ausrichtung der Gebäudeseiten zu differenzieren sind.

Bei Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie hausnahe Außenwohnbereiche auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (Richtung Westen).

Fazit:

Regelungen im Durchführungsvertrag sowie Festsetzungen im Bebauungsplan sind erforderlich.



Planungsrelevante Aspekte:

Besonderer Artenschutz

⇒ Potentialabschätzung der Bedeutung des Plangebietes für die Avi- und die Fledermausfauna (Dipl.-Biol. Dieter von Barga).

⇒ Avifauna: Brutvogelarten sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie Arten, die häufig an Gebäuden brüten bzw. in Siedlungsgebieten häufig vorkommen.

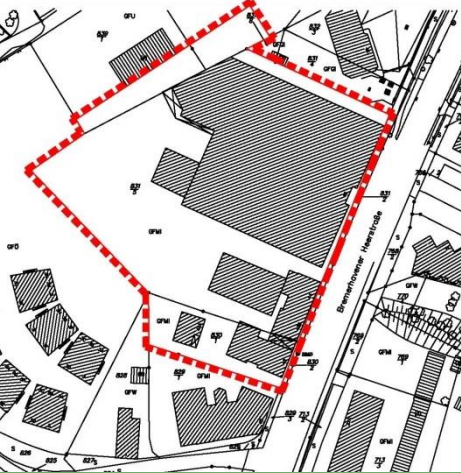
Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, die spezielle nur im Plangebiet vorhandene Strukturen zur Brut- oder zur Nahrungssuche benötigen, ist nicht zu erwarten.

⇒ Fledermäuse: Sechs Fledermausarten wurden nachgewiesen. Alle Arten nutzen das Untersuchungsgebiet unterschiedlich intensiv als Nahrungshabitat. Bevorzugt wurden dabei die insektenreichen Säume entlang der Gehölzstreifen und –ränder und hier weit überwiegend im Randbereich einer kleinen Lichtung südwestlich außerhalb des Plangebietes.

Übertagungsplätze oder Wochenstuben wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden.

Fazit:

Der Besondere Artenschutz steht dem Vorhaben nicht entgegen.



instara

⇒ Begutachtung des Baumbestandes (9 Bäume) durch Dipl.-Ing. Frank Wolf.

This architectural floor plan shows a complex building layout with various rooms and corridors. The plan is annotated with numbered circles: green circles (2, 6, 10, 15) and red circles (7, 13, 14, 16, 17). The green circles are placed in specific rooms, while the red circles are placed in corridors or common areas. The plan also includes labels for architectural features such as 'Stützmauer' (retaining wall), 'Bordstein' (curb), 'Pflaster' (paving), and 'Bereich nicht zugänglich' (area not accessible). The drawing is a detailed technical sketch, likely for a restoration or renovation project.

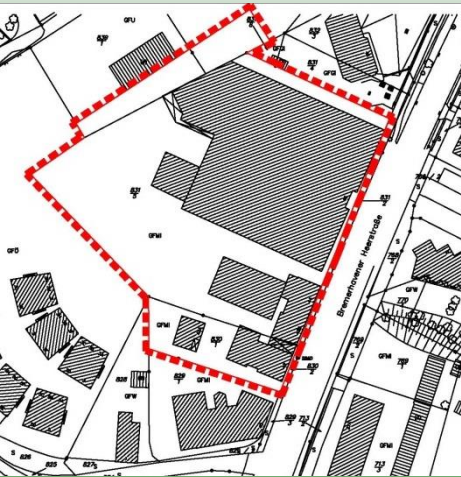


B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“

Planungsrelevante Aspekte:

Fortsetzung Baumschutz gem. Brem. BaumSchutzVO

- ⇒ Die Fällung von sechs geschützten Bäumen ist unvermeidbar.
- ⇒ Zur Kompensation der zu fällenden Bäume werden acht neue Laubbäume gepflanzt.
- ⇒ Aufgrund des Stellplatzortsgesetzes werden darüber hinaus zur Begrünung der geplanten Stellplätze 20 weitere Bäume neu gepflanzt.







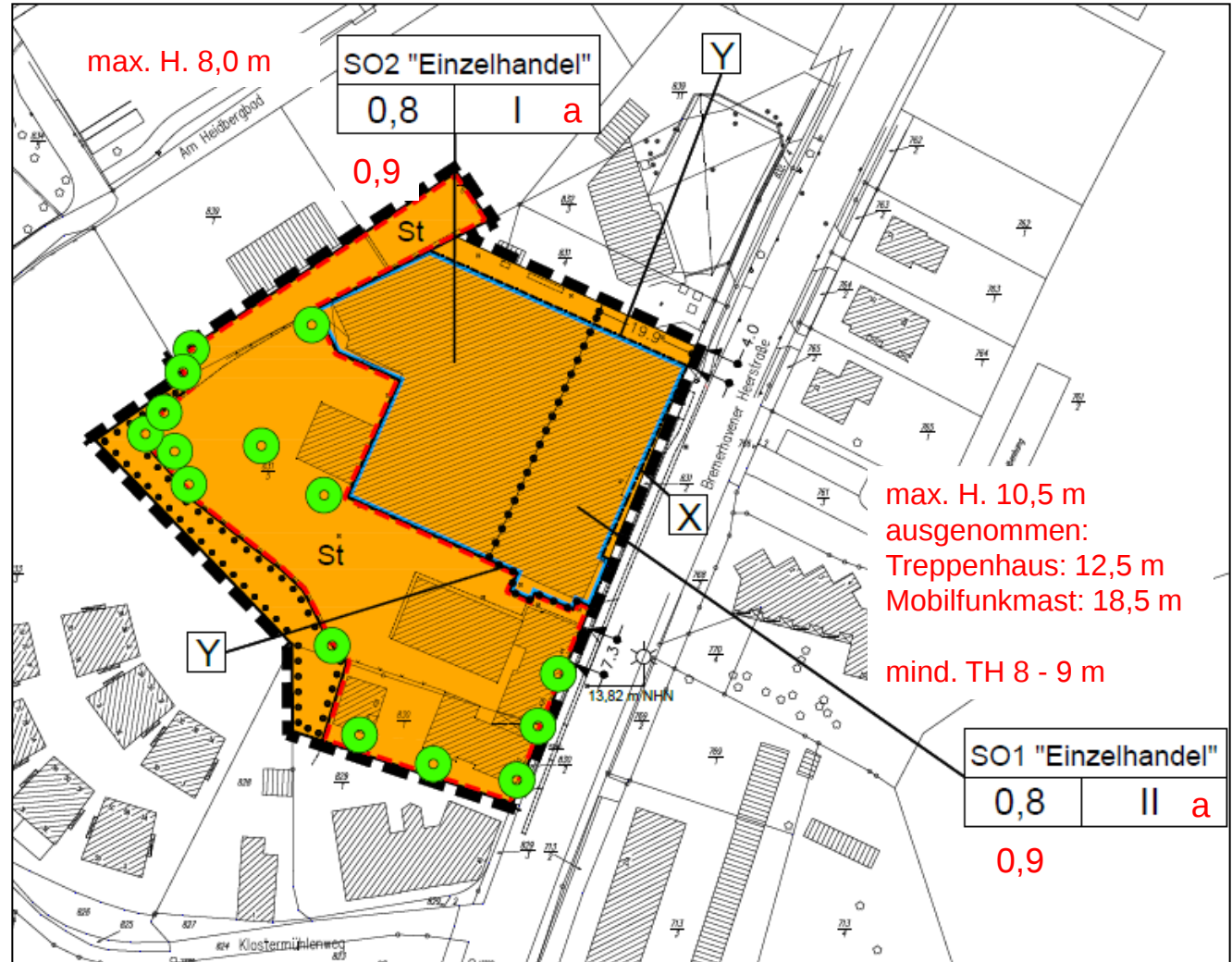
B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“

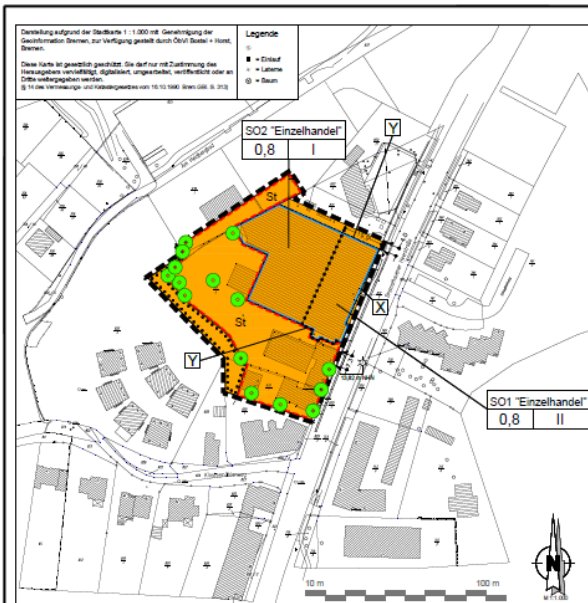
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Planbild -

Festsetzungen zu folgenden Themen:

- Zufahrt
- Stellplatzbegrünung
- Flächen zum Erhalt von Gehölzen
- Standorte zur Anpflanzung von Einzelbäumen
- Regelungen zum Schallschutz





Vorhabenplan



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1993)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1-11 BauVO)



Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GZ

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG §§ 22 und 23 BauVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauVG)

Verkehrsmittelflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVG)

Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 8 BauVO)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzende Fläche (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauVG und §§ 1 und 16 BauVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St-Stellplätze)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieilen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugetieils

Höhenfestpunkt (13,82 m NNH)

Grenze des städtischen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes sowie von sonstigen Dienstleistungsbetrieben (§ 11 Abs. 2 BauVO).

Zulässig sind:

- 1 großflächiger Lebensmittel-Verbrauchermarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m²,
- Dienstleistungsbetriebe (ausgenommen Vergrößerungsbetriebe), Bistros, Pizzerien, Snacks und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsleiter, die einem Betrieb innerhalb des Sondergebietes zugeordnet sind,
- Stellplätze, die einem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Kooperations-/Anlagen.

1.2 Verkaufsfäche im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist diejenige Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freizeitanlagen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zur Verkaufsfäche zählen auch Treppenhänge, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Kassenzonene sowie ein ggf. vorhandener Windfang sowie Flächen für die Entsorgung von Verpackungsmaterial durch die Kunden und die Planungsgebiete. Zur Verkaufsfäche zählen auch Flächen, die der Abholung von Waren dienen, soweit sie von Kunden betreten werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, wenn diese wasserundurchlässig z.B. mit betrittsfestem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterflächen o.ä. befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO).

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10,5 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO). Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO). Die Traufhöhe, der Punkt zwischen der Außenseite der aufsteigenden Außenwand und der Oberkante der Dachhaut, muss auf der zur Bremerhavener Heerstraße ausgerichteten Gebäudeschleife zwischen 8,0 m und 9,0 m über Bezugspunkt liegen.

Bezüglich der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie der Traufhöhe werden folgende Sonderregelungen getroffen:

- Von der Festsetzung bezüglich der Traufhöhe sind untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Dachgauben, Vordächer) ausgenommen (§ 16 Abs. 6 BauVO).
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch das „Treppenhaus“ bis zu einer Höhe von 12,5 m über Bezugspunkt überschritten werden.
- Durch einen auf dem Gebäude innerhalb des SO1 angebrachten Mobilitätsmast / -antenne darf die maximale Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 10,5 m über Bezugspunkt überschritten werden.

2.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m über Bezugspunkt festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO), der zulässige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Lüftung- und Kühlanlagen) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 BauVO I. v. m. § 16 Abs. 6 BauVO).

2.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Traufhöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 16 Abs. 1 BauVO).

3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudeteile von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO).

4. Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind im Sondergebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, zulässig (§ 12 Abs. 6 BauVO).

5. Grundstücksanliege- und Ausfahrten

Zur Erschließung des Sondergebietes sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten für die erforderliche feuerwehrtechnische Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO).

6. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO). Abgänge sind durch Nachpflanzungen gleichwertiger Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO).

7. Stellplatzbegrenzung

Innerhalb der Stellplatzflächen sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelstamm Bäumen (z.B. Spitzahorn, Eberesche, Stieleiche; Qualität: Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO).

Innerhalb der Stellplatzflächen ist entlang der Grenze zum Flurstück 329/1 sowie entlang der Flurstücks der Bremerhavener Heerstraße, mit Ausnahme des Zufahrtbereiches, eine einjährige Hecke, bestehend aus Holunder (Carpinus betulus), zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht Strauch 50 bis 120 cm. Die Heckenstruktur ist durch regelmäßigen Schnitt zu pflegen, in Form zu halten und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVO).

8. Immissionsschutz

8.1 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Anforderungen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 47 der bremischen Landesbauordnung, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume erhalten.

Lärmpegelbereich (LpB)	Außenpegel L (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (eff. R'w) in
		Wohn- und Aufenthaltsräume
I	55 dB	30
II	55 - 60 dB	30
III	61 - 65 dB	35
IV	66 - 70 dB	40
V	71 - 75 dB	45

TI) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der ständige Aufenthalt aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumkomfort leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

An der im SO1 gelegenen Gebäudefassade, die mit einem „X“ gekennzeichnet ist, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume erhalten.

An den im SO1 gelegenen Gebäudefassaden, die mit einem „Y“ gekennzeichnet sind, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büroräume erhalten.

8.2 Bei Wohnungen sind die Grundrisse des Gebäudes so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverlauf abgewandten Gebäudesseite (in Richtung Westen) angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmenden Dämmvorhängen oder eine Dämmung mittels raumtechnischer Abflüge vorzusehen.

8.3 Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind auf der dem Straßenverlauf abgewandten Gebäudesseite (in Richtung Westen) anzurorden. Andernfalls ist eine Ausgestaltung durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Hinweise

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

Die DIN 4109 kann beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Bremen, Contrescarpe 72 (im Foyer des Siemenshochhauses beim Service Center Bau), während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtliche Grundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1723) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103

mit Vorhabenplan 103 zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-48“ für ein Gebiet in Bremen-Burgum - westlich der Bremerhavener Heerstraße

Bearbeitungsstand: 30.09.2016

Planverfasser
Für Entwurf und Aufteilung

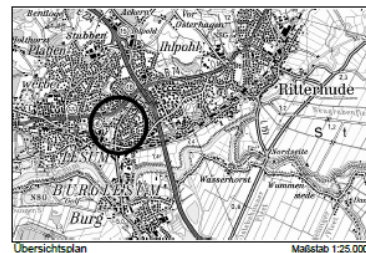
instara

Bremen, den

Vorhaben- und Erschließungsleiter

Bremen, den

Behrens & Weiler GmbH & Co. KG



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Bauamt Bremen Nord
Bremen, den

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen.

Bauamt Bremen Nord

Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am

Senator / in

Beschlossen in der Sitzung der
Stadtbürgerschaft am

Direktor bei der
Bremischen Bürgerschaft

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

Verfahren: Koch
Büro
30.09.2016 (d. A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103



B-Plan Nr. 103 „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42 – 46“



instara