

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- 62 - / - FB-01 -

Bremen, 21. Dezember 2015

Telefon: 361-89326 (Herr Lakemann)
361-89428 (Herr Eickhoff)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und
Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/74 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2468
für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße
und Autobahnzubringer Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 14.12.2015)

- **erweiterter Planaufstellungsbeschluss**
- **Absehen von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **zweite öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha im Ortsteil Osterfeuerberg und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2468 existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan; die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Teilbereich A

Der 3,6 ha große Teilbereich A liegt zwischen dem Autobahnzubringer Überseestadt, der Eisenbahntrasse Bremerhaven - Hamburg und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Er ist überwiegend bebaut und wird zu gewerblichen Zwecken genutzt. Dieses Teilgebiet wird geprägt durch Speditionsunternehmen, Produktionsbetriebe und einen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt; ebenso sind zahlreiche kleine Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Für ein Grundstück am Parallelweg liegt eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² zur Entscheidung vor. Dem Antrag auf Bauvorbescheid müsste voraussichtlich stattgegeben werden.

Teilbereich B

Der 2,1 ha große Teilbereich B liegt zwischen der Holsteiner Straße und dem Autobahnzubringer Überseestadt. Er ist ebenfalls weitgehend bebaut. Prägend in diesem Bereich sind der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter mit vorgelagerten Stellplätzen sowie der durch einen Brand stark beschädigte Baumarkt. Für das Grundstück Holsteiner Straße 91-99 gab es mehrere informelle Anfragen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die nähere Umgebung ist geprägt von umgebender Wohnbebauung. Allerdings ist die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung für den angefragten Standort das ausschlaggebende Kriterium und würde hier eine Zulässigkeit von weiteren Einzelhandelsnutzungen begründen.

Ein Entwurf des Bebauungsplanes 2468 mit dem Teilgebiet A hat vom 28. Oktober 2014 bis 28. November 2014 erstmals öffentlich ausgelegt. Darüber wurden die bereits erwähnten Anfragen zur Bebaubarkeit des Einzelhandelsstandortes „Holsteiner Straße“ (Teilbereich B) gestellt.

Da beide Teilbereiche für den Ortsteil Osterfeuerberg die einzigen unregulierten und nach § 34 BauGB allenfalls begrenzt steuerbaren Bereiche für die Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsbetriebe darstellen, ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches um den Teilbereich B im Sinne einer gesamtörtlichen Planung sinnvoll.

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

B) Lösung

Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2468 (Bearbeitungsstand: 1.10.2015).

C) Anpassung der Planaufstellung

Die im Plangebiet beantragten bzw. angefragten Einzelhandelsnutzungen würden insbesondere in starke Standortkonkurrenz zum nahegelegenen Stadtteilzentrum Walle treten. Dies widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts, welches von der Bremischen Bürgerschaft am 17. November 2009 als städtebauliche Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden ist (Drucksache 17/414 S).

Der Geltungsbereich des Planentwurfes wurde um den Teilbereich B erweitert.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, den Planaufstellungsbeschluss entsprechend anzupassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

D) Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2468 enthält lediglich eine Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat daher am 9. Oktober 2014 beschlossen, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen (jetzt Teilbereich A). Diese Voraussetzungen treffen auch auf die Flächen des erweiterten Plan-

gebietes (Teilbereich B) zu, sodass auch hier von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden soll.

- E) Auf den entsprechenden Beschluss unter „II. Beschlussvorschläge“ wird verwiesen.
Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 1.10.2015) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt worden.

Diese Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung sind in dem beigefügten Entwurf des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 7. erläutert; hierauf wird verwiesen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2468 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt.

- F) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Entschädigungsansprüche sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die rechtliche Position der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird durch die Planung gesichert.

2. Genderprüfung

Durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Die Planung wird die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung sichern, auf die insbesondere alle mobilitätseingeschränkten Bevölkerungsgruppen angewiesen sind.

- G) Abstimmungen

Der Planentwurf und die Begründung wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung ergänzt. Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt West und Beirat Walle) zugesandt.

Der Fachausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirates Walle stimmt der geänderten Planung zu. Der Bestandsschutz an der Holsteiner Straße soll gewährleistet bleiben und so die Möglichkeit der Ansiedlung eines Baumarktes gleicher Größe bestehen bleiben.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

Über das Ergebnis der weiteren Beiratsbeteiligung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Zuge des weiteren Verfahrens informiert werden.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanentwurf 2468 vom 9. Oktober 2014 um das Teilgebiet B erweitert wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Teilbereich B des Bebauungsplanes 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt (Bearbeitungsstand: 14.12.2015) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt (Bearbeitungsstand: 14.12.2015) mit der entsprechenden Begründung zu.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt (Bearbeitungsstand: 14.12.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB) öffentlich auszulegen ist (öffentliche Auslegung für Teilbereich B, zweite öffentliche Auslegung für Teilbereich A):

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 2468 (Bearbeitungsstand: 14.12.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2468 (Bearbeitungsstand: 14.12.2015)

ENTWURF

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

zum Bebauungsplan 2468

für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt

(Bearbeitungsstand: 02.09.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2468 (Bearbeitungsstand: 02.09.2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 beschlossen, den Bebauungsplan 2468 gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Anpassung der Planaufstellung

Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2468 ist der Geltungsbereich um das Grundstück Holsteiner Straße 91-99 erweitert worden (Teilbereich B).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in der Sitzung am 5. November 2015 den o.a. Planaufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 den Beschluss gefasst, dass (für den heutigen Teilbereich A) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit dem vorgenannten erweiterten Planaufstellungsbeschluss hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Sitzung am 5. November 2015 ebenso beschlossen, auch für den Teilbereich B von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Walle sind für den Bebauungsplanentwurf 2468 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 09. Oktober 2014 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2468 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. Oktober bis 28. November 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

Einige Stellungnahmen sind noch nicht berücksichtigt und werden nach der zweiten öffentlichen Auslegung mit ausgewertet.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Während des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Anfragen zur Bebaubarkeit des Einzelhandelsstandortes „Holsteiner Straße 91 - 99“ (Teilbereich B) gestellt. Das Grundstück liegt außerhalb des ursprünglichen Plangebietes. Im Sinne einer gesamtörtlichen Planung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2468 um den Teilbereich B erweitert werden.

Infolge dieser Erweiterung des Planbereiches sind der Planentwurf und die Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sowie der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung überarbeitet und ergänzt worden.

Im Einzelnen sind der Planentwurf und die Begründung wie folgt geändert oder ergänzt worden:

7.1 Änderungen des Planentwurfes

Neben redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere aufgrund der Erweiterung des Plangebietes um den Teilbereich B geändert und angepasst worden:

- Das Plangebiet ist um Teilbereich B erweitert worden.
- Die Festsetzungen wurden im Hinblick auf räumliche und textliche Bestimmtheit angepasst. Eine Festsetzung zur Bedarfsdeckung innerhalb des Plangebietes wurde gestrichen, da eine Versorgung gebietsnah möglich ist.
- Da die Wiederaufnahme der Nutzung durch den Baumarkt städtebaulich wünschenswert ist, wurde die entsprechende Festsetzung von einer ausnahmsweisen zu einer allgemeinen Zulässigkeit geändert.
- Zwei nachrichtliche Übernahmen zur Bauverbotszone und Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz) sind in den Planentwurf übernommen worden.

Der beigelegte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 14.12.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zu.

7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend angepasst und redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 14.12.2015) enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt der geänderten bzw. ergänzten Begründung zu.

7.3 Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

8. Zweite öffentliche Auslegung

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt.)

Begründung

**zum Bebauungsplan 2468
für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner
Straße und Autobahnzubringer Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 14.12.2015)**

A) Plangebiet

Das ca. 5,7 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Osterfeuerberg und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der 3,6 ha große Teilbereich A liegt zwischen dem Autobahnzubringer Überseestadt, der Eisenbahntrasse nach Bremerhaven und Hamburg und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Er wird begrenzt durch die Kieler Straße, den Parallelweg und die Wohnbebauung an Eiderstraße, Kötnerweg und Schleswiger Straße. Der Teilbereich wird über den Parallelweg und die Kieler Straße erschlossen.

Der 2,1 ha große Teilbereich B liegt zwischen der Holsteiner Straße und dem Autobahnzubringer Überseestadt bzw. Hemmingstedter Schanze. Er wird begrenzt durch die Wohnbebauungen an der Eutiner Straße und der Gravensteiner Straße. Der Teilbereich B umfasst das gesamte Grundstück Holsteiner Straße 91 – 99 und wird über diese Straße sowie die Hemmingstedter Schanze erschlossen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der Teilbereich A ist überwiegend bebaut und wird zu gewerblichen Zwecken genutzt. Er wird geprägt durch Großhandel, Produktionsbetriebe und einen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt; außerdem sind zahlreiche kleine Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.

Der Teilbereich B ist ebenfalls bebaut. Prägend in diesem Bereich sind der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter mit vorgelagerten Stellplätzen sowie der durch einen Brand stark beschädigte Baumarkt. Des Weiteren liegt ein zur Zeit ungenutztes Verwaltungsgebäude im Plangebiet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich A als gewerbliche Baufläche, den Teilbereich B als gemischte Baufläche dar.

Weil das gesamte Plangebiet aber nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplans liegt, muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden. Dies trifft auch auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zu, denn die nähere Umgebung entspricht keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen Baugebiete. Zwar werden die Flächen im Teilbereich A gewerblich genutzt, aber der Lebensmittel-Discountmarkt auf dem Grundstück Kieler Straße 2 wäre in einem Gewerbegebiet der BauNVO nicht zulässig. Denn mit seiner Verkaufsfläche von rund 1.000 m² zählt der

Lebensmittelmarkt zu den „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“; zusätzlich überschreitet er mit seinen rund 1.300 m² Geschossfläche die Schwelle, nach der laut Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) regelmäßig negative Auswirkungen anzunehmen sind. Gleiches gilt im Teilbereich B für den Lebensmittel-Vollsortimenter in der Holsteiner Straße 91-99. Die Verkaufsfläche von rund 2.000 m² und die Geschossfläche von rund 3.300 m² liegen deutlich über der Vermutungsgrenze, ab der grundsätzlich negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen sind. Weiterhin ist hier ein (ausgebrannter) Baumarkt mit ca. 3.000 m² Geschossfläche angesiedelt, allerdings ist diese Größenordnung für eine Baumarktnutzung eher als klein einzustufen. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind auf der Grundlage von Bebauungsplänen außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten allgemein zulässig.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der beiden Lebensmitteleinzelhandel und des Baumarktes fand die BauNVO mit ihren Regelungen zum großflächigen Einzelhandel jedoch keine Anwendung. Über die planungsrechtliche Zulässigkeit war nach den Inhalten des Staffelbau- und Gewerbeplans 220 vom 11. November 1958 zu entscheiden. Dieser Staffelbau- und Gewerbeplan ist inzwischen aufgehoben worden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Für eine bebaute und gewerblich genutzte Fläche (Teilbereich A) am Parallelweg ist dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein Antrag auf Bauvorbescheid über die Zulässigkeit eines weiteren Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² zur Entscheidung vorgelegt worden. Aufgrund des bestehenden und genehmigten Lebensmittel-Discountmarktes spricht einiges dafür, dass sich das beantragte Vorhaben nach der Art seiner baulichen Nutzung in die Eigenart seiner näheren Umgebung einfügen könnte. In diesem Falle müsste dem Antrag auf Bauvorbescheid voraussichtlich stattgegeben werden, wenn nicht schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Weiterhin gab es für den Teilbereich B Anfragen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel, Drogerie) auf der Fläche der Brandruine des Baumarktes an der Holsteiner Straße 91-99. Auch hier spricht viel dafür, dass sich solch ein Vorhaben einfügen würde, da der genehmigte Lebensmittel-Vollsortimenter den Teilbereich B prägt und somit die Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit gegeben wären, wenn nicht schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Die beantragten bzw. angefragten Einzelhandelsnutzungen würden insbesondere in starke Konkurrenz zum nahegelegenen Stadtteilzentrum Walle treten und lassen damit schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB befürchten. Eine Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Walle widerspricht den städtebaulichen Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts, welches von der Bremischen Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossen worden ist (Drucksache 17/414 S).

Mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept hat die Bürgerschaft die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Zentren formuliert und daraus Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen abgeleitet. Demnach sollen sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmswei-

se zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen ansiedeln oder erweitern (vgl. Zentrenkonzept, S. 187), Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (ebd., S. 189). Aber auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen zur Zentrenstärkung und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Bremen gesteuert werden. Als Standorte empfiehlt das Zentrenkonzept für diese Betriebe den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, das Zentrum Vegesack, die Stadtteilzentren und die Sonderstandorte mit ihren bestehenden Agglomerationen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote (vgl. ebd., S. 190).

Um eindeutige Verbindlichkeit zu erlangen, werden die Inhalte des Zentren- und Nahversorgungskonzepts daher durch Aufstellung dieses Bebauungsplans, angepasst auf die konkreten Verhältnisse, in Planungsrecht überführt. Die im Zentren- und Nahversorgungskonzept enthaltenen städtebaulichen Zielvorstellungen gelten auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren weiter. Wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Zentrenkonzeption und die Nahversorgungslage und die mit dem Konzept angestrebten Ziele haben sich seit dem Jahre 2009 nicht ergeben. Das aus dem Jahre 2009 stammende Konzept kann daher weiterhin der aktuellen Planung zu Grunde gelegt werden. Es ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben eindeutig zu regeln, insbesondere dadurch, dass die schwer zu treffende Beurteilung nach § 34 Abs. 3 BauGB – ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind – durch eindeutige Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt wird. Ferner ist es Ziel, grundsätzlich auch kleinflächigen Einzelhandel auszuschließen, also auch hier den Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu stärken.

Nach dem kommunalen Zentrenkonzept ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den beiden Teilbereichen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erforderlich. Im Sinne einer grundstücksübergreifenden, städtebaulichen Vorgehensweise wurden neben den konkret angefragten Grundstücken auch umliegende, vorwiegend gewerblich nutzbare Grundstücke in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen. Die Einbeziehung der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke der näheren Umgebung ist nicht erforderlich, weil dort eine konzeptwidrige Einzelhandelsentwicklung zurzeit nicht zu befürchten ist; für das Grundstück der ehemaligen Union-Brauerei wird die Vorhabenzulässigkeit mit einem eigenen Bebauungsplan bestimmt.

Weitere Planungserfordernisse sind für das funktionierende Gewerbegebiet des Teilbereiches A nicht zu erkennen. Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung beschränkt sich der Inhalt des Bebauungsplans daher auf die Steuerung des Einzelhandels. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist daher die Steuerung des Einzelhandels und der Ausgleich mit den Interessen der vorhandenen Betriebe und der betroffenen Grundstückseigentümer. Diese Ziele laufen sich potentiell zuwider. Städtebaulich gewünscht wäre grundsätzlich ein völliger Ausschluss des Einzelhandels. Ein solcher Ausschluss würde jedoch nicht dem grundrechtlich geschützten Bestand der vorhandenen Betriebe und Grundstüknutzungen dienen. Im Falle des abgebrannten Baumarktes ist eine derartige Einzelhandelsnutzung sogar wünschenswert, da andere Baumärkte sich erst in einiger Entfernung zum Plangebiet befinden und ein typischer Baumarkt nur in untergeordnetem Umfang nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erklären sich daraus, dass ein ausgewogener Kompromiss gefunden werden soll zwischen den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Einzelhandelssteuerung einerseits und den Interessen der betroffenen Eigentümer und Betriebe am Erhalt ihres Bestandes andererseits, wobei auch Erweiterungsmöglichkeiten nicht kategorisch ausgeschlossen werden sollen.

Zum Zweck der planerischen Steuerung kann im bislang unbepplanten Innenbereich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem bestimmt werden kann, dass nur bestimmte Arten der bislang zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder aber auch nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplans muss die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. Sie müssen sich nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, ihrer Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Ihre Erschließung muss gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

C) Planinhalt

1. Grundsätzliche Festsetzungen

Die Festsetzungen stützen sich auf § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB. Hierbei können auch bestimmte Einzelhandelstypen geregelt werden (Söfker, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, 117. Lfg., § 9 Rdnr. 242 f.).

Mit dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des Zentrenkonzepts für seinen Geltungsbereich grundsätzlich jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen. Dies umfasst sowohl Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen im Sinne von 11 Abs. 3 BauNVO als auch sonstige Einzelhandelsnutzungen, die zum Beispiel als unselbständiger Teil eines Produktions- oder Dienstleistungsbetriebes ausgeübt werden.

Wie oben bereits ausgeführt ist jedoch aus städtebaulichen Gründen eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Bau- und Gartenfachmarktes wünschenswert. Dieser ist – als Vorhaben mit im wesentlichen nicht zentrenrelevanten Sortimenten – schon bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig und soll es weiterhin am bisherigen Standort bleiben und räumlich in begrenztem Umfang erweiterungsfähig sein. Die Festsetzung bezieht sich aus sprachlichen Gründen auf „einen“ Bau- und Gartenfachmarkt, hiermit ist keine Kontingentierung beabsichtigt. Auch mehrere Märkte dieser Art wären zulässig. Eine andere Einzelhandelsnutzung als der bislang genehmigte, ggf. wieder herzurichtende Baumarkt ist an diesem Standort jedoch nicht zulässig.

Ferner werden nachfolgende Ausnahmen festgesetzt, nach denen bestimmte Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Einzelhandelsnutzungen im Ausnahmefall und unter bestimmten Voraussetzungen dennoch zugelassen werden können.

2. Ausnahmsweise Zulässigkeiten, Berücksichtigung von Belangen im Bebauungsplanverfahren und im Baugenehmigungsverfahren

Unter Nr. 3 setzt der Bebauungsplan fest, welche Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzung dient, wie oben ausgeführt, einer ausgewogenen Lösung zwischen den städtebaulichen Belangen der Steuerung des Einzelhandels und der Sicherung des Bestandes der Betriebe und der dadurch betroffenen Grundstückseigentümer. Hierzu wurden die Verhältnisse in beiden Plangebietern noch einmal geprüft. Auf Grund dessen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepasst. Unter anderem wurde eine ursprünglich auf Basis des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes erwogene Festsetzung zur Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von kleinen Betrieben zur Versorgung der im Gebiet Arbeitenden nicht mehr

aufgenommen. Der unmittelbare Bedarf dieser Personengruppe ist durch die Betriebe gedeckt, welchen mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Bestand geregelt werden. Versorgungsmöglichkeiten gibt es außerdem in der Nähe außerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzung stellt auf bestimmte, in der Stadtgemeinde Bremen und in der Bundesrepublik vorhandene Betriebstypen ab. Den Begriff der Verkaufsfläche erläutert das Zentrenkonzept in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, welche auch den Maßstab für die Abgrenzung von großflächigem zu kleinflächigem Einzelhandel benennt, folgendermaßen:

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, 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 Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (ebd., S. 214).

Im Teilgebiet B2 wird der vorhandene großflächige Lebensmittel-Vollsortiments-Supermarkt für ausnahmsweise zulässig erklärt. Auch hier ist keine Beschränkung auf einen einzigen Betrieb festgesetzt. Da es sich um eine bestandsschützende Festsetzung handelt, werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Rahmen des Bestandes regelmäßig im Rahmen des Ermessens zu genehmigen sein, nicht aber den Rahmen der Ausnahme verlassende Nutzungsänderungen. Eine Ausnahme kommt vor allem in Betracht, wenn die genehmigte Verkaufsfläche nicht erheblich vergrößert und die Sortimentszusammensetzung nicht verändert wird. Die Festsetzung orientiert sich an § 1 Abs. 10 BauNVO, der allerdings im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht direkt anwendbar ist. Der vorhandene Bäcker in der Kassenvorzone wird planungsrechtlich als Bestandteil des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs gewertet.

Im Teilgebiet A1 wird der vorhandene großflächige Discounter mit dem angegliederten Bäcker- und Konditoreibetrieb für ausnahmsweise zulässig erklärt. Auch hier ist keine Beschränkung auf einen einzigen Betrieb vorgesehen. Die vorstehenden Ausführungen zum Teilgebiet B2 gelten entsprechend.

Im gesamten Plangebiet können nicht-großflächige Einzelhandelsnutzungen als Betriebsteil eines Gewerbebetriebes ausnahmsweise zugelassen werden (sog. Annex-Einzelhandel). Damit folgt der Bebauungsplan einer Empfehlung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seiten 191, 201). Die konkrete Fassung der Festsetzung orientiert sich an einem gerichtlich bestätigten Bebauungsplan (OVG NRW, Urte. v. 12.12.2013 – 10 D 112/08.NE –, ZfBR 2014, 488, 489). Sie soll produzierenden Betrieben die Möglichkeit eröffnen, auch ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben und einen Anreiz für die Neuansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe bieten. Durch die Beschränkung auf maximal 100 m² Verkaufsfläche wird auch gesichert, dass die so ausnahmsweise genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzung nicht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und den Zielen dieses Bebauungsplans zuwiderläuft und ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird (vgl. BVerwG, Urte. v. 30.6.1989 – 4 C 16/88 –, ZfBR 1990, 27, juris Rdnr. 24; OVG NRW, Urte. v. 6.11.2013 – 7 D 7.97/12.NE, beck-online). Zugleich dient die Festsetzung der Sicherung des Bestandes des Verkaufs der Körperpflegeartikel (Parallelweg 14). 100 m² Verkaufsfläche sind im Rahmen der Abwägung eine ausgewogene Größe zur möglichst weitgehenden Erreichung der verschiedenen, tendenziell gegenläufigen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans. Die vorstehenden Ausführungen zum Teilgebiet B2 gelten entsprechend.

Im Teilgebiet A finden sich am Parallelweg Betriebe, die ihre Produkte online vertreiben. Diese haben auf Grund ihrer Sortimente (Dekorationsartikel, Zäune) und auf Grund des online-Vertriebswegs keine Nahversorgungsrelevanz im Sinne der Bremer Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente (Zentren- und Nahversorgungskonzept, 2009, Seite 184 f.). Bei ihnen handelt es sich daher nicht um Einzelhandel im Sinne dieses Bebauungsplans.

Die vorstehend erläuterten Ausnahmen bieten die Grundlage für einen angemessenen Ausgleich der potentiell gegenläufigen Ziele der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels und der Bestandssicherung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten.

D) Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Er kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, weil er keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Weil mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit der Nutzungsart „Einzelhandel“ geregelt wird und die Behandlung anderer Aspekte nicht erforderlich ist, wirkt sich der Bebauungsplan nicht auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aus. Abwägungsrelevante Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Entschädigungsansprüche sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die rechtliche Position der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird durch die Planung gesichert.

2. Genderprüfung

Durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Die Planung wird die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sichern, auf die insbesondere alle mobilitätseingeschränkten Bevölkerungsgruppen angewiesen sind.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einzelhandelsbetriebe, einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch sonstige Einzelhandelsnutzungen.
2. Im Teilgebiet B1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in der Form eines Bau- und Gartenmarktes zulässig.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - im Teilgebiet B2: Lebensmittel-Vollsortierer, großflächig; und Kombiart;
 - im Teilgebiet A1: Lebensmittelcounter, großflächig; Bäckerei und Konditorei;
 - Verkaufsstellen von Gewerbetrieben, wie zum Beispiel die Umkle- und Bekleidungsabteilungen in der Form von Umkle- und Bekleidungsabteilungen mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen aus Bereich wie im Teilgebiet C-Item und die jeweilige Verkaufsfläche 100 m² nicht übersteigt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- ▼▼▼ Regionalbauvorschriften nach § 9 Abs. 1 Bundes-Bauordnungsgesetz
- ▼▼▼ regionale Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 2 Bundes-Bauordnungsgesetz

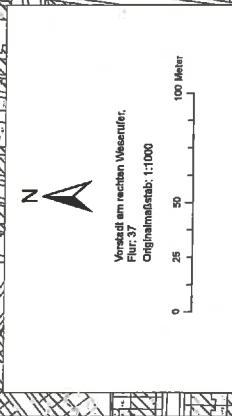
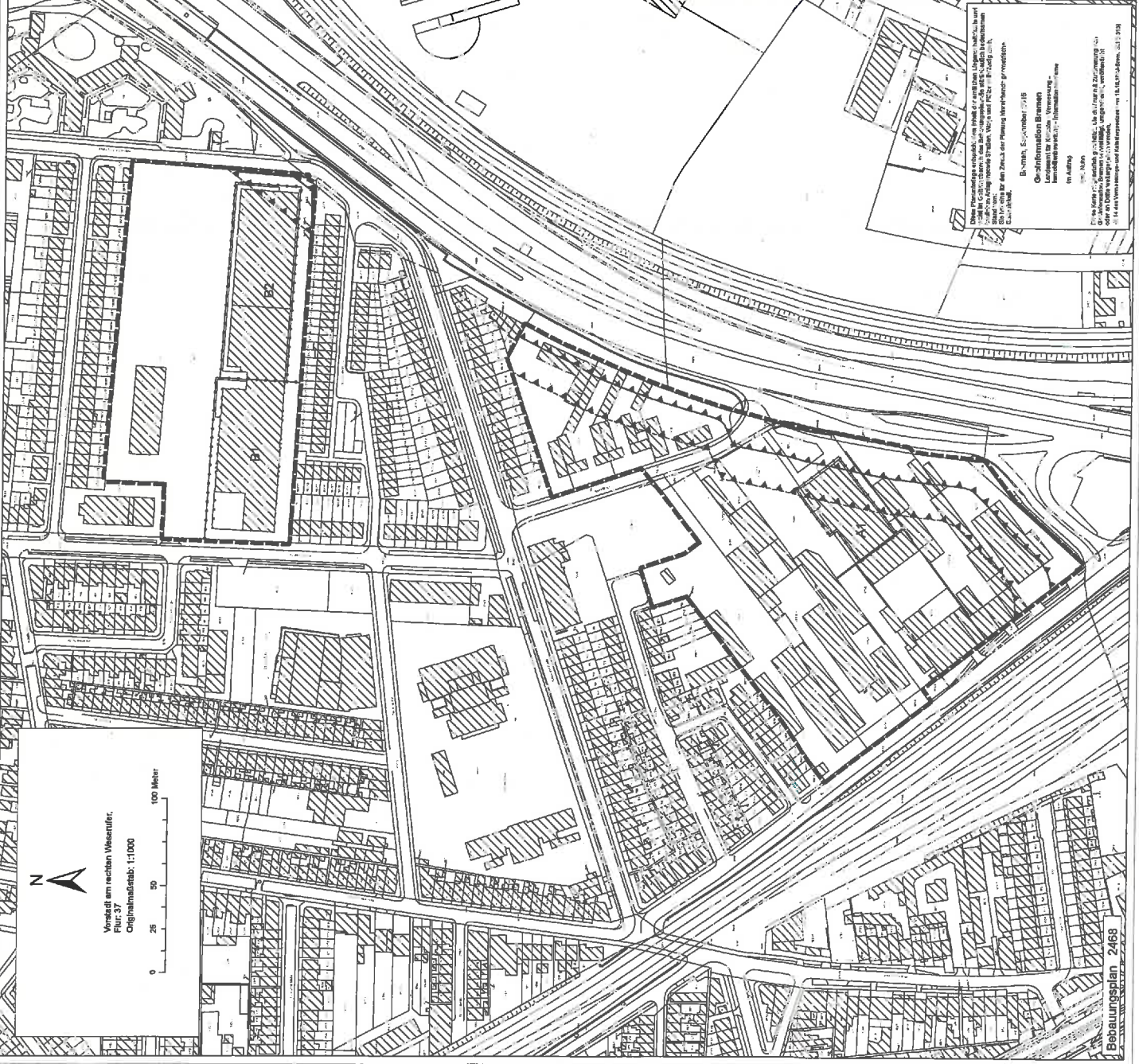


Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,
 im Auftrag
 Senator
 Stadtrat
 Oberbürgermeister
 Bürgermeister
 Stadtdirektor
 Stadtkämmerer
 Stadtschreiber
 Stadtschreiber
 Stadtschreiber
 Stadtschreiber

Dieser Plan hat im Ortsteil Walle
 der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 im Auftrag
 am
 beschlossen in der Sitzung der
 Senatskommission für
 Stadtplanung am

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Bauordnungsgesetz im Einvernehmen
 der Freien Hansestadt Bremen vom
 Stadtschreiber
 Stadtschreiber
 Stadtschreiber
 Stadtschreiber



Dieser Plan hat im Ortsteil Walle
 der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 im Auftrag
 am
 beschlossen in der Sitzung der
 Senatskommission für
 Stadtplanung am

Bremen, den 14.12.2015
 Geoinformation Bremen
 Landamt für Kataster, Vermessung
 und Geoinformation
 im Auftrag
 Dr. Ina Kopp, Leiterin
 Dr. Ina Kopp, Leiterin
 Dr. Ina Kopp, Leiterin
 Dr. Ina Kopp, Leiterin