

Bremen, 14. September 2018

Telefon: 361-10185 (Frau Bettin)
361-23977 (Herr Mader-Focks)

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

Vorlage Nr. 19/494
Tagesordnungspunkt

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

Bebauungsplan 2515
für ein Gebiet in Bremen-Habenhausen
zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße
(zum Teil beiderseits)
(Bearbeitungsstand: 10.09.2018)

- **Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1469**
- **Planaufstellungsbeschluss**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 71.500 m² große Plangebiet ist ein überwiegend gewerblich genutztes Areal in Habenhausen. Es befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Habenhausen, der von Einzelhandelsbetrieben mit groß- und kleinflächigen Angeboten genutzt wird. Neben nahversorgungsrelevanten Waren werden hier Waren mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten verkauft.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend von gewerblichen Nutzungen, einer Schule und einer Kindertagesstätte geprägt. An der Habenhauser Landstraße befinden sich Wohngebäude.

Bisher werden im südlichen Bereich des Plangebiets auf einem rund 9.000 m² großen Grundstück Räumlichkeiten für Hallenfußball angeboten. Für dieses Grundstück wurde Mitte April 2018 eine Bauvoranfrage zur Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² gestellt, die noch einer Konkretisierung bedarf und deren Bearbeitung daher noch nicht abgeschlossen ist. Das angefragte Vorhaben widerspricht dem Planungsziel der Sicherung und Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbegebietes.

Das angefragte Vorhaben widerspricht zudem dem Zentren- und Nahversorgungskonzept. Der Entwicklungsbereich eines Sonderstandortes ist im Rahmen der räumlich funktionalen Angebotsstruktur als Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu verstehen. Der Widerspruch des angefragten Vorhabens zum Zentren- und Nahversorgungskonzept besteht deshalb, da es das Ziel des Konzeptes

ist, die Zentren und die Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln. Daher sind Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur in den Zentren und an solitären Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Das ist an diesem Standort nicht der Fall.

Für dieses Grundstück bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Eine Beurteilung der Zulässigkeit wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) aufgrund der Nutzungen der Umgebung voraussichtlich positiv zu bescheiden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung fehlen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen.

B) Lösung

Aufstellung des Bebauungsplanes 2515 nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich umfasst rund 71.500 m². Das Plangebiet befindet sich südlich der Habenhauser Landstraße, zwischen Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzer Straße. Es wird von gewerblichen Nutzungen geprägt, wobei das Nutzungsspektrum von Dienstleistungsbetrieben, Sportanlagen, Kfz-Werkstätten, Betrieben des Transportgewerbes, Garagenhöfen und Büronutzungen reicht. An der Steinsetzerstraße befindet sich darüber hinaus eine privat betriebene Bildungseinrichtung (Grundschule) und eine Kindertagesstätte. Entlang der Habenhauser Landstraße reihen sich Einfamilienhäuser. Im Gebiet befand sich früher die Zentrale Aufnahmestelle für Asylbewerber und Flüchtlinge im Lande Bremen (ZASt).

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für den Bereich nicht vorhanden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet soll als Gewerbestandort weiterentwickelt werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets soll jedoch die bisherige Wohnnutzung durch entsprechende Ausweisung gesichert werden. Es ist eine Gliederung des Gewerbegebietes aufgrund der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nach Störungsgraden beabsichtigt.

Die Entwicklung von kleinen, innerstädtischen Gewerbegebieten in integrierter Lage ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächenplanung in Bremen. Im Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) sowie in den dazu vorgelegten Sachstandsberichten wurde festgestellt, dass insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug ein nur sehr eingeschränktes Flächenangebot besteht. Vor dem Hintergrund des Leitbildes einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege ist es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen anzubieten, wo eine räumliche Nähe und Verknüpfung zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. Mit den vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet entspricht dieses Nutzungsspektrum den dargestellten Zielen des GEP 2020. Zu der im Plangebiet angestrebten Gewerbenutzung konkurrierende Nutzungen, wie z. B. Einzelhandel, sollen ausgeschlossen werden. Die Flächen sollen Betrieben aus dem verarbeitenden Gewerbe sowie für unternehmensorientierte und verbrauchernahe Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze in diesem Gewerbecluster. Die vorgesehene

Beschränkung von Einzelhandel entspricht ebenfalls den Empfehlungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen¹.

4. Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Prüfergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf mitgeteilt.

5. Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1469

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1469, für den die Deputation für das Bauwesen am 23. Mai 1980 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat. Der Planbereich umfasst ein Gebiet zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße, Ernst-Buchholz-Straße und Habenhauser Brückenstraße und schließt somit auch den Sonderstandort Habenhausen mit ein. Der Planaufstellungsbeschluss ist mehrmals angepasst worden - zuletzt durch Beschluss vom 05.02.2009. Das Planverfahren wurde u. a. wegen der noch zu klärenden Erschließung noch nicht weitergeführt. Auf Grundlage dieser bereits weit zurückliegenden Planaufstellungsbeschlüsse lässt sich eine gezielte Planung dieses Teilbereichs 1469 nicht mehr herleiten.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines verkleinerten Plangebietes sollen auf der Basis modifizierter Planungsziele nunmehr mit dem Bebauungsplan 2515 geschaffen werden. Sofern sich für die restlichen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1469 mit dem Sonderstandort Habenhausen ein weiteres Planungserfordernis ergeben sollte, wird die Deputation gebeten werden, erneut einen Bauleitplan aufzustellen.

Der Planaufstellungsbeschluss vom 23.05.1980 soll daher aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

2. Genderprüfung

Aufgrund der Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

E) Abstimmungen

Das Ortsamt Obervieland hat mit Schreiben vom 11.09.2018 Folgendes mitgeteilt: „Der Beirat Obervieland hat sich im Rahmen seiner Gremienarbeit am 10.09.2018 mit der Information über eine geplante Deputationsvorlage befasst und lehnt im Ergebnis das Ressortvorhaben ab, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 2515 die Ansiedlung

¹ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Leitbild der Stadtentwicklung 2020, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Bremen, Oktober 2009

eines Lebensmittel-Discounters am Standort der derzeitigen Soccer-Halle in der Steinsetzerstraße verhindern zu wollen (Hinweis Ausweitung Sonderzentrums). Vielmehr wäre eine derartige Ansiedlung an dieser Stelle aus Sicht des Beirates eine vorstellbare Option.“

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17.11.2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1469 für ein Gebiet zwischen Habenhauser Landstraße (zum Teil beiderseits), (westl. Hausnummer 265), Friedrich-Engels-Straße (einschl.), Pfarrfeldsweg und Habenhauser Brückenstraße vom 23.05.1980, geändert durch Beschlüsse vom 11. August 1983, 11. September 1997 und 05. Februar 2009 aufzuheben und das Bebauungsplanverfahren einzustellen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Habenhausen zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

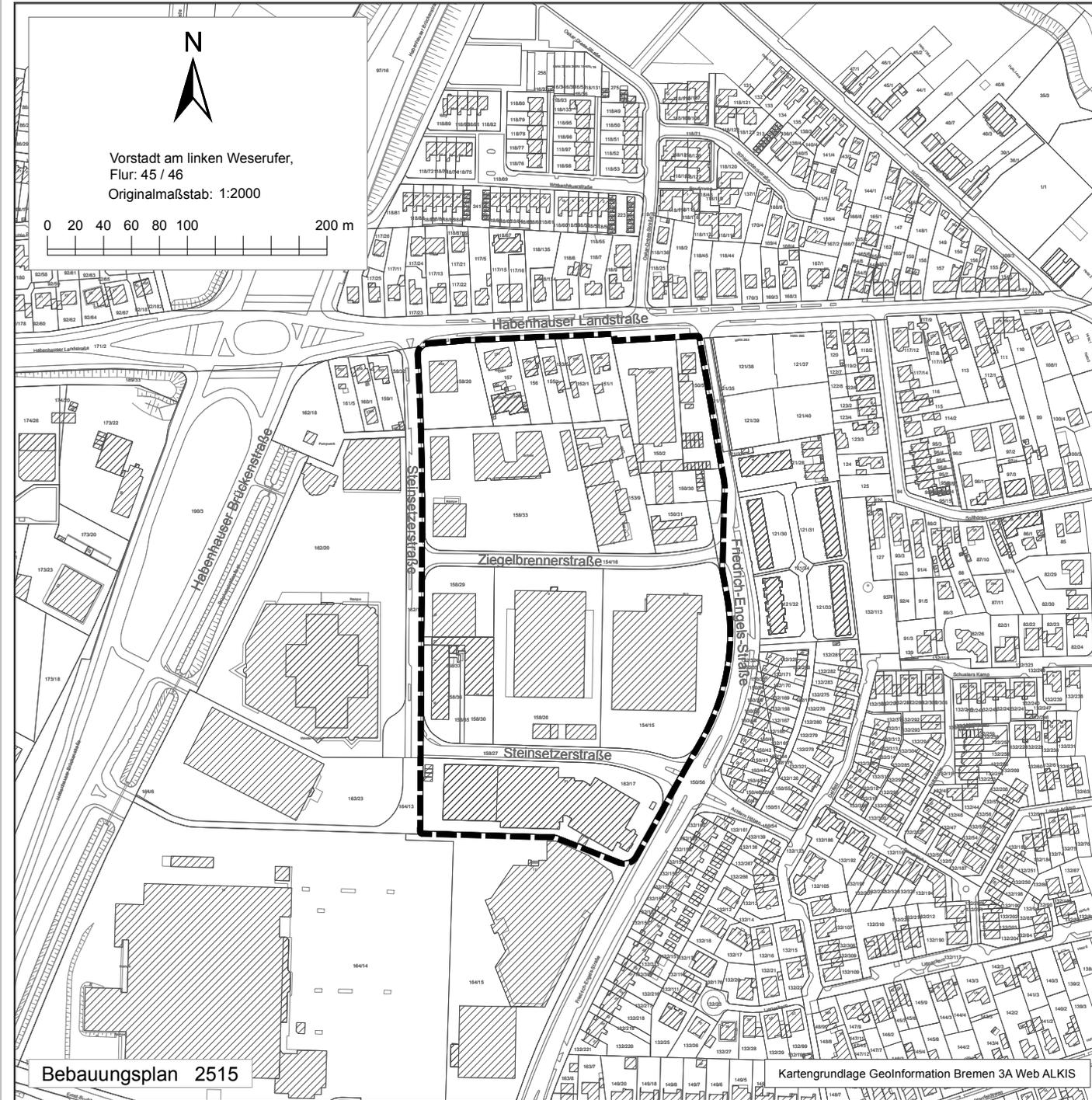
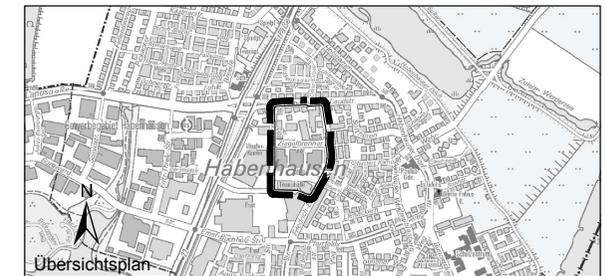
Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2515

BEBAUUNGSPLAN 2515

für ein Gebiet in Bremen - Habenhausen
zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)

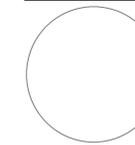
(Bearbeitungsstand: 10.09.2018)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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

Bremen,

Im Auftrag

Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom.....vorgelegen.
Bremen,.....

Vorsitzender

Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im
Internet am.....

Bearbeitet: Bettin

Gezeichnet: Scharf 10.09.2018

Bebauungsplan 2515

Verfahren: Mader-Focks