

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2469 zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne in Bremen Osterholz:

Bebauungsplan 629

für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße (Hausnummer 180 bis 190), Schevemoorer Landstraße, Oewerweg (zum Teil einschließlich), Tüchtener Straße, Lindheimer Straße, Am Siek, Alte Wede, Züricher Straße, Tessiner Straße, Schevemoorer Landstraße, beiderseits Auf der Schevemoorer Heide sowie für einen Wasserlauf zwischen Schevemoorer Landstraße und Straßenbahntrasse

Bebauungsplan 644

für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Lachmundsdamm (einschließlich), Am Siek, Lindheimer Straße, Oewerweg (zum Teil einschließlich) und Schevemoorer Landstraße

Bebauungsplan 1127

für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Osterholzer Landstraße, An der Kämenade (einschließlich) und Kämenadenweg (einschließlich)

Bebauungsplan 1723

für ein Gebiet in Bremen- Osterholz zwischen Osterholzer Heerstraße (östlich Hausnummer 99), Ehlersdamm (zum Teil einschließlich), Holter Fleet (zum Teil beiderseits) und Osterholzer Dorfstraße (einschließlich, östlich Hausnummer 47B)

Bebauungsplan 1972

für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße (zwischen Hausnummer 75 und 99 (einschließlich) und Osterholzer Dorfstraße (zum Teil beiderseits)

Bebauungsplan 2340

zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten des Geltungsbereiches des Bebauungsplan 661 für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße

(Planaufstellungsbeschluss)

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Osterholzer Heerstraße als östliche Eingangsstraße in die Stadt Bremen hat sich in den vergangenen Jahren in ihrem städtebaulichen Bild und Nutzungsspektrum negativ entwickelt. Während das Erscheinungsbild früher durch Wohngebäude und ergänzende höherwertige Nahversorgungsangebote (Bäcker, Blumen, Klempner und Dienstleistungen [Pflegeservice, Fitness, medizinische Angebote]) geprägt war, gehen solche Nutzungen zurück, während gleichzeitig Bauanträge für Vergnügungsstätten zunehmen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist entlang der Osterholzer Heerstraße in weiten Teilen nach wie vor planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig.

Mit der Genehmigung solcher Vorhaben besteht die Gefahr, dass Vergnügungsstätten aller Art (Spielhallen, Wettbüros, Erotikrichtungen) entlang der Osterholzer Heerstraße zu negativen Folgen für die weitere städtebauliche Entwicklung des gesamten Straßenzugs führen. Deshalb wurde bereits im April 2014 ein Planaufstellungsbeschluss für einen anderen Teilbereich der Osterholzer Heerstraße weiter stadtauswärts gefasst. Dieser hatte zum Ziel, ein beantragtes Vorhaben (Verkaufsraum für Textilien, Erotikartikel sowie 12 Kleinkinosäle) ablehnen zu können. Vor dem Hintergrund sich häufender Anfragen ist auch zukünftig von einem weiteren Druck zur Einrichtung von sexorientierten Betrieben ebenso wie zu Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet auszugehen. Deshalb soll durch die Schaffung neuen Planungsrechts eine städtebauliche Entwicklung mit höherwertigeren und vielfältigen Nutzungen unterstützt werden.

Abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, wonach in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden können, sollen diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2469 gänzlich ausgeschlossen werden. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass Vergnügungsstätten zu einem sog. „Trading-Down“-Effekt führen. Darunter versteht man den städtebaulichen Qualitätsverlust durch Verdrängung des traditionellen Handels und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt in Quartieren. Um dieses zu verhindern, sollen entlang der Osterholzer Heerstraße als stadträumlich bedeutsamen Straßenraum in seiner straßenbegleitenden baulichen Ausrichtung zukünftig angemessene bauliche Nutzungen zugelassen und andere, nicht gewollte Entwicklungen verhindert werden. Deshalb sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Die Nachfrage soll zukünftig in städtebaulich besser geeignete Bereiche gelenkt werden. Dazu gehört, dass der städtebaulich besonders schützenswerte Straßenraum von der Ansiedlung ausgeschlossen wird. Im weiteren Planverfahren werden Aussagen und Standorte für Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zukünftig zulässig bleiben, benannt.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand Bremens, beidseits der Osterholzer Heerstraße zwischen dem Osterholzer Friedhof und der Landesgrenze nach Niedersachsen. Die Bebauung entlang der Straße ist von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Während auf der Nordseite der Straße das

Wohnen überwiegt, befinden sich auf der Südseite neben reinen Wohngebäuden, Gebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Dazwischen befinden sich ehemals als Wohngebäude genutzte Häuser, die heute zum Teil gewerblich und mit Autohandelsnutzungen belegt sind.

Im weiter stadtauswärts gelegenen Teil der Osterholzer Heerstraße überwiegen gewerbliche Nutzungen der Grundstücke. Auf der Südseite der Straße befinden sich mehrere Tankstellen, Autowaschanlagen sowie Handelseinrichtungen mit Warenangeboten für den täglichen Bedarf. Am östlichen Ende der Heerstraße befindet sich ein Grundstück, auf dem die Mercedes Benz AG wegen ihres Umbaus auf dem Grundstück Emil-Sommer-Straße aktuell ihre Niederlassung für PKW betreibt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar. Der Entwurf der Darstellungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans Bremen, der aktuell öffentlich ausgelegen hat, sieht u.a. für einen Teil des Plangebietes Gemischte Bauflächen, im Übrigen Wohnbauflächen vor. Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne 629, 644, 1127, 1723, 1792 und 2340. Einzelne Teilgebiete sind unbeplante Innenbereiche. Hier richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2469 soll die zukünftige Nutzungsstruktur im Plangebiet entlang der Osterholzer Heerstraße verbessert werden. Um der sich abzeichnenden städtebaulich negativen Entwicklung entgegenzuwirken, sollen Vergnügungstätten im Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses ausgeschlossen werden. Zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In der Begründung zum Bebauungsplan werden Bereiche benannt, an denen auch zukünftig Vergnügungstätten zulässig sein sollen.

4. Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insbesondere die folgenden Schutzgüter auf eine mögliche Betroffenheit durch die beabsichtigte Planung zu überprüfen:

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Gemeinde bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

2. Gender

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden oder solche Folgen eintreten. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Der Ausschuss für Bau, Verkehr, Umwelt und Stadtteilentwicklung des Beirats Osterholz hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 11.9.2014 beschlossen, die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes entlang der Osterholzer Heerstraße zu fordern, in dem Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen werden.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Osterholz ein Bebauungsplan nach dem BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2469 (Bearbeitungsstand: 14.10.2014)