Freie Hansestadt Bremen
Ortsamt Obervieland

Niederschrift

über die Einwohnerversammlung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen
(Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))
am Mittwoch, den 21.02.2021, 18:00 Uhr bis 18:35 Uhr im Rahmen einer Videokonferenz

Anwesende:

- Frau Mollée (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau/SKUMS)
- Interessierte Bürger:innen
- Sitzungsleitung: Herr Radolla (Ortsamt Obervieland)
- Protokoll: Herr Dorer (Ortsamt Obervieland)

Der Sitzungsleiter begrüßt Frau Mollée und die anwesenden Bürger:innen.

Anschließend stellt Frau Mollée das Vorhaben anhand einer Bildschirmpräsentation (Anlage 1) vor:

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in Bremen-Obervieland zwischen der Kattenturmer Heerstraße, der Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen (Gewerbestandort, Kattenturmer Heerstr. 7). Aktuell sind dort ein Schuhfachmarkt (zentrenrelevantes Angebot) sowie ein Fliesenmarkt und ein Möbelmarkt (beides nichtzentrenrelevante Angebote), ein Fitnessstudio sowie ein Autohandel mit Service ansässig. Das Plangebiet reiht sich in das Gewerbeband entlang der Neuenlander Straße ein. Südlich angrenzend findet sich überwiegend Wohnnutzung.

Da für das Plangebiet aktuell kein geltender Bebauungsplan vorliegt, wären mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vor diesem Hintergrund wäre hier zunächst jede Form von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der Beurteilung der näheren Umgebung planungsrechtlich zulässig. Die Stadtplanung verfolge jedoch auf der Grundlage des aktuell fortgeschriebenen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadtgemeinde Bremen davon abweichende Planungsziele für das Plangebiet. Dies sind im Einzelnen:

- Sicherung und Weiterentwicklung eines kleinen, innerstädtischen Gewerbestandorts
- Flächenangebot für kleinere und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug
- Flächenangebot für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel

Dies soll erreicht werden über:

- Steuerung über Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan)
- Zonierung des Gewerbegebiets nach Störungsgrad zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel mit der Ausnahme, dass sich der bestehende Schuhfachmarkt im Bestand erweitern darf (erweiterte Fremdkörperfestsetzung)

(Hinweis: Die Abgrenzung von zentrenrelevantem und nichtzentrenrelevantem Einzelhandel kann Kapitel 8 des Zentren- und Nahversorgungskonzepts 2020 entnommen werden.)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2535 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erreichung dieser Ziele geschaffen werden. Die Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht gegenüber einer Bewertung nach § 34 BauGB ist eine der wesentlichen Grundlagen zur Sicherung von innerstädtischen gewerblichen Standorten.

Auslöser des vorliegenden Planverfahrens sei im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet gewesen, die den vorgenannten Planungszielen entgegengestanden hätte. Eine Ansiedlung eines solchen Marktes ist gem. Zentren- und Nahversorgungskonzept nur in den zentralen Versorgungsbereichen, an besonderen Nahversorgungsstandorten/-lagen oder (abhängig von der Größe der Verkaufsfläche) in städtebaulich integrierten Lagen zulässig (vgl. Kapitel 9 des Zentren- und Nahversorgungskonzepts). Diese sogenannten Steuerleitsätze dienen dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der räumlichen Nahversorgung.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde bereits am 22.12.2021 eine Veränderungssperre (172. Ortsgesetz) gem. § 14 BauGB für das Plangebiet durch die Bürgerschaft beschlossen. Die Veränderungssperre hat eine Geltungsdauer von zwei Jahren ab erster Zurückstellung (hier Februar 2021) und kann um zwei weitere Jahre verlängert werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „gemischte Bauflächen“, „gewerbliche Bauflächen“ sowie „Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr“ dar. Ob eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, wird derzeit geprüft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss an die planfestgestellten Grenzen der Autobahn A281 angepasst werden. Ob eine Anpassung des Geltungsbereichs erforderlich ist, wird derzeit geprüft. Im Plangebiet befinden sich zudem Anlagen der Start- und Landebahnbefeuerung des Flughafens. Dadurch und durch weitere Belange der Flugsicherheit ergeben sich beispielsweise Beschränkungen für die Höhe baulicher Anlagen. Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen in Flughafennähe werden im weiteren Verfahren geprüft.

Einzelne Fragen der Bürger:innen zu Gebäudehöhen und der Notwendigkeit der Planung werden bereits mit den vorangestellten Erläuterungen abschließend beantwortet.

Sitzungsleitung	Protokoll
gez. Radolla	gez. Dorer

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Einwohnerversammlung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB

21. Februar 2022

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Ablauf

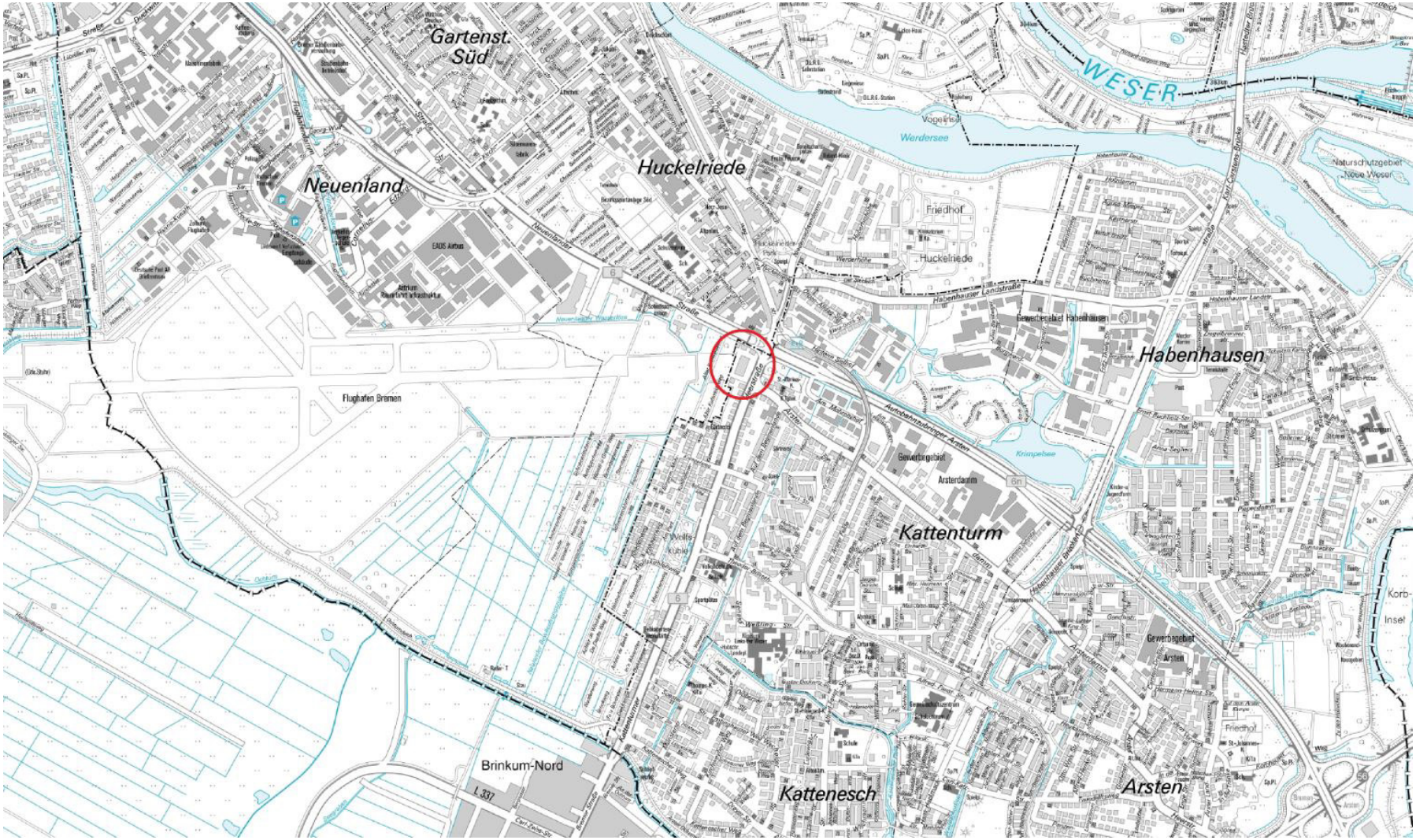
- Lage im Stadtgebiet
- Entwicklungszustand
- Planungsziele
- Planungsstand
- Stellungnahmen

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

- Stadtteil: Overvieland
- Ortsteil: Kattenturm
- Größe: 19.000 m²

Lage im Stadtgebiet + Einbindung



Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

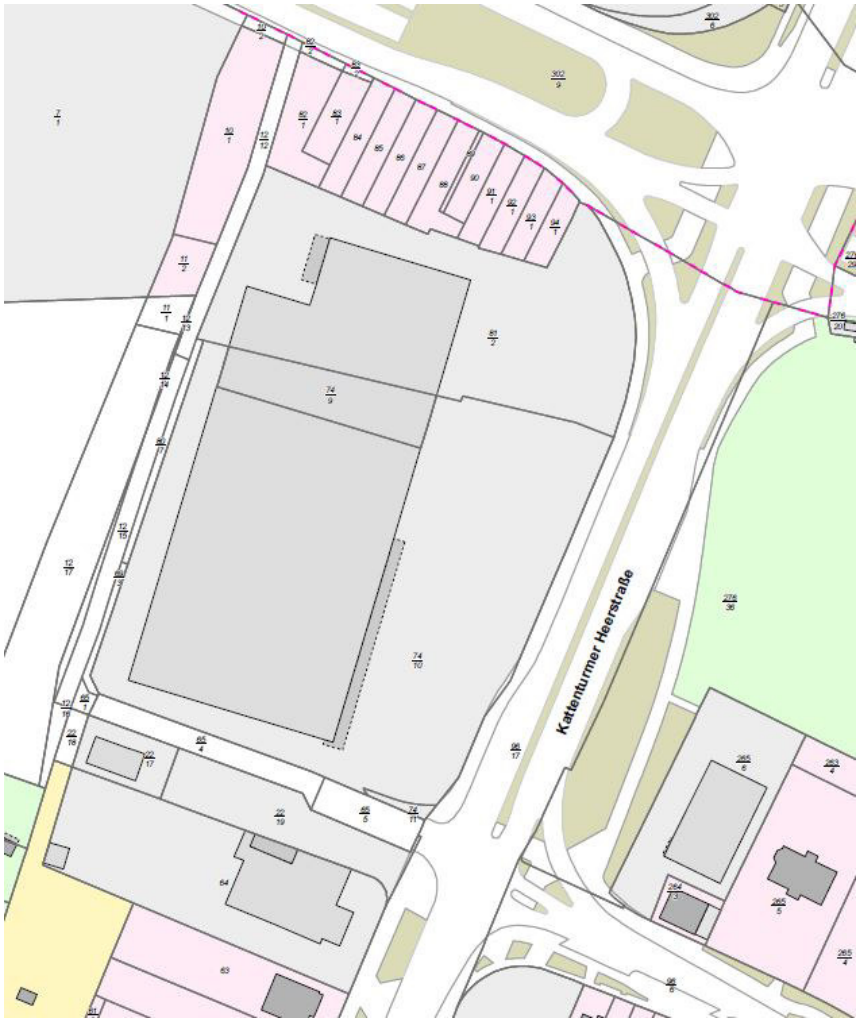
für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Luftbild

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Nutzung im Plangebiet

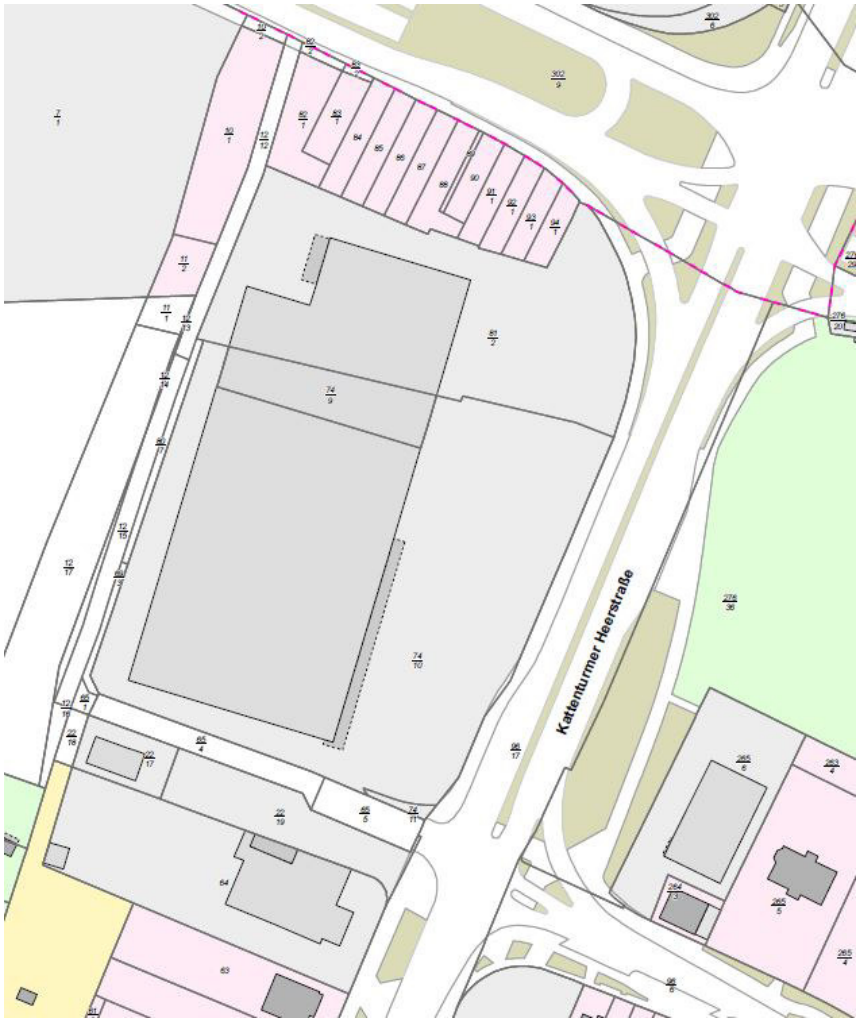


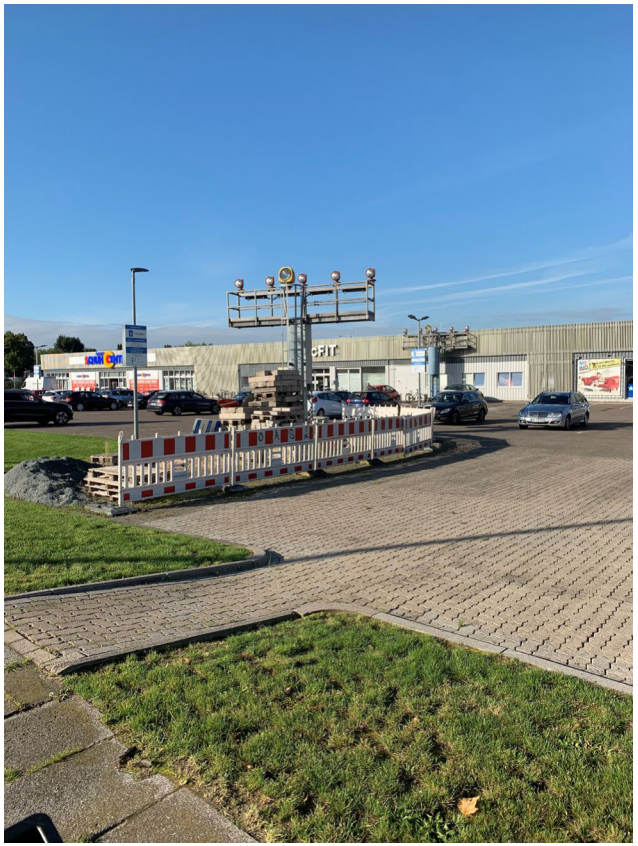
- Möbelfachmarkt
- Fliesenfachmarkt
- Schuhfachmarkt
- Fitnessstudio
- Autohandel und Service

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Nutzung im Plangebiet – Flughafeninfrastruktur



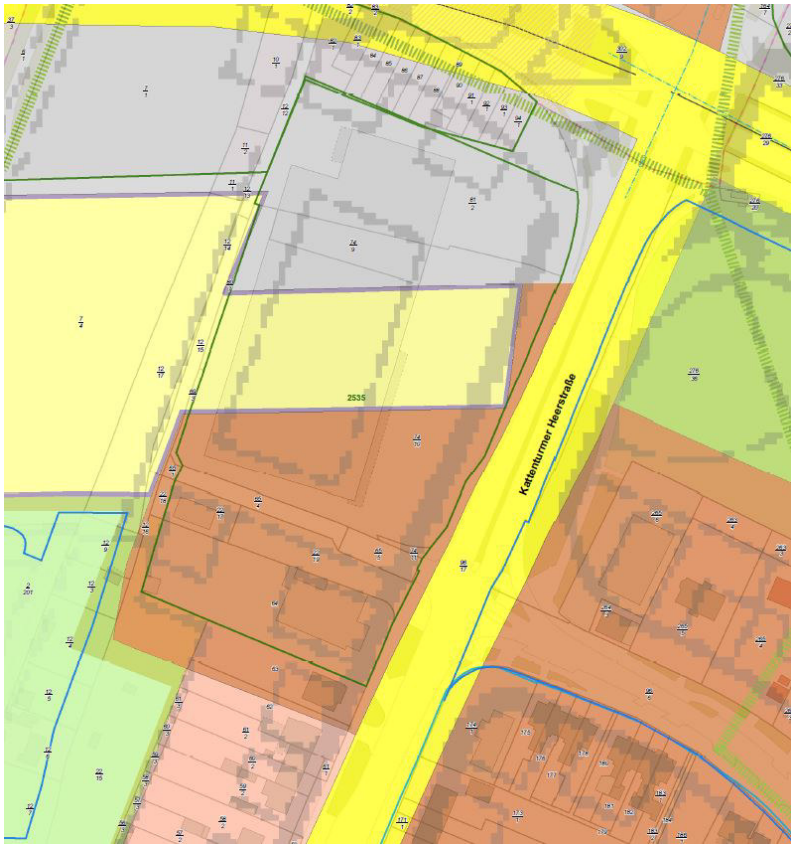


- Start- und Landebahnbefeuerung des Flughafens

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Geltendes Planungsrecht



Darstellungen im Flächennutzungsplan

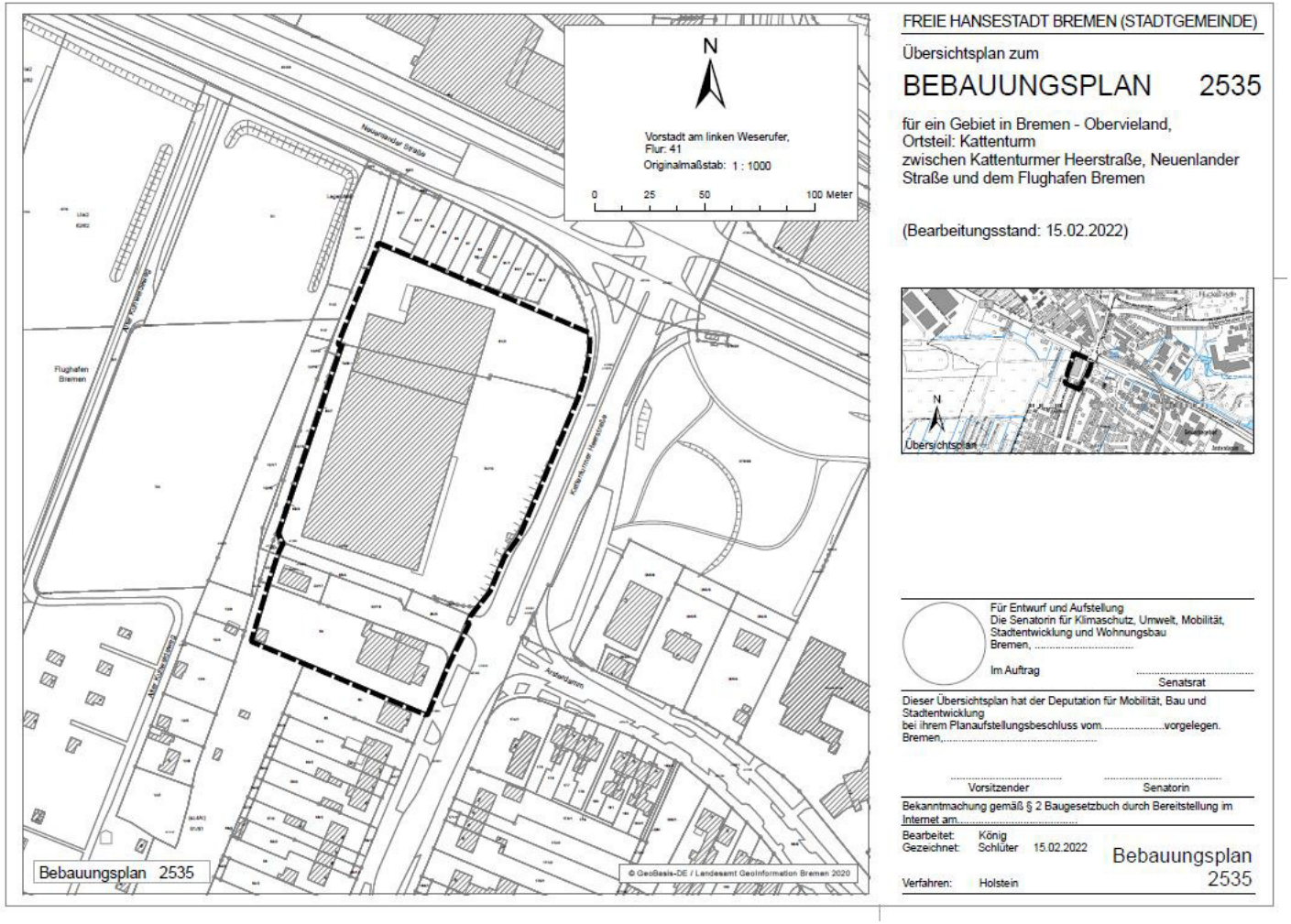
- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche
- Abgrenzung Flughafen

- Anwendung findet derzeit § 34 BauGB Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Planungsziele

- Sicherung und Weiterentwicklung eines kleinen, innerstädtischen Gewerbestandorts
- Flächenangebot für kleinere und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug
- Flächenangebot für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel

- Steuerung über Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan)
- Zonierung des Gewerbegebiets nach Störungsgrad zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

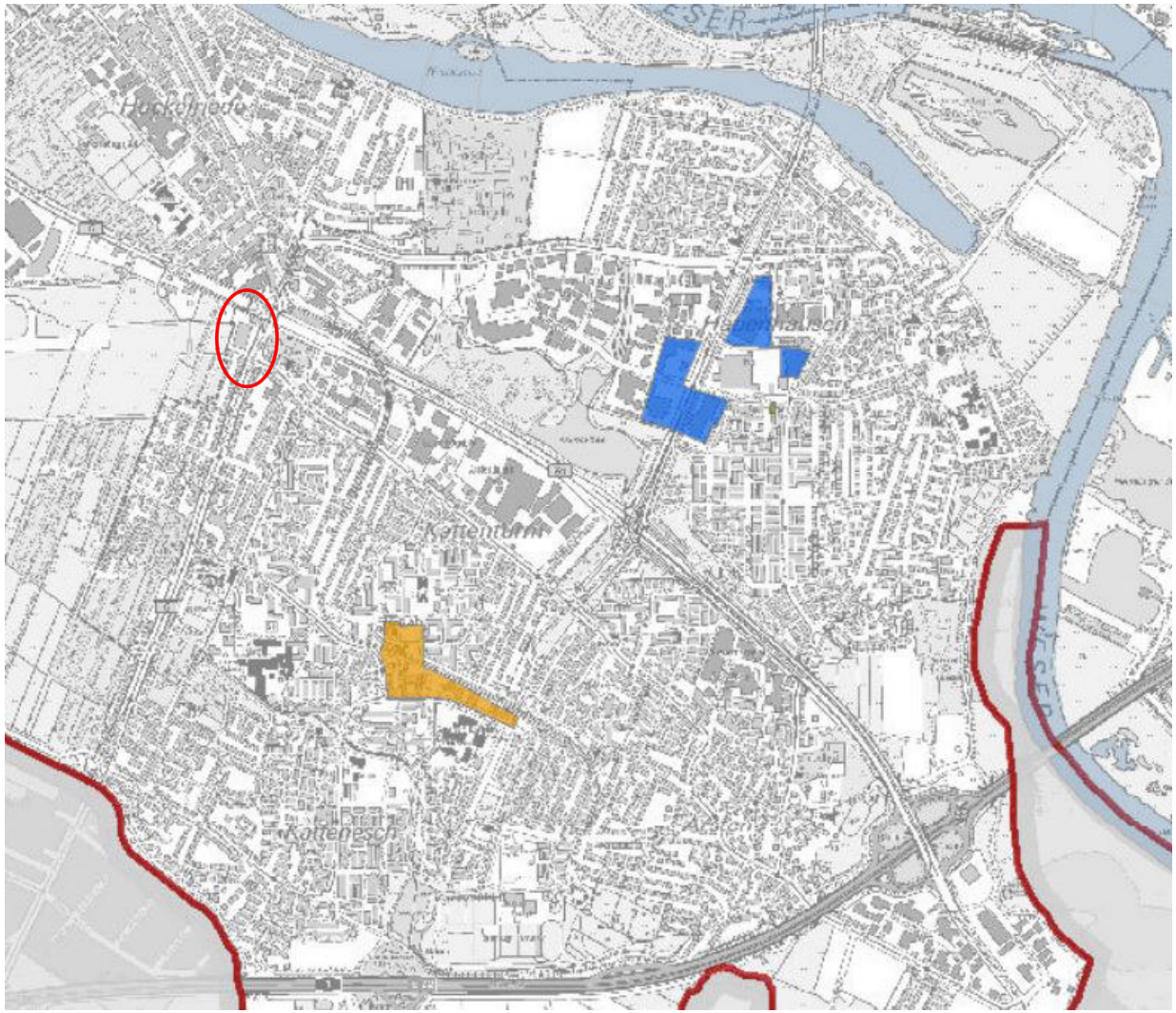
Erforderlichkeit

- Gewerbliche Nutzung ist durch konkurrierende Nutzungen bedroht
- Lösung: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (Ausnahme durch erweiterte Fremdkörperfestsetzung)
- Zielkonformität mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Zentrale Versorgungsbereiche Obervieland



Zentren*
(Zentrale Versorgungsbereiche)

- Innenstadt
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum

Weitere Standorte

- Wochenmarkt
- Sonderstandort

* Entwicklungszielstellungen für Teilbereiche der Zentren und Potenzialflächen sind dem Zentren- und Nahversorgungskonzept zu entnehmen.

Kartographie: SKUMS Referat 71 2020
Kartengrundlage: Stadtplan Geoinformation Bremen
Stand: November 2020

Plangebiet

Quelle: ZNK Fortschreibung 2020

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

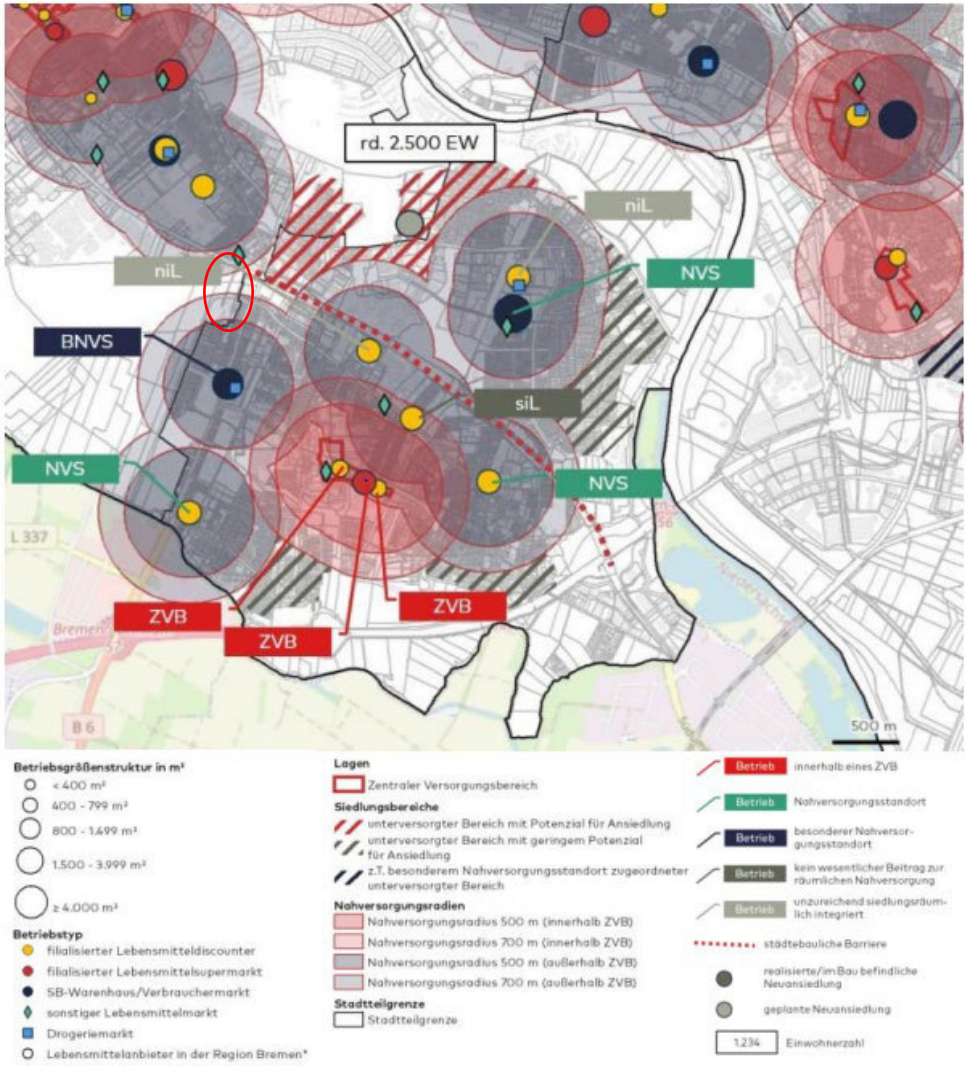
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Freie Hansestadt Bremen

Zentren- und Nahversorgungskonzept 2020

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
  - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Innerhalb des situativen Nahbereiches des Standortes liegen im nicht unerheblichen Maße Wohngebiete, die primär durch diesen Standort versorgt werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn sich der situative Nahbereich des Standortes nicht mehr als 50 % mit dem Nahbereich von Betrieben anderer Standorte überschneidet.
  - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
  - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen Stadtteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimentern).



Plangebiet

Quelle: ZNK Fortschreibung 2020

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Planungsstand

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Einwohnerversammlung

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Behördenbeteiligung
1 Monat

Öffentliche Auslegung
1 Monat

Keine Planänderung

Erneute Beteiligung bei wesentlicher Änderung

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

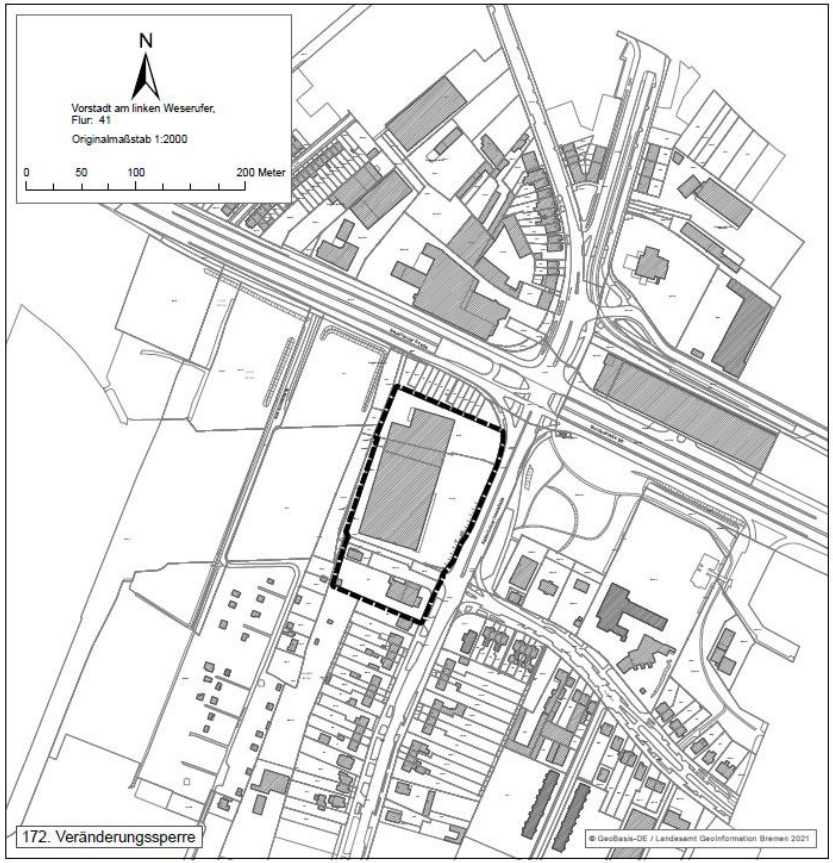
Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Veränderungssperre

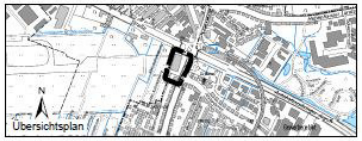
- Sicherungsinstrument der Bauleitplanung gem. § 14 BauGB
- Inkrafttreten: 22.12.2021
- Geltungsdauer: 2 Jahre ab Zurückstellung (Verlängerungsmöglichkeit um bis zu 2 weitere Jahre)



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
Übersichtsplan zum
172. Ortsgesetz
über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535 für ein Gebiet in Bremen - Obervieland, Ortsteil: Kattenturm
zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen

(Bearbeitungsstand: 28.06.2021)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen, ...
Im Auftrag .....
Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.
Bremen, ...
.....
Senatorin

Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre vorgelegen.
Bremen, ...
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung des Ortsgesetzes im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Mollée
Gezeichnet: Schlüter 28.06.2021
172. Ortsgesetz
Teil des Bebauungsplans
Verfahren: Holstein
2535