Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

121. Änderung des Flächennutzungsplanes

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: 27.11.2012

Konzeptbeschreibung

1. Leitziele für das Plangebiet

Die Grundstücksgesellschaft Objekt Farge GmbH aus Bremen hat einen Antrag über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Stadt Bremen hat dem Antrag entsprochen und am 3. Juni 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 52 "Verbrauchermarkt Farger Straße" beschlossen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 m² und eines Backshops (rd. 45 m² Verkaufsfläche) auf dem brachliegenden Grundstück einer ehemaligen Hofstelle in der Farger Straße 99 in Bremen-Farge.

Die Stadt Bremen begrüßt das Vorhaben, denn zum einen war es jahrelang nicht gelungen eine Folgenutzung für das Grundstück zu finden und zum anderen erhofft sich die Stadt eine Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Ortsteil Farge, dessen Nahversorgung schwach ausgeprägt ist. So zieht das im November 2009 beschlossene Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen den Planbereich des Vorhabens in das Gebiet des perspektivischen Nahversorgungszentrums Farge ein.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden weitere Planungsziele verfolgt:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes;
- Vernetzung des Vorhabenstandortes mit den angrenzenden Wohn- und Versorgungsbereichen;
- Erhaltung des landschaftsbildprägenden Altbaumbestandes entlang des Straßenraumes der Farger Straße;
- Erhaltung des Waldgürtels im nördlichen Grundstücksbereich

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in Ihrer Sitzung am 03.10.2010 bereits einen Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 52 gefasst und gleichzeitig den ursprünglich für diesen Geltungsbereich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1266 ersetzt. Da der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen in seiner Fassung vom 31. Mai 2001 für den Vorhabenbereich eine Wohnbaufläche darstellt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher ist dieser zu ändern.

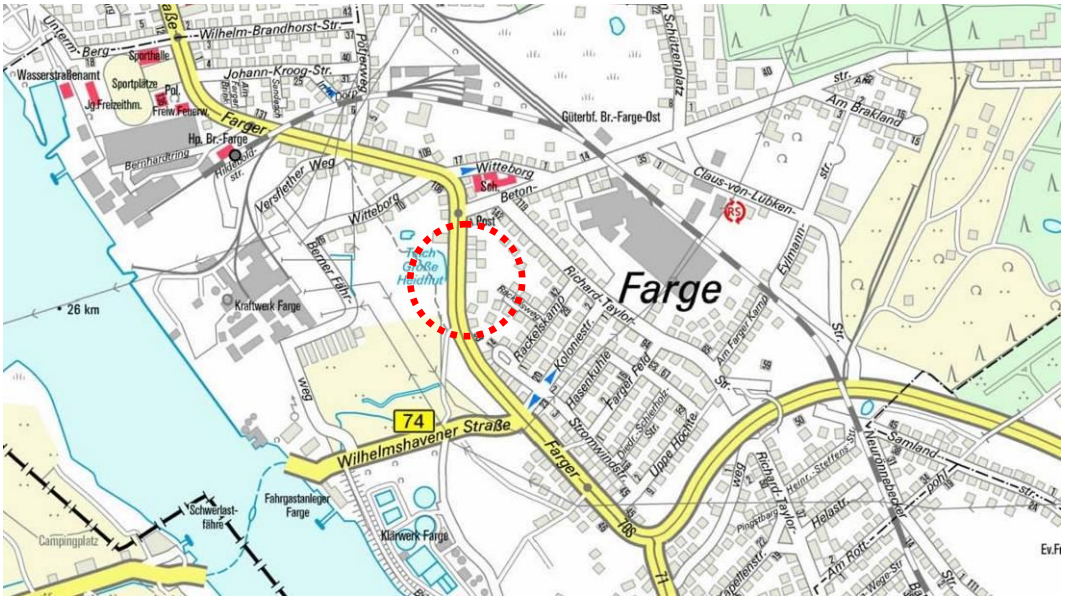


Abb. 1: Großräumige Lage des Plangebietes

Abb. 2: Abgrenzung der Geltungsbereiche des VEP 52 und der 121. FNP-Änderung

2. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 238/7 an der Farger Straße und hat eine Grundstücksgröße von ca. 1,4 ha. Es ist 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. Rückwertig ist ein prägender Waldbestand vorhanden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Farger Straße über 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.

3. Geltendes Planrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Er soll parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden.

Der parallel zur Farger Straße stehende Baumbestand zählt zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1221 aus dem Jahr 1993. Die Bäume sind als zu erhaltende und nach Abgang zu ersetzende Bäume innerhalb nicht überbaubarer Wohnbauflächen festgesetzt.

1999 wurde für das Grundstück Farger Str. 99 ein Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1266 gefasst, mit dem Ziel das ortsbildprägende Hofensemble mit dem Altbaumbestand zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Wohnbauentwicklung zu ermöglichen. 2001 wurde dann ein beantragter Abbruch des Anwesens 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. Da für das Plangebiet aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, ist eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" vorzunehmen.

4. Städtebauliches Konzept – Planinhalt

Der Vorhabenplan sieht auf dem rd. 13.400 m² großen Grundstück die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelverbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 m² vor. 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 45 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Die Anlieferungszone für den Verbrauchermarkt ist entlang der nördlichen Schmalseite vorgesehen. Zwischen Farger Straße und Verbrauchermarkt soll ein Stellplatz für 73 Kraftfahrzeuge errichtet werden. Für die Kraftfahrzeuge ist nur eine Zu-und Ausfahrt zur Farger Straße geplant. Für die Fußgänger wird in der Achse Eingang und Farger Straße ein zusätzlicher Weg angelegt.

Der Baumbestand entlang der Farger Straße sowie östlich des Grundstücks wird erhalten. Der Grünordnungsplan zu dem Vorhaben sieht die Pflanzung weiterer Bäume in der östlichen Grundstückshälfte vor (vgl. Grünordnungsplan zum VEP 52). Die noch bestehenden Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle können nicht erhalten werden.

Um das nördlich angrenzende Wohnhaus Farger Straße 99a vor Schallimmissionen zu schützen, soll eine Schallschutzmauer errichtet werden (vgl. Schallschutzgutachten VEP 52).

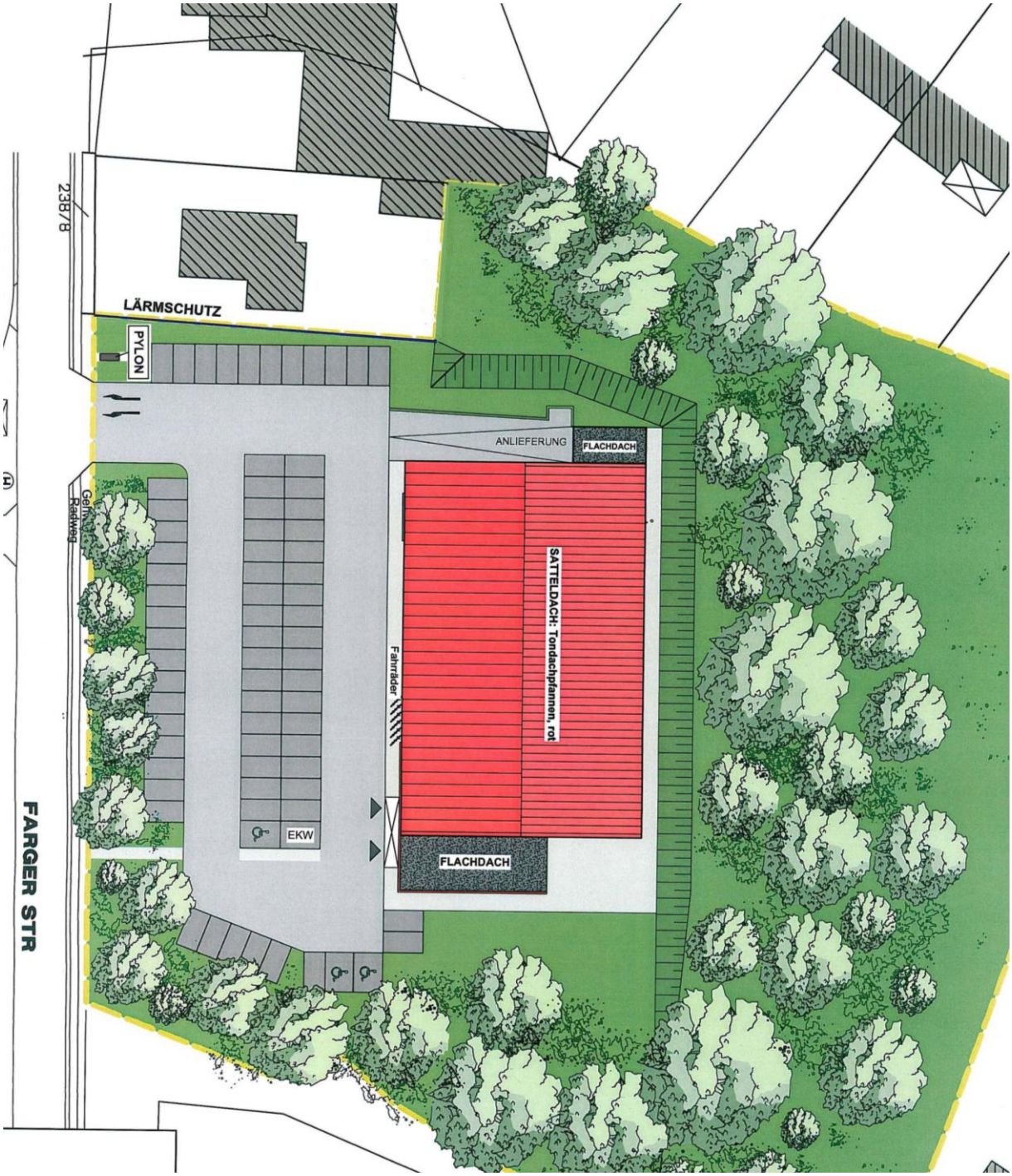


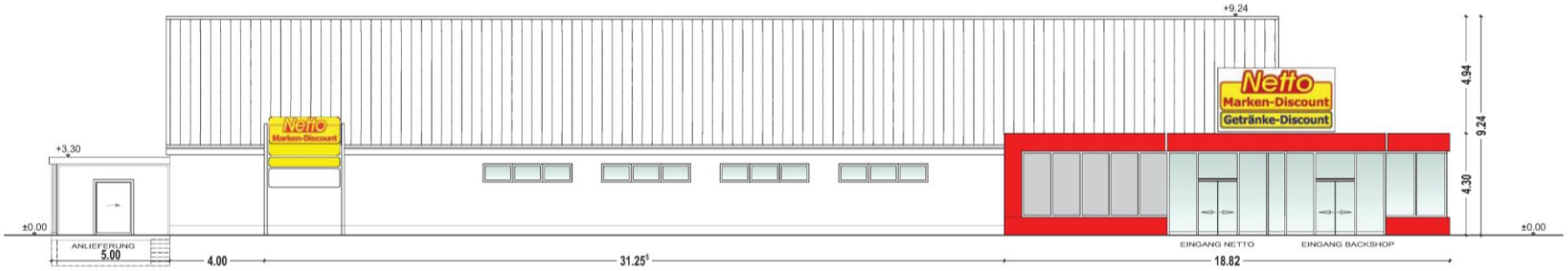
Abb. 3: Vorhabenplan "Verbrauchermarkt Farger Straße"

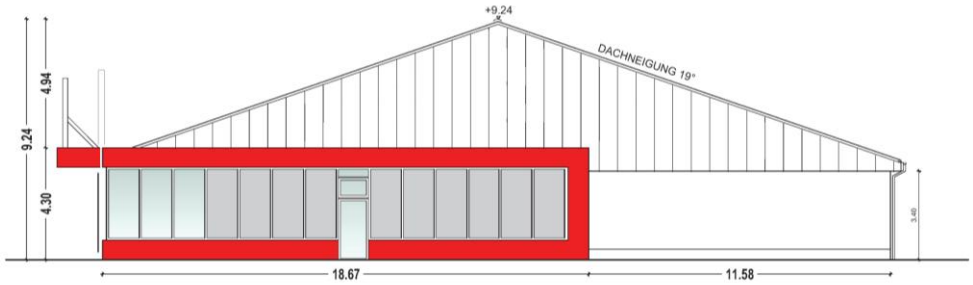
gez. Lars Lemke (BPW baumgart+partner)
Bremen, 29. November 2012

Gutachten zum VEP 52:

- Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen des geplanten Netto-Marktes an der Farger Straße in 28277 Bremen; Schalltechnik Nave, Bremen, November 2012
- Grünordnungsplan zum VEP 52 "Verbrauchermarkt Farger Straße"; Rahel Jordan Landschaftsplanung, Bremen, Mai 2012

Anlage: Ansicht des geplanten Verbrauchermarktes
Anlagen: Karten aus dem Grünordnungsplan





Projekt	**NEUBAU VON EINEM VERBRAUCHER-MARKT UND EINEM BACKSHOP** FARGERSTR in 28277 BREMEN
Bauherr	Grundstücksgesellschaft Objekt Farge mbH c/o Bremer Wohnungsbau Ludwig-Quidde Str. 5 28207 Bremen Tel. 0421-205 32 32
Architekt	THORSTEN KAMPMANN Dipl.-Ing. Architekt In den Weiden 29 28357 Bremen Tel. 0421-397 70 70 Fax 0421-397 70 71
Plan	Zeichnung ANSICHTEN Maszstab 1:100 · Datum 02.11.2012 · Proj.Nr. 07/043 Blatt Nr. BA-03 · Index E · Blattgröße 40/88
Grundstück	Grundstücksgrösse

Abb. 4: Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 (1) BremWaldG

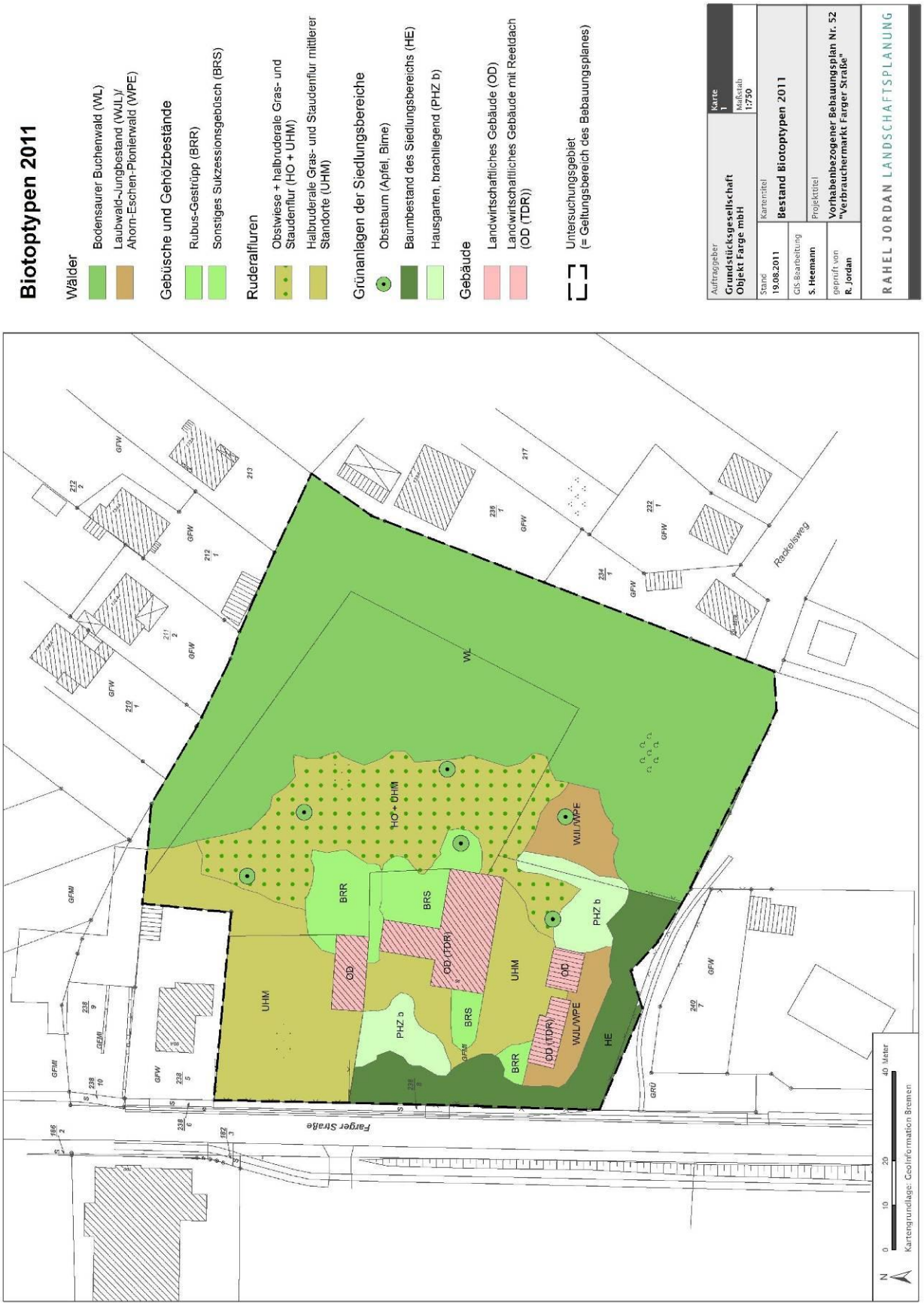


Abb. 5: Bestand Biotoptypen 2011

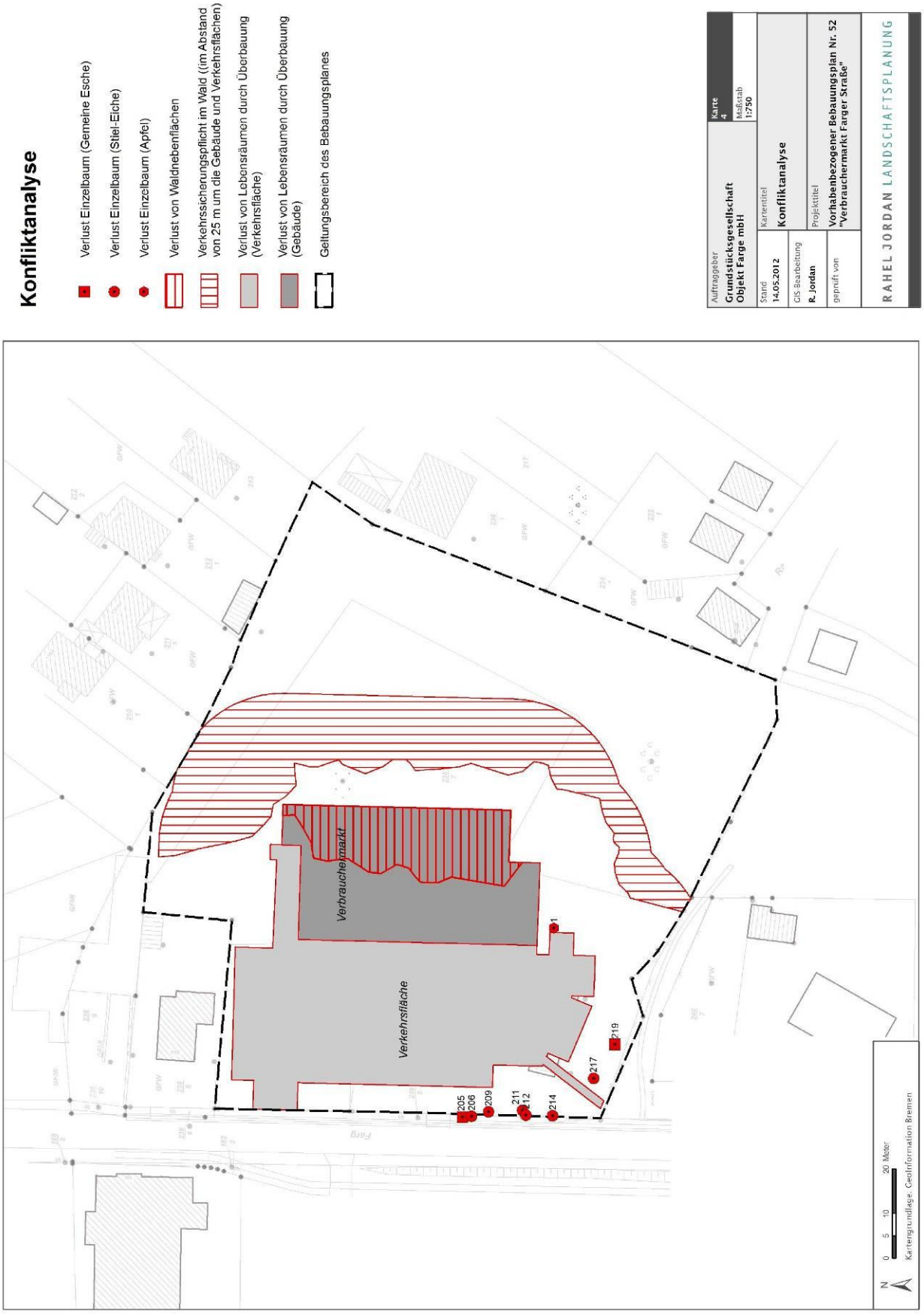


Abb. 6: Konfliktanalyse

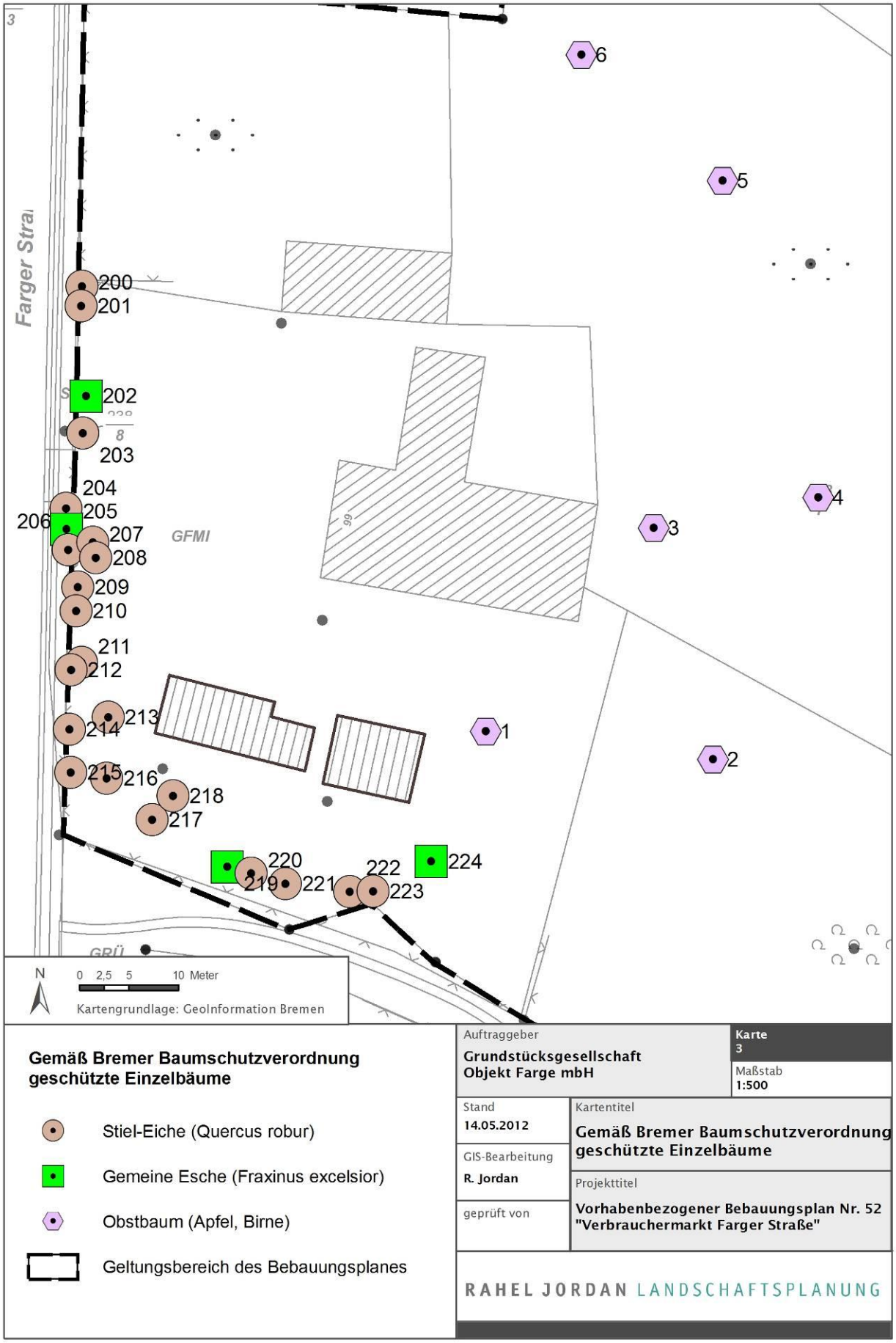


Abb. 7: Gemäß Bremer Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume

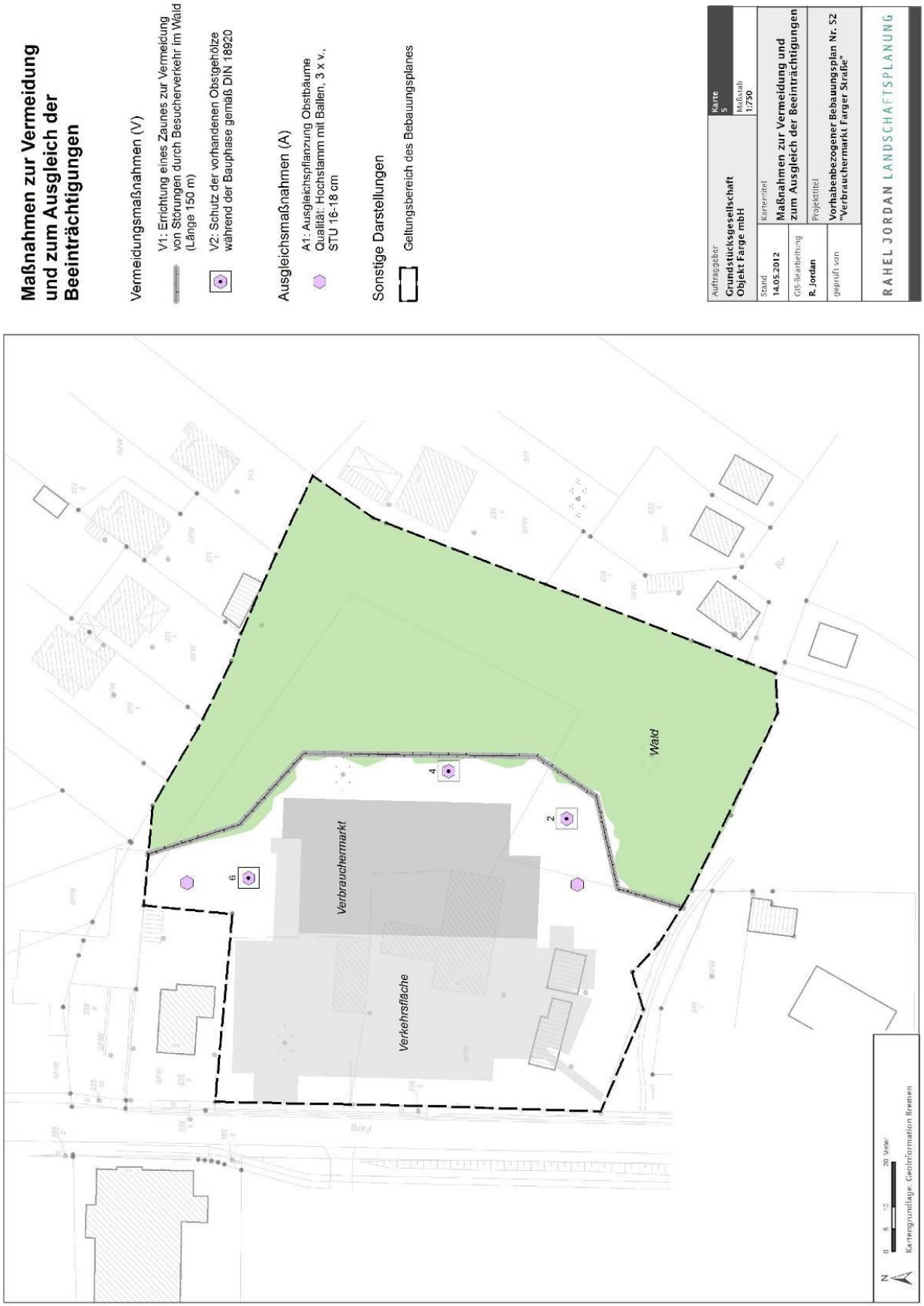


Abb. 8: Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen