

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

Bremen, 8. September 2014

Tel.: 361-7373 (Herr Hafke)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **18/427 (S)**

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 11.09.2014**

Bebauungsplan 1558

zur Änderung von 5 Bebauungsplänen:

- 1. Bebauungsplan 310,**
- 2. Bebauungsplan 950,**
- 3. Bebauungsplan 1553,**
- 4. Bebauungsplan 1554,**
- 5. Bebauungsplan 1557,**

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- Breite Straße**
- Aumunder Heerweg**
- Stadion Vegesack**
- Bahnhof Vegesack**
- Vegesacker Bahnhofplatz**
- Vegesacker Hafen**
- Zur Vegesacker Fähre**
- Beilkenstraße**
- Höljesweg**
- Jaburgstraße**
- Sagerstraße**

Bearbeitungsstand: 07.08.2014

**(Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses, Erweiterung des Geltungsbe-
reiches, vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, öffentliche Auslegung,
Aufhebung des Bebauungsplanes 1564)**

I Sachdarstellung

A Problem

Das Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum von Vegesack sieht eine gezielte Ansiedlungssteuerung für Spielhallen- und Wettbüros vor. Städtebaulich besonders schützenswerte Quartiere und Platzflächen sollen zukünftig freigehalten werden, während weniger empfindliche Stadträume für die Ansiedlung weiterhin offen bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1558 ist die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros bislang fast flächendeckend zulässig an den Geschäftsstraßen, in der Fußgängerzone, am Bahnhofplatz und im historischen Wohnquartier „Willmannsberg“.

Da für diese Nutzungen auch weiterhin zentrale Standorte nachgefragt werden, ist es notwendig, das bestehende Planungsrecht zu überarbeiten. Die Ansiedlung soll entsprechend den Zielen des Spielhallen- und Wettbürokonzepts zukünftig in städtebaulich unkritischen Bereichen erfolgen, damit die Aufenthaltsqualität und die Versorgungsfunktion des Zentrums nicht weiter beeinträchtigt wird.

Des Weiteren existieren in den Einzelbebauungsplänen zum Teil alte Festsetzungen, die der tatsächlichen Zentrumsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte und den heutigen Nutzungsansprüchen nicht entsprechen. In einem Teil der Reeder-Bischoff-Straße ist abweichend vom Bestand und von den ansonsten üblichen Festsetzungen für die Fußgängerzone das Wohnen nicht ab dem 1. Obergeschoß sondern erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Eine große Anzahl von den in der Reeder-Bischoff-Straße angesiedelten Geschäftsnutzungen wie beispielsweise Dienstleistungsbetriebe und Büros sind nach den Festsetzungen der Bebauungspläne planungsrechtlich nicht zulässig. Die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur unterscheidet sich aber nicht von den üblichen Angeboten innerhalb der weiteren Fußgängerzone.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Änderung von 5 Bebauungsplänen. Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

Durch die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen der 5 Bestandsbebauungspläne wird die Zulässigkeit im Änderungsbereich 1558 zukünftig entsprechend den Zielen des Spielhallen- und Wettbürokonzepts geregelt.

Außerdem werden die zulässigen Nutzungen in der Fußgängerzone an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 08.03.2012 einen Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1558 gefasst. Aufgrund der vorliegenden Planänderungen ist es erforderlich, einen Beschluss über die Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1558 zu fassen.

2. Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Da mit den Planänderungen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne von § 9 Abs. 2b BauGB getroffen und mit den sonstigen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan 1558 gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 02.04.2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

3.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 02.04.2014 ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine schriftliche Stellungnahme vorgelegt. Hierin wurde ausgeführt, dass es in Bremen

- *ein Bremisches Spielhallengesetz (BremSpielhG) vom 12.06.12, BremGBL. S 255 mit Bezug auf den Betrieb von Spielhallen, (z.B. mit Abstandsregelung 250 m)*

und überdies

- *das Bremische Glücksspielgesetz (BremGlüG) vom 01.07.12, Verkündungsstand 06.02.14 gibt.*

Das BremGlüG regelt in § 5 Besondere Erlaubnisvoraussetzungen für das Vermitteln. In § 5 Absatz 4, Ziffer 1 wird der Mindestabstand von 250 Metern Luftlinie zu einer anderen Wettvermittlungsstelle (Wettbüro) geregelt. Mit den folgenden Ziffern 2 - 8 im § 5 Absatz 4 regelt der Gesetzgeber weitere Gebote und Verbote im Zusammenhang mit dem Betrieb von Wettvermittlungsstellen (Wettbüros).

Da es sich um z w e i verschiedene Gesetze handelt, wird seitens des Einwenders streitig erörtert, ob die Abstandsregelungen von 250 m auch zwischen einer Spielhalle und einem Wettbüro gilt oder eben nur explizit zwischen exakt den Spielhallen oder eben den Wettbüros. Dieser Streitpunkt sollte seiner Meinung im Bebauungsplan derart eng ausgelegt werden, dass der Abstand zwischen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen untereinander 250 Meter Luftlinie betragen soll.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Standorten von Spielhallen untereinander und Wettbüros untereinander werden jeweils durch die gewerberechtlichen Vorschriften des Bremischen Spielhallengesetzes und des Bremischen Glücksspielgesetzes geregelt. Weitergehende Vorschriften zur Ergänzung der genannten Gesetze, wie die vorgeschlagene Abstandsregelung zwischen Spielhallen und Wettbüros können durch einen Bebauungsplan nicht erlassen werden. Das Planungsrecht ermöglicht eine räumliche Gliederung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen.

Hierzu trifft der Bebauungsplan 1558 entsprechende Festsetzungen, städtebaulich besonders schützenswerte und empfindliche Bereiche mit zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion und historischer Altbebauung werden unterschieden von dem weniger kritischen Stadträumen an der Sagerstraße, an der weiterhin die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zulässig bleibt. An der Sagerstraße sind aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 250 m rein rechnerisch maximal zwei Spielhallen und zwei Wettbüros zulässig. Aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstands zu einer bereits angesiedelten Spielhalle an der Breiten Straße außerhalb des Geltungsbereiches des 1558 ist an der ca. 370 m langen Sagerstraße derzeit lediglich die Ansiedlung einer weiteren Spielhalle im letzten Abschnitt der Straße möglich. Grundsätzlich soll die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros als legale gewerbliche Nutzungen innerhalb des Kerngebiets an der Sagerstraße bestehen bleiben. Eine zusätzliche Vorschrift zur Einhaltung eines Abstands zwischen Spielhallen und Wettbüros würde dazu führen, dass eine Ansiedlungsmöglichkeit für Spielhallen und Wettbüros an der Sagerstraße faktisch nicht mehr möglich wäre.

Die im Einzelfall denkbare Ansiedlung von einer Spielhalle neben einem Wettbüro würde aufgrund der äußeren Gestaltung dieser Nutzungen zwar als punktuelle Häufung in Erscheinung treten, diese Folge wäre aber in Anbetracht der Ansiedlungsgliederung für das gesamte Vegesacker Zentrum als Einzelfallkonstellation städtebaulich vertretbar und integrierbar.

Die Deputation empfiehlt, der Anregung aus den genannten Gründen nicht zu folgen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.07.2014 beteiligt.

4.1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Von einem förmlichen Umweltbericht soll gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

6. Erweiterung des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes hat sich ergeben, dass der Änderungsbereich des Bebauungsplanes 1558, der sich ursprünglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 310 beschränkte, auf die Bebauungspläne 950, 1553, 1554 und 1557 ausgedehnt werden soll, da für diese Plangebiete ebenfalls ein konkreter Handlungsbedarf für die Umsetzung des Spielhallen- und Wettbürokonzept zur Ansiedlungssteuerung im Zentrum von Vegesack besteht. Zur Umsetzung des Konzepts soll eine kontinuierliche Anpassung der Bebauungspläne im Zentrum erfolgen. Die vorgenannte Erweiterung des Geltungsbereiches soll nunmehr der öffentlichen Auslegung zugrunde gelegt werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um einen entsprechenden Beschluss gebeten.

7. Aufhebung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1564, Einstellung des Planverfahrens

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 13. August 2009 einen Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1564 zur Änderung der Bebauungspläne

- 1.) 1553 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Beilkenstraße, Zur Vegesacker Fähre
- 2.) 1554 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Sagerstraße, Alte Hafenstraße, Zur Vegesacker Fähre, Reeder-Bischoff-Straße, Jaburgstraße

gefasst. Dieser Beschluss ist am 15.08.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Planungsziele sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1564 sollen vollständig durch die Planungen zum Bebauungsplan 1558 übernommen bzw. ersetzt werden. Es ist daher sinnvoll, den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1564 vom 13. August 2009 aufzuheben und das entsprechende Planverfahren einzustellen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

C Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

C 2 Gender - Prüfung

Die Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zur Sicherung der städtebaulichen Funktionen des Zentrums von Vegesack richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Es sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Der angestrebte Erhalt der Aufenthaltsqualität und der Versorgungsfunktion des Zentrums dienen gleichermaßen beiden Geschlechtern.

C 3 Energetische Aspekte

Von der Planung werden keine energetischen Belange berührt.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Durch die Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen- und Wettbüros mit dem Ausschluss der Ansiedlung an wichtigen öffentlichen Plätzen und Quartieren wird die Aufenthaltsqualität auch in Bezug auf die Sicherheit im öffentlichen Raum positiv unterstützt.

C 5 Barrierefreiheit

Von der Planung werden keine Belange der Barrierefreiheit berührt.

D Abstimmung

Der Beirat des Ortsamtes Vegesack hat den Planungen in seiner Sitzung vom 10.07.2014 zugestimmt.

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung dieser Deputationsvorlage übersandt.

II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1558 vom 08.03.2012 auf den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurfes erweitert wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 1558 zur Änderung der Bebauungspläne 310, 950, 1553, 1554 und 1557 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Breite Straße, Aumunder Heerweg, Stadion Vegesack, Bahnhof Vegesack, Vegesacker Bahnhofplatz, Vegesacker Hafen, Zur Vegesacker Fähre, Beilkenstraße, Höljesweg, Jaburgstraße und Sagerstraße (Bearbeitungsstand: 07.08.2014) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1558 zur Änderung der Bebauungspläne 310, 950, 1553, 1554 und 1557 für ein Gebiet

in Bremen-Vegesack zwischen Breite Straße, Aumunder Heerweg, Stadion Vegesack, Bahnhof Vegesack, Vegesacker Bahnhofplatz, Vegesacker Hafen, Zur Vegesacker Fähre, Beilkenstraße, Höljesweg, Jaburgstraße und Sagerstraße (Bearbeitungsstand: 07.08.2014) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Planaufstellungsbeschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 13.08.2009 zum Bebauungsplan 1564 zur Änderung der Bebauungspläne 1553 (für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Beilkenstraße, Zur Vegesacker Fähre) und 1554 (für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Sagerstraße, Alte Hafenstraße, Zur Vegesacker Fähre, Reeder-Bischoff-Straße und Jaburgstraße) aufgehoben wird und das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzustellen ist.

Anlagen

- Begründung
- Niederschrift der Einwohnerversammlung vom 02.04.2014
- Übersichtsplan zum aufzuhebenden Bebauungsplan 1564
- Planentwurf (Bearbeitungsstand: 07.08.2014)

Begründung zum

Bebauungsplan 1558

zur Änderung von 5 Bebauungsplänen:

1. Bebauungsplan 310, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 08.03.1971, S.83
2. Bebauungsplan 950, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 28.06.1989, S.344
3. Bebauungsplan 1553, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 14.02.1978, S.95 u. 96
4. Bebauungsplan 1554, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 18.02.1980, S.229
5. Bebauungsplan 1557, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 10.10.1985, S.574

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

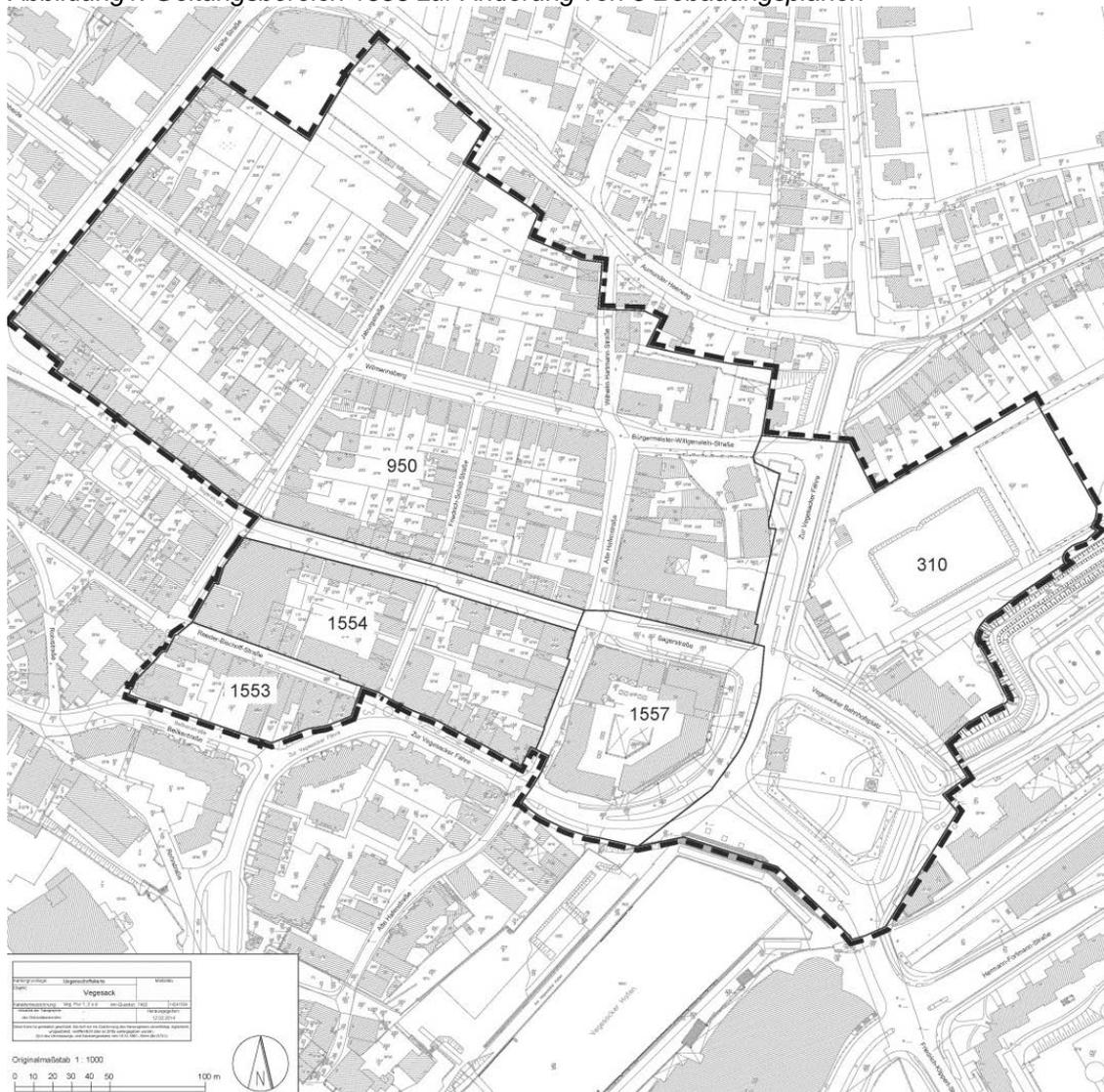
- Breite Straße
- Aumunder Heerweg
- Stadion Vegesack
- Bahnhof Vegesack
- Vegesacker Bahnhofplatz
- Vegesacker Hafen
- Zur Vegesacker Fähre
- Beilkenstraße
- Höljesweg
- Jaburgstraße
- Sagerstraße

Pl a n g e b i e t

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 13,3 ha große Plangebiet 1558 umfasst den nordöstlichen Teil des Vegesacker Zentrums zwischen der Breiten Straße und dem Vegesacker Bahnhof und ist mit 5 Bebauungsplänen aus der Zeit von 1971 bis 1989 vollständig überplant. Es handelt sich um ca. 25% der Gesamtfläche des Zentrums von Vegesack.

Abbildung 1: Geltungsbereich 1558 zur Änderung von 5 Bebauungsplänen



Wie im gesamten Vegesacker Geschäftszentrum ist auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1558 bislang die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in weiten Teilen uneingeschränkt zulässig. Die ungesteuerte Ansiedlung dieser Nutzungen hat sich in der Vergangenheit als ein Problem mit negativen Folgen für die städtebauliche Entwicklung des Vegesacker Zentrums herausgestellt. Zukünftig soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf Teilgebiete an den zentralen Geschäftsstraßen eingeschränkt werden. Grundlage für diese räumliche Zuordnung ist das Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum von Vegesack, in dem nach städtebaulichen Kriterien in unkritische und zulässige Bereiche und in städtebaulich besonders schützenswerte Quartiere und Platzflächen als unzulässige Bereiche für die Ansiedlung dieser Nutzungen unterschieden wird.

Durch die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen der 5 Bestandsbebauungspläne wird die Zulässigkeit im Änderungsbereich 1558 zukünftig entsprechend den Zielen des Spielhallen- und Wettbürokonzepts geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1558 umschließt bzw. berührt 10 Baublöcke der Altbaustruktur zwischen dem Vegesacker Bahnhof und der Breiten Straße. Die Breite Straße ist der Scheitelpunkt der Höhenentwicklung

zwischen dem unteren Stadtgebiet, dem Geestbachtaleinschnitt am Bahnhofsplatz und Vegesacker Hafen und dem Geestrücken des oberen Vegesack. Neben dem steilen Geesthang am Vegesacker Stadtgarten außerhalb des Geltungsbereiches sind es die ansteigenden Straßen des Plangebiets, die Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße, die Sagerstraße und der Wilmannsberg, die die topographische Situation des Vegesacker Stadtzentrums erlebbar und atmosphärisch prägend im Stadtraum widerspiegeln. Die vorgenannten Straßen stellen die Verbindung zwischen den Stadträumen am Vegesacker Hafen (Fährquartier, Bahnhof, Freizeithafen und Einkaufscenter) und dem oberen Vegesack westlich der Breiten Straße mit dem Sedanplatz und der Fußgängerzone Gerhard-Rohlf's-Straße her.

Die während der Stadtsanierung hergestellte Fußgängerzone wurde zu Anfang des neuen Jahrtausends im Hinblick auf die damals bevorstehende Eröffnung des großen Einkaufszentrums am Vegesacker Hafen mit erheblichem Aufwand umgestaltet und modernisiert. Die durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität dienen neben der örtlichen Attraktivitätssteigerung auch dem Zusammenspiel der bestehenden Strukturen des oberen Vegesack (Gerhard-Rohlf's-Straße und Sedanplatz) mit den neuen Entwicklungen am Vegesacker Hafen. Auf der Grundlage der „Programmplanung Mittelzentrum Vegesack“ wurde das neue Leitbild der Shoppingmeile mit den Polen Haven Hööv't und Sedanplatz (bipolares Zentrenkonzept) auch baulich umgesetzt. Die untere Reeder-Bischoff-Straße ist das östliche Eingangstor dieser Verbindung.

Im baulichen Bestand der Geschäftsstraßen sind reine Geschäfts- oder Verwaltungsbauten die Ausnahme. Regelmäßig handelt es sich um Wohn- und Geschäftsnutzungen mit Ladengeschäften und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschossen und Wohnungen in den darüber liegenden Ebenen. An der Sagerstraße und der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße fügen sich die überwiegend mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser zu einer geschlossenen Blockrandbebauung zusammen.

Das Wohnquartier Wilmannsberg im Norden des Plangebiets besteht aus vielen historischen Bauten aus der Zeit von 1830 bis 1850. Hier sind häufiger eingeschossige Gebäude mit einem minimalen seitlichen Grenzabstand anzutreffen. Die Blockinnenbereiche werden durch die Anbauten der Vorderhäuser oder selbstständigen Gebäuden in der zweiten Reihe zum Teil auch baulich genutzt; insbesondere im Norden des Quartiers Wilmannsbergs sind aber unbebaute Gartenzonen der Regelfall.

Eine Besonderheit stellt der mit einem Parkhaus fast vollständig überbaute Innenbereich des Baublocks am Vegesacker Bahnhofsplatz dar. Das in die Baublockstruktur integrierte Parkhaus und die funktionale Gliederung und Teilung der Verkehrsströme im östlichen Zentrum in Fährzubringer (Zur Vegesacker Fähre), Fußgängerzone (Reeder-Bischoff-Straße) und der zentralen Busanbindung des Zentrums mit Sperrung der Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr (Sagerstraße, Breite Straße) sind Ergebnisse der Vegesacker Stadtsanierung aus der Zeit von 1975 bis Mitte der 1980er Jahre.

Die ehemaligen Sanierungsbebauungspläne im Änderungsbereich 1553, 1554 und 1557 dienen insbesondere der Herstellung einer neuen leistungsfähigen Erschließung der Weserfähre Vegesack–Lemwerder (Zur Vegesacker Fähre) und der Anbindung des östlichen Teils der Weserstraße durch die neu

geschaffene Beilkenstraße. Auch die Ausweisung der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße erfolgte durch diese Pläne (1553 und 1554). Neben den verkehrlichen Maßnahmen wurden weitere Sanierungsziele, wie beispielsweise die Anpassung der Gestaltung der neuen Gebäude an die bestehende Einzelhausstruktur, in den Bebauungsplänen geregelt.

Der größte Einzelbebauungsplan ist der Plan 950 von 1989. Neben dem ca. 5 ha großen Wohnquartier an der Straße Wilmannsberg erfasst dieser Plan mit der Sagerstraße und der Breiten Straße auch die Randzonen des Geschäftszentrums. Das Quartier selbst war kein Bestandteil des Sanierungsgebietes, profitierte aber sehr vorteilhaft von den verkehrslenkenden Maßnahmen zur Zentrumsumfahrung. Nach der Umleitung des Durchgangsverkehrs konnte der Wilmannsberg in Anlehnung an das historische Vorbild rückgebaut werden. Für die Wohnbebauung mit kleinen Kapitänshäusern aus dem 19. Jahrhundert weist der Bebauungsplan ein städtebauliches Erhaltungsgebiet aus.

Der Bebauungsplan 310 von 1971 umfasst den westlichen Teil des Vegesacker Stadions und die Verkehrsflächen des Bahnhofplatzes sowie das Grundstück des 8-geschossigen Hochhauses zwischen Bahnhofplatz und Vegesacker Aue.

Entwicklung des Planungsrechts

Für die Bauflächen an den Geschäftsstraßen und der Fußgängerzone des Vegesacker Zentrums weisen die bestehenden Bebauungspläne ausschließlich Kerngebiete aus.

Während der Stadtsanierung von 1975 -1985 und in den Folgejahren wurde die Ausweisung von Kerngebieten vorgenommen, um die Position und den Ausbau Vegesacks als Mittelzentrum zu stärken. Hierunter wurde ausdrücklich auch das sogenannte untere Vegesack sowie die Quartiere an der Reeder-Bischoff-Straße und der Sagerstraße mit einbezogen, um eine gleichwertige Entwicklung des gesamten Zentrumsbereiches sicherzustellen.

Eine Einschränkung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht bislang nur innerhalb des festgesetzten Kerngebiets des Bebauungsplanes 950 (Teile der Sagerstraße und der Alten Hafestraße). Vergnügungsstätten sind innerhalb dieses Gebiets nur ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros erfolgte daher bislang nahezu ungesteuert.

Bei den 3 Plänen 1553, 1554 und 1557 für die Reeder-Bischoff-Straße und Zur Vegesacker Fähre handelt es sich um Sanierungsbebauungspläne aus der Zeit von 1978 bis 1985.

Der Bebauungsplan 950 zwischen der Sagerstraße und dem Wohnquartier Wilmannsberg ersetzte im Jahre 1989 große Teilflächen der Vorgängerpläne aus den Jahren 1960 und 1971.

Als einzige Restfläche der Pläne vor der Stadtsanierung ist am Vegesacker Bahnhofplatz und Vegesacker Stadion ein heute noch gültiger Teilbereich des Bebauungsplanes 310 von 1971 verblieben.

A 2 Geltendes Planungsrecht

A 2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan Bremen vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet an der Sagerstraße und Reeder-Bischoff-Straße „Gemischte Bauflächen“, für den Wilmannsberg „Wohnbauflächen“ und für den Vegesacker Bahnhofplatz „Grünflächen“ dar.

Der Standort des Hochhauses am Bahnhofplatz innerhalb der „Gemischten Baufläche“ ist gekennzeichnet mit dem Symbol „Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“.

A 2.2 Geltende Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros)

a. Kerngebiete

Für die Bauflächen an der Sagerstraße und der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße sowie für das Hochhaus am Vegesacker Bahnhofplatz weisen die Bebauungspläne 1553, 1554, 1557, 950 und 310 Kerngebietsflächen aus.

In der Fußgängerzone der unteren Reeder-Bischoff-Straße und der Alten Hafenstraße Nr. 12-16 wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen zusätzlich präferiert durch die Einschränkung der zulässigen Art der Nutzung auf Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten (durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen 1553 und 1554).

Spielhallen und Wettbüros als Vergnügungsstätten sind in den folgenden **Kerngebieten** ohne Einschränkung zulässig:

- **Bebauungsplan 1553** (die festgesetzte Kerngebietsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Beilkenstraße und Zur Vegesacker Fähre)
Entlang der Reeder-Bischoff-Straße und des Höljesweg sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten zulässig
- **Bebauungsplan 1554** (die festgesetzte Kerngebietsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Jaburgstraße, Sagerstraße und Alte Hafenstraße)
Entlang der Reeder-Bischoff-Straße und der Alten Hafenstraße sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten zulässig
- **Bebauungsplan 1557** (die festgesetzte Kerngebietsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich zwischen Zur Vegesacker Fähre, Alte Hafenstraße und Sagerstraße)
- **Bebauungsplan 310** (die Kerngebietsfläche Vegesacker Bahnhofplatz 1 A – 2A)

Spielhallen und Wettbüros sind als Vergnügungsstätten ausnahmsweise in den folgenden **Kerngebieten** des Bebauungsplanes 950 zulässig:

- Sagerstraße Nr. 3 – 41 zwischen Breite Straße und Alte Hafenstraße einschließlich der Einmündungen Jaburgstraße Nr. 13 u. Nr. 28, Friedrich-Schild-Straße Nr. 8-9 u. Nr. 15-16)
- Breite Straße Nr. 21-25
- die Fläche (der Baublock) zwischen Sagerstraße, Alte Hafenstraße, Bürgermeister-Wittgenstein-Straße und Zur Vegesacker Fähre
- Alte Hafenstraße Nr. 3- 9
- Wilmannsberg Nr. 1

b. Mischgebiete (Rechtsgrundlage Baunutzungsverordnung von 1977)

Der Bebauungsplan 950 wurde 1989 rechtsverbindlich vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Für das Plangebiet gilt die BauNVO in der Fassung von 1977, Spielhallen und Wettbüros sind als sonstige Gewerbebetriebe innerhalb von Mischgebieten zulässig:

- **Bebauungsplan 950** - Mischgebiete
Bürgermeister-Wittgenstein-Straße 2-4
Wilhelm-Hartmann-Straße 7

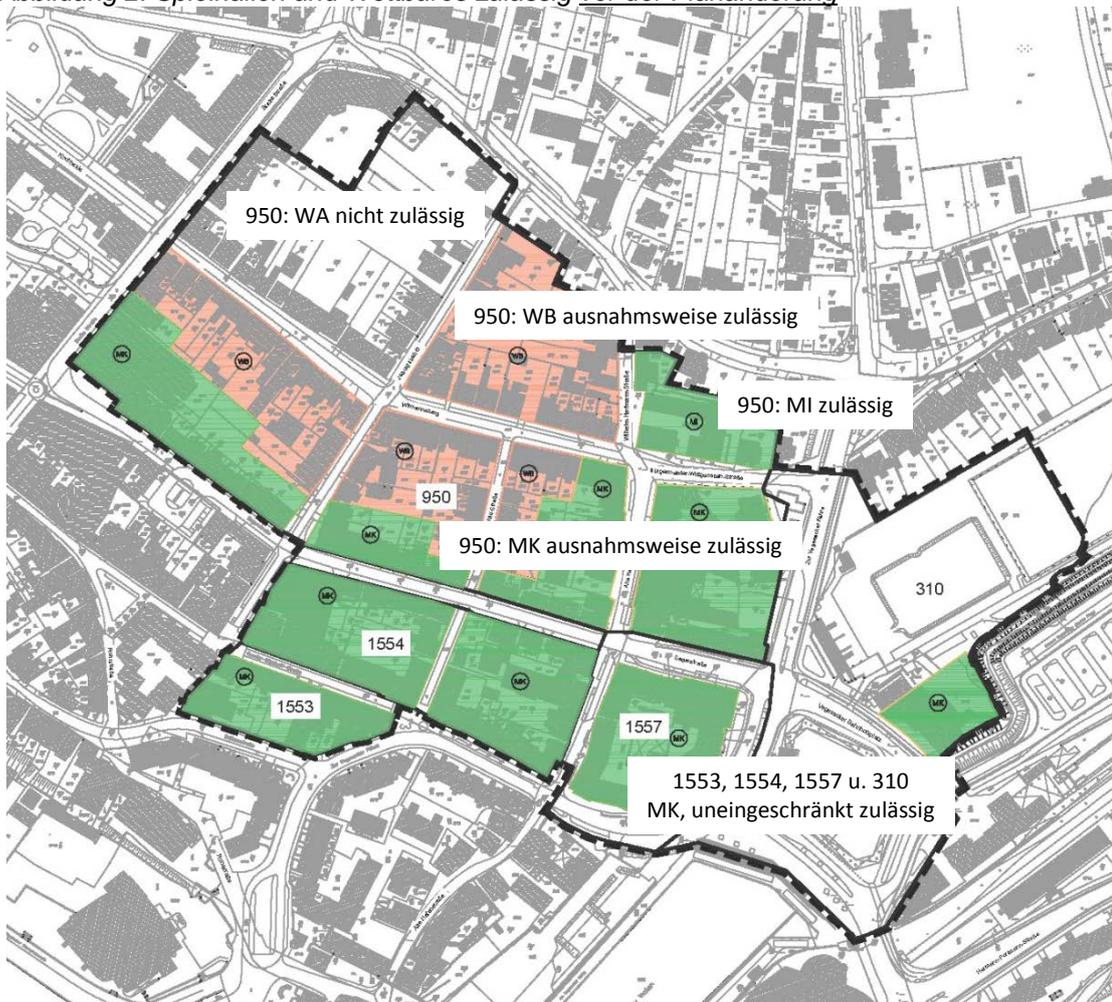
c. Besondere Wohngebiete (Rechtsgrundlage Baunutzungsverordnung von 1977)

Innerhalb des innerstädtischen Wohnquartiers am Wilmannsberg sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, da der hier geltende Bebauungsplan 950 ein besonderes Wohngebiet (WB) auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 ausweist. Spielhallen und Wettbüros sind als Vergnügungsstätten innerhalb des besonderen Wohngebiets ausnahmsweise zulässig (§ 4 a Absatz 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung von 1977):

Bebauungsplan 950 - Besondere Wohngebiete

Wilmannsberg Nr. 2-25 und 27- 57 (ungerade)
Breite Straße Nr. 26
Jaburgstraße Nr. 9a-11 u. Nr. 29-31
Friedrich-Schild-Straße Nr. 3-7 u. 17-21

Abbildung 2: Spielhallen und Wettbüros zulässig vor der Planänderung



B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Durch die Kerngebietsausweisungen der Bebauungspläne bestehen innerhalb des Geltungsbereichs umfangreiche Ansiedlungsflächen für Spielhallen und Wettbüros. Die ungesteuerte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros hat sich in der Vergangenheit als ein Problem mit negativen Folgen für die städtebauliche Entwicklung des Vegesacker Zentrums herausgestellt.

Da für diese Nutzungen auch weiterhin zentrale Standorte nachgefragt werden, ist es notwendig, das bestehende Planungsrecht zu überarbeiten. Die Nachfrage soll zukünftig in unkritische und weiterhin zulässige Bereiche gelenkt und städtebaulich besonders schützenswerte Quartiere und Abschnitte der Geschäftsstraßen von der Ansiedlung ausgeschlossen werden. Gestützt wird das Bebauungsplanverfahren auf ein Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum von Vegesack. Damit dieses Konzept Wirksamkeit entfalten kann, ist eine Anpassung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich.

Weitergehend sollen in den Einzelbebauungsplänen einzelne, über 35 Jahre alte Festsetzungen aktualisiert werden, um den Ergebnissen der Zentrumsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte und den gewandelten Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne werden im Einzelnen die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach den Zielen des Spielhallen- und Wettbürokonzepts für das Zentrum von Vegesack
- Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung in den Erdgeschosszonen an der Reeder-Bischoff-Straße und an der Alten Hafenstraße entsprechend des Bestands der dort angesiedelten Geschäfte und Büros
- Anwendung der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung für die Art der Nutzung in allen Plangebietes zur einheitlichen Beurteilung von Einzelvorhaben

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

- a. Spielhallen und Wettbüros innerhalb der Bebauungspläne 1553, 1554, 1557, 950 und 310 (Kerngebiet, Mischgebiet u. Besonderes Wohngebiet)

a.1 Kerngebietsflächen ohne Zulässigkeit für Spielhallen und Wettbüros

Die Reeder-Bischoff-Straße, der Höljesweg und die Alte Hafenstraße sind Straßen und Quartiere von stadthistorisch besonderer Bedeutung mit wichtigen Altgebäuden, besonderen Straßenräumen und anteilig hoher Wohnnutzung. Zum Schutz dieses auch touristisch bedeutsamen Teils des Vegesacker Zentrums mit dem östlichen Hauptzugang zur Fußgängerzone und der Anbindung an die westlich gelegene maritime Meile mit dem Vegesacker Freizeithafen und dem historischen Fährquartier an der Weser, ist die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig nicht mehr zulässig. Drohende Trading-Down-Effekte im Falle einer ungesteuerten Ansiedlung innerhalb der kleinteiligen Struktur an der Reeder-Bischoff-Straße sollen hierdurch ebenfalls vermieden werden.

Neben den besonders stadtbildprägenden Quartieren und Straßenräumen sind auch die unterschiedlich großen Plätze innerhalb der bandförmigen Ausdehnung des Vegesacker Zentrums wichtige Elemente für das Zusammenspiel und die Verbindung der unterschiedlichen Einkaufspole. Diese Plätze und Straßenkreuzungen mit Portalfunktion zwischen dem Sedanplatz im Westen und dem Vegesacker Hafen im Osten sollen als öffentliche Aufenthalts- und Erschließungszonen (Trittsteine innerhalb des bipolaren Zentrenkonzepts) unbeeinträchtigt von störenden Außenwirkungen bleiben.

Der Bahnhofplatz mit seinen umschließenden Straßen ist die zentrale Erschließungs- und Verbindungsfläche für die unterschiedlichen Geschäfts- und Tourismuszonen von Vegesack. Der ca. 1,2 km langgestreckte zentrale Einkaufsbereich, mit der Unterteilung in ein Einkaufscenter am Vegesacker Hafen südöstlich des Bahnhofplatzes und den Wohngeschäftsstraßen mit einer Fußgängerzone westlich des Bahnhofplatzes, wird durch das Hafen- und Bahnhofsgelände stadträumlich miteinander verknüpft. Die Kerngebietszone des achtgeschossigen Solitärgebäudes befindet sich an einer der beiden Hauptwegeverbindungen zwischen Bahnhof und oberem Vegesack.

Städtebaulich besonders empfindliche Bereiche mit zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion und historischer Altbebauung sollen nach dem Spielhallen- und Wettbürokonzept zur Sicherung des Angebotsniveaus und der funktionalen Zusammenhänge der Shoppingmeile vor der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros geschützt werden. Unter anderem sind daher auch die Randbebauungen an den öffentlichen Plätzen als wichtige Teilflächen

innerhalb der langgestreckten Geschäftszone freizuhalten. Hierzu gehört auch der Bereich des Vegesacker Bahnhofplatzes.

Auszug aus dem Spielhallenkonzept für das Zentrum Vegesack:

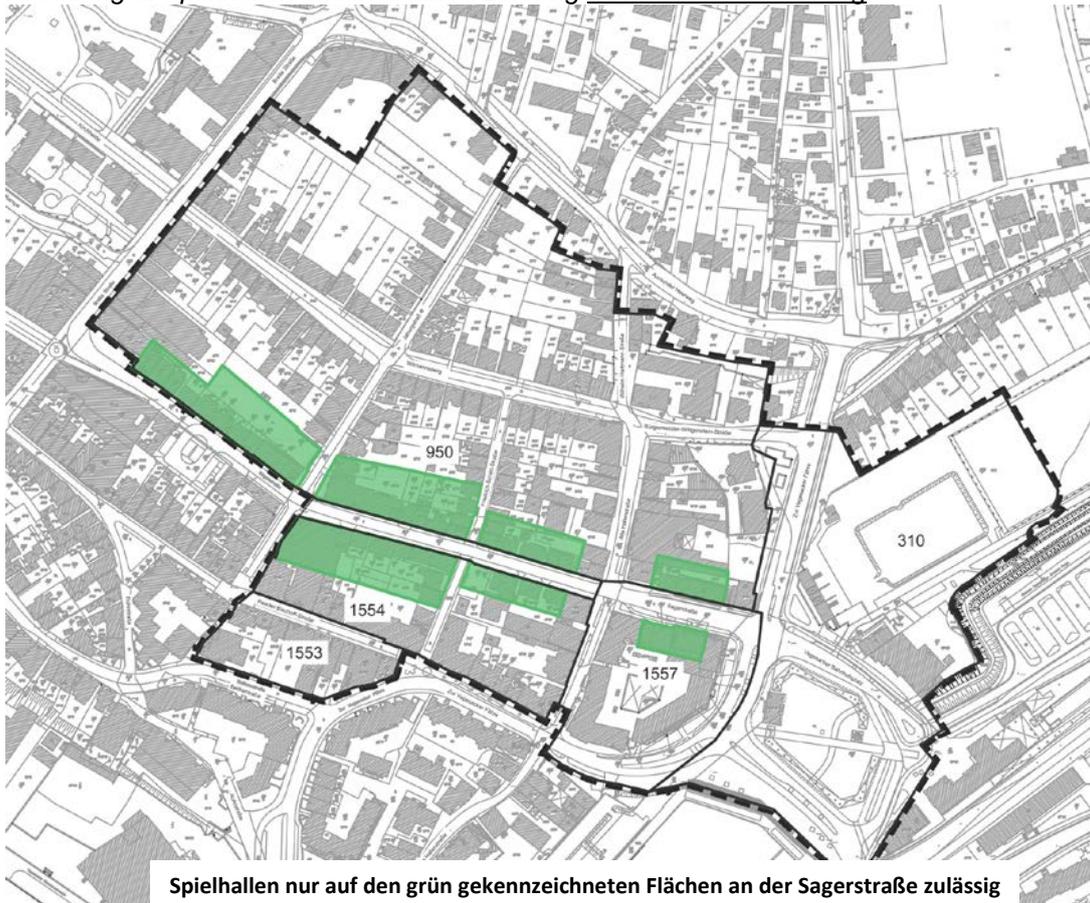
Gebiet	Begründung
Spielhallen nicht zulässig	
Sedanplatz Botschafter-Duckwitz-Platz (Kleiner Markt) Platz am Drehstein (Gerhard-Rohlfs-Straße) Ellipsenplatz (Gerhard-Rohlfs-Straße) Bushaltepunkt Sagerstraße an der oberen Fußgängerzone Bushaltepunkt Bürgerhaus Gustav Heinemann Vegesacker Bahnhofplatz Vegesacker Hafen	Besondere öffentliche Aufenthalts- und Erschließungszonen. Bedeutsame Trittsteine für die Verbindung der Vegesacker Einkaufszone im Sinne des bipolaren Zentrenkonzeptes. Für den Tourismusstandort Vegesack bedeutsame Flächen und Wegeverbindungen. Drohende Trading Down Effekte.

a.2 Flächen für die Ansiedlung von Spielhallen- und Wettbüros

Die zentralen Einkaufsstrassen Gerhard-Rohlfs-Straße und Sagerstraße bleiben mit Ausnahme der oben genannten Plätze und Teilflächen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros offen.

Der Kreuzungspunkt Sagerstraße – Alte Hafenstraße mit der engeren Baukörperstellung am schmalen Straßenquerschnitt der oberen Sagerstraße (Torsituation) ist Bestandteil der Abfolge von stadträumlichen Situationen und Orten, die die bandförmige Ausdehnung des Vegesacker Zentrums in städtebaulich unterscheidbare Einzelräume gliedert. Auch diese Plätze und Orte innerhalb des Zentrums sind gemäß dem Ansiedlungskonzept von Spielhallen und Wettbüros freizuhalten. Hierdurch ist es möglich, diese Nutzungen innerhalb der zentralen Einkaufszone ohne die Folge von negativen städtebaulichen Auswirkungen weiterhin zuzulassen.

Abbildung 3: Spielhallen und Wettbüros zulässig nach der Planänderung



b. Zulässige Nutzungen in den Erdgeschossen an der Reeder-Bischoff-Straße, Alte Hafenstraße und Höljes Weg

Bislang waren innerhalb der Plangebiete 1553 und 1554 in den Erdgeschossen entlang der Straßen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg und Alte Hafenstraße lediglich Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten zulässig.

Im Bestand sind aber auch häufig Dienstleistungsbüros und Handwerksbetriebe in Ladenform in den Erdgeschosszonen angesiedelt. Als Bestandteil der typischen Nutzungsstruktur innerhalb der gesamten Fußgängerzone des Vegesacker Zentrums sollen diese ausgeübten Nutzungen zukünftig auch in diesem Teil der Fußgängerzone allgemein zulässig sein; die Einschränkung auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften wird heute nicht mehr verfolgt. Das Angebot und die Nachfrage nach Dienstleistungen hat sich seit der Aufstellung dieser Pläne in den 1970er Jahren zum einen generell erhöht und zum anderen besteht seitens des Einzelhandels mittlerweile verstärkte Nachfrage nach größeren Geschäftsflächen und höheren Ausstattungsstandards. Die kleinteilige Bebauungsstruktur bietet aber durchaus die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinen Ladengeschäften und Neugründungen wie z. B. Dienstleistern und Handwerksläden.

c. Wohnen

Die für die südliche Straßenseite der Reeder-Bischoff-Straße erweiterte Zulässigkeit für das Wohnen (Bebauungsplan 1553) entspricht der

Bestandssituation mit bereits angesiedelten Wohnungen ab der 1. Etage. Die Ausdehnung der Zulässigkeit ist vertretbar, da in diesem Bereich keine Nutzungen angesiedelt sind, die Störungen erwarten lassen. Die planungsrechtliche Reservierung von Erdgeschossnutzungen für die bevorzugte Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften wird aufgegeben.

d. Anwendung der neuesten Fassung der Baunutzungsverordnung für die Art der Nutzung

Für die in der Vergangenheit erstellten Bebauungspläne gilt grundsätzlich die jeweilige Baunutzungsverordnung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültig war. Innerhalb des Änderungsbereiches 1558 sind für die 5 Einzelbebauungspläne 3 unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnungen gültig. Für die durch das Verfahren 1558 überarbeiteten textlichen Festsetzungen gilt in den Einzelplänen jeweils wiederum die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung. Damit in den Einzelplänen nicht unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnung gelten, wird als Grundlage für die Beurteilung der zulässigen Art der Nutzung die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Gegenüber den älteren Fassungen ergeben sich durch die Anwendung der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung keine tatsächlichen Einschränkungen für die bislang zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete. So wird beispielsweise der Nutzungskatalog innerhalb von Kerngebieten durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung um Anlagen für sportliche Zwecke gegenüber den älteren Fassungen erweitert.

Der Wegfall der Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen innerhalb der Mischgebiete und der Allgemeinen Wohngebiete ist als unerhebliche Auswirkung der rechtlichen Aktualisierung anzusehen, da die baulich-räumlichen Voraussetzungen innerhalb der Innenstadt für diese Nutzungen ohnehin nicht gegeben sind.

C 2 Hinweise

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wurde ein entsprechender Hinweis für jeden Einzelbebauungsplan aufgenommen.

Rechtliche Grundlagen

Die Hinweise zu den Rechtlichen Grundlagen zur jeweils geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung wurden in die Einzelpläne aufgenommen bzw. jeweils angepasst, um die Lesbarkeit und Anwendung der Pläne zu erleichtern.

D Umweltprüfung

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein innerstädtisches Gebiet, dessen bauliche Entwicklung abgeschlossen ist. Bauliche Erneuerungen oder Änderungen sind im Rahmen der geltenden Festsetzungen zulässig. Durch

das Verfahren 1558 werden keine Änderungen für das Maß der Nutzung vorgenommen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros und durch die Aktualisierung der geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung für die Baugebiete sind keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten. Der Nutzungskatalog in den Kerngebieten wird durch die Aktualisierung erweitert auf die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke. Bestehende Wohnnutzungen im 1. OG an der Reeder-Bischoff-Straße und bestehende Geschäfts- und Büronutzungen in den Erdgeschosszonen an der Reeder-Bischoff-Straße werden im Planungsrecht lediglich nachvollzogen. Die Erleichterung der rechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen in der Stadt entspricht den Zielsetzungen für eine Stadt der kurzen Wege mit positiven Effekten für die Umwelt.

E Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten.

E 2 Gender-Prüfung

Die Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Es sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Der angestrebte Erhalt der Aufenthaltsqualität und der Versorgungsfunktion des Zentrums dienen gleichermaßen beiden Geschlechtern.

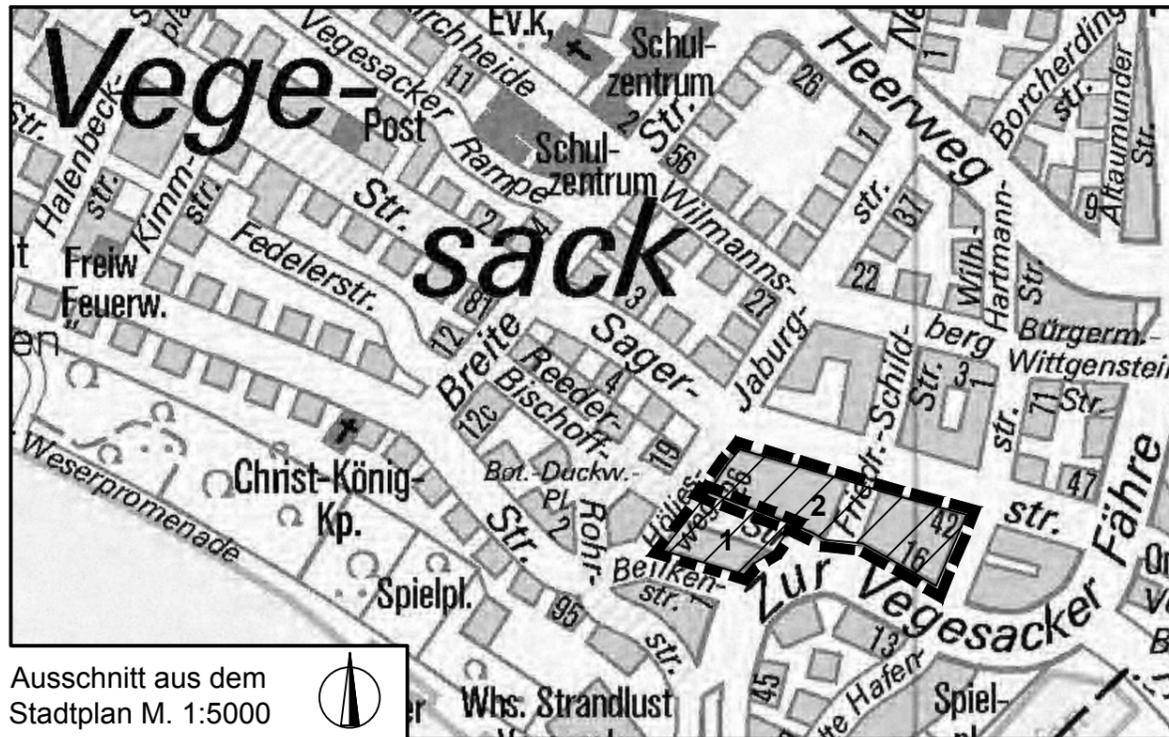
Bremen, den.....

Bauamt Bremen-Nord
Amtsleiter

Abteilung Stadtplanung
für den Entwurf

.....

.....



Ausschnitt aus dem
Stadtplan M. 1:5000



Übersichtsplan

Maßstab 1:1000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 1,7ha

(Bearbeitungsstand: 20.07.2009)

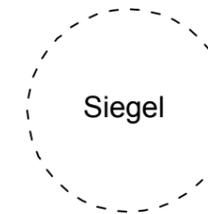
Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 1564

zur Änderung der Bebauungspläne

- 1.) 1553 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen
 - Reeder-Bischoff-Straße
 - Höljesweg
 - Beilkenstraße
 - Zur Vegesacker Fähre

- 2.) 1554 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen
 - Sagerstraße
 - Alte Hafenstraße
 - Zur Vegesacker Fähre
 - Reeder- Bischoff-Straße
 - Jaburgstraße



Siegel

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den 10.Aug.2009...

Amtsleiter

gez. Steuer

Ltd. Baudirektor

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Bau und Verkehr bei ihrem
Planaufstellungsbeschluss vom ...13.Aug.2009... vorgelegen.

Bremen, den 13.Aug.2009.....

gez. Loske
Vorsitzende/r

gez. Pohlmann
Sprecher/in

Bekanntmachung gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch im WESER-KURIER
vom 15.08.2009.....

Bearbeitet : Hafke
Gezeichnet : Hartlage 20.07.2009
Verfahren : Böger

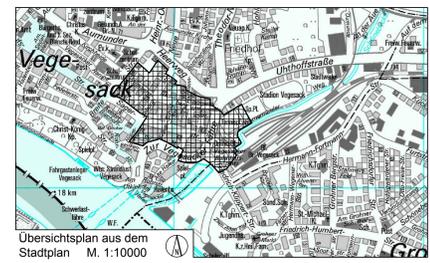
Bebauungsplan 1564
Übersichtsplan

BEBAUUNGSPLAN 1558 (Entwurf)

- zur Änderung von 5 Bebauungsplänen:
1. Bebauungsplan 310 vom 08.03.1971, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen v. 08.03.1971, S. 83
 2. Bebauungsplan 950 vom 28.06.1989, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen v. 28.06.1989, S. 344
 3. Bebauungsplan 1553 vom 14.02.1978, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen v. 14.02.1978, S. 95+96
 4. Bebauungsplan 1554 vom 18.02.1980, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen v. 18.02.1980, S. 229
 5. Bebauungsplan 1557 vom 10.10.1985, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen v. 10.10.1985, S. 574

für ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen

- Breite Straße
- Aumunder Heerweg
- Stadion Vegesack
- Bahnhof Vegesack
- Vegesacker Bahnhofplatz
- Vegesacker Hafen
- Zur Vegesacker Fähr
- Beilkenstraße
- Höljesweg
- Jaburgstraße
- Sagerstraße



Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenzen der betroffenen Bebauungspläne

Bearbeitungsstand 07.08.2014

Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den.....

Amtsleiter
.....

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegt.

Bauamt Bremen Nord
im Auftrag
.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
.....

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am
.....

..... Senatorin
..... Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Bearbeitet: Hafke
Gezeichnet: Hartlage 01.07.2014 (TÖB)
07.08.2014 (d.A.)

Verfahren: Böger

Bebauungsplan 1558
(Entwurf)

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der Bebauungspläne 310, 950, 1553, 1554, 1557 werden wie folgt geändert:

Bebauungsplan 310

Auszug aus den bisher geltenden Festsetzungen Bebauungsplan 310

Kerngebiet
Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind bei zwei- und mehrgeschossiger Bauweise allgemein zulässig

Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 und 6 BauNVO sind nicht zulässig

Die textlichen Festsetzungen zum ausserkrafttreten früherer Pläne wird durch folgende Festsetzungen ersetzt :

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes 310, die nicht durch entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden, gelten weiter.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aufgehoben und durch folgende textliche Festsetzungen ersetzt:

1. Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
2. Im Kerngebiet sind ab dem 1. OG Wohnungen zulässig.
3. Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Der Bebauungsplan wird um folgende Hinweise ergänzt:

Hinweise
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Rechtliche Grundlagen
BauNutzungsverordnung:
Maß der baulichen Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11)

Art der Nutzung
Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bebauungsplan 1553

Auszug aus den bisher geltenden Festsetzungen Bebauungsplan 1553

1. Entgegenstehende oder gleichlautende früher beschlossene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäss § 12 Bundesbaugesetz ausser Kraft.
12. Im Kerngebiet sind im Erdgeschoss entlang der Reeder-Bischoff-Straße und des Höljesweg mit Ausnahme des Beherbergungsgewerbes nur die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten zulässig. (BauNVO § 7 Abs. 4)
13. Im Kerngebiet sind ab 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. (BauNVO § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 7 und Abs. 5)

Die textlichen Festsetzungen 1, 12 und 13 erhalten folgende Fassungen:

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes 1553, die nicht durch entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden, gelten weiter.
12. Im Kerngebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.
13. Im Kerngebiet sind ab dem 1. OG Wohnungen zulässig.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird folgende Nr. 16 eingefügt:

16. Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Die Hinweise werden wie folgt gefasst:

Die schraffierten Grundstücksflächen sind nicht überbaubar.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Rechtliche Grundlagen
BauNutzungsverordnung:
Maß der Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Art der Nutzung
Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bebauungsplan 1557

Auszug aus den bisher geltenden Festsetzungen Bebauungsplan 1557

1. Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes ausser Kraft.

Die textliche Festsetzung 1 erhält folgende Fassung:

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes 1557, die nicht durch entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden, gelten weiter.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden eingefügt:

9. Innerhalb des Kerngebietes sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne von § 1 des Bremischen Spielhallengesetzes (BremSpielGG) auf den Grundstücken : Sagerstraße 44-46 zulässig.
In den übrigen Teilen des Kerngebietes sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.
10. Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Der Hinweis auf die geltende Fassung der BauNutzungsverordnung wird wie folgt neu gefasst:

Hinweise
Die Eintragungen innerhalb der Verkehrsflächen sind nur Gegenstand der Festsetzung, soweit sie in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführt sind.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Rechtliche Grundlagen
BauNutzungsverordnung:
Maß der Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Art der Nutzung
Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bebauungsplan 950

Auszug aus den bisher geltenden Festsetzungen Bebauungsplan 950

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 12 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
7. Im Kerngebiet sind Nutzungsstätten nur ausnahmsweise zulässig

Die textlichen Festsetzungen 1 und 7 erhalten folgende Fassung:

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes 950, die nicht durch entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden, gelten weiter.
7. Spielhallen und Wettbüros
- 7.1 Innerhalb des Kerngebietes sind Spielhallen und Wettbüros auf den Grundstücken:
 - Sagerstraße 6 - 17 A, 27 - 41, 43 - 45,
 - Jaburgstraße 11
 zulässig.
- 7.2 In den übrigen Teilen des Kerngebietes sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.
- 7.3 Im Mischgebiet (MI) sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.
- 7.4 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

Als zusätzliche textliche Festsetzung wird eingefügt:

9. Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Der Hinweis auf die geltende Fassung der BauNutzungsverordnung wird wie folgt neu gefasst:

Hinweise
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Rechtliche Grundlagen
BauNutzungsverordnung:
Maß der Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Art der Nutzung
Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Bebauungsplan 1554

Auszug aus den bisher geltenden Festsetzungen Bebauungsplan 1554

10. Entlang der Reeder-Bischoff-Straße und Alte Hafensstraße sind im Erdgeschoss gem. § 1 Abs. 8 BauNVO mit Ausnahme des Beherbergungsgewerbes nur die unter § 7 Abs. 2 Ziffer 2 genannten Nutzungsarten zulässig.

Textliche Festsetzungen
Festsetzungen des Bebauungsplanes 1554, die nicht durch entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden, gelten weiter.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird wie folgt geändert:

10. Innerhalb des Kerngebietes sind Spielhallen und Wettbüros auf den Grundstücken:
 - Sagerstraße 20 - 28
 - Sagerstraße 38 - 40
 - Friedrich-Schilde-Straße 11
 zulässig.
In den übrigen Teilen des Kerngebietes sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird wie folgt Nr. 12 eingefügt:

12. Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

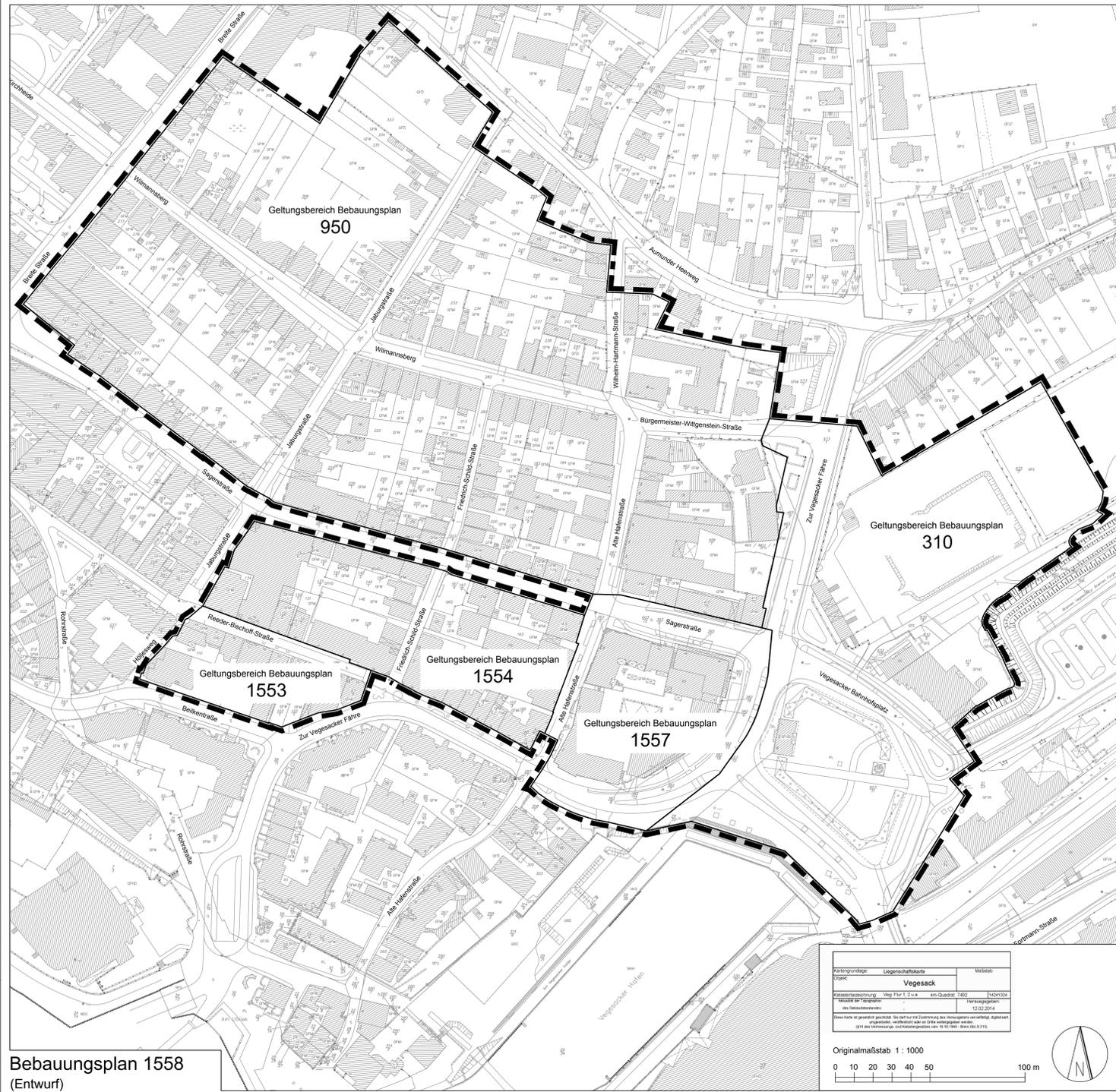
Die Hinweise werden wie folgt gefasst:

Die schraffierten Grundstücksflächen sind nicht überbaubar.

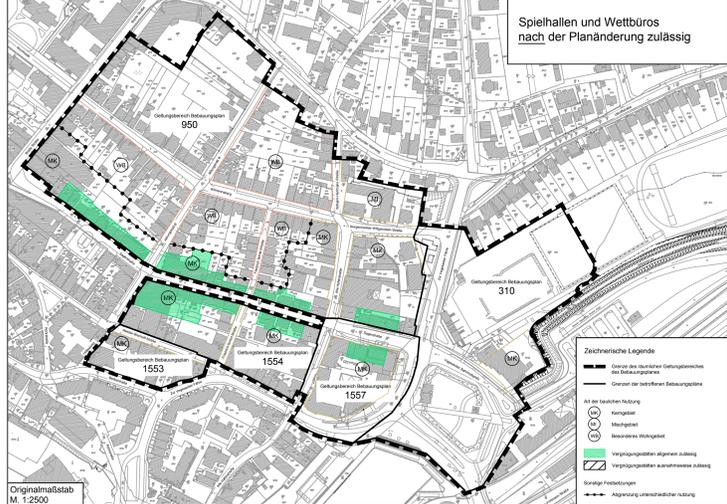
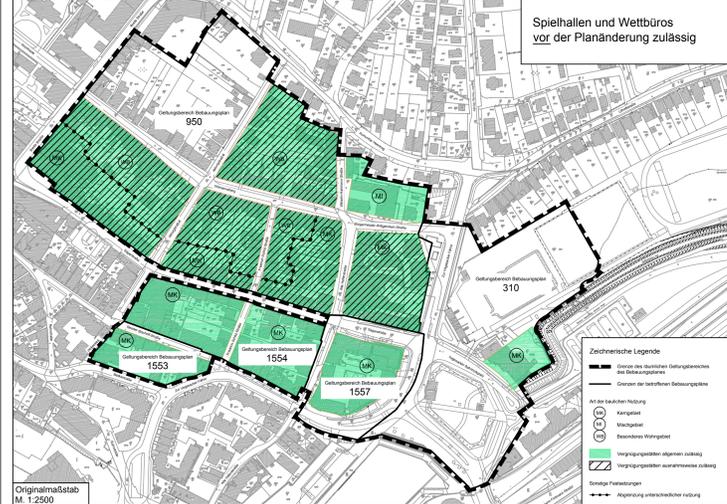
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Rechtliche Grundlagen
BauNutzungsverordnung:
Maß der Nutzung
Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Art der Nutzung
Für die Art der baulichen Nutzung gilt die BauNutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.



Die folgenden Zeichnungen dienen nur der Erklärung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:



**Niederschrift über eine Einwohnerversammlung
Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB zur
Aufstellung des Bebauungsplanes 1558, am Mittwoch, den 02.04.2014 im Sitzungssaal
des Ortsamtes Vegesack, Stadthaus Vegesack, Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen**

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 20.05 Uhr

Sitzungsleitung: Herr Dornstedt (OAL)
Schriftführerin: Frau Kolossa

Der Vorsitzende begrüßt hierzu Herrn Hafke (Bauamt Bremen-Nord) und drei interessierte Bürger.

Die Einwohnerversammlung wurde fristgerecht angekündigt.

Es ist beabsichtigt, für die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros in einem Teilbereich des unteren Vegesack zwischen Breite Straße und Bahnhof Vegesack, den Bebauungsplan 1558 aufzustellen.

Herr Hafke stellt das formale Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes dar und erläutert die derzeitige Situation, die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen. Der Bebauungsplan 1558 zur Änderung von 5 bestehenden Bebauungsplänen zwischen Breite Straße und Bahnhof Vegesack dient außerdem der Überarbeitung und Aktualisierung weiterer Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung innerhalb dieses Geltungsbereiches. Hierzu stellt Herr Hafke den Entwurf des Spielhallen- und Wettbürokonzeptes für das Zentrum in Vegesack vor, welches der Niederschrift als Anlage beigefügt ist.

Auf Nachfrage eines Bürgers erklärt Herr Hafke, dass das Bremische Spielhallengesetz aussagt, dass unabhängig vom Bebauungsplan zwischen den einzelnen Ansiedlungen von Spielhallen ein Mindestabstand von 250 m einzuhalten ist. Die bereits vorhandenen Spielhallen genießen Bestandsschutz.

Es wird nun von einem Bürger folgende Information eingebracht:

Er weist darauf hin, dass es neben dem Bremischen Spielhallengesetz, in dem Bezug auf den Betrieb von Spielhallen wie z. B. die Abstandsregelung von 250 m genommen wird, das Bremische Glücksspielgesetz (BremGlüG), welches besondere Erlaubnisvoraussetzung für das Vermitteln regelt, gibt. Es wird dort in § 5 der Mindestabstand von 250 m Luftlinie zu einer anderen Wettvermittlungsstelle (Wettbüro) geregelt. Weiter regelt der Gesetzgeber dort Gebote und Verbote im Zusammenhang mit dem Betrieb von Wettbüros. Da es sich um zwei verschiedene Gesetze handelt, wird streitig erörtert, ob die Abstandsregelungen von 250 m auch zwischen einer Spielhalle und einem Wettbüro gilt.

Herr Hafke nimmt diese Anregung auf und wird dies zur rechtlichen Überprüfung geben..

Der Vorsitzende weist in dem Zusammenhang auf den deckungsgleichen Beschluss des Beirates Vegesack vom 14.11.2013 hin, der aussagt, dass die Abstandsflächen bei Spielhallen auch Anwendung auf Wettbüros finden sollen. Er erklärt, dass diese Anregung Bestandteil des Verfahrens wird.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. Der Vorsitzende schließt die Einwohnerversammlung.

gez.
Dornstedt
Vorsitzender

gez.
Hafke
Planungsreferent

gez.
Kolossa
Schriftführerin

