

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2469
zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
und 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 Bebauungsplans 661 für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße

(Bearbeitungsstand: 18.06.2015)

➤ **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

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 grundsätzlich geboten.

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

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB bestehen nicht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2340 wurde dies besonders betrachtet, da er erst im Jahre 2009 in Kraft getreten ist. Zwar setzt der Bebauungsplan 2340 seit 2009 Gewerbegebiet fest, nach dem Bebauungsplan 2340 sind jedoch die nun ausgeschlossenen Nutzungen nicht allgemein, sondern lediglich ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990). Die Aufhebung von potentiellen Nutzungsmöglichkeiten, die nur auf Grund einer Ausnahme genehmigungsfähig sind, ist auch innerhalb der Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB nicht entschädigungspflichtig.

Hinsichtlich der Grundstücke Osterholzer Heerstraße 223 und Osterholzer Heerstraße 234 ist geprüft worden, ob die Eigentümer Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangen könnten, da sich auf diesen Grundstücken Spielhallen befinden. Da durch die textliche Festsetzung Nr. 3 den beiden bestehenden Spielhallen ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden wird, ist davon auszugehen, dass bei den beiden ausgeübten Nutzungen eine allenfalls unwesentliche Wertminderung entsteht und sich somit für die Stadtgemeinde Bremen keine Entschädigungspflichten ergeben.

2. Genderprüfung

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

D) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen die planerischen Ziele nicht, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und führen zu keiner Planänderung. Redaktionelle Ergänzungen bzw. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung dienen der Klarstellung und haben keine Auswirkung hinsichtlich der Planungsziele. Eine erneute öffentliche Auslegung ist somit nicht erforderlich.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Der Fachausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten des Beirats Osterholz erhebt gegen den Planentwurf keine Einwände.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2469 zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 629, 644, 1127, 1723, 1792 und 2340 in Bremen-Osterholz (Bearbeitungsstand: 18.06.2015).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2469 (Bearbeitungsstand: 18.06.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2469 (Bearbeitungsstand: 18.06.2015)
- Zusammenfassende Erklärung

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Bebauungsplan 2469

zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 629, 644, 1127, 1723, 1792 und 2340 in Bremen-Osterholz

(Bearbeitungsstand: 18.06.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2469 (Bearbeitungsstand: 18.06.2015) und die entsprechende Begründung (aktualisierte Fassung) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (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 bekanntgemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2469 ist am 27. November 2014 vom Ortsamt Osterholz eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

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

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Osterholz gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2469 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 5. Februar 2015 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2469 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20. Februar 2015 bis 20. März 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu redaktionellen Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Planänderung und Änderung/Ergänzung der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Bezeichnung des Bebauungsplanes zur Klarstellung ergänzt. Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 18.06.2015) enthält die vorgenannte Änderung.

7.2 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Planänderung wurde die Begründung redaktionell überarbeitet. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 18.06.2015 - aktualisierte Fassung -) enthält die vorgenannten Änderungen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung haben lediglich redaktionellen Charakter und wirken sich weder auf die Öffentlichkeit noch auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus.

Sie berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und dienen der Klarstellung. Die Planänderungen haben keine Auswirkung hinsichtlich der Planungsziele und sind auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die redaktionellen Ergänzungen bzw. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss für Bau- und Verkehrsangelegenheiten des Beirats Osterholz hat gegen den Planentwurf keine Einwände erhoben.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2469 zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

aktualisierte Fassung

Bebauungsplan 2469

zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und 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 eines Teilgebietes des Bebauungsplanes 661 für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen-Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepe, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße

(Bearbeitungsstand: 18.06.2015)

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.

Am östlichen Ende der Osterholzer Heerstraße befinden sich bereits zwei genehmigte Vergnügungsstätten:

- Osterholzer Heerstraße 223,
1 Spielhalle mit 4 Casinos je > 100 m² und
12 Geldgeräten (genehmigt 12.08.2008)
- Osterholzer Heerstraße 234,
2 Spielhallen < 100 m² (genehmigt 31.01.2003).

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt u.a. für einen Teil des Plangebietes Gemischte Bauflächen, im Übrigen Wohnbauflächen dar.

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 und 1990 in den von der Änderung betroffenen Teilen Misch- bzw. Gewerbegebiet fest. Danach sind Vergnügungsstätten allgemein bzw. ausnahmsweise 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. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist das wesentliche Planungsziel dieses Bebauungsplanes

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 (§ 1 Abs. 10 BauNVO). 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 war bisher 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 von 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 Autobahnzubringer A 27 und Landesgrenze).

In überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen sind 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.

Für den Bereich am östlichen Ende der Osterholzer Heerstraße setzt der Bebauungsplan 2340 Gewerbegebiet (GE*) für die Flächen südlich der Straße fest. Auch hier sollen zukünftig Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

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 ausnahmsweise 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 sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB bestehen nicht. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2340 wurde dies besonders betrachtet, da er erst im Jahre 2009 in Kraft getreten ist. Zwar setzt der Bebauungsplan 2340 seit 2009 Gewerbegebiet fest, nach dem Bebauungsplan 2340 sind jedoch die nun ausgeschlossenen Nutzungen nicht allgemein, sondern lediglich ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990). Die Aufhebung von potentiellen Nutzungsmöglichkeiten, die nur auf Grund einer Ausnahme genehmigungsfähig sind, ist auch innerhalb der Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB nicht entschädigungspflichtig.

Hinsichtlich der Grundstücke Osterholzer Heerstraße 223 und Osterholzer Heerstraße 234 ist geprüft worden, ob die Eigentümer Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte

Nutzungen verlangen könnten, da sich auf diesen Grundstücken Spielhallen befinden. Da durch die textliche Festsetzung Nr. 3 den beiden bestehenden Spielhallen ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden wird, ist davon auszugehen, dass bei den beiden ausgeübten Nutzungen eine allenfalls unwesentliche Wertminderung entsteht und sich somit für die Stadtgemeinde Bremen keine Entschädigungspflichten ergeben.

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

Bremen, 2015

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2469

zur Regelung der Art der baulichen Nutzung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und 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 Bebauungsplans 661 für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße

(Bearbeitungsstand: 18.06.2015)

I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet im Stadtteil Osterholz entlang der Osterholzer Heerstraße war ursprünglich von Wohngebäuden sowie kleineren Betrieben mit Nahversorgungsangeboten geprägt. Für die Grundstücke entlang der Osterholzer Heerstraße werden zunehmend Bauanträge zur Errichtung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, Erotikeinrichtungen) gestellt; planungsrechtlich wären diese zulässig. Die damit verbundene Veränderung des Erscheinungsbildes wirkt sich städtebaulich negativ auf den gesamten Straßenzug aus. Um dem entgegenzutreten, war der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten und somit die Anpassung planungsrechtlicher Festsetzungen erforderlich.

II. Beurteilung der Umweltbelange

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 erhebli-

che Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben. Weitere Umweltaspekte sind nicht betroffen.

Insgesamt werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

III Alternativenprüfung

Mit dem Bebauungsplan 2469 werden die bisher geltenden planungsrechtlichen Regelungen zur baulichen Nutzung erweitert. Zur Verbesserung der Nutzungsstruktur sollen Vergnügungsstätten zukünftig ausgeschlossen werden; bereits existierende Vergnügungsstätten stehen unter Bestandsschutz. Unter Berücksichtigung des Planungsziels bestehen keine Alternativen zur Planung.

IV. Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Osterholz am 27. November 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Inhalte des Planungsentwurfes bedurften nach der Bürgerbeteiligung keiner Änderung.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Trägeranhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Februar 2015 bis 20. März 2015 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2469 mit Begründung.

V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegungen haben Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die jedoch nicht das Bauleitplanverfahren und seine planerischen Ziele betreffen. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, führten aber zu keiner Planänderung.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, 2015

Im Auftrag

Senatsrat