

# Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

<b>Ressort:</b>	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	<b>Verantwortlich:</b>	Klaus Koch
<b>Abteilung/Referat:</b>	Bauamt Bremen-Nord	<b>Telefon:</b>	7893
<b>Vorlagentyp:</b>	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	<b>Aktenzeichen:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>öff. / n.öff.:</b>	öffentlich	<b>Wirtschaftlichkeit:</b>	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - 20. WP	beschließend
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

**Titel der Vorlage:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 114 (mit Vorhabenplan 114) zum Vorhaben „REWE Markt Georg-Gleistein-Straße“**

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Hammersbecker Str. und A 270**

**- östlich der Georg-Gleistein-Straße**

**Bearbeitungsstand: 04.10.2021**

**(Planaufstellungsbeschluss)**

**Vorlagentext:**

**A Problem**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und eines Drogeriemarktes mit ca. 610 m<sup>2</sup> VK. Zudem sollen ein Backshop sowie in zwei Ebenen über dem Drogeriemarkt Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht und gebaut werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude an der Georg-Gleistein-Straße soll abgerissen und durch zwei Neubauten ersetzt werden.

Bei dem geplanten Verbrauchermarkt handelt sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 385 „für einen Bereich zwischen der B 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder-Feldstraße in Bremen-Vegesack“ vor. Dieser setzt für das westliche Plangebiet ein Mischgebiet und für das östliche Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Bedingt durch die Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens ist eine Zulässigkeit auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht gegeben.

Die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat einen Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt.

## **B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch. Es ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – vorbehaltlich des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls – beabsichtigt. Da es sich bei dem Vorhaben unter anderem um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> handelt, ist gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG (Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Kommt diese zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, kann das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt werden.

Kommt diese zum Ergebnis, dass mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, dann muss der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden. In diesem Fall ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt die Möglichkeit, gezielt das Planvorhaben abzusichern.

### **B 1 Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Vegesack, östlich der Georg-Gleistein-Straße. Es hat eine Größe von ca. 10.180 qm.

Im westlichen Planbereich an der Georg-Gleistein-Straße befindet sich der Gebäudekörper eines REWE Verbrauchermarktes mit Backshop. Das Gebäude des REWE Verbrauchermarktes besteht aus einem zweistöckigen Südteil und einem einstöckigen Nordteil. Östlich an den Gebäudekörper schließen sich die Stellplatzflächen an. Die Erschließung verläuft südlich des Gebäudekörpers. Westlich des Gebäudes befindet sich eine Reihe von jüngeren Bäumen (Kiefer, Mirabellen, Ahorne). Die Nordseite des Parkplatzes wird von einer Gehölzreihe gesäumt. Dahinter stehen junge Tannen. Auf dem nördlich anschließenden Flurstück 111/5 ist ein Mischbestand aus Birken, Weiden und Obstbäumen vorhanden.

Nördlich des Plangebietes entlang der Hammersbecker Straße sind gemischte Strukturen mit Wohnhäusern, einer Filiale der Volksbank sowie einem Dönerladen vorhanden. Zudem verläuft nördlich eine Bahnlinie. Nördlich, südlich und westlich an das Plangebiet schließen Wohnhäuser an. Zum Teil handelt es sich um Geschosswohnungsbau.

### **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen dar.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 385 „für einen Bereich zwischen der B 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder Feldstraße in Bremen-Vegesack“ vor. Dieser setzt für das Plangebiet parallel zur Georg-Gleistein-Straße ein Mischgebiet und die rückwärtigen Flächen als Gewerbegebiet fest. Innerhalb von Mischgebieten und Gewerbegebieten sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Daher sind eine verbindliche Bauleitplanung und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **B 3 Planungsziele**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Plangrundstück das vorhandene Einzelhandelsgebäude abzureißen und durch zwei neue Baukörper im Geltungsbereich zu ersetzen. Der im östlichen Grundstücksbereich anzusiedelnde eingeschossige Baukörper Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) soll eine VK von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (zuzüglich ca. 90 m<sup>2</sup> für einen Backshop) erhalten. Der im westlichen Grundstücksbereich anzusiedelnde dreigeschossige Baukörper Drogeriemarkt mit Wohnungen in den Obergeschossen soll eine maximale VK von ca. 610 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Anlieferung des Drogeriemarktes erfolgt rückwärtig. Über dem Drogeriemarkt sind die lokal stark nachgefragten kleinen Wohnungen als 1 bis 1,5 Zimmer-Appartements (ein größerer Wohnbereich mit einem kleinen separaten Schlafraum) mit rd. 55 – 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon/Loggia sowie drei größere Wohnungen im Dachgeschoß vorgesehen. Städtebaulich übernimmt der neue Baukörper Drogerie mit den Wohnungen die raumbildende Kubatur an der Georg-Gleistein-Straße.

Die besondere Eignung des Plangebietes als Nahversorgungsstandort ist in seiner verkehrsgünstigen Lage an der Georg-Gleistein-Straße zu sehen, woraus eine gute Erreichbarkeit von den umliegenden Wohngebieten der Stadt resultiert.

Zwischen den beiden neuen Baukörpern im Osten und Westen des Grundstückes werden die neuen Kundenparkplätze erstellt. In der Summe sollen ca. 108 Stellplätze inklusive zwei Carsharing Parkplätzen im Zufahrtsbereich und E-Ladestationen geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um einen reduzierten Ansatz. Aufgrund der gut erschlossenen Lage des Plangebiets in einem zentralen Versorgungsbereich und den vorgesehenen Mobilitätsmaßnahmen wird das geplante Abweichen von den Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes im Verfahren näher untersucht. Für Fuß- und Radfahrer erfolgt die Anbindung des östlichen Baukörpers (Vollsortimenter) an die Georg-Gleistein-Straße über eine mittig verlaufende ca. 5 m breite, begrünte und attraktive Fußwegallee.

Der REWE-Markt soll zukünftig – wie auch im Bestand - für alle Verkehrsarten über die Georg-Gleistein-Straße erschlossen werden. Die Anlieferung des Vollsortimenters erfolgt verdeckt im östlichen Teil des Grundstückes hinter dem Vollsortimenter. Die ÖPNV-Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Bushaltestelle „Bahnhof Aumund“ sowie der Bahnhof Aumund sind innerhalb eines Radis' von 200 m fußläufig in ca. 3 Minuten erreichbar.

Ein Verkehrsgutachten liegt vor. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass an der Anbindung des Parkplatzes an die Georg-Gleistein-Straße eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung, auch ohne Anlage einer Linksabbiegehilfe, erreicht wird. Aufgrund ihres Ausbaustandards sind auch an den umliegenden Knotenpunkten aus verkehrlicher Sicht bei der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes sowie dem Neubau des Drogeriemarktes keine leistungsfähigkeitssteigernden Maßnahmen zu ergreifen.

Das Plangebiet wird mit ortstypischen Gehölzen bepflanzt. Das Flurstück 111/5 im nordöstlichen Geltungsbereich dient als Ausgleichsmaßnahme zur Begrünung. Hier werden bestehende Gehölze erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Eine Vielzahl von Fahrradeinstellplätzen, E-Ladestationen für Fahrräder und PKW sowie Stellplätze für Lastenfahrräder werden im Geltungsbereich realisiert. Im Bereich von Flachdachflächen wird das Konzept Solarcity Bremen, mit Solaranlagen und extensiver Begrünung auf Flachdächern umgesetzt.

Im Zuge des Neubauverfahrens werden die beim Abriss des Bestandsgebäudes gewonnenen Baumaterialien bestmöglich recycelt und als Füllmaterial für den Parkplatzunterbau genutzt. Ferner ist es durch den Neubau möglich, eine Drosselung des anfallenden Regenwassers zu realisieren und es kontrolliert in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. So kann ein Beitrag dazu geleistet werden, die öffentliche Kanalisation nachhaltig zu nutzen und ein Überlaufen zu vermeiden.

Das neue REWE-Markt-Gebäude ist aufgrund seiner Bauweise CO<sub>2</sub>-neutral. Es wird mittels Wärmerückgewinnung (aus den Kälteanlagen sowie Wärmepumpen) beheizt, so wird komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet. REWE hat dazu einen Exklusivvertrag mit seinem Energieversorger (EHA) geschlossen, sodass der REWE-Markt exklusiv mit Grünstrom von einem Offshore Windpark in der Nordsee versorgt wird (sofern der Bedarf nicht über den eigenen Solarstrom abgedeckt wird).

Zudem wird der Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Durch den hohen Holzanteil ist diese Bauweise nachhaltig und speichert viel CO<sub>2</sub> bei gleichzeitig guten energetischen Eigenschaften. Insgesamt wird mit dem Neubau der Green Building Standard Platin erreicht. Das Dach des REWE-Marktes wird zusätzlich mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Der Baukörper des Drogeriemarktes und der Wohnungen wird als KfW-40-Standard errichtet. Die Flachdächer werden mit einer extensiven Dachbegrünung sowie teilweise Photovoltaik-Anlagen zur zusätzlichen Unterstützung der ökologischen Standort-Komponente geplant. Aussagen zur Wärmeenergieversorgung dieses Gebäudes werden im weiteren Verfahren entwickelt.

Für dieses Vorhaben hat der Vorhabenträger beim Bauamt Bremen-Nord einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Ein Lärmschutzgutachten und ein Entwässerungskonzept werden erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

#### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen innerhalb eines Nahversorgungszentrums. Durch die Gebäudeneubauten bzw. die Erweiterung um einen Drogeriefachmarkt kann der bestehende und etablierte Standort im Plangebiet gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen wird sich der Standort weiterhin als reiner Nahversorgungsstandort mit zusätzlichem Wohnangebot präsentieren.

Die Größen der Verkaufsflächen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkretisiert und abschließend bestimmt.

#### **B 5 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Entwicklung von ca. 3.650 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche im Innenbereich. Kommt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind die sonstigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB erfüllt (< 20.000 m<sup>2</sup>) und der

vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung**

Kommt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum Ergebnis, dass durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und somit das beschleunigte Verfahren anwendbar ist, kann gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt. Die relevanten Umweltbelange werden im Rahmen des Verfahrens betrachtet.

### **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.

#### **D 2 Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

### **E Abstimmung**

Der Beirat Vegesack ist grundsätzlich über die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung für dieses Projekt informiert worden. Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

#### Anlagen:

- 
- Antragsvariante Lageplan, Freiflächenplan M 1:250
- Antragsvariante Baukörper an der Georg-Gleistein-Straße M 1:250
- Übersichtsplan Geltungsbereich

#### **Beschlussempfehlung:**

1. Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack östlich der Georg-Gleistein-Straße ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 114 - mit Vorhabenplan 114). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.