

Mitteilung des Senats vom 11. Oktober 2016

Bebauungsplan 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt

(Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2468 (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 8. September 2016 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. *)

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2468 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

Bebauungsplan 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt

(Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2468 (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 beschlossen, den Bebauungsplan 2468 gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Anpassung der Planaufstellung

Im Zuge des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2468 ist der Geltungsbereich um das Grundstück Holsteiner Straße 91 bis 99 erweitert worden (Teilbereich B).

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in der Sitzung am 7. Januar 2016 den oben angegebenen Planaufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 den Beschluss gefasst, dass (für den heutigen Teilbereich A) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit dem vorgenannten erweiterten Planaufstellungsbeschluss hat die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in der Sitzung am 7. Januar 2016 ebenso beschlossen, auch für den Teilbereich B von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen.

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

Von einer Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirats Walle sind für den Bebauungsplanentwurf 2468 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2468 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. Oktober bis 28. November 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Während des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Anfragen zur Bebaubarkeit des Einzelhandelsstandorts „Holsteiner Straße 91 bis 99“ (Teilbereich B) gestellt. Das Grundstück liegt außerhalb des ursprünglichen Plangebiets. Im Sinne einer gesamtörtlichen Planung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 2468 um den Teilbereich B erweitert werden.

Infolge dieser Erweiterung des Planbereichs sind der Planentwurf und die Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sowie der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung überarbeitet und ergänzt worden.

Im Einzelnen sind der Planentwurf und die Begründung wie folgt geändert oder ergänzt worden:

- 7.1 Änderungen des Planentwurfs

Neben redaktionellen Änderungen ist der Planentwurf insbesondere aufgrund der Erweiterung des Plangebiets um den Teilbereich B geändert und angepasst worden:

- Das Plangebiet ist um den Teilbereich B erweitert worden.
- Die Festsetzungen wurden im Hinblick auf räumliche und textliche Bestimmtheit angepasst. Eine Festsetzung zur Bedarfsdeckung innerhalb des Plangebiets wurde gestrichen, da eine Versorgung gebietsnah möglich ist.
- Da die Wiederaufnahme der Nutzung durch den Bauplan städtebaulich wünschenswert ist, wurde die entsprechende Festsetzung von einer ausnahmsweisen zu einer allgemeinen Zulässigkeit geändert.
- Zwei nachrichtliche Übernahmen zur Bauverbotszone und Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz [FStrG]) sind in den Planentwurf übernommen worden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmte den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zu.

7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der in Punkt 7.1 genannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend angepasst und redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmte der geänderten bzw. ergänzten Begründung zu.

7.3 Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen wurde eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

8. Zweite öffentliche Auslegung

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 7. Januar 2016 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2468 (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Bebauungsplanentwurf 2468 (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) hat in der Zeit vom 3. Februar bis 3. März 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig hat im Ortsamt West Gelegenheit bestanden, vom Planentwurf einschließlich Begründung Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 2468 bzw. im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung/erneuten Trägeranhörung

9.1 Ergebnis der erneuten Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2468 haben die Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

9.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme von einem privaten Einwendenden eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der städtischen Deputation für Umwelt,

Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

10. Überarbeitung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (geänderte Fassung) enthält die vorgenannten Überarbeitungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

B) Stellungnahme des Beirats

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

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt (Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung (geänderte Fassung) zum Bebauungsplan 2468 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Parallelweg, Holsteiner Straße, Eutiner Straße und Autobahnzubringer Überseestadt

(Bearbeitungsstand: 14. Dezember 2015)

A) Plangebiet

Das ca. 5,7 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Osterfeuerberg und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der 3,6 ha große Teilbereich A liegt zwischen dem Autobahnzubringer Überseestadt, der Eisenbahntrasse nach Bremerhaven und Hamburg und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Er wird begrenzt durch die Kieler Straße, den Parallelweg und die Wohnbebauung an Eiderstraße, Kötnerweg und Schleswiger Straße. Der Teilbereich wird über den Parallelweg und die Kieler Straße erschlossen.

Der 2,1 ha große Teilbereich B liegt zwischen der Holsteiner Straße und dem Autobahnzubringer Überseestadt bzw. Hemmingstedter Schanze. Er wird begrenzt durch die Wohnbebauungen an der Eutiner Straße und der Gravensteiner Straße. Der Teilbereich B umfasst das gesamte Grundstück Holsteiner Straße 91 bis 99 und wird über diese Straße sowie die Hemmingstedter Schanze erschlossen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Der Teilbereich A ist überwiegend bebaut und wird zu gewerblichen Zwecken genutzt. Er wird geprägt durch Großhandel, Produktionsbetriebe und einen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt; außerdem sind zahlreiche kleine Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig.

Der Teilbereich B ist ebenfalls bebaut. Prägend in diesem Bereich sind der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter mit vorgelagerten Stellplätzen sowie der durch einen Brand stark beschädigte Baumarkt. Des Weiteren liegt ein zurzeit ungenutztes Verwaltungsgebäude im Plangebiet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt den Teilbereich A als gewerbliche Baufläche, den Teilbereich B als gemischte Baufläche dar.

Weil das gesamte Plangebiet aber nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplans liegt, muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden. Dies trifft auch auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zu, denn die nähere Umgebung entspricht keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen Baugebiete. Zwar werden die Flächen im Teilbereich A gewerblich genutzt, aber der Lebensmittel-Discountmarkt auf dem Grundstück Kieler Straße 2 wäre in einem Gewerbegebiet der BauNVO nicht zulässig. Denn mit seiner Verkaufsfläche von rd. 1 000 m² zählt der Lebensmittelmarkt zu den „großflächigen Einzelhandelsbetrieben“; zusätzlich überschreitet er mit seinen rd. 1 300 m² Geschossfläche die Schwelle, nach der laut Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) regelmäßig negative Auswirkungen anzunehmen sind. Gleiches gilt im Teilbereich B für den Lebensmittel-Vollsortimenter in der Holsteiner Straße 91 bis 99. Die Verkaufsfläche von rd. 2 000 m² und die Geschossfläche von rd. 3 300 m² liegen deutlich über der Vermutungsgrenze, ab der grundsätzlich negative städtebauliche Auswirkungen anzunehmen sind. Weiterhin ist hier ein (ausgebrannter) Baumarkt mit ca. 3 000 m² Geschossfläche angesiedelt, allerdings ist diese Größenordnung für eine Baumarktnutzung eher als klein einzustufen. Solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind auf der Grundlage von Bebauungsplänen außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten allgemein zulässig.

Zum Zeitpunkt der Genehmigung der beiden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und des Baumarkts fand die BauNVO mit ihren Regelungen zum großflächigen Einzelhandel jedoch keine Anwendung. Über die planungsrechtliche Zulässigkeit war nach den Inhalten des Staffelbau- und Gewerbeplans 220 vom 11. November 1958 zu entscheiden. Dieser Staffelbau- und Gewerbeplan ist inzwischen aufgehoben worden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Für eine bebaute und gewerblich genutzte Fläche (Teilbereich A) am Parallelweg ist dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein Antrag auf Bauvorbescheid über die Zulässigkeit eines weiteren Lebensmittelmarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² zur Entscheidung vorgelegt worden. Aufgrund des bestehenden und genehmigten Lebensmittel-Discountmarkts spricht einiges dafür, dass sich das beantragte Vorhaben nach der Art seiner baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen könnte. In diesem Fall müsste dem Antrag auf Bauvorbescheid voraussichtlich stattgegeben werden, wenn nicht schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Weiterhin gab es für den Teilbereich B Anfragen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel, Drogerie) auf der Fläche der Brandruine des Baumarkts an der Holsteiner Straße 91 bis 99. Auch hier spricht viel dafür, dass sich solch ein Vorhaben einfügen würde, da der genehmigte Lebensmittel-Vollsortimenter den Teilbereich B prägt und somit die Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit gegeben wären, wenn nicht schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Die beantragten bzw. angefragten Einzelhandelsnutzungen würden insbesondere in starke Konkurrenz zum nahegelegenen Stadtteilzentrum Walle treten und lassen damit schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3

BauGB befürchten. Eine Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Walle widerspricht den städtebaulichen Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts, welches von der Stadtbürgerschaft am 17. November 2009 beschlossen worden ist (Drs. 17/414 S).

Mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept hat die Stadtbürgerschaft die stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für die Entwicklung der Zentren formuliert und daraus Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen abgeleitet. Demnach sollen sich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen ansiedeln oder erweitern (vergleiche Zentrenkonzept, Seite 187), Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (ebenda, Seite 189). Aber auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen zur Zentrenstärkung und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Bremen gesteuert werden. Als Standorte empfiehlt das Zentrenkonzept für diese Betriebe den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, das Zentrum Vegesack, die Stadtteilzentren und die Sonderstandorte mit ihren bestehenden Agglomerationen nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote (vergleiche ebenda, Seite 190).

Um eindeutige Verbindlichkeit zu erlangen, werden die Inhalte des Zentren- und Nahversorgungskonzepts daher durch Aufstellung dieses Bebauungsplans, angepasst auf die konkreten Verhältnisse, in Planungsrecht überführt. Die im Zentren- und Nahversorgungskonzept enthaltenen städtebaulichen Zielvorstellungen gelten auch im vorliegenden Bebauungsverfahren weiter. Wesentliche Änderungen im Hinblick auf die Zentrenkonzeption und die Nahversorgungslage sowie die mit dem Konzept angestrebten Ziele haben sich seit dem Jahr 2009 nicht ergeben. Das aus dem Jahr 2009 stammende Konzept kann daher weiterhin der aktuellen Planung zugrunde gelegt werden. Es ist Ziel des vorliegenden Bebauungsplans, die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben eindeutig zu regeln, insbesondere dadurch, dass die schwer zu treffende Beurteilung und gegebenenfalls zu beweisende nach § 34 Abs. 3 BauGB – ob schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind – durch eindeutige Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzt wird. Ferner ist es Ziel, grundsätzlich auch kleinflächigen Einzelhandel auszuschließen, also auch hier den Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu stärken.

Nach dem kommunalen Zentrenkonzept ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den beiden Teilbereichen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erforderlich. Im Sinne einer grundstücksübergreifenden, städtebaulichen Vorgehensweise wurden neben den konkret angefragten Grundstücken auch umliegende, vorwiegend gewerblich nutzbare Grundstücke in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einbezogen. Die Einbeziehung der überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke der näheren Umgebung ist nicht erforderlich, weil dort eine konzeptwidrige Einzelhandelsentwicklung zurzeit nicht zu befürchten ist; für das Grundstück der ehemaligen Union-Brauerei wird die Vorhabenzulässigkeit mit einem eigenen Bebauungsplan bestimmt.

Weitere Planungerfordernisse sind für das funktionierende Gewerbegebiet des Teilbereichs A nicht zu erkennen. Nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung beschränkt sich der Inhalt des Bebauungsplans daher auf die Steuerung des Einzelhandels. Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Steuerung des Einzelhandels und der Ausgleich mit den Interessen der vorhandenen Betriebe und der betroffenen Grundstückseigentümer. Städtebaulich gewünscht wäre grundsätzlich ein völliger Ausschluss des Einzelhandels. Ein solcher Ausschluss würde jedoch nicht dem grundrechtlich geschützten Bestand der vorhandenen Betriebe und Grundstücksnutzungen dienen. Im Fall des abgebrannten Baumarkts ist eine derartige Einzelhandelsnutzung sogar wünschenswert, da andere Baumärkte sich erst in einiger Entfernung zum Plangebiet befinden und ein typischer Baumarkt nur in untergeordnetem Umfang nahversorgungsrelevante Sortimen-

te anbietet. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans erklären sich daraus, dass ein ausgewogener Kompromiss gefunden werden soll zwischen den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Einzelhandelssteuerung einerseits und den Interessen der betroffenen Eigentümer und Betriebe am Erhalt ihres Bestands andererseits, wobei auch Erweiterungsmöglichkeiten nicht kategorisch ausgeschlossen werden sollen.

Zum Zweck der planerischen Steuerung kann im bislang unbeplanten Innenbereich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem bestimmt werden kann, dass nur bestimmte Arten der bislang zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder aber auch nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplans muss die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuchs im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden. Sie müssen sich nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung, ihrer Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Ihre Erschließung muss gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

C) Planinhalt

1. Grundsätzliche Festsetzungen

Die Festsetzungen stützen sich auf § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB. Hierbei können auch bestimmte Einzelhandelstypen geregelt werden (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 117. Lfg., § 9 Rdnr. 242 f.).

Mit dem Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des Zentrenkonzepts für seinen Geltungsbereich grundsätzlich jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen. Dies umfasst sowohl Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO als auch sonstige Einzelhandelsnutzungen, die z. B. als unselbstständiger Teil eines Produktions- oder Dienstleistungsbetriebs ausgeübt werden.

Wie oben bereits ausgeführt ist jedoch aus städtebaulichen Gründen eine Einzelhandelsnutzung in Form eines Bau- und Gartenfachmarkts wünschenswert. Dieser ist – als Vorhaben mit im Wesentlichen nicht zentrenrelevanten Sortimenten – schon bisher nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig und soll es weiterhin am bisherigen Standort bleiben und räumlich in begrenztem Umfang erweiterungsfähig sein. Die Festsetzung bezieht sich aus sprachlichen Gründen auf „einen“ Bau- und Gartenfachmarkt, hiermit ist keine Kontingentierung beabsichtigt. Auch mehrere Märkte dieser Art wären zulässig. Eine andere Einzelhandelsnutzung als der bislang genehmigte, gegebenenfalls wieder herzurichtende Baumarkt, ist an diesem Standort jedoch nicht zulässig.

Ferner werden nachfolgende Ausnahmen festgesetzt, nach denen bestimmte Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Einzelhandelsnutzungen im Ausnahmefall und unter bestimmten Voraussetzungen dennoch zugelassen werden können.

2. Ausnahmsweise Zulässigkeiten, Berücksichtigung von Belangen im Bebauungsplanverfahren und im Baugenehmigungsverfahren

Unter Nr. 3 setzt der Bebauungsplan fest, welche Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzung dient, wie oben ausgeführt, einer ausgewogenen Lösung zwischen den städtebaulichen Belangen der Steuerung des Einzelhandels und der Sicherung des Bestands der Betriebe und der dadurch betroffenen Grundstückseigentümer. Hierzu wurden die Verhältnisse in beiden Plangebieten noch einmal geprüft. Aufgrund dessen wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen angepasst. U. a. wurde eine ursprünglich auf Basis des Zentren- und Nahversorgungskonzepts erwogene Festsetzung zur Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von kleinen Betrieben zur Versorgung der im Gebiet Arbeitenden nicht mehr aufgenommen. Der unmittelbare Bedarf dieser Personengruppe ist durch die Betriebe gedeckt, welche mit dem vorliegenden Bebauungs-

plan im Bestand geregelt werden. Versorgungsmöglichkeiten gibt es außerdem in der Nähe außerhalb des Plangebiets.

Die Festsetzung stellt auf bestimmte, in der Stadtgemeinde Bremen und in der Bundesrepublik vorhandene Betriebstypen ab. Den Begriff der Verkaufsfläche erläutert das Zentrenkonzept in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, welche auch den Maßstab für die Abgrenzung von großflächigem zu kleinflächigem Einzelhandel benennt, folgendermaßen:

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein gegebenenfalls vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (ebenda, Seite 214).

Im Teilgebiet B2 wird der vorhandene großflächige Lebensmittel-Vollsortiments-Supermarkt für ausnahmsweise zulässig erklärt. Auch hier ist keine Beschränkung auf einen einzigen Betrieb festgesetzt. Da es sich um eine bestandsschützende Festsetzung handelt, werden Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Rahmen des Bestands regelmäßig im Rahmen des Ermessens zu genehmigen sein, nicht aber den Rahmen der Ausnahme verlassende Nutzungsänderungen. Eine Ausnahme kommt vor allem in Betracht, wenn die genehmigte Verkaufsfläche nicht erheblich vergrößert und die Sortimentszusammensetzung nicht verändert wird. Die Festsetzung orientiert sich an § 1 Abs. 10 BauNVO, der allerdings im Rahmen von einfachen Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht direkt anwendbar ist. Der vorhandene Bäcker in der Kassenvorzone wird planungsrechtlich als Bestandteil des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs gewertet.

Im Teilgebiet A1 wird der vorhandene großflächige Discounter mit dem angegliederten Bäcker- und Konditoreibetrieb für ausnahmsweise zulässig erklärt. Auch hier ist keine Beschränkung auf einen einzigen Betrieb vorgesehen. Die vorstehenden Ausführungen zum Teilgebiet B2 gelten entsprechend.

Im gesamten Plangebiet können nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen als Betriebsteil eines Gewerbebetriebs ausnahmsweise zugelassen werden (sogenannter Annex-Einzelhandel). Damit folgt der Bebauungsplan einer Empfehlung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seite 191, 201). Die konkrete Fassung der Festsetzung orientiert sich an einem gerichtlich bestätigten Bebauungsplan (Oberverwaltungsgericht [OVG] Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12. Dezember 2013 – 10 D 112/08.NE –, Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht [ZfBR] 2014, 488, 489). Sie soll produzierenden Betrieben die Möglichkeit eröffnen, auch ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben und einen Anreiz für die Neuansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe bieten. Durch die Beschränkung auf maximal 100 m² Verkaufsfläche wird auch gesichert, dass die so ausnahmsweise genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzung nicht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts und den Zielen dieses Bebauungsplans zuwiderläuft und ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird (vergleiche Bundesverwaltungsgericht [BVerwG], Urteil vom 30. Juni 1989 – 4 C 16/88 –, ZfBR 1990, 27, juris Rdnr. 24; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 6. November 2013 – 7 D 7.97/12.NE, beck-online). Zugleich dient die Festsetzung der Sicherung des Bestands des Verkaufs der Körperpflegeartikel (Parallelweg 14). 100 m² Verkaufsfläche sind im Rahmen der Abwägung eine ausgewogene Größe zur möglichst weitgehenden Erreichung der verschiedenen, tendenziell gegenläufigen Ziele des vorliegenden Bebauungsplans. Die vorstehenden Ausführungen zum Teilgebiet B2 gelten entsprechend.

Im Teilgebiet A finden sich am Parallelweg Betriebe, die ihre Produkte online vertreiben. Diese haben aufgrund ihrer Sortimente (Dekorationsartikel,

Zäune) und aufgrund des Online-Vertriebswegs keine Nahversorgungsrelevanz im Sinne der Bremer Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente (Zentren- und Nahversorgungskonzept, 2009, Seite 184 f.). Bei ihnen handelt es sich daher nicht um Einzelhandel im Sinne dieses Bebauungsplans.

Die vorstehend erläuterten Ausnahmen bieten die Grundlage für einen angemessenen Ausgleich der potenziell gegenläufigen Ziele der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels und der Bestandssicherung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten.

D) Umweltbelange

Dieser Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Er kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, weil er keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Weil mit dem Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit der Nutzungsart „Einzelhandel“ geregelt wird und die Behandlung anderer Aspekte nicht erforderlich ist, wirkt sich der Bebauungsplan nicht auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aus. Abwägungsrelevante Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung bestehender zentraler Versorgungsbereiche, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Entschädigungsansprüche sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die rechtliche Position der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wird durch die Planung gesichert.

2. Genderprüfung

Durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Die Planung wird die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung sichern, auf die insbesondere alle mobilitätseingeschränkten Bevölkerungsgruppen angewiesen sind.

