

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2468

**für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Schleswiger Straße und Auto-
bahnzubringer Überseestadt**
(Bearbeitungsstand: 04.09.2014)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Für ein Grundstück am Parallelweg im Ortsteil Osterfeuerberg 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. Weil für diesen Bereich kein Bebauungsplan existiert, muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 Baugesetzbuch aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden. Die nähere Umgebung wird geprägt durch Speditionsunternehmen, Produktionsbetriebe und einen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt; außerdem sind dort viele kleine Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Daher müsste dem Antrag auf Bauvorbescheid voraussichtlich stattgegeben werden.

Der beantragte Einzelhandel würde jedoch in Konkurrenz zum nahegelegenen Stadtteilzentrum Walle treten und den städtebaulichen Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts widersprechen, welches von der Bremischen Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossen worden ist (Drucksache 17/414 S).

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen.
Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Durch den Bebauungsplan 2468 sollen die städtebaulichen Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzepts umgesetzt werden. Daher enthält der Plan lediglich eine Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels nach § 9 Abs. 2a BauGB. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auf den entsprechenden Beschluss unter „II. Beschlussvorschläge“ wird verwiesen.

3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden. (§ 4a Abs. 2 BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen

1. Finanzielle Auswirkungen

Dieser Bebauungsplan dient der Stärkung bestehender und geplanter zentraler Versorgungsbereiche. Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

2. Genderprüfung

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

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst zur Sicherung der städtebaulichen Ziele des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2468 gemäß § 13 BauGB für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Schleswiger Straße und Autobahnzubringer Überseestadt im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Bebauungsplan 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Schleswiger Straße und Autobahnzubringer Überseestadt (Bearbeitungsstand: 04.09.2014) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplan 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Schleswiger Straße und Autobahnzubringer Überseestadt (Bearbeitungsstand: 04.09.2014) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2468 (Bearbeitungsstand: 04.09.2014)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2468 (Bearbeitungsstand: 04.09.2014)

Begründung

Bebauungsplan 2468

**für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Schleswiger Straße und Autobahzubringer Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 04.09.2014)**

A) Plangebiet

Das ca. 3,6 Hektar große Plangebiet liegt im Ortsteil Osterfeuerberg zwischen dem Autobahzubringer Überseestadt, der Eisenbahntrasse nach Bremerhaven und Hamburg und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Es wird begrenzt durch die Kieler Straße, den Parallelweg und die Wohnbebauung an Eiderstraße, Kötnerweg und Schleswiger Straße. Das Plangebiet wird über den Parallelweg und die Kieler Straße erschlossen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird zu gewerblichen Zwecken genutzt. Es wird geprägt durch Speditionsunternehmen, Produktionsbetriebe und einen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt; außerdem sind zahlreiche kleine Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Weil das 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 Plangebiet ausschließlich gewerblich genutzt, aber der gebietsprägende Lebensmittel-Einzelhandel auf dem Grundstück Kieler Straße Nr. 2 wäre in einem Gewerbegebiet der BauNVO nicht zulässig. Denn mit seiner Verkaufsfläche von rund 1.000 Quadratmetern zählt der Lebensmittelmarkt zu den „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“; zusätzlich überschreitet er mit seinen rund 1.300 Quadratmetern Geschossfläche die Schwelle, nach der laut Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) regelmäßig negative Auswirkungen anzunehmen sind. Solche Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Lebensmitteleinzelhandels im Jahr 1999 fand die BauNVO mit ihren Regelungen zum großflächigen Einzelhandel jedoch keine Anwendung. Über seine planungsrechtliche Zulässigkeit war zu diesem Zeitpunkt 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 Bebauungsplanes

Für ein bebautes und gewerblich genutztes Grundstück 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 Quadratmetern zur Entscheidung vorgelegt worden. Aufgrund des bestehenden und genehmigten Lebensmitteleinzelhandels fügt sich das beantragte Vorhaben nach der Art seiner baulichen Nutzung in die Eigenart seiner näheren Umgebung ein. Daher müsste dem Antrag auf Bauvorbescheid voraussichtlich stattgegeben werden. Der im Plangebiet beantragte Einzelhandel würde insbesondere in Konkurrenz zum nahegelegenen Stadtteilzentrum Walle treten. Dies würde jedoch städtebaulichen Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts widersprechen, 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 nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht mehr in Gewerbe- und Industriegebieten ansiedeln oder erweitern (vgl. Zentrenkonzept, S. 187ff). 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 Verbindlichkeit zu erlangen, werden die Inhalte des Zentren- und Nahversorgungskonzepts daher durch Aufstellung dieses Bebauungsplans in Planungsrecht überführt.

Nach dem kommunalen Zentrenkonzept ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf dem Antragsgrundstück zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erforderlich. Dies trifft aber auch auf alle anderen gewerblich genutzten Grundstücke der näheren Umgebung zu. Im Sinne einer grundstücksübergreifenden, städtebaulichen Vorgehensweise wurden sie 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.

Weitere Planungserfordernisse sind für dieses funktionierende Gewerbegebiet nicht zu erkennen. Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung beschränkt sich der Inhalt des Bebauungsplans daher auf die Steuerung des Einzelhandels. Zu diesem Zweck kann im bislang unbeplanten 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

Mit dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des Zentrenkonzepts für seinen Geltungsbereich 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.

Zur Herstellung von Einzelfallgerechtigkeit werden jedoch nachfolgende Ausnahmen festgesetzt, nach denen bestimmte Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Einzelhandelsnutzungen im Ausnahmefall und unter bestimmten Voraussetzungen dennoch zugelassen werden können. Dabei werden keine konkreten Betriebstypen beschrieben, die es in der ökonomischen Realität gibt, sondern abstrakt-generelle Voraussetzungen zur Bestimmung von Art und Umfang zulässiger Ausnahmen formuliert.

Ausnahme Nr. 1

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept können Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie aufgrund ihres nahversorgungsrelevanten Warensortiments der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen und ihre Verkaufsfläche nicht größer ist als 100 Quadratmeter.

Hiermit sollen kleinflächige Nutzungen wie Kioske, Tankstellenshops sowie Verkaufsstätten des Lebensmittelhandwerks ohne örtliche Produktion (zum Beispiel für den Verkauf von Backwaren) zugelassen werden können, weil sie sich aufgrund ihrer eingeschränkten Größe nicht wesentlich auf die Zentrenstruktur auswirken und gleichzeitig auch die im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können.

Die für die Stadtgemeinde Bremen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind 2009 mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept bestimmt worden. Diese Klassifizierung erfolgte dabei vor dem Hintergrund der bestehenden Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Bremen selbst. Bestimmende Faktoren waren aber auch die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen, sowie die allgemeinen Bedeutungen der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Bremen. Im Einzelnen sind folgende Sortimente in Bremen nahversorgungsrelevant (s. Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009, Tabelle 27 auf Seite 184):

- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei-/Fleischwaren
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Tee, Tabakwaren usw.)
- Getränke, Wein/Spirituosen
- (Schnitt-)Blumen
- Zooartikel
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel und Kosmetika
- Arzneimittel
- Reformwaren
- Schreib- u. Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

Als weitere Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept bestimmt, dass die Verkaufsfläche solcher Vorhaben nicht größer sein darf als 100 Quadratmeter (vgl. ebd., S. 188, 194). Den Begriff der Verkaufsfläche erläutert das Zentrenkonzept 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)

Ausnahme Nr. 2

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept können Einzelhandelsnutzungen als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem auf dem Baugrundstück ausgeübten Gewerbe stehen und ihre Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Diese Ausnahme knüpft an vorhandene Gewerbebetriebe an. Diesen soll ausnahmsweise der Vor-Ort-Verkauf ihrer im Plangebiet produzierten Waren ermöglicht werden sowie der Verkauf solcher Sortimente, die eine funktionale Ergänzung der im Plangebiet ausgeübten Produktion oder Dienstleistung darstellen. Dabei muss die jeweilige Verkaufsstätte in einem räumlichen Zusammenhang zu den Gebäuden des Gewerbebetriebs stehen und sich diesen ihrem Erscheinungsbilde nach unterordnen.

Als weitere Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist gem. Zentren- und Nahversorgungskonzept bestimmt, dass die Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten darf (vgl. ebd., S. 191). Die Rechtsprechung zieht die Grenze zur Großflächigkeit zurzeit bei 800 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Flächen, die üblicherweise zur Verkaufsfläche zählen, sind bereits in der Begründung von Ausnahme 1 beschrieben worden.

Ausnahme Nr. 3

Im Plangebiet ist Einzelhandel vorhanden, der nicht den vorstehenden Ausnahmen Nr. 1 und 2 zugeordnet werden kann (Lebensmittel-Discountmarkt). Unter Würdigung des Gewichts bestehender Verhältnisse wird ein Ausgleich geschaffen zwischen den Interessen dieses Bestandseinzelhandels und den im Zentren- und Nahversorgungskonzept beschriebenen städtebaulichen Zielen. Um die ausgeübte Nutzung des Grundeigentums dauerhaft zu gewährleisten, soll sich der Bestandseinzelhandel unter bestimmten Voraussetzungen weiterentwickeln können (sog. erweiterter Bestandschutz).

Da in diesem Bebauungsplan kein Baugebiet festgesetzt wird, fehlen die rechtlichen Anknüpfungspunkte für eine übliche Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Daher werden den bestehenden Einzelhandelsbetrieben mithilfe einer auf Sie zugeschnittenen Ausnahme Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Ausnahmsweise können deshalb Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Einzelhan-

delsnutzungen zugelassen werden, wenn durch das Vorhaben die genehmigte Verkaufsfläche nicht vergrößert wird und außerdem die Sortimentszusammensetzung im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht verändert wird (beispielsweise bei Veräußerungen an nachfolgende Einzelhandelsunternehmen mit anderer Sortimentszusammensetzung). Damit ermöglicht diese Ausnahme vornehmlich Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen.

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 § 1 a BauGB aus. Abwägungsrelevante Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Dieser Bebauungsplan dient der Stärkung bestehender und geplanter zentraler Versorgungsbereiche. Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

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