

www.instara.de

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

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

Stadtteilbeirat Gröpelingen
Sitzung am 16.02.2022

instara



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Größe des
Plangebietes:
ca. 0,82 ha



instara



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Geplantes Vorhaben

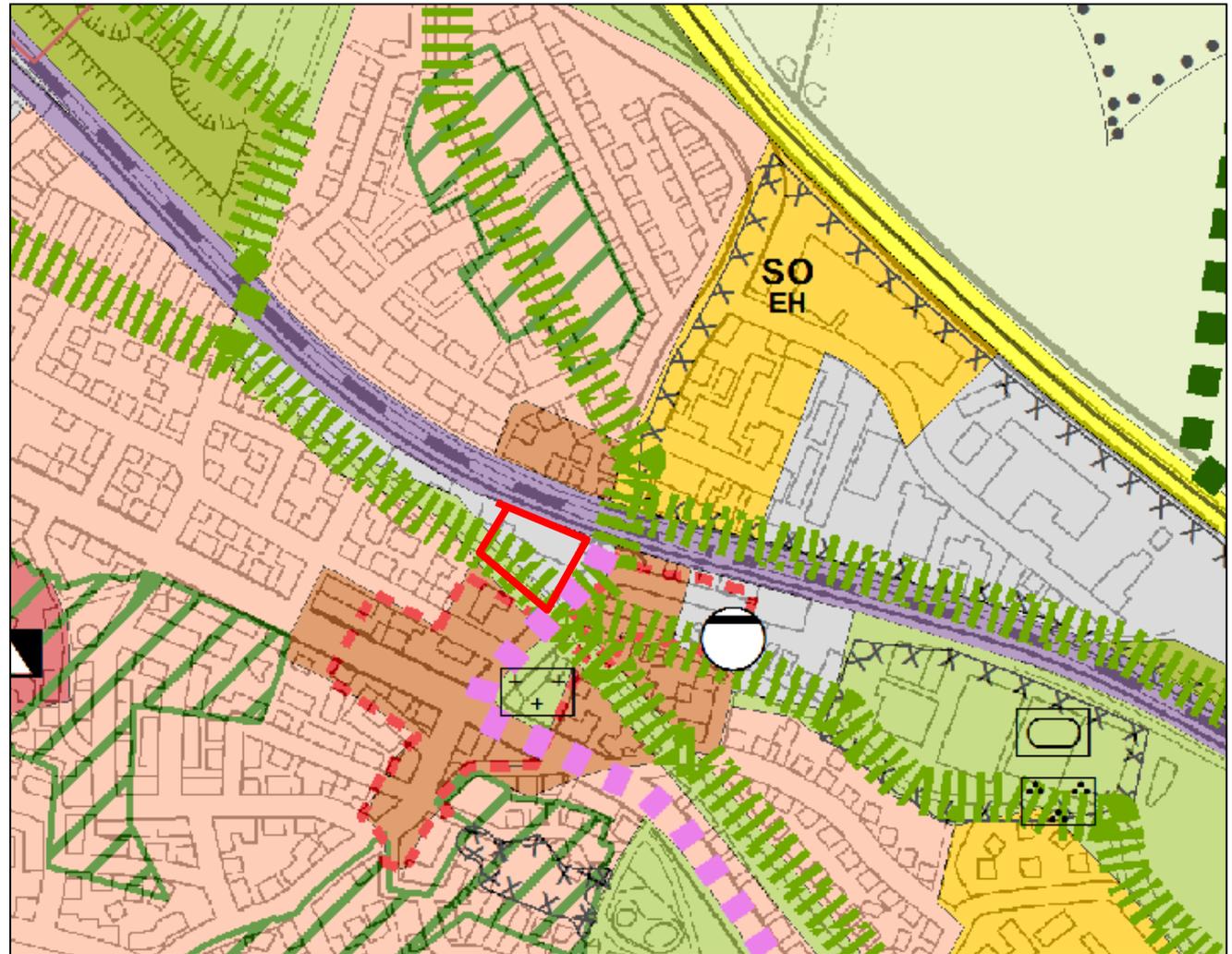
- ⇒ Umnutzung eines ehemaligen Ausstellungs- und Verwaltungsgebäudes des angrenzenden Baustoffhandels; Abriss und Neubau der Anbauten
- ⇒ Erdgeschoss: Lebensmittelvollsortimenter (Gesamtverkaufsfläche: 1.950 m² incl. Backshop), Servicepoint (z. B. Bankautomat, Packstation)
- ⇒ Obergeschoss: betriebsbezogene Büro-, Sozial-, Technik- und Lagerräume sowie Schulungsräume

Planungsrechtliche Situation

- ⇒ Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) im Flächennutzungsplan. Festsetzung als Gewerbegebiet (Bebauungspläne 2091 und 2289)
- ⇒ Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- ⇒ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verfahren gem. § 13a BauGB – „Bebauungsplan der Innenentwicklung“); Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152



Plangebiet:

- Gewerbliche Bauflächen

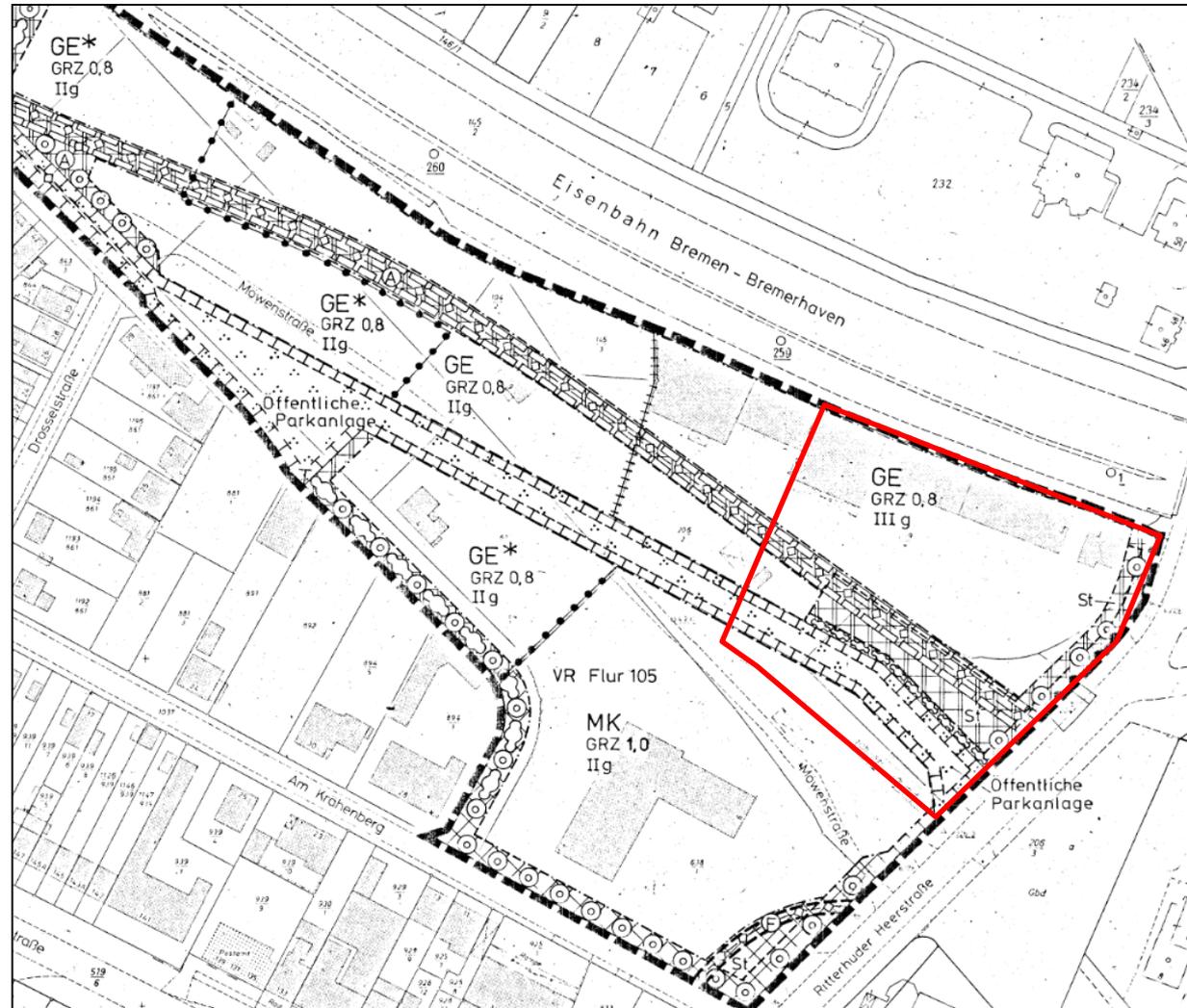
Angrenzende Bereiche:

- Gemischte Bauflächen
- Bahnanlagen
- Straßenbahntrassen – Planung
- Grünverbindungen
- Zentrale Versorgungsbereiche

instara



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152



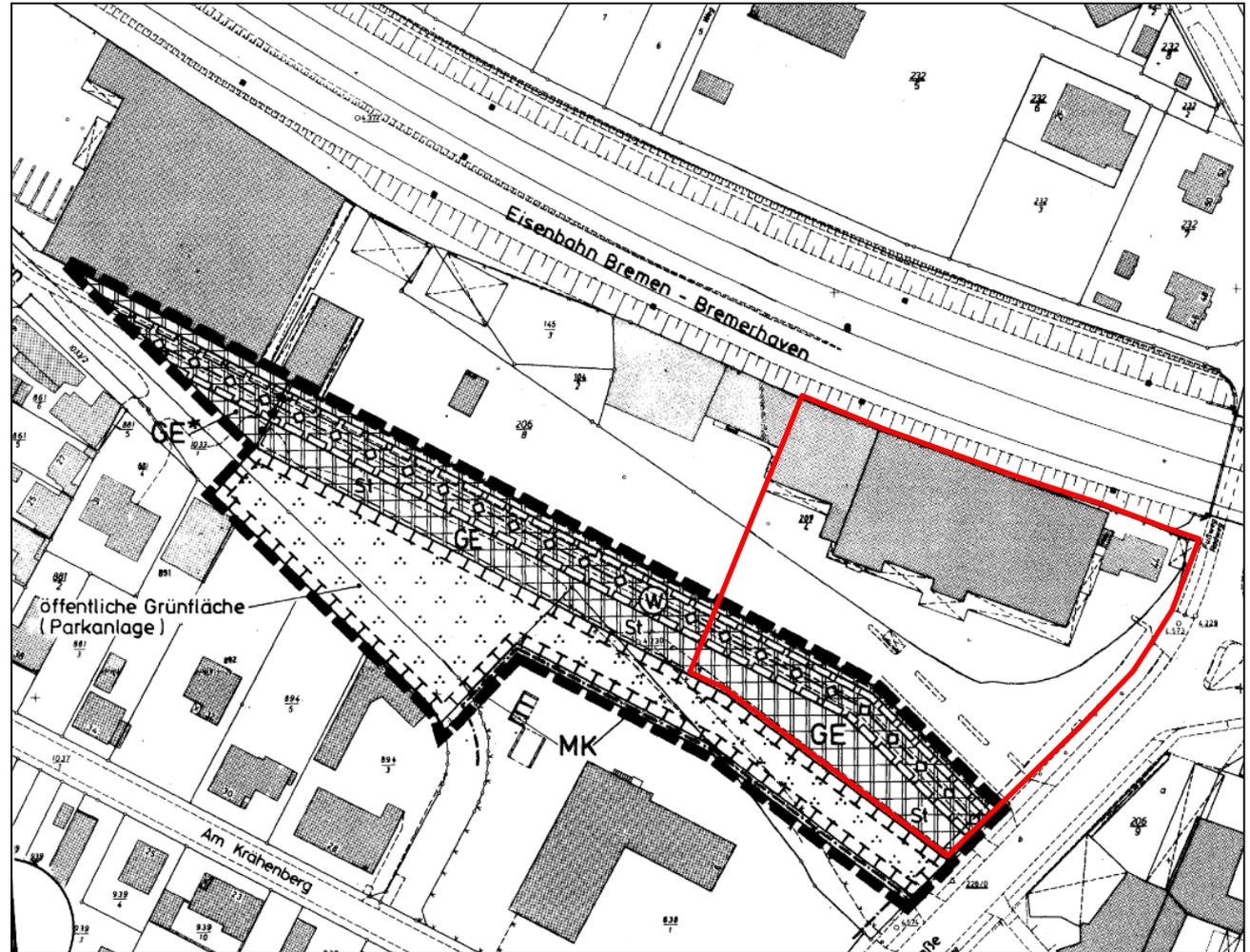
Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Flächen für Stellplätze
- GRZ 0,8
- Geschlossene Bauweise
- III Vollgeschosse
- Leitungsrecht / Unterirdische Abwasserleitung
- Hecke zu pflanzen / zu erhalten
- Bäume zu pflanzen / zu erhalten

instara



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152



Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Flächen für Stellplätze
- Leitungsrecht / Unterirdische Wasserleitung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

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 (geplante Geschossfläche ca. 4.900 m²)

Fazit: es ist keine UVP erforderlich

Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept

- ⇒ Plangebiet befindet sich gemäß der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bremen innerhalb des Nahversorgungszentrums Oslebshausen
- ⇒ Es besteht ein Entwicklungspotenzial für einen Vollsortimenter

Fazit: Das geplante Vorhaben entspricht der Fortschreibung. Auch eine gutachterliche Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass das Planvorhaben den Empfehlungen des Zentrenkonzepts Bremen Rechnung trägt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Verkehrsgutachten

- ⇒ Verkehrszunahme insgesamt: 1.700 Kfz/24 h (Summe An- und Abfahrt); Verkehrszunahme nachmittägliche Spitzenstunde: 1 – 2 Kfz pro Minute
- ⇒ Verkehrsqualität in der nachmittägliche Spitzenstunde Knotenpunkt Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof: E (Maßnahmen sind erforderlich)
- ⇒ durch eine Fußgänger-Lichtsignalanlage im Bereich der südlichen Querungsstelle an der Ritterhuder Heerstraße (Radpremiumroute) kann die Verkehrssicherheit für querende Fußgänger*innen / Radfahrer*innen und gleichzeitig die Verkehrsqualität für den Knotenpunkt Ritterhuder Heerstraße / Am Oslebshauer Bahnhof (Nord) verbessert werden (Verkehrsqualität D)
- ⇒ Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl für Kunden und Mitarbeiter (insg. Bedarf von ca. 85 bis max. 90 Stellplätzen)

Fazit: *Installierung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage (Bedarfsampel),
Realisierung von 89 Stellplätzen*



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Schalltechnische Untersuchung

- ⇒ Vorbelastungen durch Schallimmissionen aus der Umgebung (Bahntrasse, Ritterhuder Heerstraße und bestehende Gewerbebetriebe)
- ⇒ Das Vorhaben verursacht ebenfalls Emissionen durch Fahr- und Lieferverkehre, technische Gebäudeausstattung und die Parkplatznutzung.

Fazit: Verkehrslärm: Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)) an der nördlichen und östlichen Gebäudefassade.

Verkehrsfernwirkung: keine wesentliche Änderung

Gewerbelärm: der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird an allen Immissionsorten unterschritten.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (best. Anforderungen an Schalldämmmaß an Gebäude-Außenfassaden)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Energiekonzept

⇒ Auf Basis der Statik des Bestandsgebäudes sowie der neuen Anbauten wurde ein Energiekonzept erstellt.

Maßnahmen: *Beim Bestandsgebäude Ertüchtigung der Dämmeigenschaften von Fenstern, Türen und Lichtkuppeln*
Reduzierung von Wärmeverlust (Wärmebrücke)
Beheizung des gesamten Gebäudes durch die Abwärme der Kühlanlagen sowie durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
teilweise Wärmerückgewinnung durch zu verbauende Lüftungsanlagen
ausschließlich LED-Leuchten und Optimierung der Fensteranordnung im Obergeschoss (Tageslichtnutzung)
Nutzung von 31 % der Gesamtdachfläche für Photovoltaik-Module

→ **Energieeinsparung von insgesamt 24 %**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Geotechnischer Bericht

⇒ Untersuchung und Beurteilung der Baugrundeigenschaften

Fazit: *obere fein- und mittelsandige Schicht aus Recyclingmaterialien, danach folgen geogene Fein- und Mittelsande, die mit Auenlehm unterlagert sind*

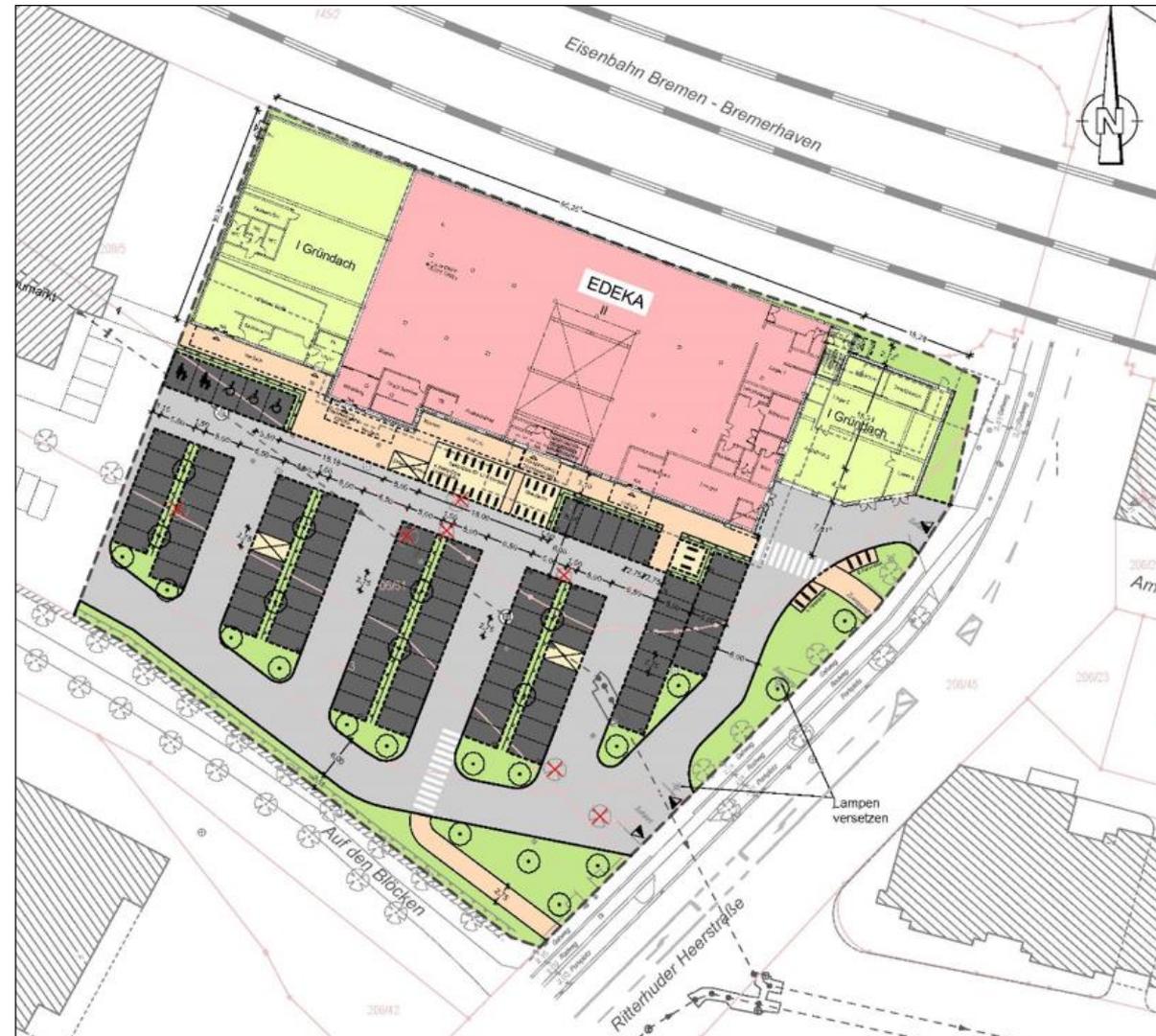
Versickerung im Plangebiet nur eingeschränkt möglich / Stauschichten

daher Dachbegrünung auf 900 m², PKW-Stellplätze möglichst mit versickerungsfähigem Fugenpflaster und Retentionsräumen in den Grünstreifen

dadurch Reduzierung der Abflüsse in das Kanalnetz im Vergleich zum Ist-Zustand



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152



Freiflächenkonzept:

- Anordnung der Stellplätze (89) und Fahrradabstellplätze (64)
- Begrünung mit Bäumen (6 + 22) und Hecken
- Fußwege



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

Festsetzungen:

- Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“
- GRZ 0,8
- abweichende Bauweise (a)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Stellplätze (St)
- Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche (Wegbegleitgrün)
- Bäume zum Erhalt und zum Anpflanzen

instara



Ausschnitt aus dem VEP 152 (Entwurf)



Textliche Festsetzungen

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) festgesetzt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

3. Zulässige Nutzungsarten im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) sind großflächige Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m².

Zulässig sind:

- Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 10 % zentrenrelevanten Nebensortimenten,
- betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume sowie Schulungsräume,
- Lagerräume,
- Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Servicepoint (z. B. Bankautomat, Packstation),
- Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m² und einer Gastronomiefläche.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

4. Zur Verkaufsfläche im Sinne der Festsetzung der Ziffer 3 zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereich. Zur Verkaufsfläche im Sinne von Satz 1 zählen auch Freiflächen, auf denen dauerhaft ein Verkaufsvorgang stattfindet.

5. Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

6. Die maximale Gebäudehöhe wird für die eingeschossigen Gebäudeteile mit 9,6 m ü. NHN und den zweigeschossigen Gebäudeteil mit 12,6 m ü. NHN festgesetzt. Für die jeweilige festgesetzte maximale Gebäudehöhe können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) bis zu 1,5 m zugelassen werden. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenfassade einhalten. Im Bereich des Eingangs des Lebensmittelmarktes sowie an der südöstlichen Gebäudeecke dürfen Teile des Gebäudes die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 12,6 m ü. NHN bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 14,2 m ü. NHN überschreiten.
7. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

8. Innerhalb des Sondergebietes sind in der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO. Hiervon ausgenommen ist der Abschnitt der nördlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes, an der die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze verläuft, wo bauliche Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand gem. BremLBO errichtet werden dürfen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

9. Stellplätze sind im Sondergebiet Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) nur innerhalb der dafür festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ ist die Aufstellung von Einkaufswagenboxen, Fahrradabstellanlagen (auch überdacht) sowie von Werbeanlagen zulässig.

10. Zur Erschließung des Sondergebietes Einzelhandel „Lebensmittelmarkt“ (SO-EH „Lebensmittelmarkt“) ist neben der Privatstraße eine weitere Grundstückszu- und Grundstücksausfahrt ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zulässig. Ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten für Fußgänger und Radfahrer.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

11. Immissionsschutz

Innerhalb des Sondergebietes sind aus Gründen des Schallschutzes für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten folgende Schalldämmmaße der jeweiligen Fassaden von $R'_{w,ges}$ einzuhalten:

39 dB an der nördlichen Fassade

35 dB an der östlichen Fassade

32 dB an der südlichen Fassade

32 dB an der westlichen Fassade

Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes hat nach der DIN 4109, Teil 2 Ausgabe Januar 2018, zu erfolgen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

12. Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen, Anpflanzungen, Dachbegrünung, Photovoltaik
 - 12.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - 12.2 Die die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Hainbuchenhecke entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist auf eine Höhe von mindestens 1,8 m wachsen zu lassen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - 12.3 Die zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume (Qualität: Hochstamm, mind. 16 cm - 18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

- 12.4 Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 900 m² der Dachfläche für eine extensive Begrünung vorzusehen.
- 12.5 Innerhalb des Plangebietes sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 912 m² der Dachfläche Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik aufzustellen. Begrünte Dachflächen können auch für Photovoltaikanlagen genutzt werden. Die jeweiligen Flächen werden separat berechnet.
- 12.6 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wegebegleitgrün ist die Anlage eines Fußwegs zulässig.

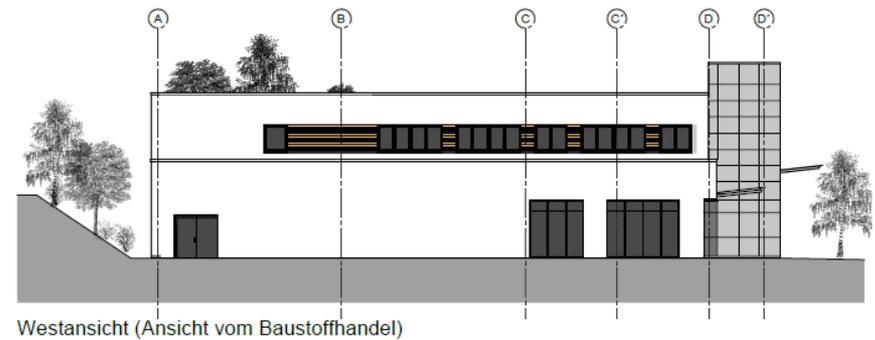
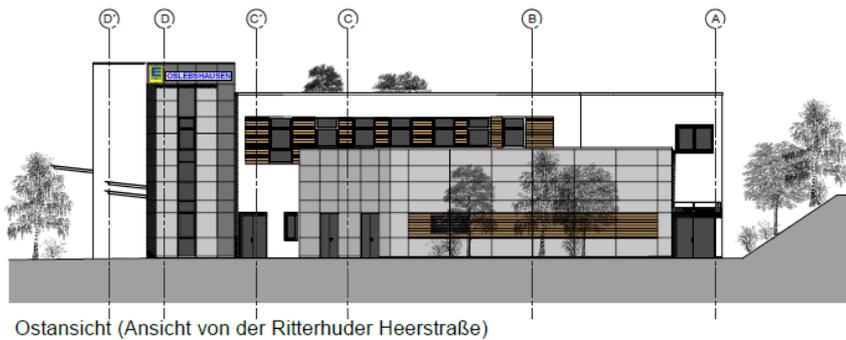


Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152

13. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird innerhalb des Plangebietes auf 1 Stellplatz je 22 m² Verkaufsfläche festgesetzt.
14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152





Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152



instara

Visualisierung (Quelle: PGN, Rotenburg)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 152





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**