

Mitteilung des Senats vom 2. Dezember 2014

Bebauungsplan 1558 zur Änderung von fünf Bebauungsplänen:

1. **Bebauungsplan 310**
2. **Bebauungsplan 950**
3. **Bebauungsplan 1553**
4. **Bebauungsplan 1554**
5. **Bebauungsplan 1557**

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Breite Straße**
- **Aumunder Heerweg**
- **Stadion Vegesack**
- **Bahnhof Vegesack**
- **Vegesacker Bahnhofplatz**
- **Vegesacker Hafen**
- **Zur Vegesacker Fähre**
- **Beilkenstraße**
- **Höljesweg**
- **Jaburgstraße**
- **Sagerstraße**

(Bearbeitungsstand: 7. August 2014)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1558 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 21. November 2014 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1558 zu beschließen.**

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

Bebauungsplan 1558 zur Änderung von fünf Bebauungsplänen:

1. **Bebauungsplan 310**
2. **Bebauungsplan 950**
3. **Bebauungsplan 1553**
4. **Bebauungsplan 1554**
5. **Bebauungsplan 1557**

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Breite Straße**
- **Aumunder Heerweg**
- **Stadion Vegesack**
- **Bahnhof Vegesack**
- **Vegesacker Bahnhofplatz**
- **Vegesacker Hafen**
- **Zur Vegesacker Fähre**
- **Beilkenstraße**
- **Höljesweg**
- **Jaburgstraße**
- **Sagerstraße**

(Bearbeitungsstand: 7. August 2014)

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss/vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. September 2014 den Beschluss über die Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses vom 9. März 2012 zum Bebauungsplan 1558 gefasst. Der Plan soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 2. April 2014 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.2.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Es wurden jeweils Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine schriftliche Stellungnahme vorgelegt. Hierin wurde ausgeführt, dass es in Bremen

- ein Bremisches Spielhallengesetz (BremSpielhG) vom 12. Juni 2012 (Brem.GBl. S. 255) mit Bezug auf den Betrieb von Spielhallen (z. B. mit Abstandsregelung 250 m)

und überdies

- das Bremische Glücksspielgesetz (BremGlüG) vom 1. Juli 2012, Verkündungsstand 6. Februar 2014 gibt.

Das BremGlüG regelt in § 5 Besondere Erlaubnisvoraussetzungen für das Vermitteln. In § 5 Absatz 4 Ziffer 1 wird der Mindestabstand von 250 m Luftlinie zu einer anderen Wettvermittlungsstelle (Wettbüro) geregelt. Mit den folgenden Ziffern 2 bis 8 im § 5 Absatz 4 regelt der Gesetzgeber weitere Gebote und Verbote im Zusammenhang mit dem Betrieb von Wettvermittlungsstellen (Wettbüros).

Da es sich um zwei verschiedene Gesetze handelt, wird seitens des Einwenders streitig erörtert, ob die Abstandsregelungen von 250 m auch zwischen einer Spielhalle und einem Wettbüro gilt oder eben nur explizit zwischen exakt den Spielhallen oder eben den Wettbüros. Dieser Streitpunkt sollte seiner Meinung im Bebauungsplan derart eng ausgelegt werden, dass der Abstand zwischen Spielhallen und Wettvermittlungsstellen untereinander 250 m Luftlinie betragen soll.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Standorten von Spielhallen untereinander und Wettbüros untereinander werden jeweils durch die gewerberechtlichen Vorschriften des Bremischen Spielhallengesetzes und des Bremischen Glücksspielgesetzes geregelt. Weitergehende Vorschriften zur Ergänzung der genannten Gesetze, wie die vorgeschlagene Abstandsregelung zwischen Spielhallen und Wettbüros können durch einen Bebauungsplan nicht erlassen werden. Das Planungsrecht ermöglicht eine räumliche Gliederung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen.

Hierzu trifft der Bebauungsplan 1558 entsprechende Festsetzungen, städtebaulich besonders schützenswerte und empfindliche Bereiche mit zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion und historischer Altbebauung werden unterschieden von dem weniger kritischen Stadträumen an der Sagerstraße, an der weiterhin die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros zulässig bleibt. An der Sagerstraße sind aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 250 m rein rechnerisch maximal zwei Spielhallen und zwei Wettbüros zulässig. Aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstands zu einer bereits angesiedelten Spielhalle an der Breiten Straße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1558 ist an der ca. 370 m langen Sagerstraße derzeit lediglich die Ansiedlung einer weiteren Spielhalle im letzten Abschnitt der Straße möglich. Grundsätzlich soll die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros als legale gewerbliche Nutzungen innerhalb des Kerngebiets an der Sagerstraße bestehen bleiben. Eine zusätzliche Vorschrift zur Einhaltung eines Abstands zwischen Spielhallen und Wettbüros würde dazu führen, dass eine Ansiedlungsmöglichkeit für Spielhallen und Wettbüros an der Sagerstraße faktisch nicht mehr möglich wäre.

Die im Einzelfall denkbare Ansiedlung einer Spielhalle neben einem Wettbüro würde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 1558 aufgrund der äußeren Gestaltung dieser Nutzungen zwar als punktuelle Häufung in Erscheinung treten, diese Folge wäre aber in Anbetracht der Ansiedlungsgliederung für das gesamte Vegesacker Zentrum als Einzelfallkonstellation städtebaulich vertretbar und integrierbar.

Die städtische Deputation empfiehlt, der Anregung aus den genannten Gründen nicht zu folgen.

1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 4. Juli 2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3.1 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.3.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat des Ortsamts Vegesack hat den Planungen in seiner Sitzung vom 10. Juli 2014 zugestimmt.

1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. September 2014 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1558 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der

Planentwurf (Bearbeitungsstand: 7. August 2014) hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 24. September bis 24. Oktober 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord ausgelegen.

1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung/Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

1.5 Umweltbericht/zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)
Von einem förmlichen Umweltbericht sowie von einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Information des zuständigen Beirates

Dem Ortsamt Vegesack wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1558 zur Änderung der Bebauungspläne 310, 950, 1553, 1554 und 1557 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Breite Straße, Aumunder Heerweg, Stadion Vegesack, Bahnhof Vegesack, Vegesacker Bahnhofplatz, Vegesacker Hafen, Zur Vegesacker Fähre, Beilkenstraße, Höljesweg, Jaburgstraße und Sagerstraße (Bearbeitungsstand: 7. August 2014) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1558 zur Änderung von fünf Bebauungsplänen:

- 1. Bebauungsplan 310, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 8. März 1971, S. 83**
- 2. Bebauungsplan 950, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 28. Juni 1989, S. 344**
- 3. Bebauungsplan 1553, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 14. Februar 1978, S. 95 und 96**
- 4. Bebauungsplan 1554, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 18. Februar 1980, S. 229**
- 5. Bebauungsplan 1557, bekanntgemacht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 10. Oktober 1985, S. 574**

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Breite Straße**
- **Aumunder Heerweg**
- **Stadion Vegesack**
- **Bahnhof Vegesack**
- **Vegesacker Bahnhofplatz**
- **Vegesacker Hafen**
- **Zur Vegesacker Fähre**
- **Beilkenstraße**
- **Höljesweg**
- **Jaburgstraße**
- **Sagerstraße**

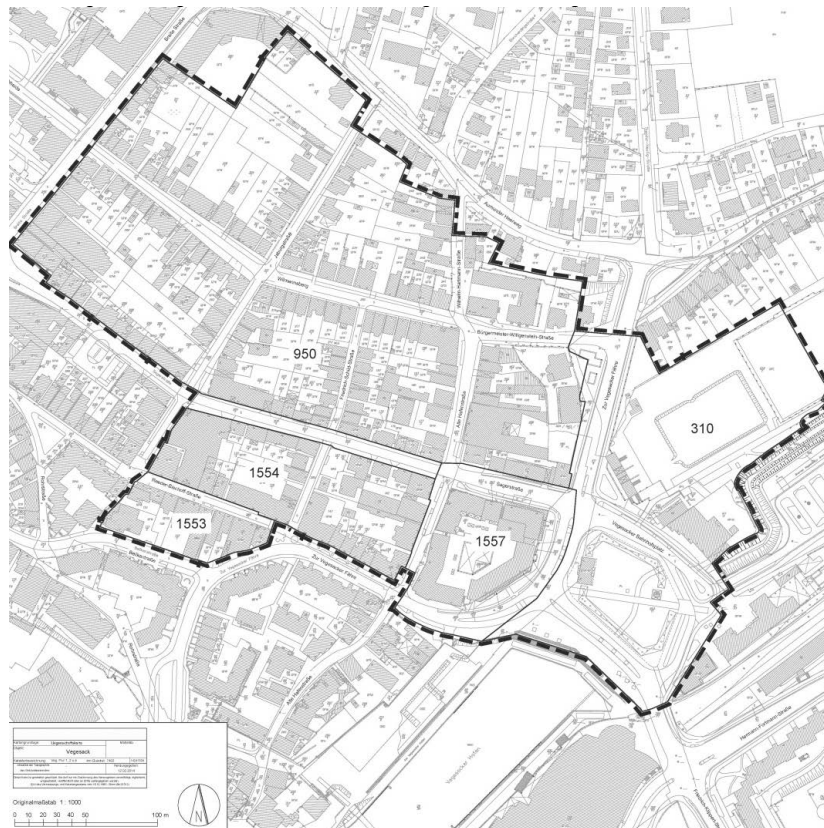
A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das ca. 13,3 ha große Plangebiet 1558 umfasst den nordöstlichen Teil des Vegesacker Zentrums zwischen der Breiten Straße und dem Vegesacker

Bahnhof und ist mit fünf Bebauungsplänen aus der Zeit von 1971 bis 1989 vollständig überplant. Es handelt sich um ca. 25 % der Gesamtfläche des Zentrums von Vegesack.

Abbildung 1: Geltungsbereich 1558 zur Änderung von fünf Bebauungsplänen



Wie im gesamten Vegesacker Geschäftszentrum ist auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1558 bislang die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in weiten Teilen uneingeschränkt zulässig. Die ungesteuerte Ansiedlung dieser Nutzungen hat sich in der Vergangenheit als ein Problem mit negativen Folgen für die städtebauliche Entwicklung des Vegesacker Zentrums herausgestellt. Zukünftig soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros auf Teilgebiete an den zentralen Geschäftsstraßen eingeschränkt werden. Grundlage für diese räumliche Zuordnung ist das Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum von Vegesack, in dem nach städtebaulichen Kriterien in unkritische und zulässige Bereiche und in städtebaulich besonders schützenswerte Quartiere und Platzflächen als unzulässige Bereiche für die Ansiedlung dieser Nutzungen unterschieden wird.

Durch die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen der fünf Bestandsbebauungspläne wird die Zulässigkeit im Änderungsbereich 1558 zukünftig entsprechend den Zielen des Spielhallen- und Wettbürokonzepts geregelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1558 umschließt bzw. berührt zehn Baublöcke der Altbaustruktur zwischen dem Vegesacker Bahnhof und der Breiten Straße. Die Breite Straße ist der Scheitelpunkt der Höhenentwicklung zwischen dem unteren Stadtgebiet, dem Geestbachtaleinschnitt am Bahnhofplatz und Vegesacker Hafen und dem Geestrücken des oberen Vegesack. Neben dem steilen Geesthang am Vegesacker Stadtgarten außerhalb des Geltungsbereichs sind es die ansteigenden Straßen des Plangebiets, die Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße, die Sagerstraße und der Wilmannsberg, die die topografische Situation des Vegesacker Stadtzentrums erlebbar und atmosphärisch prägend im Stadtraum widerspiegeln. Die vorgenannten Straßen stellen die Verbindung zwischen den Stadträumen am Vegesacker Hafen (Fährquartier, Bahnhof, Freizeithafen und Einkaufszentrum) und dem oberen Vegesack westlich der Brei-

ten Straße mit dem Sedanplatz und der Fußgängerzone Gerhard-Rohlfstraße her.

Die während der Stadtsanierung hergestellte Fußgängerzone wurde zu Anfang des neuen Jahrtausends im Hinblick auf die damals bevorstehende Eröffnung des großen Einkaufszentrums am Vegesacker Hafen mit erheblichem Aufwand umgestaltet und modernisiert. Die durchgeführten Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität dienen neben der örtlichen Attraktivitätssteigerung auch dem Zusammenspiel der bestehenden Strukturen des oberen Vegesack (Gerhard-Rohlfstraße und Sedanplatz) mit den neuen Entwicklungen am Vegesacker Hafen. Auf der Grundlage der „Programmplanung Mittelzentrum Vegesack“ wurde das neue Leitbild der Shoppingmeile mit den Polen Haven Hööv und Sedanplatz (bipolares Zentrenkonzept) auch baulich umgesetzt. Die untere Reeder-Bischoff-Straße ist das östliche Eingangstor dieser Verbindung.

Im baulichen Bestand der Geschäftsstraßen sind reine Geschäfts- oder Verwaltungsbauten die Ausnahme. Regelmäßig handelt es sich um Wohn- und Geschäftsnutzungen mit Ladengeschäften und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschossen und Wohnungen in den darüber liegenden Ebenen. An der Sagerstraße und der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße fügen sich die überwiegend mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser zu einer geschlossenen Blockrandbebauung zusammen.

Das Wohnquartier Wilmannsberg im Norden des Plangebiets besteht aus vielen historischen Bauten aus der Zeit von 1830 bis 1850. Hier sind häufiger eingeschossige Gebäude mit einem minimalen seitlichen Grenzabstand anzutreffen. Die Blockinnenbereiche werden durch die Anbauten der Vorderhäuser oder selbstständigen Gebäuden in der zweiten Reihe zum Teil auch baulich genutzt; insbesondere im Norden des Quartiers Wilmannsbergs sind aber unbebaute Gartenzonen der Regelfall.

Eine Besonderheit stellt der mit einem Parkhaus fast vollständig überbaute Innenbereich des Baublocks am Vegesacker Bahnhofplatz dar. Das in die Baublockstruktur integrierte Parkhaus und die funktionale Gliederung und Teilung der Verkehrsströme im östlichen Zentrum in Fährzubringer (Zur Vegesacker Fähre), Fußgängerzone (Reeder-Bischoff-Straße) und der zentralen Busanbindung des Zentrums mit Sperrung der Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr (Sagerstraße, Breite Straße) sind Ergebnisse der Vegesacker Stadtsanierung aus der Zeit von 1975 bis Mitte der Achtzigerjahre.

Die ehemaligen Sanierungsbebauungspläne im Änderungsbereich 1553, 1554 und 1557 dienen insbesondere der Herstellung einer neuen leistungsfähigen Erschließung der Weserfähre Vegesack-Lemwerder (Zur Vegesacker Fähre) und der Anbindung des östlichen Teils der Weserstraße durch die neu geschaffene Beilkenstraße. Auch die Ausweisung der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße erfolgte durch diese Pläne (1553 und 1554). Neben den verkehrlichen Maßnahmen wurden weitere Sanierungsziele, wie beispielsweise die Anpassung der Gestaltung der neuen Gebäude an die bestehende Einzelhausstruktur, in den Bebauungsplänen geregelt.

Der größte Einzelbebauungsplan ist der Plan 950 von 1989. Neben dem ca. 5 ha großen Wohnquartier an der Straße Wilmannsberg erfasst dieser Plan mit der Sagerstraße und der Breiten Straße auch die Randzonen des Geschäftszentrums. Das Quartier selbst war kein Bestandteil des Sanierungsgebiets, profitierte aber sehr vorteilhaft von den verkehrslenkenden Maßnahmen zur Zentrumsumfahrung. Nach der Umleitung des Durchgangsverkehrs konnte der Wilmannsberg in Anlehnung an das historische Vorbild rückgebaut werden. Für die Wohnbebauung mit kleinen Kapitänhäusern aus dem 19. Jahrhundert weist der Bebauungsplan ein städtebauliches Erhaltungsgebiet aus.

Der Bebauungsplan 310 von 1971 umfasst den westlichen Teil des Vegesacker Stadions und die Verkehrsflächen des Bahnhofplatzes sowie das Grundstück des achtgeschossigen Hochhauses zwischen Bahnhofplatz und Vegesacker Aue.

Entwicklung des Planungsrechts

Für die Bauflächen an den Geschäftsstraßen und der Fußgängerzone des Vegesacker Zentrums weisen die bestehenden Bebauungspläne ausschließlich Kerngebiete aus.

Während der Stadtsanierung von 1975 bis 1985 und in den Folgejahren wurde die Ausweisung von Kerngebieten vorgenommen, um die Position und den Ausbau Vegesacks als Mittelzentrum zu stärken. Hierunter wurde ausdrücklich auch das sogenannte untere Vegesack sowie die Quartiere an der Reeder-Bischoff-Straße und der Sagerstraße mit einbezogen, um eine gleichwertige Entwicklung des gesamten Zentrumsbereichs sicherzustellen.

Eine Einschränkung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht bislang nur innerhalb des festgesetzten Kerngebiets des Bebauungsplans 950 (Teile der Sagerstraße und der Alten Hafestraße). Vergnügungsstätten sind innerhalb dieses Gebiets nur ausnahmsweise zulässig. Die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros erfolgte daher bislang nahezu ungesteuert.

Bei den drei Plänen 1553, 1554 und 1557 für die Reeder-Bischoff-Straße und Zur Vegesacker Fähre handelt es sich um Sanierungsbebauungspläne aus der Zeit von 1978 bis 1985.

Der Bebauungsplan 950 zwischen der Sagerstraße und dem Wohnquartier Wilmannsberg ersetzte im Jahre 1989 große Teilflächen der Vorgängerpläne aus den Jahren 1960 und 1971.

Als einzige Restfläche der Pläne vor der Stadtsanierung ist am Vegesacker Bahnhofplatz und Vegesacker Stadion ein heute noch gültiger Teilbereich des Bebauungsplans 310 von 1971 verblieben.

A 2 Geltendes Planungsrecht

A 2.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan Bremen vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet an der Sagerstraße und Reeder-Bischoff-Straße „Gemischte Bauflächen“, für den Wilmannsberg „Wohnbauflächen“ und für den Vegesacker Bahnhofplatz „Grünflächen“ dar.

Der Standort des Hochhauses am Bahnhofplatz innerhalb der „Gemischten Baufläche“ ist gekennzeichnet mit dem Symbol „Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“.

A 2.2 Geltende Bebauungspläne und Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros)

a) Kerngebiete

Für die Bauflächen an der Sagerstraße und der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße sowie für das Hochhaus am Vegesacker Bahnhofplatz weisen die Bebauungspläne 1553, 1554, 1557, 950 und 310 Kerngebietsflächen aus.

In der Fußgängerzone der unteren Reeder-Bischoff-Straße und der Alten Hafestraße Nr. 12 bis 16 wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den Erdgeschosszonen zusätzlich präferiert durch die Einschränkung der zulässigen Art der Nutzung auf Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten (durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen 1553 und 1554).

Spielhallen und Wettbüros als Vergnügungsstätten sind in den folgenden Kerngebieten ohne Einschränkung zulässig:

- Bebauungsplan 1553 (die festgesetzte Kerngebietsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Beilkenstraße und Zur Vegesacker Fähre)

Entlang der Reeder-Bischoff-Straße und des Höljesweg sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten zulässig.

- Bebauungsplan 1554 (die festgesetzte Kerngebietsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Jaburgstraße, Sagerstraße und Alte Hafenstraße)

Entlang der Reeder-Bischoff-Straße und der Alten Hafenstraße sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten zulässig.

- Bebauungsplan 1557 (die festgesetzte Kerngebietsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich zwischen Zur Vegesacker Fähre, Alte Hafenstraße und Sagerstraße)
- Bebauungsplan 310 (die Kerngebietsfläche Vegesacker Bahnhofplatz 1 A bis 2 A)

Spielhallen und Wettbüros sind als Vergnügungsstätten ausnahmsweise in den folgenden Kerngebieten des Bebauungsplans 950 zulässig:

- Sagerstraße Nr. 3 bis 41 zwischen Breite Straße und Alte Hafenstraße einschließlich der Einmündungen Jaburgstraße Nr. 13 und Nr. 28, Friedrich-Schild-Straße Nr. 8 bis 9 und Nr. 15 bis 16
- Breite Straße Nr. 21 bis 25
- die Fläche (der Baublock) zwischen Sagerstraße, Alte Hafenstraße, Bürgermeister-Wittgenstein-Straße und Zur Vegesacker Fähre
- Alte Hafenstraße Nr. 3 bis 9
- Wilmannsberg Nr. 1

b) Mischgebiete (Rechtsgrundlage Baunutzungsverordnung von 1977)

Der Bebauungsplan 950 wurde 1989 rechtsverbindlich vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Für das Plangebiet gilt die BauNVO in der Fassung von 1977, Spielhallen und Wettbüros sind als sonstige Gewerbebetriebe innerhalb von Mischgebieten zulässig:

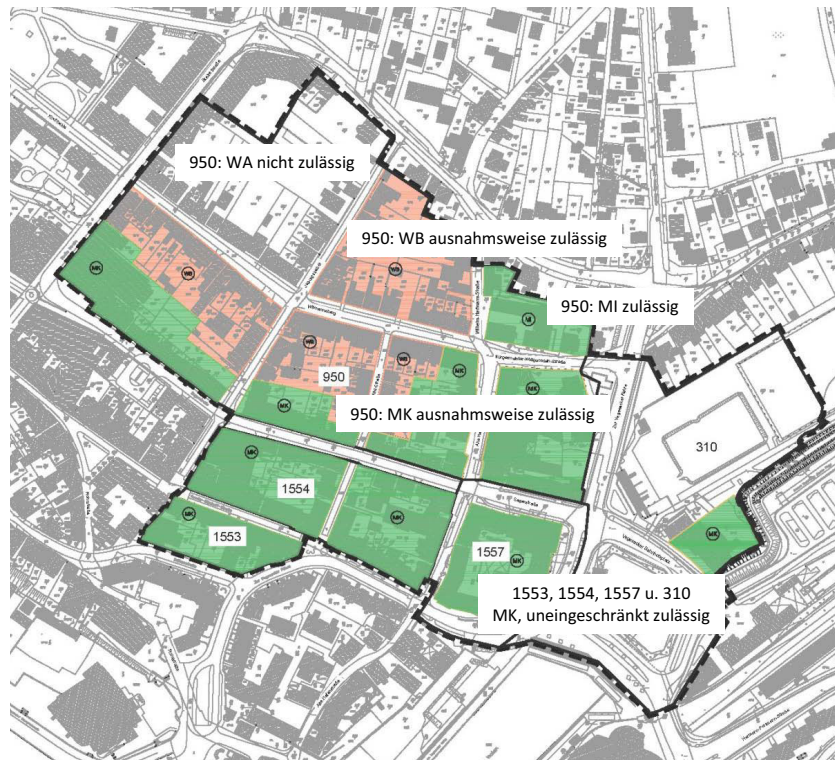
- Bebauungsplan 950 – Mischgebiete
 Bürgermeister-Wittgenstein-Straße 2 bis 4
 Wilhelm-Hartmann-Straße 7

c) Besondere Wohngebiete (Rechtsgrundlage Baunutzungsverordnung von 1977)

Innerhalb des innerstädtischen Wohnquartiers am Wilmannsberg sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, da der hier geltende Bebauungsplan 950 ein besonderes Wohngebiet (WB) auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 ausweist. Spielhallen und Wettbüros sind als Vergnügungsstätten innerhalb des besonderen Wohngebiets ausnahmsweise zulässig (§ 4a Absatz 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung von 1977):

- Bebauungsplan 950 – Besondere Wohngebiete
 Wilmannsberg Nr. 2 bis 25 und 27 bis 57 (ungerade)
 Breite Straße Nr. 26
 Jaburgstraße Nr. 9a bis 11 und Nr. 29 bis 31
 Friedrich-Schild-Straße Nr. 3 bis 7 und 17 bis 21

Abbildung 2: Spielhallen und Wettbüros zulässig vor der Planänderung



B Ziele, Zwecke, Erforderlichkeit

Durch die Kerngebietsausweisungen der Bebauungspläne bestehen innerhalb des Geltungsbereichs umfangreiche Ansiedlungsflächen für Spielhallen und Wettbüros. Die ungesteuerte Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros hat sich in der Vergangenheit als ein Problem mit negativen Folgen für die städtebauliche Entwicklung des Vegesacker Zentrums herausgestellt.

Da für diese Nutzungen auch weiterhin zentrale Standorte nachgefragt werden, ist es notwendig, das bestehende Planungsrecht zu überarbeiten. Die Nachfrage soll zukünftig in unkritische und weiterhin zulässige Bereiche gelenkt und städtebaulich besonders schützenswerte Quartiere und Abschnitte der Geschäftsstraßen von der Ansiedlung ausgeschlossen werden. Gestützt wird das Bebauungsplanverfahren auf ein Spielhallen- und Wettbürokonzept für das Zentrum von Vegesack. Damit dieses Konzept Wirksamkeit entfalten kann, ist eine Anpassung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich.

Weitergehend sollen in den Einzelbebauungsplänen einzelne, über 35 Jahre alte Festsetzungen aktualisiert werden, um den Ergebnissen der Zentrumsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte und den gewandelten Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Mit der Änderung der Bebauungspläne werden im Einzelnen die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros nach den Zielen des Spielhallen- und Wettbürokonzepts für das Zentrum von Vegesack,
- Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung in den Erdgeschosszonen an der Reeder-Bischoff-Straße und an der Alten Hafenstraße entsprechend des Bestands der dort angesiedelten Geschäfte und Büros,
- Anwendung der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung für die Art der Nutzung in allen Plangebietes zur einheitlichen Beurteilung von Einzelvorhaben.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

- a) Spielhallen und Wettbüros innerhalb der Bebauungspläne 1553, 1554, 1557, 950 und 310 (Kerngebiet, Mischgebiet und besonderes Wohngebiet)

a1) Kerngebietsflächen ohne Zulässigkeit für Spielhallen und Wettbüros

Die Reeder-Bischoff-Straße, der Höljesweg und die Alte Hafenstraße sind Straßen und Quartiere von stadthistorisch besonderer Bedeutung mit wichtigen Altgebäuden, besonderen Straßenräumen und anteilig hoher Wohnnutzung. Zum Schutz dieses auch touristisch bedeutsamen Teils des Vegesacker Zentrums mit dem östlichen Hauptzugang zur Fußgängerzone und der Anbindung an die westlich gelegene maritime Meile mit dem Vegesacker Freizeithafen und dem historischen Fährquartier an der Weser ist die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros hier zukünftig nicht mehr zulässig. Drohende Trading-Down-Effekte im Falle einer ungesteuerten Ansiedlung innerhalb der kleinteiligen Struktur an der Reeder-Bischoff-Straße sollen hierdurch ebenfalls vermieden werden.

Neben den besonders stadtbildprägenden Quartieren und Straßenräumen sind auch die unterschiedlich großen Plätze innerhalb der bandförmigen Ausdehnung des Vegesacker Zentrums wichtige Elemente für das Zusammenspiel und die Verbindung der unterschiedlichen Einkaufspole. Diese Plätze und Straßenkreuzungen mit Portalfunktion zwischen dem Sedanplatz im Westen und dem Vegesacker Hafen im Osten sollen als öffentliche Aufenthalts- und Erschließungszonen (Trittsteine innerhalb des bipolaren Zentrenkonzepts) unbeeinträchtigt von störenden Außenwirkungen bleiben.

Der Bahnhofplatz mit seinen umschließenden Straßen ist 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 Hafen- und Bahnhofgebiet stadträumlich miteinander verknüpft. Die Kerngebietszone des achtgeschossigen Solitärgebäudes befindet sich an einer der beiden Hauptwegeverbindungen zwischen Bahnhof und oberem Vegesack.

Städtebaulich besonders empfindliche Bereiche mit zentraler Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion und historischer Altbebauung sollen nach dem Spielhallen- und Wettbürokonzept zur Sicherung des Angebotsniveaus und der funktionalen Zusammenhänge der Shoppingmeile vor der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros geschützt werden. Unter anderem sind daher auch 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

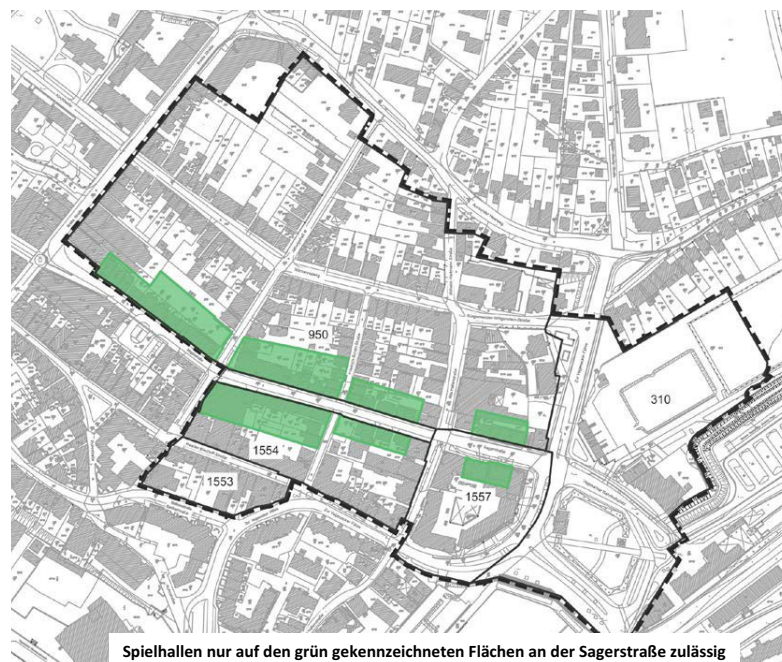
Gebiet	Begründung
Spielhallen nicht zulässig	
Sedanplatz	Besondere öffentliche Aufenthalts- und Erschließungszonen.
Botschafter-Duckwitz-Platz (Kleiner Markt)	
Platz am Drehstein (Gerhard-Rohlf's-Straße)	Bedeutsame Trittsteine für die Verbindung der Vegesacker Einkaufszone im Sinne des bipolaren Zentrenkonzepts.
Ellipsenplatz (Gerhard-Rohlf's-Straße)	Für den Tourismusstandort Vegesack bedeutsame Flächen und Wegeverbindungen.
Bushaltepunkt Sagerstraße an der oberen Fußgängerzone	
Bushaltepunkt Bürgerhaus Gustav Heinemann	Drohende Trading-Down-Effekte.
Vegesacker Bahnhofplatz	
Vegesacker Hafen	

a2) Flächen für die Ansiedlung von Spielhallen- und Wettbüros

Die zentralen Einkaufsstrassen Gerhard-Rohlfs-Straße und Sagerstraße bleiben mit Ausnahme der oben genannten Plätze und Teilflächen für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros offen.

Der Kreuzungspunkt Sagerstraße–Alte Hafenstraße mit der engeren Baukörperstellung am schmalen Straßenquerschnitt der oberen Sagerstraße (Torsituation) ist Bestandteil der Abfolge von stadträumlichen Situationen und Orten, die die bandförmige Ausdehnung des Vegesacker Zentrums in städtebaulich unterscheidbare Einzelräume gliedert. Auch diese Plätze und Orte innerhalb des Zentrums sind gemäß dem Ansiedlungskonzept von Spielhallen und Wettbüros freizuhalten. Hierdurch ist es möglich, diese Nutzungen innerhalb der zentralen Einkaufszone ohne die Folge von negativen städtebaulichen Auswirkungen weiterhin zuzulassen.

Abbildung 3: Spielhallen und Wettbüros zulässig nach der Planänderung



b) Zulässige Nutzungen in den Erdgeschossen an der Reeder-Bischoff-Straße, Alte Hafenstraße und Höljesweg

Bislang waren innerhalb der Plangebiete 1553 und 1554 in den Erdgeschossen entlang der Straßen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg und Alte Hafenstraße lediglich Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten zulässig.

Im Bestand sind aber auch häufig Dienstleistungsbüros und Handwerksbetriebe in Ladenform in den Erdgeschosszonen angesiedelt. Als Bestandteil der typischen Nutzungsstruktur innerhalb der gesamten Fußgängerzone des Vegesacker Zentrums sollen diese ausgeübten Nutzungen zukünftig auch in diesem Teil der Fußgängerzone allgemein zulässig sein; die Einschränkung auf die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften wird heute nicht mehr verfolgt. Das Angebot und die Nachfrage nach Dienstleistungen hat sich seit der Aufstellung dieser Pläne in den Siebzigerjahren zum einen generell erhöht und zum anderen besteht seitens des Einzelhandels mittlerweile verstärkte Nachfrage nach größeren Geschäftsflächen und höheren Ausstattungsstandards. Die kleinteilige Bebauungsstruktur bietet aber durchaus die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinen Ladengeschäften und Neugründungen, wie z. B. Dienstleistern und Handwerksläden.

c) Wohnen

Die für die südliche Straßenseite der Reeder-Bischoff-Straße erweiterte Zulässigkeit für das Wohnen (Bebauungsplan 1553) entspricht der Bestandssituation mit bereits angesiedelten Wohnungen ab der ersten Etage. Die Ausdehnung der Zulässigkeit ist vertretbar, da in diesem Bereich keine Nutzungen angesiedelt sind, die Störungen erwarten lassen. Die planungsrechtliche Reservierung von Erdgeschossnutzungen für die bevorzugte Ansiedlung von Vergnügungstätten und Schank- und Speisewirtschaften wird aufgegeben.

d) Anwendung der neuesten Fassung der Baunutzungsverordnung für die Art der Nutzung

Für die in der Vergangenheit erstellten Bebauungspläne gilt grundsätzlich die jeweilige Baunutzungsverordnung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültig war. Innerhalb des Änderungsbereiches 1558 sind für die fünf Einzelbebauungspläne drei unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnung gültig. Für die durch das Verfahren 1558 überarbeiteten textlichen Festsetzungen gilt in den Einzelplänen jeweils wiederum die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung. Damit in den Einzelplänen nicht unterschiedliche Fassungen der Baunutzungsverordnung gelten, wird als Grundlage für die Beurteilung der zulässigen Art der Nutzung die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Gegenüber den älteren Fassungen ergeben sich durch die Anwendung der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung keine tatsächlichen Einschränkungen für die bislang zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete. So wird beispielsweise der Nutzungskatalog innerhalb von Kerngebieten durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung um Anlagen für sportliche Zwecke gegenüber den älteren Fassungen erweitert.

Der Wegfall der Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen innerhalb der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete ist als unerhebliche Auswirkung der rechtlichen Aktualisierung anzusehen, da die baulich-räumlichen Voraussetzungen innerhalb der Innenstadt für diese Nutzungen ohnehin nicht gegeben sind.

C 2 Hinweise

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wurde ein entsprechender Hinweis für jeden Einzelbebauungsplan aufgenommen.

Rechtliche Grundlagen

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen zur jeweils geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung wurden in die Einzelpläne aufgenommen bzw. jeweils angepasst, um die Lesbarkeit und Anwendung der Pläne zu erleichtern.

D Umweltprüfung

Bei dem Plangebiet handelt sich um ein innerstädtisches Gebiet, dessen bauliche Entwicklung abgeschlossen ist. Bauliche Erneuerungen oder Änderungen sind im Rahmen der geltenden Festsetzungen zulässig. Durch das Verfahren 1558 werden keine Änderungen für das Maß der Nutzung vorgenommen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros und durch die Aktualisierung der geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung für die Baugebiete sind keine negativen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten. Der Nutzungskatalog in den Kerngebieten wird durch die Aktualisierung erweitert auf die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke. Bestehende Wohnnutzungen im ersten Obergeschoss an der Reeder-Bischoff-Straße und bestehende Geschäfts- und Büronutzungen in den Erdgeschosszonen an der Reeder-Bischoff-Straße werden im Planungsrecht lediglich nachvollzogen. Die Er-

leichterung der rechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen in der Stadt entspricht den Zielsetzungen für eine Stadt der kurzen Wege mit positiven Effekten für die Umwelt.

E Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

E 1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten.

E 2 Genderprüfung

Die Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Es sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Der angestrebte Erhalt der Aufenthaltsqualität und der Versorgungsfunktion des Zentrums dienen gleichermaßen beiden Geschlechtern.

