

## **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 1792**

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

**(Bearbeitungsstand: 07.01.2015)**

➤ **Öffentliche Auslegung**

## I. Sachdarstellung

### A) Problem

Für Grundstücke entlang der Osterholzer Heerstraße werden zunehmend Bauanträge zur Errichtung von Vergnügungsstätten gestellt. Planungsrechtlich ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in weiten Teilen des Plangebiets uneingeschränkt zulässig. Ursprünglich war dieser Straßenzug durch Wohngebäude sowie kleinere Betriebe mit Nahversorgungsangeboten geprägt. Die Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes, die durch die Nähe zur Autobahn noch begünstigt wird, wirkt sich städtebaulich negativ auf die gesamte Osterholzer Heerstraße aus. Um dem entgegenzutreten, ist der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten geboten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen reichen nicht aus, um die genannten Ziele zu erreichen.

### B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 21. November 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 27. November 2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 27. November 2014 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

#### 3. Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2469 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

#### 4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2469 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen können mit der Umsetzung der Planung verbunden sein, wenn in bestehende Nutzungen vorhandener Vergnügungsstätten eingegriffen wird. Dies kann abschließend erst beurteilt werden, wenn die genaue Festsetzung im Planverfahren entwickelt worden ist.

2. Genderprüfung

Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

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

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2469 zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 629, 644, 1127, 1723, 1972 und 2340 in Bremen-Osterholz (Bearbeitungsstand: 07.01.2015) mit Begründung zu.“

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2469 zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 629, 644, 1127, 1723, 1972 und 2340 in Bremen-Osterholz (Bearbeitungsstand: 07.01.2015) mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes 2469 (Bearbeitungsstand: 07.01.2015)

Begründung zum Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 07.01.2015)

Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

# **Begründung**

## **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 1792**

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

**(Bearbeitungsstand: 07.01.2015)**

## **A) Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Osterholz.

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **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

ehemalige Wohngebäude, die heute zum Teil gewerblich (z. B. Autohandel) genutzt werden.

Im weiter stadtauswärts gelegenen Teil der Osterholzer Heerstraße überwiegen rein 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.

Insbesondere am östlichen Ende der Osterholzer Heerstraße befinden sich bereits einzelne Vergnügungsstätten. Diese genießen Bestandsschutz.

## **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für einen Teil des Plangebietes Gemischte Bauflächen dar. Der Entwurf der Darstellungen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans Bremen 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. Diese setzen auf der Grundlage der BauNVO 1968 bzw. der BauNVO 1977 in den von der Änderung betroffenen Teilen Mischgebiet fest. Danach sind Vergnügungsstätten zulässig. Außerdem sind einzelne Teilgebiete des Plangebietes unbeplante Innenbereiche. Hier richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

## **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

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 Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2469 ausgeschlossen werden.

Zur Durchsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

## **C) Planinhalt**

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan regelt ausschließlich die Art der baulichen Nutzung neu. Alle sonstigen Inhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne, wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen, gelten unverändert.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 2469 beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 geändert wurde. Zukünftig sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Plangebiet befinden sich an der Osterholzer Heerstraße mehrere vorhandene Vergnügungsstätten (Spielhallen). Zukünftig sollen diese nicht mehr zulässig sein. Im Rahmen einer Ermessensentscheidung kann die gegenwärtig genehmigte Nutzung im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes ausnahmsweise zugelassen werden. Damit sind auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 möglich. Dabei ist typischerweise eine Erweiterung von nicht dem Spielbetrieb dienenden Flächen und Nebenräumen wie z.B. Abstellräumen, sanitären Anlagen, Treppen und Fluren zulässig; Erweiterungen der dem Spielbetrieb dienenden Betriebsflächen inklusive des Aufsichtsbereichs sind in der Regel nicht vorgesehen. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass nach einer Erweiterung die

vorhandene Vergnügungsstätte wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur noch in einem Kerngebiet allgemein zulässig wäre. In letzter Zeit werden vermehrt bestehende Spielhallen in Wettbüros umgewandelt. Eine solche Veränderung stellt eine Nutzungsänderung dar, die durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausnahmsweise zugelassen werden könnte.

Ziel der Planung ist die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bremer Osten. 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 planungsrechtlich uneingeschränkt zulässig.

Mit der Genehmigung solcher Vorhaben besteht die Gefahr, dass Vergnügungsstätten aller Art (Spielhallen, Wettbüros, Erotikeinrichtungen) entlang der Straße zu negativen Folgen für die weitere städtebauliche Entwicklung des gesamten Straßenzugs führen. Vor dem Hintergrund sich häufender Anfragen ist auch zukünftig von einem weiteren Druck zur Errichtung 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.

Im Plangebiet gibt es unterschiedlich geprägte Mischgebiete:

a) durch Wohnen geprägtes Mischgebiet

Ein durch Wohnen geprägtes Mischgebiet mit Wohngebäuden und gemischten Nutzungen (gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen) befindet sich überwiegend an der Nordseite der Osterholzer Heerstraße (Bebauungspläne 1127, 644, 629) sowie im unbeplanten Innenbereich zwischen Hans-Bredow Straße und beidseits Teneverstraße. Der städtebaulich besonders schützenswerte Straßenraum und die angrenzenden Seitenstraßen sollen deshalb von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Nach § 6 Absatz 3 BauNVO können Vergnügungsstätten in den Teilen des Mischgebietes, die durch Wohnen geprägt sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Abweichend von dieser Ausnahmemöglichkeit sollen diese im Plangebiet generell nicht zulässig sein, um die vorhandenen Wohnstandorte insbesondere im nördlichen Straßenverlauf der Osterholzer Heerstraße zu halten bzw. zu stärken.

b) gewerblich geprägtes Mischgebiet

An der Südseite der Osterholzer Heerstraße prägen gewerbliche Nutzungen das Mischgebiet. Außer einzelnen Wohngebäuden überwiegen gewerbliche Nutzungen im Plangebiet (Bebauungspläne 1792, 1723, 2340 sowie der Bereich zwischen Autobahzubringer A 27 und Landesgrenze).

In überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, sog. „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“, zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2469 sollen sie weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sein. Damit soll auch in den Straßenabschnitten, in denen heute gewerbliche Nutzungen überwiegen, das Wohnen gestärkt werden. So soll der Straßenzug Osterholzer Heerstraße insgesamt städtebaulich als Einheit aufgewertet werden und entsprechende Nutzungen bessere Ansiedlungsbedingungen erhalten. Ansonsten bestände 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 auch im gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes zukünftig nicht zulässig sein. Sie sollen auch nicht durch Ausnahmen über Einzelfallprüfungen zugelassen werden.

Die Nachfrage soll in städtebaulich besser geeignete Bereiche gelenkt werden. Im Bremer Osten ist das Gebiet entlang der Hans-Bredow Straße in unmittelbarer Nähe zur Osterholzer Heerstraße als möglicher Standort für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet. Hier sind diese aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Die Straße zweigt von der Osterholzer Heerstraße südlich in Richtung des Einkaufszentrums Weserpark ab. Sie ist verkehrlich gut erreichbar und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Gleichzeitig ist sie vorwiegend gewerblich geprägt, Störungen des Ortsbildes sind ebenso wenig zu erwarten wie Beschwerden durch Nachbarschaften. Nach dem dort geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan 2340) sind in weiten Teilen des Planbereiches Vergnügungsstätten zulässig.

#### **D) Umweltbericht**

Mit dem Bebauungsplan 2469 wird lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten- neu geregelt. Da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht wird, sind weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen noch erhebliche Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben. Weitere Umweltaspekte sind nicht betroffen. Dadurch erübrigen sich auch die zusätzlichen Angaben zum Umweltbericht, einschließlich der allgemein verständlichen Zusammenfassung.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen können mit der Umsetzung der Planung verbunden sein, wenn in bestehende Nutzungen vorhandener Vergnügungsstätten eingegriffen wird. Dies kann abschließend erst beurteilt werden, wenn die genaue Festsetzung im weiteren Planverfahren entwickelt worden ist.

##### 2. Gender-Prüfung

Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag  
gez.

.....

Bremen,