

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft
am 06.12.2018**

**Statusbericht zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich
Hammersbecker Straße / Georg-Gleistein-Straße**

1. Sachdarstellung

Im Rahmen der Deputationssitzung vom 23.08.2018 bat die Deputierte Heike Sprehe, SPD, in einer der nächsten Sitzungen um einen Bericht zur Entwicklung des Einzelhandels in Aumund-Hammersbeck, wo einerseits eine Erweiterungsabsicht des vorhandenen Rewe-Marktes nicht gutgeheißen wurde, während auf der anderen Straßenseite ein Aldi-Markt sich vergrößern darf und dabei das erhaltenswerte Bahnhofsgebäude weichen soll.

Die Verwaltung führt dazu wie folgt aus.

Die unterschiedliche Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die zitierten Erweiterungsabsichten des bestehenden Aldi sowie Rewe-Marktes ergibt sich, wie zuletzt am 18.10.2018 in der öffentlichen Sitzung des Beirates Vegesack vorgetragen, nicht vorrangig aus dem Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) der Stadt Bremen, sondern aus der geltenden, verbindlichen Bauleitplanung.

Danach ist die zwischenzeitlich unter Auflagen genehmigte Erweiterung des Aldi-Marktes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 374 aus dem Jahr 1986 sowie anteilig nach § 34 BauGB zulässig. Die kreuzungsseitig für 2-3 LKW pro Tag vorgesehene Anlieferzufahrt ist unter Auflagen ebenfalls gutgeheißen worden.

Das historische Bahnhofsgebäude befindet sich seit Ende der 1990er Jahre in Privatbesitz und steht weder unter Denkmalschutz, noch besteht ein planungsrechtliches Erhaltungsgebot oder öffentliches Vorkaufsrecht.

Der bei Umsetzung der genehmigten Planung erforderliche, an sich verfahrensfreie Abriss konnte mangels Rechtsgrundlage daher nicht im Rahmen der baurechtlichen Prüfung versagt werden. Ein Erhaltungsgebot, wie zuletzt von der SPD Vegesack beantragt und im Rahmen einer Bürgerpetition gefordert, stellt aus Sicht des BBN bei Umsetzung einen enteignungsgleichen Eingriff dar.

Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK), 2009 einstimmig durch die Bürgerschaft beschlossen, bindet die Verwaltung als Städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zur Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an deren Ziele und Zwecke. Bei der Umsetzung werden, wie im

vorliegenden Fall, schadensersatzpflichtige Eingriffe in die ausgeübte Nutzung oder planungsrechtliche Zulässigkeit berücksichtigt.

Gemäß Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 haben die bestehenden und potentiell neuen Betriebe im Bereich um den Haltepunkt Aumund die Funktion zur Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich (solitäre Nahversorgungsstandorte). Gleichzeitig soll sich die Versorgung dieser Betriebe maßgeblich auf diesen Nahbereich beschränken. Märkte mit einem deutlich größeren Einzugsgebiet sollen sich als wichtige Frequenzbringer, auf die Zentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) konzentriert und zu deren Sicherung und Entwicklung beitragen.

Bereits der bestehende Aldi-Markt übersteigt in seiner Verkaufsfläche die mit bisherigem ZNK vereinbarte Größe. D.h. schon heute ist davon auszugehen, dass der Markt maßgeblich Kaufkraft außerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes abschöpft. Deshalb konnte der Fa. Aldi im Jahr 2012 über die bestehenden Zulässigkeiten hinaus, keine Bauleitplanänderung zugunsten einer Neuausrichtung des Standortes in Aussicht gestellt werden.

Gleiches gilt für eine Projektentwicklung auf dem Grundstück des heutigen Rewe-Marktes mit derzeit ca. 1700 m² Verkaufsfläche (einschließlich Blumenladen und Backshop) an der Georg-Gleistein-Straße. Hier wurde der Verwaltung in den Jahren 2016 und 2017 informell eine Erweiterungsabsicht des bestehenden Marktes zu einem Versorgungsstandort (u.a. Neubau Rewe und Lebensmittel-Discounter) mit insgesamt rund 3.800 m² Verkaufsfläche vorgestellt. Der hier gültige Bebauungsplan 385 schließt die Zulässigkeit entsprechender Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich aus.

Im Rahmen des laufenden ZNK-Fortschreibungsprozesses besteht nach gutachterlicher Ersteinschätzung und vorbehaltlich der weitergehenden inhaltlichen und räumlichen Abstimmung allerdings die Möglichkeit zur Schaffung eines Nahversorgungszentrums. Letzteres liegt vorteilhafterweise südl. des Bahnhofhaltepunktes (einschließlich der Aldi und REWE-Standorte) und sollte mit der Zielsetzung der städtebaulichen Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, so z. B. durch Schaffung eines MIV-unabhängigen Zugangs zum Bahnhofhaltepunkt von Süden, verbunden sein.

Ein Nahversorgungszentrum hat die Funktion zur Grundversorgung eines Quartiers oder Ortsteils – über den reinen fußläufigen Einzugsbereich hinaus. Neben einem möglichst vollständigen Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften) sollten zur Ausstattung eines Nahversorgungszentrums vereinzelt Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (z.B. Bekleidung, Spielwaren, Elektroartikel) sowie einzelne zentrenprägende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zählen. Anforderungen bestehen darüber hinaus im Bereich der Städtebaulichen Gestaltung und Erreichbarkeit.

In einem Nahversorgungszentrum sind gegenüber einem solitären Nahversorgungsstandort aufgrund des weitergehenden Versorgungsauftrags größere Nahversorgungsbetriebe mit ZNK vereinbar. Erweiterungen, Verlagerungen, Umnutzungen und damit verbundene Chancen zur städtebaulichen Aufwertung sowie entsprechende Umsetzung in Bauleitplanung sind im Sinne einer Sicherung und Entwicklung eines Zentrums anders zu beurteilen als an einem solitären Nahversorgungsstandort.

Dass die Sicherung und Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereichs Schutz genießt und nahversorgungsrelevante Frequenzbringer dort konzentriert werden sollen, hat im Umkehrschluss Konsequenzen für die Beurteilung von Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben im Nahbereich des Zentrums.

Aktuell besteht aus Sicht der Verwaltung zum einen ein vorrangiger Bedarf zur Untersuchung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes bzw. ggf. notwendiger Ausbaubedarfe und -möglichkeiten i. V. m. den potentiellen und kumulativ zu bewertenden Auswirkungen aus den o. g. Entwicklungen sowie der Umnutzung des ehem. Schlachthofes.

Die Firma Aldi hat in der Beiratssitzung vom 18.10.2018 aufgrund der Haltung des Beirates Vegesack, der sich auch gegen eine, zur Umsetzung der Baugenehmigung erforderliche, Grundstücksabtretung der Stadt ausspricht, angekündigt, die neue Sach- und Beschlusslage nochmals prüfen zu wollen.

2. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.