

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2463
für ein Gebiet in Bremen-Osterholz
zwischen Osterholzer Heerstraße, Pfälzer Weg, Dürkheimer Straße und Otto-
Brenner-Allee
(Bearbeitungsstand 02.04.2014)

(Planaufstellungsbeschluss)

I. Sachdarstellung

A) Problem

Für ein an der Osterholzer Heerstraße, Haus Nr. 218, gelegenes Grundstück liegt ein Bauantrag zum Umbau und zur Umnutzung des Gebäudes in eine Verkaufshalle mit Kleinkinonutzung vor. Das Vorhaben besteht aus einem Verkaufsraum, in dem Textilien, Erotikartikel und Filme verkauft werden sollen sowie aus zwölf Kleinkinosälen. In diesen sollen pornographische Filme gezeigt werden. Auf Grund der Größe der Kinosäle spricht viel dafür, dass diese nach ihrer Zweckbestimmung nicht nur zum Anschauen der Filme, sondern auch für die Vornahme und die Betrachtung sexueller Handlungen durch die Besucher selbst genutzt werden. Nach der Größe des beantragten Vorhabens werden voraussichtlich Kunden nicht nur aus Osterholz, sondern auch aus anderen Ortsteilen und darüber hinaus auch aus der Region angezogen werden. Hierfür spricht auch der Standort in der Nähe zum Autobahnanschluss.

Mit der Genehmigung des Vorhabens bestünde die Gefahr, dass der östliche Eingangsbereich in die Stadt Bremen in seiner städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

Vor dem Hintergrund sich häufender Anfragen ist auch zukünftig von einem weiteren Druck zur Einrichtung von sexorientierten Betrieben ebenso wie zu Spielhallen und Wettbüros im Umfeld auszugehen.

Westlich des beantragten Bauvorhabens befindet sich zudem ein Grundstück, das für Wohnungsbau entwickelt werden soll.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen, ist die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand Bremens, nördlich der Osterholzer Heerstraße. Der Bereich ist geprägt von unterschiedlichen Nutzungen. An der Osterholzer Heerstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Autohandel), in rückwärtigen Lagen Wohnbaugrundstücke. Westlich befanden sich eine ehemalige bäuerliche Hofstelle und ein Einfamilienhaus. Die Hofstelle ist im März 2014 abgebrannt. Das Einfamilienhaus wurde im Zuge der Brandfolgebeseitigung abgebrochen. Der Eigentümer dieses Grundstücks möchte die Flächen für Wohnungsbau entwickeln. Westlich davon, Osterholzer Heerstraße 196, befindet sich eine Einrichtung der Spastikerhilfe, nördlich ein Einzelhandelsbetrieb für Nutzfahrzeuge. Östlich angrenzend im Kreuzungsbereich zur Otto-Brenner-Allee liegt eine Tankstelle. Außerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich an der Dürkheimer Straße ein Einfamilienhausgebiet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar. Im Entwurf der Darstellungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans Bremen, der in der Öffentlichkeitsbeteiligung ist, sieht dieser u.a. für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gemischte Bauflächen, im übrigen Wohnbauflächen vor. Teile des Plangebietes sind danach durch Grünschraffung als Bauflächen mit zu sichernder Grünfunktion / besonderem Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben vorgesehen. Für das Plangebiet gilt derzeit kein Bebauungsplan. Daher richtet sich die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2463 soll die zukünftige Nutzungsstruktur im Plangebiet entlang der Osterholzer Heerstraße verbessert werden. Angestrebt wird eine Mischgebietsfestsetzung. Diese Festsetzung lässt Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Übereinstimmung mit der hier gewünschten städtebaulichen Entwicklung zu. Zudem sollen für die westlich gelegenen Grundstücke (ehemalige Hofstelle/Einfamilienhaus) Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes soll insbesondere der Ausschluss von Vergnügungsstätten (sexorientierte Vergnügungsstätten, Wettbüros und Spielhallen) geregelt werden. Des Weiteren wird im Planverfahren die Zulässigkeit von sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen, etwa autoaffine Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Autowaschanlagen und Recyclingbetriebe sowie Lagerplätze, beschränkt. Dies begründet sich aus der konkreten örtlichen Lage an der Osterholzer Heerstraße. In den letzten Jahren ist es dort vermehrt zu Ansiedlungen von autobezogenen Dienstleistungen und Gewerbebetrieben gekommen, die das städtebauliche Bild in dieser Häufung negativ beeinträchtigen.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zur Vereinfachung und Beschleunigung soll es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handeln.

4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Gender

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden oder solche Folgen eintreten. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße, Pfälzer Weg, Dürkheimer Straße und Otto-Brenner-Allee ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2463 (Bearbeitungsstand: 02.04.2014)