

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

Bremen, 29. Februar 2012

Tel.: 361-7373 (Herr Hafke)  
361-10859

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

Vorlage Nr.: **18/99 (S)**

---

**Deputationsvorlage**  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau,  
Verkehr, Stadtentwicklung und Energie  
am 08.03.2012

**Bebauungsplanes 1558**

**für ein Gebiet in Bremen - Vegesack  
zwischen**

- **Zur Vegesacker Fähre**
- **Vegesacker Stadion**
- **Schönebecker Aue**
- **Vegesacker Bahnhofsplatz**
- **Vegesacker Bahnhof**
- **Friedrich-Klippert-Straße**

**Bearbeitungsstand: 17.02.2012**

**(Planaufstellungsbeschluss)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes 310 vom 08.03.1971 sind Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

Gleichzeitig hat der Beirat Vegesack in seinem Stadtentwicklungsausschuss unter der Zielsetzung einer integralen Fortentwicklung und Sicherung der Kerngebietszone Vegesacks mehrere Handlungsfelder (u.a. Baudichte, Stärkung des Wohnanteils, Steuerung von Spielhallen und Vergnügungsstätten, Förderung touristischer Angebote) definiert, die über entsprechende Rahmenplanungen und Konzepte sukzessive in geltendes Planungsrecht umgesetzt werden sollen. Vorstehend genannter Bebauungsplan beinhaltet anteilig den Vegesa-

cker Bahnhofplatz, der nach dem Entwurf des Spielhallenkonzeptes von Spielhallen freizuhalten wäre.

Hintergrund ist die Bedeutung des Vegesacker Bahnhofsvorfeldes als Eingangstor in die Stadt, im Besonderen in das touristisch bedeutsame Hafenviertel und die damit verbundenen Themen Aufenthaltsqualität und Sicherheitsempfinden. Da Spielhallen hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes erfahrungsgemäß gegen den öffentlichen Raum abgeschlossen sind und gleichzeitig eine hohe, qualitativ spezifische Außenwirkung u. a. über Werbeanlagen und Öffnungszeiten entfalten, soll zugunsten eines kontrollierten, einladenden Ortsbildes und vor dem Hintergrund der aktuellen Vorbelastung des Bahnhofsumfeldes aus kriminalstatistischer Sicht besonderes Augenmerk auf die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit bislang zulässiger Nutzungen gelegt werden.

## **B Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit differenzierten Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Grundlage des Spielhallenkonzeptes für das Zentrum von Vegesack. Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen.

### **B1 Entwicklung und Zustand**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Vegesack zwischen dem Vegesacker Bahnhof und der Straße „Zur Vegesacker Fähre“ am östlichen Rand des Vegesacker Zentrums. Im Osten grenzen die Sportfreiflächen des Vegesacker Stadions, die Schönebecker Aue, der Park+Ride Platz sowie im Westen der Vegesacker Hafen an das Plangebiet.

Die Bebauung des Plangebietes besteht aus einem achtgeschossigen Solitärbau mit Wohnungen und Praxisräumen in den Obergeschossen und Geschäftsnutzungen im Erdgeschossbereich. Der Zugang zur Sportanlage neben diesem Gebäude verbindet den Wander- und Radweg an der Schönebecker Aue mit dem Bahnhofplatz. Ein Umkleidegebäude und ein ungenutztes ehemaliges Vereinslokal auf der Sportfläche befinden sich an der Straße zum Bahnhof, verfügen aber über keine funktionale Beziehung zu der Platzfläche.

Der Bahnhofplatz dient vor allem den verkehrlichen Belangen des Busverkehrs als große Umfahrung mit einer gereihten Aufstellung der Busse an den Platzrändern. Die umlaufende Satteldachkonstruktion als Wetterschutz zeichnet die weitläufige Busaufstellung nach und umrahmt eine offene, nur durch Pflasterung und einer Doppelreihe Bäume gegliederte Platzfläche. Eine kleine eingeschossige Bebauung am westlichen Platzrand dient u. a. als Standort für einen kleinen Imbissbetrieb.

Gleichwohl ist der Bahnhofplatz mit seinen umschließenden Straßen 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 Hafenviertel

und Bahnhofsgebiet stadträumlich miteinander verknüpft. Die Kerngebietszone des achtgeschossigen Solitärgebäudes befindet sich an einer der beiden Hauptwegeverbindungen zwischen Bahnhof und oberem Vegesack. In der Vergangenheit wurden im Rahmen der Programmplanung für das Mittelzentrum Vegesack umfangreiche bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbindung der Shoppingmeile zwischen den beiden Polen Haven Hööv't und Sedanplatz umgesetzt. Auch die Erreichbarkeit des Zentrums wurde mit der Wiederaufnahme der Personenbeförderung zwischen Bremen-Vegesack und Bremen-Farge Ende 2007 verbessert. Durch die aktuell erhöhte Taktzahl des Bahnbetriebes und die bevorstehende Umstellung auf den durchgehenden Zugbetrieb von Bremen-Stadt bis Bremen-Farge werden weitere Impulse für die Nutzung des vernetzten Bus- und Bahnbetriebs mit seinen Halte- und Umsteigestellen erwartet. Ein kürzlich eröffnetes Fahrradparkhaus mit angeschlossenen Zweiradfachgeschäft ergänzt das bisherige Angebot am Bahnhof insbesondere für Pendler und Touristen.

Die ursprünglich wirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Vegesacker Hafens und seiner Randbereiche als Umschlag- und Lagerplatz sowie als Werfthafen und Schiffs Liegeplatz für Heringslogger ist spätestens seit dem Nutzungswandel in den 80er und 90er Jahre des letzten Jahrhunderts nicht mehr erkennbar. Durch die aufwändige Umgestaltung der Randzone mit herabgesetzten Spundwänden und Sitzstufen am Hafenkopf sowie einer Pylon-Klappbrücke wurde ein neuer Freizeithafen als Tourismusstandort mit attraktiven Wegeverbindungen zu der Stadt am Fluss mit den Uferzonen der Weser und Lesum geschaffen.

#### Ziele des Spielhallenkonzeptes für den Bahnhofplatz Vegesack

Mit dem Spielhallenkonzept für das Zentrum Vegesack sollen die potenziellen Ansiedlungsflächen für Spielhallen auf die wesentlichen Kernzonen des Geschäftszentrums von Vegesack beschränkt werden. Negative Effekte wie eine Auflösung der Angebotsvielfalt und ein Qualitätsverlust der Verbindung zwischen oberen und unteren Vegesack sollen hierdurch vermieden werden.

Für die Ansiedlung von Spielhallen vorgesehen sind im Wesentlichen die bebauten Randzonen an der Geschäftsstraßenachse Gerhard-Rohlf's-Straße - Sagerstraße und zwei Teilflächen innerhalb des Einkaufszentrums Haven Hööv't.

Städtebaulich besonders empfindliche Bereiche mit zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion und historischer Altbebauung sind dagegen zur Sicherung des Angebotsniveaus und der funktionalen Zusammenhänge der Shoppingmeile vor der Ansiedlung von Spielhallen zu schützen. Unter anderem sind 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	
<b>Sedanplatz</b> <b>Botschafter-Duckwitz-Platz</b> (Kleiner Markt) <b>Platz am Drehstein</b> (Gerhard-Rohlf's-Straße) <b>Bushaltepunkt Sagerstraße</b> an der oberen Fußgängerzone <b>Vegesacker Bahnhofsplatz</b> <b>Vegesacker Hafen</b>	besondere öffentliche Aufenthalts- und Erschließungszonen bedeutsame Trittsteine für die Verbindung der Vegesacker Einkaufszone im Sinne des bipolaren Zentrenkonzepts für den Tourismusstandort Vegesack bedeutsame Flächen und Wegeverbindungen drohende Trading down Effekte

Das Konzept stellt die Grundlage für die anschließende planungsrechtliche Steuerung dar. Es bedarf daher der Umsetzung durch die Bauleitplanung und entfaltet Rechtswirkung für diesen Teil des Vegesacker Zentrums mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1558.

## B2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche der Sportanlage und den westlichen Teil des Bahnhofsplatzes „Grünflächen“ dar. Für den südöstlichen Teilbereich bestehen die Darstellungen „Gemischte Baufläche“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Gemischte Bauflächen“ für den Bahnhofsplatz.

Der Bebauungsplan 310 (Bekanntmachung vom 08.03.1971) weist für den Bahnhofsplatz und die angrenzenden Straßen „Verkehrsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Straßen, Wege und Plätze“ aus. Für den bebauten Plangebietsteil zwischen der Schönebecker Aue und dem Bahnhofsplatz besteht die Festsetzung „Kerngebiet zwingend 8-geschossig“ in geschlossener Bauweise mit zusätzlich eingeschossigen Bauflächen im rückwärtigen und westlichen Bereich der Hauptbauzone.

Für das Vegesacker Stadion besteht die Festsetzung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

## B3 Planungsziele

Entsprechend den Zielsetzungen des Spielhallenkonzeptes für das Zentrum von Vegesack sollen innerhalb des Kerngebietes Einschränkungen für die Art der Nutzung durch den Ausschluss von Spielhallen vorgenommen werden.

## B 4 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die oben genannten Zielsetzungen zu erreichen.

**B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Da im Verfahren nur Teilaspekte der Art der baulichen Nutzung betroffen und die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, soll das Verfahren zum Bebauungsplanes 1558 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

**C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt ist nicht erforderlich, da die Bebauung weitgehend abgeschlossen ist und die Eingriffe bereits vor der Planänderung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Umweltbelange werden durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes 1558 nicht berührt.

**D Finanzielle-/personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung****D 1 Finanzielle-/personalwirtschaftliche Auswirkungen**

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

**D 2 Gender-Prüfung**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Gender-Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

**E Abstimmung**

Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

**II Beschlussvorschlag**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Zur Vegesacker Fähre, Vegesacker Stadion, Schönebecker Aue, Vegesacker Bahnhofsplatz und Friedrich-Klippert-Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1558). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplanes 1558 für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Zur Vegesacker Fähre, Vegesacker Stadion, Schönebecker Aue, Vegesacker Bahnhofsplatz und Friedrich-Klippert-Straße im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlage: Übersichtsplan