



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 165

Die Planunterlage entspricht den Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, insbesondere den Flurstücken und Gebäuden, und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze, vollständig nach. Die Grenzpunkte auf dem Umring der Planunterlage liegen mit einer Genauigkeit von wenigstens +/- 10 cm vor und sind festgelegt worden. Stand vom: 12.03.2024

Bremen, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
gez. Dipl.-Ing. Sebastian Horst

© GeoBasis-DE/Landesamt GeoInformation Bremen 2024

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Vorhabengebiet "Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe"

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. GRZ 0,7 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 18,95 bis 19,2 Gebäudehöhe in m, als Mindest- und Höchstmaß über Normalhöhennull (üNHN)
- Durchgang mit lichter Höhe von mindestens 2,00 m über der Oberkante des mit GH 18,95 bis 19,2 festgesetzten Baukörpers

### 3. BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baulinie
- Baugrenze

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

### 5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der zulässigen Nutzung
- sonstige Abgrenzung
- Ausschluss von Nebenanlagen
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 7)
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 8)
- z.B. besondere Festsetzung (siehe Nr. 14)
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 16)
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 21.1)
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 21.2)
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 21.3)
- besondere Festsetzung (siehe Nr. 21.4)

### KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Grenze des Vorhabengebiets

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ festgesetzt mit der Maßgabe, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
3. Mit Ausnahme der §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die durch die Festsetzung Nr. 4 ersetzt werden, gelten die Regelungen der BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).
4. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:
  - 4.1 ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment; davon sind maximal 2.000 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche für den Verkaufsraum im engeren Sinne ohne Ein- und Ausgangs- sowie Gemeinschaftsbereiche (insb. Windfang, Mall und Kunden-WC) zulässig; bezogen auf den Verkaufsraum im engeren Sinne sind zentrenrelevante Sortimente auf höchstens 10 vom Hundert der zulässigen Verkaufsfläche zulässig,
  - 4.2 ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40 m<sup>2</sup> und einer Gastronomiefläche,
  - 4.3 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>,
  - 4.4 betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume,
  - 4.5 Lagerräume,
  - 4.6 Stellplätze für Pkw und Fahrräder,
  - 4.7 Wohnungen,
  - 4.8 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 4.9 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben allgemein zulässig.
5. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ können
  - 5.1. Geschäfts- und Bürogebäude,
  - 5.2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören sowie
  - 5.3. sonstige, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Sozialräume und erforderliche Nebenräume des Einzelhandels sind auch in anderen Geschossen zulässig.
7. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind Wohnungen nur innerhalb des mit „A“ bezeichneten Teilbereichs und nur oberhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m zulässig. Zugänge und erforderliche Nebenräume der Wohnungen sind auch in anderen Geschossen zulässig.
8. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur innerhalb des mit „B“ bezeichneten Teilbereichs und nur oberhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m zulässig. Empfangsbereiche und erforderliche Nebenräume von Beherbergungsbetrieben sind auch in anderen Geschossen zulässig.
9. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
10. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind Kfz-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
11. Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Kraftfahrzeugstellplätze nicht zulässig. Standorte für Abfallentsorgung und Überdachungen von Fahrradabstellanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

12. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 6,5 m über der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Im Erdgeschoss kann der Einbau eines Galeriegeschosses zugelassen werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt.
13. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ kann eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Terrassen und Vordächer zugelassen werden, sofern die Überschreitung auf einer Länge von maximal einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von 2,00 m erfolgt. Gestalterische und konstruktive Elemente wie etwa Stützen und Bögen an Balkonen sind zulässig.
14. In dem Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m entlang der Baulinie zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F Rücksprünge von der Baulinie zulässig, sofern die Rücksprünge der Ausbildung von Loggien dienen und bis zu einer Tiefe von 2,00 m erfolgen.
15. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ kann eine Überschreitung der Baulinien durch Vordächer zugelassen werden, sofern die Überschreitung auf einer Länge von maximal einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von 2,00 m erfolgt.
16. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ kann an den mit „z“ markierten Fassadenabschnitten eine Überschreitung der Baulinien durch Fassadenauskragungen bis zu einer Tiefe von 0,30 m zugelassen werden, sofern die Überschreitung oberhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m erfolgt. Ein Vortreten vor oder ein Zurücktreten hinter Baulinien durch weitere Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß kann auch außerhalb der mit „z“ markierten Fassadenabschnitten sowie unterhalb einer Gebäudehöhe von 19,20 m zugelassen werden.
17. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist eine Überschreitung der Oberkanten der mit einer Gebäudehöhe von 18,95 bis 19,20 m festgesetzten Gebäude zugunsten einer Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
18. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ kann eine Überschreitung der Oberkanten baulicher Anlagen durch technische Aufbauten um bis zu 2,50 m zugelassen werden, sofern diese zur straßenseitigen Gebäudekante durch eine Attika verdeckt werden oder 2,00 m von der straßenseitigen Gebäudekante abgerückt realisiert werden. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und Dachausstiegen, sind einzuhausen.
19. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Ein- und Ausfahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Eine Unterschreitung der festgesetzten Breiten ist zulässig.
20. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
21. In dem Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist infolge von Verkehrs- bzw. Gewerbelärm mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:
  - 21.1 In dem Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie etwa Grundrissgestaltung, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten wie etwa verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen, Kombinationen der baulichen Schutzmaßnahmen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen einschließlich Schlaf- und Kinderzimmern nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Bei einer Wohnnutzung muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern bzw. Bauteilen erreicht werden. Entlang der mit „a“) gekennzeichneten Gebäudeseiten ist vor Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass außen 0,5 m vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ein Außenpegel von nachts 55 dB(A) nicht überschritten wird.
  - 21.2 In dem Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist für Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Fenstern an den mit „b“) bezeichneten Gebäudeseiten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sicherzustellen, dass die Fenster an den lärmzugewandten Gebäudeseiten im Nachtzeitraum nicht offenbar sind. Auf einen ausreichenden Luftwechsel ist zu achten. Gegebenenfalls daraus erforderliche schalldämmende Zuluftöffnungen sind beim Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

- 21.3 In dem Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist infolge von Gewerbelärm an der mit „c“) bezeichneten Fassade im Nachtzeitraum mit Außenpegeln von  $\geq 60$  dB(A) zu rechnen. Entlang der mit „c“) bezeichneten Fassade sind offenbare Fenster von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Entlang der mit „c“) bezeichneten Fassade sind ausschließlich nach Südwesten ausgerichtete, zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume unzulässig.
- 21.4 In dem Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist im Tagzeitraum infolge von Gewerbelärm an der mit „d“) bezeichneten Fassade mit Außenpegeln von bis zu 65 dB(A) zu rechnen. An der mit „d“) bezeichneten Fassade sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig.
- 21.5 Für hausnahe Freibereiche wie Terrasse oder Balkon je Wohnung ist entweder durch Orientierung zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen wie etwa verglaste Loggien oder Wintergärten etc. sicherzustellen, dass in einem Bereich einer Wohnung ein Wertpegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel (55 dB(A)) bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
- 21.6 Von den Festsetzungen Nrn. 21.1 bis 21.5 kann abgewichen werden, wenn im späteren Baugenehmigungsverfahren geringere Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung nachgewiesen werden.
22. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ ist die Dachfläche des mit einer Gebäudehöhe von 18,95 bis 19,20 m festgesetzten Gebäudes zu 50 vom Hundert mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Dachflächen der mit einer Gebäudehöhe von 29,35 m bis 29,60 m sowie mit einer Gebäudehöhe von 32,35 m bis 32,60 m festgesetzten Gebäudeteile sind insgesamt zu 20 vom Hundert mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ kann abweichend von § 7 Abs. 1 des Ortsgesetzes über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen vom 20. September 2022 (Brem.GBl. 2022, S. 476) (MobBauOG) der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf vollständig durch die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge nach § 8 MobBauOG erfüllt werden.
2. Für Werbeanlagen gilt:
  - 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - 2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als 3,50 m und nicht breiter als 1,5 m sein.
  - 2.3 Werbeanlagen an Fassaden dürfen nur bis einschließlich 18,95 m üNHN angebracht werden.
  - 2.4 Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und das Ortsbild dürfen nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden.
  - 2.5 Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung ist unzulässig.

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

Die nach dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept in der Stadtgemeinde Bremen als „zentrenrelevant“, „nahversorgungsrelevant“ oder „nicht zentrenrelevant“ eingeordneten Sortimente sind in der Begründung dieses Bebauungsplans informativ aufgeführt.

RECHTSVORSCHRIFTEN  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Bremisches Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG)

### FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 165 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für das Vorhaben in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt für einen Bereich an der Konsul-Smidt-Straße zwischen Großmarkt und Ecke Marcuskaję

(Bearbeitungsstand: 06.03.2025)

Vorhabenträgerin EDEKA MIHA Immobilien Service GmbH  
Wittelsbacherallee 61  
Bremen, ..... 32427 Minden

Für Entwurf und Aufstellung: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7 b  
Hamburg, ..... 20099 Hamburg



Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich vereinfacht zugänglich gemacht. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am ..... Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senatorin  
..... Ausfertigung vom Präsidenten des Senats am .....

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

Verfahren: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bearbeitet: Endrulat  
Gezeichnet: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH  
02-09-2024 (TÖBVeröff.)-06.03.2025 (Ä.n.Veröff.)  
Verfahren: Meier

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan 165