

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

Bremen, 17. Mai 2013
Tel.: 361-7334 (Herr Donaubauer)
361-4136
Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie
am 30. Mai 2013**

Erneute Behandlung der Vorlage 18/238 (S) - Ortsgesetz über die Verlängerung des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre (Lüssumer Str. 105 in Bremen Blumenthal)

1. Sachdarstellung

Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung vom 11.04.2013 das Ortsgesetz zur Verlängerung des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre für ein Gebiet in Bremen Blumenthal für das Grundstück Lüssumer Str. 105 (Flurstück 421/12, VR Flur 148/1) beschlossen. Auf die Vorlage 18/238 (S) wird inhaltlich verwiesen. Die Deputation hat zeitgleich beschlossen, dass das 159. Ortsgesetz - nach Beratung im Beirat Blumenthal - erneut in der Sitzung am 30.05.2013 behandelt werden soll.

Die Verwaltung gibt dazu folgenden - ergänzenden - Bericht ab:

Auf Basis des o.g. Deputationsbeschlusses und im Zusammenhang mit einer entsprechenden Beiratsanfrage wurde dem Beirat mit anliegendem Schreiben des Bauamtes Bremen-Nord vom 03.05.2013 - und damit fristgerecht für eine Behandlung in der öffentlichen Beiratssitzung am 13.05.2013 - eine umfassende Stellungnahme zum Thema vorgelegt. Darin wird auch auf die Vorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57 und den bestehenden inhaltlichen Zusammenhang hingewiesen.

Der Beirat Blumenthal möchte die Möglichkeit der großflächigen Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen Verbrauchermarkt - Grundstück Lüssumer Str. 105 erhalten. Die Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie und die Bremische Bürgerschaft haben sich entgegen dieses Votums für eine Absicherung des städtischen Nahversorgungskonzeptes ausgesprochen und entsprechende Beschlüsse zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 sowie weitergehend zum 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre gefasst.

Das 159. Ortsgesetz wurde nicht auf die Tagesordnung der Beiratssitzung vom 13.05.2013 genommen und beschlussmäßig behandelt. Das Bauamt Bremen -Nord

war in der Sitzung anwesend und machte, ergänzend zur Vorstellung der Deputationsvorlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 57, auch Ausführungen zur Ausschlusswirkung der dort beabsichtigten Entwicklung für das Grundstück Lüssumer Str. 105. Der Beirat Blumenthal votierte abschließend und einstimmig allerdings nur für die Einleitung des VEP 57. Damit bleibt es aus Sicht der Verwaltung unverändert bei der bisherigen - ablehnenden – Beschlussfassung des Beirates Blumenthal zum 159. OG.

2. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und bestätigt ihren Beschluss vom 11.04.2013 zur Verlängerung des 159. Ortsgesetzes über eine Veränderungssperre entsprechend der Vorlage 18/238 (S)

Bauamt Bremen-Nord ♦ Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen

Ortsamt Blumenthal
Herrn Ortsamtsleiter Peter Nowack
Landrat-Christians-Strasse 107
28779 Bremen

Per email

Auskunft erteilt:

Herr Höcker

Zimmer

T (04 21) 3 61- 7345

F (04 21) 3 61- 7776

rainer.hoecker
@bbn.bremen.de

Datum

Ihres Schreibens:

13.03.2012

Mein Zeichen:

(bitte bei Antwort angeben)

Bremen, den 03.05.2013

Anfrage des Beirates Blumenthal zum 159. Ortsgesetz (Veränderungssperre Lüssumer Str. 105)

Sehr geehrter Herr Nowack,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Anfrage möchten wir wie folgt beantworten.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 hat zum Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadtgemeinde Bremen anzupassen; die nähere Begründung wird hier als bekannt vorausgesetzt. Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit 1.800 m² Verkaufsfläche beschloss die Stadtbürgerschaft zur Sicherung der Planung am 24.01.2012 das 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre, deren Begründung ebenfalls als bekannt vorausgesetzt werden kann. Da mit Sicherheit anzunehmen ist, dass das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 bis zum Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 7.08.2013 nicht abgeschlossen sein wird, ist es aus verfahrensrechtlichen Gründen erforderlich, die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Absatz 1 BauGB um ein Jahr zu verlängern, damit auch weiterhin in ihrem Geltungsbereich keine die Durchführung der Planung verhindernden Vorhaben verwirklicht werden können. Diese Verlängerung wurde am 11.04.2013 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschlossen. Der Beirat Blumenthal wurde durch die Zusendung der Deputationsvorlage informiert.

1. Welche Planungsschritte wurden seit der Verkündung des Gesetzes eingeleitet?

Der Senator f. Umwelt, Bau und Verkehr wurde im Rahmen einer anteiligen TöB-Beteiligung seitens des Bauamtes Bremen Nord zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens um eine Stellungnahme zur

Stadthaus Vegesack
Gerhard-Rohlf's-Str. 62
28757 Bremen

Zugang auch über
Tiefgarage „Sedanplatz“



Bus
Linien 90, 91, 92, 94, 95, 99, 677
Haltestelle:
„Gustav-Heinemann-Bürgerhaus“

Sprechzeiten
Montags 09.00 - 12.00 Uhr
Donnerstags 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung
Konto-Nr. 1070 570 000
Bremer Landesbank
BLZ 290 500 00

ZEK-konformen Festlegung relevanter Einzelhandelsnutzungen und den vertraglichen Verkaufsflächenobergrenzen aufgefordert.

Im Ergebnis der zeitlichen Verzögerungen aus den unter Nr. 2 dargestellten Prüfungen wurde aus Gründen der Fristwahrung eine Verlängerung der Veränderungssperre für die nunmehr wieder mögliche Fortsetzung des Bauleitplanänderungsverfahrens bei der Deputation erwirkt.

2. Welche Planungsschritte wurden seit der Verkündung des Gesetzes durchgeführt?

Im Februar 2012 wurde unmittelbar vor der Bürgerschaftsdebatte mit Kenntnis des Ortsamtes eine zweite Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit ca. 800 m² Verkaufsfläche gestellt. Diese Voranfrage wäre auf Grundlage der gültigen Planungsziele und der Veränderungssperre fristgerecht abzulehnen gewesen. Aufgrund der im Prüfzeitraum geführten Bürgerschaftsdebatte und der im Ergebnis befürworteten Zulässigkeit eines Marktes dieser Größe setzte das Bauamt Bremen Nord im Interesse des Antragstellers eine negative Entscheidung über den Antrag und die Fortführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 bis zur Klärung der notwendigen Voraussetzungen für eine abweichende Entscheidung aus.

Dazu war einerseits eine Rückkopplung mit den Verfassern des Zentrenkonzeptes, eine Prüfung der bereits gerichtlich anhängigen Fälle zur Vermeidung einer präjudizierenden Wirkung und die Erhebung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes vor Ort und dessen statistischer Entwicklung über die letzten Jahre von Nöten.

Im Ergebnis bestünde das zwingende und zu begründende Erfordernis der Aufgabe des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum-Bockhorn als notwendiger Voraussetzung für eine abweichende planungsrechtliche Entwicklung des Grundstückes Lüssumer Strasse 105.

Unter der Annahme, dass sich das beschlossene perspektivische Nahversorgungszentrum Lüssum-Bockhorn als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und als Bestandteil einer städtebaulichen Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 11 BauGB trotz erheblicher Anstrengungen in absehbarer Zeit nicht realisieren lässt, wurde verwaltungsseitig erwogen, das perspektivische Nahversorgungszentrum aufzuheben.

Entgegen dieser pessimistischen Annahme hat sich zwischenzeitlich aber parallel eine positive Entwicklung abgezeichnet. Der Ausbau des Nahversorgungszentrums wird gegenwärtig von Investoren- und Betreiberseite aktiv verfolgt. Mit Schreiben vom 04.03.2013 hat die Aldi-GmbH beim Bauamt Bremen-Nord für die Grundstücke Schwaneweder Str. 25-37 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB gestellt. Diese Grundstücke liegen innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums. (s. hierzu Deputationsvorlage Aufstellungsbeschluss VEP 57)

Im Ergebnis dieser Entwicklung erscheint es der Verwaltung deshalb nicht begründbar, die Umsetzbarkeit des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum-Bockhorn als gescheitert oder unrealistisch zu erklären. Eine Aufhebung des von der Bremischen Bürgerschaft beschlossenen Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches kann aus fachlicher Sicht nicht begründet werden.

3. Welche Planungsschritte wurden seit der Verkündung des Gesetzes abgeschlossen?

Prüfung ZEK-verträglicher planerischer Alternativen zugunsten der Bauvoranfrage

4. Wann ist mit der Beiratsdiskussion über die Planung des SUBV bzw. des BBN zu rechnen?

Dem Beirat Blumenthal wird parallel zu dieser Antwort auch die Deputationsvorlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 57 zur Kenntnis und Beratung gegeben. Die Deputationsvorlage zur Verlängerung des 159. Ortsgesetzes wurde bereits im Vorfeld der letzten Deputationsversammlung übersandt. Insofern sieht die Bauverwaltung den Beirat in der Lage, über die konzeptio-

nell zusammenhängenden Planungsverfahren unter Beteiligung des BBN am 13.05.2013 zu befinden. Aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Abhängigkeit zwischen 1. Änderung des BP 922 / 159. OG und VEP 57 sowie angesichts des öffentlichen Interesses an der Entwicklung plant das Bauamt, die nächsten Verfahrensschritte für beide Bauleitplanungen parallel zu führen.

5. Wie kommentiert der Senator die anstehende Zwangsversteigerung des Grundstücks?

und

6. Mit welchen Konsequenzen ist dabei zu rechnen?

Die Zwangsversteigerung hat zwischenzeitlich stattgefunden. Der neue Eigentümer hat sich beim Bauamt auf Grundlage der aktuell geltenden planungsrechtlichen Grundlagen und Planungsziele über die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks informiert.

Inwieweit der bisherige Eigentümer Schadensersatzansprüche aus dem Zwangsversteigerungsverfahren gegen die Stadt zu erheben plant, ist hier nicht bekannt.

7. Hat der Senator bzw. das Bauamt Bremen-Nord seit der Verkündung des Gesetzes Gespräche mit potenziellen Investoren geführt?

Die entsprechende Fachabteilung des Senatsressorts führt auf freiwilliger Basis regelmäßig Gespräche mit einzelnen Einzelhandelsfirmen. Im diesem Rahmen wurde seitens der Fa. Aldi im Sommer 2012 das Interesse an einer Ansiedlung im Bereich des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum-Bockhorn bekundet.

Zuletzt reagierte die Fa. Aldi im Kontext der Presseberichterstattung zur angestrebten Einzelhandelsentwicklung an der Lüssumer Straße 105. Auf Nachfrage des Bauamtes Bremen Nord stellte sich heraus, dass die Fa. Aldi entgegen dem Titel der laufenden Bauvoranfrage kein Interesse am Standort Lüssumer Strasse 105 hat. Stattdessen stellte die Fa. Aldi am 14.02.2013 ein konkretisiertes Vorhaben an der Schwaneweder Straße vor, zu dem ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angekündigt wurde. (s. hierzu die dem Beirat übersandte Deputationsvorlage über den Aufstellungsbeschluss VEP 57)

Bezüglich des Grundstückes Lüssumer Str. 105 ist vor dem Zwangsversteigerungstermin kein potentieller Investor an das BBN oder den SUBV herangetreten.

8. Wurden Haushaltsmittel für eine eigene Gestaltung des Grundstücks eingeworben?

Nein.

9. Wie ist der Sachstand zu der am 20. Januar 2012 beim BBN eingereichten Bauvoranfrage für einen Nahversorger mit 800 m² Verkaufsfläche?

Die Bauvoranfrage befindet sich noch im Verfahren.

10. Wenn innerhalb des Ein-Jahres-Zeitraumes von Seiten des BBN keinerlei Aktivitäten erfolgten, kann man daraus schließen, dass der Bauwillige kurzfristig die Erlaubnis erhält, so zu bauen, wie es in den eingereichten Unterlagen vorgesehen ist?

Nein. Das vorgenannte Vorhaben widerspricht seit seiner Einreichung dem durch die laufende Veränderungssperre zu sichernden Planungsziel der Stadtbürgerschaft, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf dem antragsgegenständlichen Grundstück an die Ziele und Zwecke des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bremen anzupassen. Die Veränderungssperre gilt vorbehaltlich ihrer Verlängerung zwei Jahre. Die zwischenzeitliche Aussetzung einer

damit verbundenen negativen Entscheidung über die Bauvoranfrage erfolgte im Sinne des Antragstellers und diene der Abklärung, ob, und wenn ja unter welchen Umständen eine Zulässigkeit erreicht werden kann.

Wir hoffen, Ihre Fragen damit beantwortet zu haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Donaubauer', written in a cursive style. The signature is positioned to the right of a vertical line.

Maximilian Donaubauer