

Warum sind der Baubehörde 1 400 m² Verkaufsfläche für einen neuen Lebensmittelmarkt in der Airport-Stadt zu viel?

Anfrage der Abgeordneten Theresa Gröninger, Dr. Oğuzhan Yazıcı, Frank Imhoff und Fraktion der CDU

Wir fragen den Senat:

1. Ist es zutreffend, dass die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung den im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen vorgesehenen neuen Lebensmittelmarkt in der Airport-Stadt auf eine Verkaufsfläche von 1 000 m² beschränken will, und, wenn ja, auf welcher rechtlichen Grundlage, und aus welchem Grund geschieht dies?
2. Welche konkreten Flächen kommen dafür in Betracht, inwiefern wird die Fläche zwischen der Hermann-Köhl-Straße, der Fitzmauricestraße und der Flughafenallee in diesem Zusammenhang beplant, und in welchem Stadium befindet sich in diesem Fall das Bauantrags- und -genehmigungsverfahren?
3. Welche planerischen Festsetzungen mit Relevanz für die maximal zulässige Verkaufsfläche ergeben sich aus den einschlägigen Bebauungsplänen der für die Errichtung eines Lebensmittelmarkts in der Airport-Stadt in Frage kommenden beziehungsweise geplanten Flächen?

Zu Frage 1:

In der Fortschreibung des Bremer Zentren- und Nahversorgungskonzepts (ZNK 2020) wurde die stadtentwicklungspolitische Zielstellung aufgenommen, einen Lebensmittelmarkt in der Airport-Stadt Mitte zu verwirklichen. Ziel ist es, die dort Beschäftigten, Studierenden und die Reisenden zu versorgen. Dieses Ziel ist bewusst gesetzt, um diesen besonderen Arbeitsorten gerecht zu werden und ergänzt das eigentliche Ziel einer wohnortnahen Versorgung. Zusätzlich wurde in der räumlichen Nahversorgungsanalyse der Bremer Neustadt eine geplante Neuansiedelung zentral in der Airport-Stadt in städtebaulich nicht integrierter Lage dargestellt. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung beabsichtigt - bei entsprechendem Investoreninteresse - einen Lebensmittelmarkt in der Airport-Stadt Mitte mit einer Verkaufsfläche über 800 m² zu ermöglichen. Dafür kommt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage in Frage da Einzelhandelsbetriebe über 800 m² Verkaufsfläche im Sinne der BauNVO als großflächig einzustufen und daher derzeit in der Airport-Stadt Mitte unzulässig sind.

Die Abschätzung der verträglichen Kaufkraftbindung erfolgt auf Basis der Berechnungsansätze des ZNK. Normalerweise wird dafür nur die Wohnbevölkerung berücksichtigt. Für die Airport-Stadt und den Technologiepark an der Universität wurde dieser Grundsatz modifiziert und es können zusätzlich Studierende, Beschäftigte und Reisende anteilig in die Abschätzung einer verträglichen Kaufkraft einbezogen werden. Der 2018 eröffnete Lebensmittelmarkt im Technologiepark hat beispielsweise eine Fläche von rund 840m² Verkaufsfläche. Mit den kommunizierten 1.000 m² Verkaufsfläche wurde bereits mehr zugestanden, als rechnerisch möglich ist. Anpassungen wären gleichwohl noch denkbar, sofern der zentrale Grund für die Steuerung der Flächengröße - der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der Nahversorgung in den Quartieren, hier vor allem in der Neustadt – nicht beeinträchtigt wird.

Zu Frage 2:

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sollte räumlich zentral in der Airport-Stadt Mitte erfolgen. Die Fläche zwischen der Hermann-Köhl-Straße, der Fitzmaurice-Straße und der Flughafenallee wäre ein möglicher geeigneter Standort. In der Vergangenheit gab es hierzu mit verschiedene Vorgespräche seitens der WFB oder SBMS mit Einzelhandelsträgern. Diese haben allerdings nicht zu konkreten Ansiedlungsvorhaben geführt. Dementsprechend liegt aktuell auch kein Bauantrag vor.

Zu Frage 3:

Die Airport-Stadt Mitte ist durch verschiedene Bebauungspläne überplant (z.B. 1917-1, 1917-2, 2192, 2247, 2476, 2481). Alle Bebauungspläne haben gemeinsam, dass dort weder Kerngebiet nach § 7 BauNVO oder Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt ist. Die Regelannahme nach BauNVO ist, dass Betriebe über 1.200 m² Geschossfläche (das entspricht nach der Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) als großflächig einzustufen sind. Wie unter Frage 1 bereits dargestellt, widersprechen Lebensmittelmärkte über 800 m² daher den Festsetzungen bestehender Bebauungspläne in der Airport-Stadt Mitte.