

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 22. Mai 2013

Tel.: 361-7345 (Herr Höcker)  
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/252 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 30. Mai 2013**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) zum Vorhaben  
„Verbrauchermarkt Schwaneweder Straße und Ärztehaus mit Einzelhandel“**

**für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal an der**

- **Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37 und**
- **An de Deelen Haus Nr. 1**

**Bearbeitungsstand: 24.04.2013**

**(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Ein Investor hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Verbraucher-/Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1200 m<sup>2</sup> sowie eines Ärztehauses mit Einzelhandel auf mehreren bisher untergenutzten Grundstücken. Das vorhandene Planungsrecht (§ 34 BauGB) lässt dieses Vorhaben nicht zu.

**B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

## **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 535) an der Hauptverkehrsachse Schwaneweder Straße und hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Entlang der Straße findet sich eine gemischte, zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung. Insgesamt zeigen Gebäude und Nutzung das Bild einer ehemals funktionierenden Wohn- und Geschäftsstraße, die heute diesen Zweck nicht mehr wie im früheren Maße erfüllt und entsprechend untergenutzt ist. Einzelne Flächen in den Erd- wie auch in den Obergeschossen stehen leer. An Geschäftsnutzungen finden sich derzeit noch ein Handarbeits- und Textilgeschäft, ein Blumenladen und ein Secondhand-Geschäft, die insgesamt den heutigen Flächen- und Ausstattungsansprüchen nicht mehr genügen. Die Eigentümer und Betreiber dieser Geschäfte wollen ihre Läden aufgeben und sind verkaufsbereit. In der Nachbarschaft des Plangebietes entlang der Schwaneweder Straße befinden sich verschiedene funktionierende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen wie Discounter, Ärztehaus, und Ladengeschäfte. In der Umgebung des Plangebietes wird überwiegend gewohnt, in der westlich angrenzenden Großsiedlung Lüssum in hochverdichtetem Maße.

Entsprechend dieser Nutzungsstruktur und innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches (Radius 600 m) von zahlreichen Wohnnutzungen ist dieser Bereich der Schwaneweder Straße im Rahmen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bremen (Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Senator für Wirtschaft und Häfen; Oktober 2009) zur Weiterentwicklung als perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn vorgesehen.

## **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha und wird mit seiner zukünftigen Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bislang nicht; die Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, wobei hier von einer Einstufung als Mischgebiet auszugehen ist.

Die Plangrundstücke liegen zum überwiegenden Teil in dem Bereich, der im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen als perspektivisches Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn abgegrenzt worden ist. Die Grundstücke An de Deelen 1 sowie das angrenzende Grundstück zwischen An de Deelen 1 und Schwaneweder Str. 37 liegen außerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums, sollen aber im Sinne einer zweckmäßigen Arrondierung Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden.

## **B 3 Planungsziele**

Mit Schreiben vom 04.03.2013 hat die Aldi-GmbH beim Bauamt Bremen-Nord für die Grundstücke Schwaneweder Str. 25-37 sowie An de Deelen 1 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB gestellt. Diese Grundstücke liegen im Wesentlichen innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum-Bockhorn. Vorgesehen ist ein Lebensmittelmarkt mit 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gemäß

Vorschlag des Investors soll der Bedarf nach Praxisflächen in Ergänzung der vorhandenen benachbarten Bebauung durch einen zweigeschossiges Ärztehaus einschließlich Handelseinrichtungen (z.B. Drogeriemarkt) im Erdgeschoss errichtet werden. Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer zur Veräußerung an die Fa. Aldi wurden dem Bauamt Bremen-Nord mit Schreiben vom 22.03.2013 vorgelegt.

Mit der Planaufstellung werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Schwaneweder Straße
- Umsetzung des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen durch die Ermöglichung weiterer Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Konfliktfreie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den Kundenverkehr

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

Da das Vorhaben wegen seiner Größe mit dem geltenden Planungsrecht, d.h. der Einstufung nach § 34 BauGB als Mischgebiet, nicht zu realisieren ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Ausweisung eines „Sondergebietes Einzelhandel“ aufgestellt werden.

Im Ortsteil Lüssum-Bockhorn leben ca. 12.000 Einwohner. In direkter Nachbarschaft zur Wohn- und Geschäftsstraße Schwaneweder Straße liegt in der Großsiedlung Lüssum ein Bevölkerungsschwerpunkt. Aufgrund der Sozial- und Altersstruktur muss davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher Anteil der Wohnbevölkerung auf eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen angewiesen ist. Vor diesem Hintergrund verfolgt das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen das Ziel, die vorhandenen Ansätze einer Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich der Schwaneweder Straße durch Ergänzung zu stärken und durch Neuansiedlung zu einem Nahversorgungszentrum auszubauen.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept formuliert für Lüssum-Bockhorn u.a. folgende Zielsetzung:

*„Ausbau zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich z.B. durch kleinteilige Nachverdichtung, Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Hauptanbieters oder Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes anzustreben.“ (S. 169)*

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt als städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine verbindliche Richtschnur für die Bauleitplanung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; das beantragte Vorhaben liegt innerhalb des abgegrenzten Entwicklungsbereiches und entspricht damit dieser Vorgabe.

Durch das aktuell beantragte Vorhaben bietet sich die Chance, die o.g. Zielsetzung zu realisieren. Der beantragte Verbrauchermarkt wie auch ein Ärztehaus mit einer weiteren Handelseinrichtung sind an diesem Standort von den angebotenen Sortimenten und der geplanten Größenordnung her gut geeig-

net, das Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn tragfähig zu entwickeln. Der Investor will mehrere kleine Grundstücke, die einzeln zur Errichtung solcher zentrumsstärkender Funktionen zu klein wären, zusammenführen. Die auf diesen Grundstücken noch bestehenden Einzelhandelsangebote sind nicht mehr tragfähig.

#### **B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

#### **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 Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

#### **E Abstimmung**

Der Beirat Blumenthal wurde über die Ziele und Zwecke der vorliegend beschriebenen Planung durch Übersendung eines Entwurfsexemplars dieser Deputationsvorlage unterrichtet. Der Beirat Blumenthal wird sich nach Abgabe dieser Vorlage in seiner Sitzung vom 13.05.2013 unter Beteiligung des Bauamtes Bremen Nord mit der Deputationsvorlage befassen. Das Protokoll dieser Sitzung wird umgehend nachgereicht. Über die Diskussion und das Ergebnis kann zudem in der Sitzung der Deputation mündlich berichtet werden.

## **II Beschlussvorschläge**

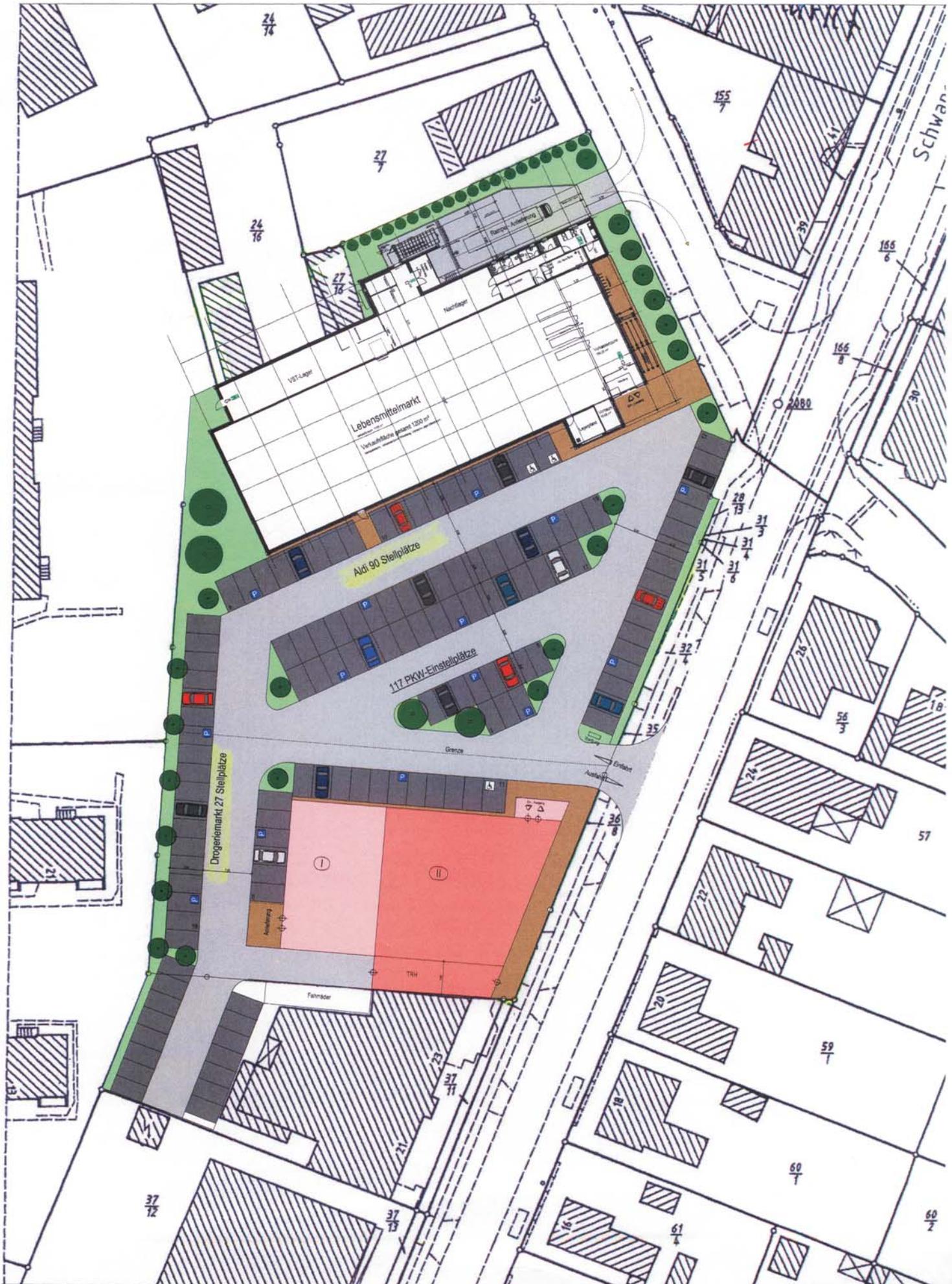
1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Blumenthal, Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37 und An de Deelen Haus Nr. 1, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 -

mit Vorhabenplan 57). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

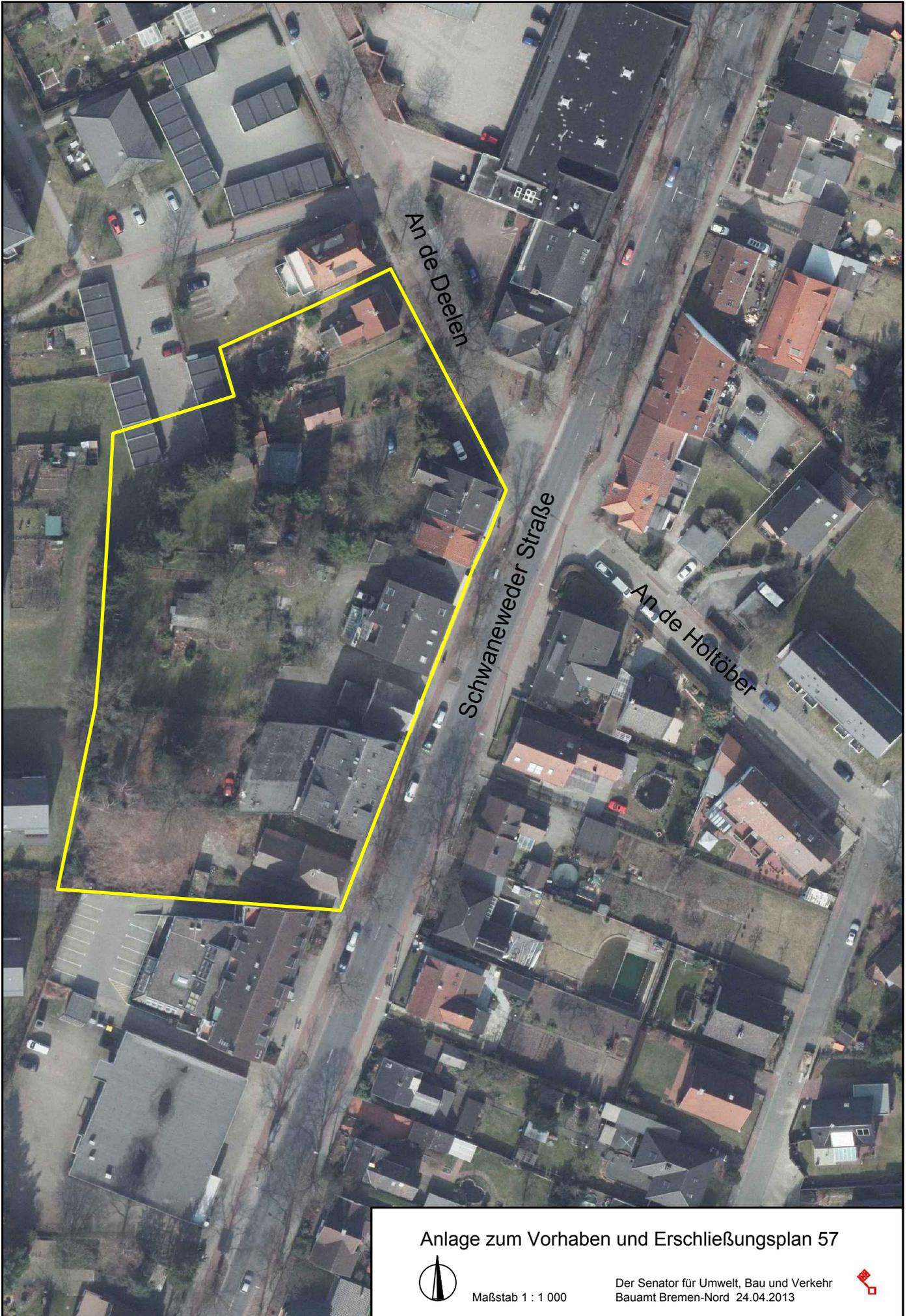
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 57 (mit Vorhabenplan 57) für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen – Blumenthal, Schwaneweder Straße Haus Nr. 25-37 und An de Deelen Haus Nr. 1, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen: - Projektentwurf  
- Übersichtsplan  
- Luftbild

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 57  
Schwaneweder Str. 25-37 - Projektentwurf







An de Deelen

Schwane-  
weder Straße

An de Holtöber

Anlage zum Vorhaben und Erschließungsplan 57



Maßstab 1 : 1 000

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord 24.04.2013

