

**Mitteilung des Senats vom 3. März 2015**

**1. Änderung des Bebauungsplanes 922 für ein Gebiet in  
Bremen-Blumenthal mit den Grundstücken**

- Lüssumer Straße von Haus Nr. 95 bis Nr. 105 B**
- Hakenwehrstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 4, Haus Nr. 22  
sowie Flurstück 428/1 der Flur VR 148/1 (rückwärtiger Teil)**
- Mühlenstraße von Haus Nr. 106 bis Nr. 118 sowie Flurstück  
431/3 der Flur VR 148/1 (rückwärtig Mühlenstraße)**
- Wierenstraße Haus Nr. 11**

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 3. März 2015**

**1. Änderung des Bebauungsplanes 922  
für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal mit den Grundstücken**

- **Lüssumer Straße von Haus Nr. 95 bis Nr. 105 B**
- **Hakenwehrstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 4, Haus Nr. 22 sowie Flurstück 428/1 der Flur VR 148/1 (rückwärtiger Teil)**
- **Mühlenstraße von Haus Nr. 106 bis Nr. 118 sowie Flurstück 431/3 der Flur VR 148/1 (rückwärtig Mühlenstraße)**
- **Wierenstraße Haus Nr. 11**

**Bearbeitungsstand: 23.09.2014**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 (Bearbeitungsstand 23.09.2014) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) hat hierzu am 05.02.2015 den beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) an und bittet die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 zu beschließen.

## **1. Änderung des Bebauungsplanes 922**

### **für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal mit den Grundstücken**

- **Lüssumer Straße von Haus Nr. 95 bis Nr. 105 B**
- **Hakenwehrstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 4, Haus Nr. 22 sowie Flurstück 428/1 der Flur VR 148/1 (rückwärtiger Teil)**
- **Mühlenstraße von Haus Nr. 106 bis Nr. 118 sowie Flurstück 431/3 der Flur VR 148/1 (rückwärtig Mühlenstraße)**
- **Wierenstraße Haus Nr. 11**

**Bearbeitungsstand: 23.09.2014**

## **1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Planaufstellungsbeschluss / vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**

Die Deputation Bau und Verkehr hat am 17.02.2011 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 23.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Plan soll gem. §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

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

Die Öffentlichkeit hatte während des bisherigen Verfahrens Gelegenheit, sich im Rahmen mehrerer öffentlichen Beiratssitzungen des Beirates Blumenthal zu den Themen 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 und dem parallel beschlossenen 159. Ortsgesetz (Veränderungssperre Lüssumer Str. 105) über die Planungen zu unterrichten. Diese Themen wurden zudem mehrfach in der allgemeinen Tagespresse publiziert.

Gemäß § 13 Abs. 2 Ziff.1 BauGB wurde auf eine formelle frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) verzichtet, zumal die Öffentlichkeit bereits Gelegenheit hatte, von den vorliegenden Planungen Kenntnis zu erlangen.

Gleichwohl wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer regulären öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit gegeben, von der konkretisierten Planung Kenntnis zu nehmen und sich dazu zu äußern.

### **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 21.10.2014 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

Die Notwendigkeit der Anpassung des Bebauungsplanes an das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNVK) wurde zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Beirat Blumenthal kontrovers diskutiert. Die Angelegenheit war mehrfach Gegenstand der Beschlussfassung des Beirates Blumenthal und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S). Der Beirat Blumenthal hat in seiner Sitzung am 13.12.2010 die Deputationsvorlage zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 abgelehnt. Er wollte zum damaligen Zeitpunkt die Möglichkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung auf diesem ehemaligen Verbrauchermarkt - Grundstück erhalten. Die Deputation für Bau und Verkehr hat sich entgegen diesem Votum mit Verabschiedung des Planaufstellungsbeschlusses am 17.02.11 für eine Absicherung des Nahversorgungskonzeptes ausgesprochen. In der Folge wurde der Beirat Blumenthal in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 13.10.2011 auf dessen Antrag zum Thema angehört. Die Deputation ist dem negativen Beiratvotum nicht gefolgt und hat nach Anhörung des Beirates ihren Planaufstellungsbeschluss vom 17.02.2011 bestätigt, sowie anschließend das 159. Ortsgesetz verabschiedet. Der Ausschuss Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Umwelt des Beirates Blumenthal hat die Änderung des Bebauungsplanes am 24.02.2014 zur Kenntnis genommen.

Nach der öffentlichen Auslegung hat der Beirat des Ortesamtes Blumenthal die 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 auf seiner Sitzung am 08.12.2014 nochmalig diskutiert und folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Beirat Blumenthal enthält sich einer abschließenden Bewertung für die 1. Änderung des B-Plans 922.“*

*Begründung:*

*Der Beirat Blumenthal bezweifelt die Sinnhaftigkeit der Flächenbegrenzung für Nahversorgungseinrichtungen auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Umsetzung von Barrierefreiheit für die Bürgerinnen und Bürger bei gleichzeitiger Optimierung von Angeboten verlangt heute Nahversorgungsverkaufsflächen von mindestens 1000 m<sup>2</sup>. Der Beirat Blumenthal erwartet daher, dass im B-Plan festgeschrieben wird, dass die Größe der Verkaufsflächen an einer Novelle des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes orientiert wird.*

*Außerdem fordert der Beirat Blumenthal, dass für das Schlüsselgrundstück Lüssumer Straße 105 eine künftige Nutzung planrechtlich fixiert wird. Dabei muss ausgeschlossen werden, dass eine Vergrößerung des Spielhallenbetriebs möglich wird.“*

Dazu nimmt die Deputation wie folgt Stellung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 dient der Anpassung des Planungsrechtes an das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde vom Oktober 2009. Dieses Konzept schließt größere Einzelhandelsbetriebe im Änderungsbereich des Bebauungsplanes aus, es gilt nach wie vor und ist als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zu beachten. Aus diesem Entwicklungskonzept ergibt sich das Planungsziel der Bebauungsplanänderung, das jetzt, unabhängig von eventuellen späteren Überprüfungen dieses Konzeptes, zeitnah umgesetzt werden soll.

Darüber hinaus sind die planungsrechtlichen Vorgaben für die Nutzung des Grundstücks Lüssumer Str. 105 wie vom Beirat gefordert im Bebauungsplan 922 fixiert; sie ergeben sich auch nach der Planänderung aus den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zu Mischgebieten. Eine Ausweitung des Spielhallenbetriebes ist mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 nicht möglich; sie ist im überwiegend von Wohnnutzung geprägten Änderungsbereich nur ausnahmsweise zulässig und unterliegt im Übrigen den strengen Regelungen des Spielhallengesetzes.

#### **1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 09.10.2014 beschlossen, dass der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes 922 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 23.09.2014) hat daraufhin mit Begründung in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt Bremen-Nord und zudem zur Einsicht im Ortsamt Blumenthal ausgelegt.

##### **1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen vorgelegt.

#### **1.5 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Aufgrund von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach der öffentlichen Auslegung eine Ergänzung der Begründung vorgenommen. Dabei handelt es sich um das Ergebnis einer zwischenzeitlich abgeschlossenen Sondierung auf Bodenverunreinigungen. Eine Planänderung oder -ergänzung ist weder aus diesem Grund noch aufgrund sonstiger Stellungnahmen erforderlich.

#### **1.6 Veränderungssperre (159. OG)**

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ein Grundstück im Änderungsbereich (Lüssumer Str. 105) hat die Stadtbürgerschaft zur Sicherung der Planung am 24.01.2012 das 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre ist am 11.04.2013 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie um ein Jahr verlängert worden, damit auch weiterhin in ihrem Geltungsbereich keine die Durchführung der Planung verhindernden Vorhaben verwirklicht werden können. Aufgrund des stattgefundenen Eigentümerwechsels auf dem in Rede stehenden Grundstück und wegen des damit verbundenen Abstimmungsgebotes ist es aus verwaltungsrechtlichen Gründen erforderlich geworden, die Veränderungssperre für das Grundstück Lüssumer Straße 105 ein zweites Mal zu verlängern, da das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 bis zum Ablauf der Geltungsdauer der Veränderungssperre am 7.08.2014 nicht abgeschlossen werden konnte. Die Veränderungssperre ist von der Stadtbürgerschaft am 08. August 2014 bis zum 07. August 2015 verlängert worden.

#### **1.7 Umweltbericht / zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

Von einem förmlichen Umweltbericht sowie von einer zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) soll gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

## **2. Information des zuständigen Beirates**

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

### 3. **B e s c h l u s s**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 für ein Gebiet in Bremen - Blumenthal mit den Grundstücken Lüssumer Straße von Haus Nr. 95 bis Nr. 105 B, Hakenwehrstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 4, Haus Nr. 22 sowie Flurstück 428/1 der Flur VR 148/1 (rückwärtiger Teil), Mühlenstraße von Haus Nr. 106 bis Nr. 118 sowie Flurstück 431/3 der Flur VR 148/1 (rückwärtig Mühlenstraße) und Wierenstraße Haus Nr. 11 (Bearbeitungsstand: 23.09.2014) einschließlich Begründung zu beschließen.

-----  
Vorsitzende/r

-----  
Sprecher/in

# Begründung

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 922

### für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal mit den Grundstücken

- Lüssumer Straße von Haus Nr. 95 bis Nr. 105 B
- Hakenwehrstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 4, Haus Nr. 22 sowie Flurstück 428/1 der Flur VR 148/1 (rückwärtiger Teil)
- Mühlenstraße von Haus Nr. 106 bis Nr. 118 sowie Flurstück 431/3 der Flur VR 148/1 (rückwärtig Mühlenstraße)
- Wierenstraße Haus Nr. 11

## A Plangebiet

### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüssum und hat eine Größe von 2,4 ha. An der Lüssumer Straße findet sich eine gemischte zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung, überwiegend aus den 1950-iger bis 1980-iger Jahren auf zum Teil sehr tiefen Grundstücken. Planungsrechtlich ist auch eine tiefer gestaffelte Bebauung zulässig. Einige Gebäude sind in einem schlechten Erhaltungszustand und stehen zum Teil leer. Für ein größeres Gebäude in diesem Bereich (Lüssumer Str. 105), das abgesehen von einer Spielhalle nach der Geschäftsaufgabe eines Einzelhandelsbetriebes etliche Jahre leer stand, wurden in der Vergangenheit zwei Bauvoranfragen zur Errichtung z. T. großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gestellt. Die erste Bauvoranfrage wurde durch einen Eigentümerwechsel hinfällig, die zweite Bauvoranfrage wurde wegen des Konfliktes mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen (ZNVK) aufgrund einer Veränderungssperre negativ beschieden, die zur Sicherung der Bebauungsplanung dieses Grundstück erlassen wurde. Dieses Grundstück Lüssumer Str. 105 ist zwischenzeitlich zwangsversteigert worden. Der jetzige Eigentümer betreibt dort einen Autoteilehandel und hat darüber hinaus Teile des Gebäudes an einen Paketzustelldienst verpachtet. Im Eckbereich Lüssumer Str. / Hakenwehrstr. befindet sich eine Glücksspieleinrichtung unter 400 qm Größe.

Die Mühlenstraße ist die zentrale Nord-Süd-Achse des Stadtteilzentrums Blumenthal; im Planbereich, der außerhalb dieses Zentrums liegt, ist sie überwiegend zweigeschossig mit Wohngebäuden bebaut, in deren Erdgeschossen sich nur vereinzelt kleinere Einheiten von Geschäften und Dienstleistern befinden. Die mit in den Änderungsbereich einbezogenen Eckgrundstücke Hakenwehrstraße und Wierenstraße werden in gleicher Art genutzt. Zwischen den beiden Änderungsbereichen befinden sich größere Geschosswohnungsbauten aus den 1970-iger Jahren mit entsprechenden Freiflächen und Garagenanlagen, sowie Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

### A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Stadtgemeinde Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan 922, öffentlich bekannt gemacht am 03.10.1975, setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968.

Ausgelöst durch eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ein Grundstück im Änderungsbereich (Lüssumer Str. 105) hat die Stadtbürgerschaft zur Sicherung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen vom Oktober 2009 am 24.01.2012 das 159. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre für dieses Grundstück beschlossen. Diese Veränderungssperre ist am 08. August 2014 bis zum 07. August 2015 verlängert worden.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Änderungsverfahrens**

Zur Absicherung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum und des Stadtteilzentrums Blumenthal ist es erforderlich, mögliche Einzelhandelsnutzungen in den Mischgebieten des Bebauungsplanes 922 zu begrenzen, und eine Überprüfung hinsichtlich der dadurch möglicherweise hervorgerufenen Beeinträchtigungen des angrenzende Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentrums verpflichtend zu machen.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968, die für den Bebauungsplan 922 bislang maßgeblich ist, sind Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten allgemein zulässig. Der § 11 Abs. 3 gibt keine Obergrenze für Verkaufsflächen von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten an, die im Mischgebiet nicht mehr zulässig sind, sondern benennt als entscheidendes Kriterium, ob diese Vorhaben nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Demnach wären nach diesem alten Recht alle Einzelhandelsvorhaben zulässig, die keine negativen Auswirkungen in die Region, d.h. über die Gemeindegrenzen hinaus haben.

Diese weitgehende generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb von Mischgebieten hat häufig zu vielfältigen zentrumsschädigenden Auswirkungen geführt, und ist daher heute städtebaulich und strukturpolitisch nicht mehr angemessen. Das findet seinen Niederschlag u.a. in den nachfolgenden Novellierungen der BauNVO. Darauf baut auch das von der Bremischen Bürgerschaft als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossene Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen vom Oktober 2009 auf. Hierin sind Stadtteil- und Nahversorgungsbereiche (hier berührt: Stadtteilzentrum Blumenthal und Nahversorgungszentrum Lüssum) gutachterlich identifiziert worden, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsangebote Platz finden sollen, und die umgekehrt ein Ausschlusskriterium für solche Angebote auf außerhalb liegenden Flächen darstellen. In solchen außerhalb liegenden Bereichen wären grundsätzlich nahversorgungsrelevante Angebote nur zulässig, *„...wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.“* (Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, hrsg. vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und dem Senator für Wirtschaft und Häfen; Oktober 2009, S. 188).

Um die nach Zentrenkonzept erforderliche Ausrichtung auf die Nahversorgung zu unterstreichen, wird an Solitärstandorten wie dem hier neu beregelten Mischgebiet die Größe von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beschränkt: die von der Verkaufsfläche abhängige Umsatzerwartung soll 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft der im fußläufigen Nahbereich ansässigen Wohnbevölkerung nicht überschreiten. Dahinter steht die Erfahrung, dass erfahrungsgemäß in aller Regel das Nahversorgungssortiment in mindestens drei unterschiedlichen Betrieben eingekauft wird.

Außerdem ist zum Schutz der Zentren nur eine geringfügige Überschneidung des fußläufigen 600 m-Einzugsbereichs eines Vorhabenstandortes mit dem fußläufigen Nahbereich des benachbarten Zentrums von maximal 10 % akzeptabel. Der fußläufige Nahbereich

(operationalisiert durch einen 600 m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche bzw. um Vorhabenstandorte) des Standortes ‚Mischgebiet an der Mühlenstraße‘ überschneidet sich um mehr als 10% mit dem Nahbereich des abgegrenzten Stadtteilzentrums Blumenthal. Innerhalb des Stadtteilzentrums soll u.a. die städtebauliche Stabilisierung sowie eine Ausweitung zentrenrelevanter Angebote durch kleinteilige Nachverdichtung erreicht werden.

Der fußläufige Einzugsbereich (Nahbereich) des Standortes “Mischgebiet an der Lüssumer Straße“ überschneidet sich ebenfalls um mehr als 50% mit dem Nahbereich des abgegrenzten perspektivischen Nahversorgungszentrums Lüssum. Dieses soll gemäß Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen u.a. zu einem Nahversorgungszentrum durch Angebotserweiterungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich entwickelt werden und wird dementsprechend im Konzept ebenso wie die schon bestehenden Nahversorgungszentren abgegrenzt und geschützt. Aktuell ist innerhalb dieser Zentrumsabgrenzung ein großflächiger Lebensmitteldiscounter geplant, dessen Standort gestützt werden soll.

Die Planänderung ist zur langfristigen Absicherung dieser stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen erforderlich. Die Abgrenzungen der jeweiligen Zentren sind gutachterlich fundiert, behördenintern abgestimmt, von der Öffentlichkeit im Wesentlichen zustimmend aufgenommen und politisch beschlossen worden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept stellt so als Entwicklungsplanung der Stadtgemeinde eine verbindliche Richtschnur für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben dar; gegebenenfalls ist ein Bebauungsplan dessen Vorgaben anzupassen. Dies soll hier geschehen, da die Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes 922 sämtlich außerhalb der abgegrenzten Zentrenbereiche liegen. Dementsprechend erstreckt sich der Änderungsbereich des Bebauungsplanes - mit Ausnahme eines Grundstückes direkt an der A 270 auf dem großflächigerer Einzelhandel aufgrund der örtlichen Situation nicht realisierbar wäre - auf diese Flächen. Das Grundstück Lüssumer Str. 105, für das die verfahrensauslösenden Voranfragen gestellt wurden, liegt ebenfalls in diesem Bereich. Die bisherige Nutzung dieses Grundstückes wird seit mehreren Jahren nicht mehr ausgeübt und genießt keinen Bestandsschutz mehr. Auf sonstigen Grundstücken im Änderungsbereich befinden sich keine Einzelhandelsnutzungen die von der Planänderung betroffen sein könnten.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Anpassung von Art und Umfang möglicher Einzelhandelsnutzungen an die Vorgaben des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. II. 1. die BauNVO 1990/2013 im Änderungsbereich (MI) für maßgeblich erklärt. Damit ist der § 11 Abs. 3 in seiner aktuellen Fassung anzuwenden. Danach ist großflächiger Einzelhandel oberhalb einer höchststrichlerlich bestätigten Vermutungsgrenze von 800 qm Verkaufsfläche / 1200 qm Geschossfläche in der Regel unzulässig. Die Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind zu prüfen. Dabei ist eine städtebauliche Entwicklungsplanung - wie in diesem Fall das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen - maßgeblich zu berücksichtigen.

Das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen beschränkt die Größe von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten an Solitärstandorten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Maßgeblich sind dabei die Ansiedlungsregeln und die Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema) (S. 186-194). Danach sind in Mischgebieten u.a. nahversorgungsrelevante Kernsortimente möglich, wenn die Kaufkraftabschöpfung im 600 m -Radius geringer als 35 % ist, und wenn

die 600 m -Radien zweier benachbarter Zentren sich nicht mehr als unwesentlich (d.h. ca. 10 %) überschneiden. Zentrenrelevante Kernsortimente sind nur in Läden zur Gebietsversorgung mit in der Regel weniger als 400 qm Verkaufsfläche zulässig; nicht zentrenrelevante Kernsortimente sind bis zu in der Regel 800 qm Verkaufsfläche grundsätzlich möglich, bedürfen aber der Einzelfallprüfung. Im Kommunalverband Bremen- Niedersachsen ist zudem eine Prüfung der regionalen Auswirkungen von Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahrens vereinbart worden.

Diese Maßgaben stellen Anhaltspunkte für eine erste Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben dar; die einer konkreten städtebaulichen Wirkungsanalyse des jeweiligen Einzelfalls zugrunde gelegt werden.

Um diese Regelungen für das Plangebiet (Mischgebiete) verbindlich zu machen, setzt der Änderungsbebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. II. 2. fest, dass nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind. In der textlichen Festsetzung wird auf die entsprechende Auflistung im Konzept verwiesen, da dort diese Sortimente detailliert und abschließend aufgeführt sind. Dem Bestimmtheitsgrundsatz bei der Definition von unzulässigen Warengruppen, die als zentrenschädlich einzustufen sind, wird damit Rechnung getragen. Um unterhalb der Schwelle negativer Auswirkungen auf die Zentren situationsgerechte Einzelfalllösungen zu ermöglichen, z.B. Läden zur ausschließlichen Versorgung des unmittelbar umgebenden Gebietes zulassen zu können, lässt Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. II. 2. dementsprechende Rückausnahmen zu.

Alle sonstigen Nutzungen, die innerhalb eines Mischgebietes grundsätzlich zulässig sind (wie z.B. Autoteilehandel und Paketzustelldienst auf dem Grundstück Lüssumer Str. 105), bleiben von diesen Änderungen zur Art der baulichen Nutzung unberührt.

## **C 2 Sonstige Auswirkungen der Anwendbarkeit der BauNVO 1990/2013**

Wie unter C 1 beschrieben stellt die Umstellung des Mischgebietes auf die aktuell geltende BauNVO ein einfaches und wirksames Instrument dar, großflächigen Einzelhandel außerhalb abgegrenzter Versorgungsbereiche zu beschränken. Diese Umstellung bringt allerdings im Verhältnis zur BauNVO 1968 auch Änderungen einiger anderer Bestimmungen mit sich, deren Konsequenzen auf die Grundstücksnutzungen und auf evtl. Entschädigungsansprüche im Folgenden dargelegt werden.

### **Zum Maß der baulichen Nutzung / Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan 922 setzt in den Mischgebieten mit ein und zwei zulässigen Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest, und in den Mischgebieten mit drei zulässigen Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,9. Diese Festsetzungen bleiben bestehen; sie liegen unterhalb der Obergrenzen, die auch die BauNVO 1990/2013 festlegt (§ 17). Die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO bewirkt daher in dieser Hinsicht keine Einschränkungen der zulässigen Grundstücksausnutzungen. Die Regelungen des § 17 zu den Überschreitungen der Obergrenzen der Maße baulicher Nutzung aus besonderen Gründen haben sich zwischen der BauNVO 1968 und 1990/2013 in ihrer inhaltlichen Wirkung nicht verändert.

Die Umstellung der BauNVO auf die aktuelle Fassung bringt auch im Hinblick auf § 19 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) keine relevanten Einschränkungen der Grundstücksausnutzung mit sich. Die Regelungen 1968 und 2013 sind inhaltlich im Wesentlichen identisch. Allerdings ist hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Flächen von Nebenanlagen von einer allgemeinen Nicht-Anrechenbarkeit auf eine ausnahmsweise Nicht-Anrechenbarkeit umgestellt worden. Um die Gleichbehandlung in der Beurteilung der zulässigen Grundstücksausnutzung zu gewährleisten und bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden wird daher für den Änderungsbereich festgesetzt, dass abweichend von § 19

Abs. 4 Satz 2 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Nr. II. 3.). Dies bringt nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens mit sich, und ist daher vertretbar.

Der § 20 der BauNVO (Vollgeschosse, Geschößflächenzahl, Geschößfläche) weist keine inhaltlichen Differenzen zwischen den Fassungen 1968 und 1990/2013 auf; die Umstellung bringt daher keine bauplanungsrechtlichen Einschränkungen mit sich.

### **Zu Vergnügungsstätten**

Die BauNVO 1968 enthält in ihren Regelungen zu Mischgebieten (§ 6) keine Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, nach der BauNVO 1990/2013 sind Vergnügungsstätten in den Gebietsteilen, die überwiegend gewerblich geprägt sind, generell zulässig, und in allen sonstigen Gebietsteilen ausnahmsweise zulässig. Die beiden Glücksspieleinrichtungen, die im - überwiegend durch Wohnnutzung geprägten - Änderungsbereich betrieben werden, sind damit weiterhin ausnahmsweise zulässig. Nach gängiger Rechtsprechung entsteht durch diese Umstellung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit kein Entschädigungsanspruch, da die zulässige und ausgeübte Bestandsnutzung nicht beeinträchtigt wird. Die ausgeübten Nutzungen sind mit den umgebenden Nutzungen verträglich; eine allgemeine Zulässigkeit von weiteren Einrichtungen dieser Art ist in diesen Gebieten planerisch nicht gewollt.

### **Zur Kleintierhaltung**

Der Bebauungsplan 922 setzt mit seiner textlichen Festsetzung Nr. 6 fest, dass im Mischgebiet - abweichend von § 6 der BauNVO 1968 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig sind. Solche Ställe sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da nach § 6 der BauNVO 1990/2013 solche Ställe für Kleintierhaltung generell unzulässig sind, kann die textliche Festsetzung Nr. 6 des Bebauungsplanes 922 entfallen; dies ist entsprechend in den Änderungsbebauungsplan aufgenommen worden. Die Haltung von Kleintieren in untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO 1990/2013 bleibt davon unberührt.

## **C 3 Hinweise**

Das Änderungsverfahren dient der Anpassung der Bebauungsplanung an das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen. Auf dieses Konzept wird daher hinweislich verwiesen.

## **C 4 Nachrichtliche Übernahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevante gesetzliche Regelungen, die nach dem Beschluss über den Bebauungsplan 922 Rechtskraft erlangt haben, sind nachrichtlich übernommen worden (Baumschutzverordnung, Artenschutz, Verordnung Wasserschutzgebiet).

Die sonstigen Festsetzungen, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 922 bleiben von der Planänderung unberührt und gelten weiter.

## **D Umweltbelange**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in die planerische Abwägung einzubeziehen. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922 handelt es sich um eine Anpassung des Planes hinsichtlich der Art der Nutzung an das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, es werden keine neuen Baurechte

begründet. Mit der Planänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es erfolgen keine Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter hervorrufen, diese nachhaltig einschränken und sich auf diese negativ auswirken oder auswirken können. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) liegen vor.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Landschaftsbild und Naturhaushalt ist nicht erforderlich, da die Bebauung weitgehend abgeschlossen ist und die Eingriffe bereits vor der Planänderung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Im Planverfahren nach § 13 BauGB kann von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Von dieser Regelung wird bei dem vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Gleichwohl werden durch das Änderungsverfahren berührte Umweltbereiche nachfolgend dargestellt.

#### **D 1 Altablagerungen**

Im Plangebiet waren in der Vergangenheit verschiedene kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Aufgrund dessen wurden eine historische Recherche und orientierende Untersuchungen durchgeführt (ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz, 26.09.2014 und 19.10.2014). Es konnten keine Verunreinigungen ermittelt werden, die den ausgewiesenen Nutzungen entgegenstehen. Von daher ergeben sich für den Bebauungsplan keine Konsequenzen.

#### **D 2 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Da durch die Planänderung keine neuen Baurechte begründet werden, wodurch das Plangebiet zusätzlich bebaut oder in sonstiger Art versiegelt werden könnte, gehen durch die Planung keine Lebensräume für gefährdete oder besonders bzw. streng geschützte Vogelarten verloren.

#### **D 3 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

Die sonstigen Umweltbelange sind von den verfahrensrechtlichen Regelungen zur Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes nicht betroffen.

### **E Finanzielle Auswirkungen / Gender - Prüfung**

#### **E 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planänderung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

#### **E 2 Gender-Prüfung**

Die Planänderung schafft keine neuen Bau- oder Nutzungsmöglichkeiten, die über die bisherige Ausweisung eines Mischgebietes hinausgehen. Es werden daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen erzeugt.

Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 22. Januar 2015

.....

(Amtsleiter)

# 1. Änderung des Bebauungsplanes 922

für ein Gebiet in Bremen- Blumenthal  
mit den Grundstücken

- Lüssumer Straße von Haus Nr. 95 bis Nr. 105 B
- Hakenwehrstraße von Haus Nr. 2 bis Nr. 4, Haus Nr. 22 sowie Flurstück 428/ 1 der Fur VR 148/ 1 (rückwärtiger Teil)
- Mühlenstraße von Haus Nr. 106 bis Nr. 118 sowie Flurstück 431/ 3 der Flur VR 148/ 1 (rückwärtig Mühlenstraße)
- Wierenstraße Haus Nr. 11

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 922