

Mitteilung des Senats vom 8. Juni 2007

Bebauungsplan 2325

***Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Neustadt für folgende Gebiete
(Bearbeitungsstand: 13. März 2007)***

Ortsteil Alte Neustadt

ANS1 zwischen Weser, B 6, Am Hohentorsplatz und Eisenbahn Bremen-Oldenburg

***ANS2 zwischen Weser, Kleine Weser, Rolandstraße, Neustadtswall, Langemarc-
straße, Neustadtscontrescarpe, Hohentorstraße, Große Sortillienstraße und
B 6***

***ANS3 zwischen Weser, Werderstraße, Hochschule für Nautik, Kleine Weser und
Herrlichkeit***

Ortsteil Neustadt/Hohentor

***NS/HT zwischen Oldenburger Straße, B 6, Woltmershauser Allee, Neustadtscon-
trescarpe, Friedrich-Ebert-Straße und Neuenlander Straße***

Ortsteil Südvorstadt/Buntentor

***SV/BT zwischen Neustadtscontrescarpe, Buntentorsteinweg, Gellertstraße, Har-
denbergstraße, Kirchweg, Kornstraße, Gneisenaustraße, Gastfeldfeldstraße,
Meyerstraße, Neuenlander Straße und Friedrich-Ebert-Straße***

Ortsteil Gartenstadt Süd

GS zwischen Meyerstraße, Gastfeldstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße

Ortsteil Huckelriede

***HR1 zwischen Kleine Weser, Buntentorsdeich, Niedersachsendamm, Neuen-
lander Straße, Schulzentrum Valckenburger Straße, Kornstraße und Kirch-
weg***

***HR2 zwischen Kleine Weser, Friedhof Huckelriede, Habenhauser Landstraße,
Buntentorsdeich, Max-Eyth-Straße und Rolandklinik***

Ortsteil Neuenland

***NL1 Bereich der Bremer Straßenbahn AG zwischen Neuenlander Straße, Flug-
hafendamm und Georg-Wulf-Straße***

***NL2 zwischen Eisenbahn Bremen-Oldenburg, Carl-Francke-Straße, B 75 und
Ochtumdeich***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2325 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 12. April 2007 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2325 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2325

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Neustadt für folgende Gebiete

(Bearbeitungsstand: 13. März 2007)

Ortsteil Alte Neustadt

ANS1 zwischen Weser, B 6, Am Hohentorsplatz und Eisenbahn Bremen–Oldenburg

ANS2 zwischen Weser, Kleine Weser, Rolandstraße, Neustadtswall, Langemarckstraße, Neustadtscontrescarpe, Hohentorstraße, Große Sortillienstraße und B 6

ANS3 zwischen Weser, Werderstraße, Hochschule für Nautik, Kleine Weser und Herrlichkeit

Ortsteil Neustadt/Hohentor

NS/HT zwischen Oldenburger Straße, B 6, Woltmershauser Allee, Neustadtscontrescarpe, Friedrich-Ebert-Straße und Neuenlander Straße

Ortsteil Südervorstadt/Buntentor

SV/BT zwischen Neustadtscontrescarpe, Buntentorsteinweg, Gellertstraße, Hardenbergstraße, Kirchweg, Kornstraße, Gneisenaustraße, Gastfeldfeldstraße, Meyerstraße, Neuenlander Straße und Friedrich-Ebert-Straße

Ortsteil Gartenstadt Süd

GS zwischen Meyerstraße, Gastfeldstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße

Ortsteil Huckelriede

HR1 zwischen Kleine Weser, Buntentorsdeich, Niedersachsendamm, Neuenlander Straße, Schulzentrum Valckenburger Straße, Kornstraße und Kirchweg

HR2 zwischen Kleine Weser, Friedhof Huckelriede, Habenhauser Landstraße, Buntentorsdeich, Max-Eyth-Straße und Rolandklinik

Ortsteil Neuenland

NL1 Bereich der Bremer Straßenbahn AG zwischen Neuenlander Straße, Flughafendamm und Georg-Wulf-Straße

NL2 zwischen Eisenbahn Bremen–Oldenburg, Carl-Francke-Straße, B 75 und Ochtumdeich

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2325 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2325 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen wird, da sich die Planaufstellung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2325 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung

- 5.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Ausschuss ‚Bau, Umwelt und Verkehr‘ des Beirates Neustadt hat in seiner Sitzung am 14. September 2006 den nachfolgenden Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Bebauungsplan 2325 wird zur Kenntnis genommen.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr wird gebeten, bei der Aufstellung zukünftiger Bebauungspläne insbesondere für GE-Bereiche, wo Werbung grundsätzlich zulässig ist, die Aufstellung von Werbeträgern für Fremdwerbung auszuschließen.

Des Weiteren wird gebeten, Spielhallen und Modelwohnungen (Prostitution) auszuschließen.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Aufhebung der Staffelbau- und Gewerbepläne sowie der Bebauungspläne auf Grundlage der Staffelbauordnung. Damit soll die Vereinheitlichung der Beurteilungsgrundlage für das gesamte Stadtgebiet erreicht werden. Differenzierte Festsetzungen zu einzelnen Teilbereichen sind nicht vorgesehen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.2 Die Handelskammer Bremen hat Folgendes mitgeteilt:

„Die Entwurfsunterlagen zur Aufhebung alter Staffelbau- und Gewerbepläne haben wir intensiv geprüft. Für weite Teile der Bremer Neustadt halten wir dieses Vorhaben für unproblematisch. Seitens verschiedener Mitgliedsunternehmen sind wir jedoch auf nachfolgende Sachverhalte aufmerksam gemacht worden, die es unseres Erachtens im weiteren Verfahren unbedingt zu berücksichtigen gilt:

- Das Wal-Mart-Gelände befindet sich seit geraumer Zeit in der Diskussion. Konkret geht es um in Ihrem Haus bekannte Erweiterungsabsichten sowie um Pläne zur Ansiedlung weiterer Fachmärkte. Wal-Mart hält es für erforderlich, diese Unternehmensabsichten vor dem Hintergrund des aktuell noch gültigen Bauplanungsrechtes zu diskutieren. Da hier ein konkretes Planungserfordernis vorliegt, das kurzfristig in einen neuen Bebauungsplan münden dürfte, wird in der von Ihnen skizzierten Zwischenlösung (Heranziehung von § 34 Baugesetzbuch) nur ein unnötiger Zwischenschritt gesehen, auf den verzichtet werden sollte.
- Ähnliches gilt für den Bereich der südlichen Kornstraße im Bereich des Unternehmens Koch & Bergfeld (zwischen den Hausnummern 180 und 210). Auch hier gibt es bereits Gespräche über veränderte Nutzungskonzepte, die einen qualifizierten Bebauungsplan erfordern. Wenn es diesen also eher früher als später ohnehin geben wird, dann sollte auch in diesem Bereich auf den Zwischenschritt (§ 34 BauGB) verzichtet werden.

- Das Traditionsunternehmen Hachez in der Westerstraße lehnt die Aufhebung des geltenden Planungsrechtes zu Gunsten des § 34 BauGB ab. Hachez erkennt darin eine Verschlechterung seiner Standortbedingungen, einen Verlust an Planungssicherheit sowie eine Abwertung des Immobilienvermögens. Die entsprechende Stellungnahme des Unternehmens fügen wir als Anlage bei. Wir bitten Sie, diese vorgetragenen Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Unseres Erachtens sollte aufgrund der zweifellos besonderen räumlichen Lage des Betriebes auch ein direkter klärender Kontakt zur Geschäftsführung aufgenommen werden. Dabei erachten wir es als ratsam, das für Hachez geltende Planungsrecht noch einmal intensiv zu prüfen. Möglicherweise sollte eigens für das Hachez-Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Basis des bisher dort geltenden Planungsrechtes verlässliche und den Gewerbestandort sichernde Rahmenbedingungen festsetzt.

Wir gehen für das gesamte Plangebiet davon aus, dass grundsätzlich sichergestellt wird, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. die Aufhebung bestehender Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer gedeihlichen Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Ziel des Bebauungsplanes 2325 ist die Aufhebung des alten Rechts in der Neustadt mit nachfolgend einheitlicher Rechtslage.

— Metro-Gelände (vormals WalMart)

Seitens des Vorhabenträgers ist beabsichtigt, zeitnah einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, um von ihm geplante Erweiterungen und Umstrukturierungen im Gebiet durchführen zu können.

In der Zeitspanne zwischen der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes 2325 und der des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der Vorprägung der Nutzung in diesem Gebiet ergibt sich eine eindeutige Beurteilungsgrundlage. Wird eine deutliche Änderung des Nutzungskonzeptes angestrebt, ist neues Planungsrecht zu schaffen (hier der V&E-Plan), da eine solche Nutzungsänderung auch vom bestehenden Planungsrecht (Staffel- und Gewerbeplan) nicht abgedeckt wird.

— Koch und Bergfeld

Das Gelände der vormaligen Firma Koch und Bergfeld ist nicht im Geltungsbereich enthalten.

— Hachez

Nach intensiver Erörterung der Rechtslage mit dem Unternehmen soll für einen Teil des Geltungsbereichs ANS2 das geltende Recht bestehen bleiben, da die geltenden Festsetzungen offenbar den betrieblichen Anforderungen und gleichermaßen der mitunter durch Wohnen geprägten Umgebung Rechnung tragen.

Das Betriebsgrundstück und angrenzende Flächen werden aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, um das Planverfahren nicht durch aufwändige weitere Verhandlungen zu verzögern.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Teil-Geltungsbereich ANS2 um das Betriebsgrundstück Hachez sowie angrenzende Flächen zu reduzieren und den Planentwurf im Übrigen unverändert zu lassen.

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Beirat Neustadt gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 11. September bis 11. Oktober 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebene Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

8. Planänderungen/Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

8.1 Planänderungen

— Die textliche Festsetzung wurde präzisiert durch die Aufnahme der Bebauungspläne, die mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes 2325 außer Kraft treten.

— Unter Hinweise wurden die rechtlichen Grundlagen aufgeführt.

— Der Teil-Geltungsbereich ANS2 wurde um das Betriebsgrundstück Hachez sowie angrenzende Flächen reduziert.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2325 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) ausgewiesen.

8.2 Änderung der Begründung

— Die vorgenannte Reduzierung des Teil-Geltungsbereichs ANS2 machte eine Anpassung der Begründung erforderlich.

— Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen wurde der Abschnitt E) Umweltbericht in Abstimmung mit den Fachbehörden vollständig überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) enthält die vorgenannten Änderungen.

9. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2325 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

Die Reduzierung der Teil-Fläche ANS2 erfolgte in Abstimmung mit dem davon betroffenen Unternehmen.

Hinsichtlich der übrigen Planänderungen konnte auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

10. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Neustadt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung den Bebauungsplanentwurf 2325 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2325 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Neustadt für die im Planentwurf bezeichneten Gebiete (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2325

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Neustadt für folgende Gebiete (Bearbeitungsstand: 13. März 2007)

Ortsteil Alte Neustadt

ANS1 zwischen Weser, B 6, Am Hohentorsplatz und Eisenbahn Bremen-Oldenburg

ANS2 zwischen Weser, Kleine Weser, Rolandstraße, Neustadtswall, Langemarckstraße, Neustadtscontrescarpe, Hohentorstraße, Große Sortillienstraße und B 6

ANS3 zwischen Weser, Werderstraße, Hochschule für Nautik, Kleine Weser und Herrlichkeit

Ortsteil Neustadt/Hohentor

NS/HT zwischen Oldenburger Straße, B 6, Woltmershauser Allee, Neustadtscontrescarpe, Friedrich-Ebert-Straße und Neuenlander Straße

Ortsteil Südervorstadt/Buntentor

SV/BT zwischen Neustadtscontrescarpe, Buntentorsteinweg, Gellertstraße, Hardenbergstraße, Kirchweg, Kornstraße, Gneisenaustraße, Gastfeldfeldstraße, Meyerstraße, Neuenlander Straße und Friedrich-Ebert-Straße

Ortsteil Gartenstadt Süd

GS zwischen Meyerstraße, Gastfeldstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße

Ortsteil Huckelriede

HR1 zwischen Kleine Weser, Buntentorsdeich, Niedersachsendamm, Neuenlander Straße, Schulzentrum Valckenburger Straße, Kornstraße und Kirchweg

HR2 zwischen Kleine Weser, Friedhof Huckelriede, Habenhauser Landstraße, Buntentorsdeich, Max-Eyth-Straße und Rolandklinik

Ortsteil Neuenland

NL1 Bereich der Bremer Straßenbahn AG zwischen Neuenlander Straße, Flughafendamm und Georg-Wulf-Straße

NL2 zwischen Eisenbahn Bremen-Oldenburg, Carl-Francke-Straße, B 75 und Ochtumdeich

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteile Alte Neustadt, Neustadt/Hohentor, Südervorstadt/Buntentor, Gartenstadt Süd, Huckelriede und Neuenland. Die Teilgebiete sind nach Ortsteilen benannt (schematisch, im Uhrzeigersinn) und mit fortlaufender Nummerierung versehen.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Teil- gebiet	Entwicklung und Zustand
ANS1	Der Bereich zwischen Oldenburger Straße und Eisenbahn Bremen-Oldenburg ist Teil der historischen Wallanlagen und größtenteils öffentliche Grünfläche.
ANS2	<p>Mit dem Wiederaufbau der nahezu vollständig zerstörten Alten Neustadt hat sich, ausgehend vom Vorkriegszustand, eine Gemengelage von Industrie, Gewerbe und Wohnnutzung herausgebildet, die weitgehend einem Kerngebiet entspricht.</p> <p>Das alte Straßenraster wurde beibehalten, die Profile den modernen Verkehrsanforderungen entsprechend verbreitert.</p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Ortsteils, zwischen Weser, Große Sortillienstraße und Langemarckstraße hat sich mit der Brauerei Beck & Co. (Interbrew) sowie weiterer Firmen ein Industriegebiet etabliert.</p> <p>Zwischen Langemarckstraße, Häschenstraße, Grünenstraße und Am Deich hat sich die vormalige Industrie- und Gewerbenutzung (Ausnahme: Firma KSB) in Büros und nicht störendes Gewerbe gewandelt.</p> <p>Die Firma Hachez zwischen Westerstraße, Süderstraße und Große Annenstraße ist ein weiterer größerer Gewerbebetrieb, der sich aus dem ansonsten kleinteilig strukturierten, gemischten Umfeld heraushebt.</p> <p>In großen Teilen der Alten Neustadt vollzieht sich seit ca. 15 Jahren mit der Aufgabe verschiedener Gewerbebetriebe eine Entwicklung hin zu einem Kerngebiet, das zunehmend zum Wohnen genutzt wird. Es ist von vereinzelt nicht störenden Gewerbe sowie Einrichtungen (Theater, Disco, Bars usw.), die in einem typischen Kerngebiet vorkommen, durchsetzt.</p> <p>An der Langemarckstraße (zwischen Westerstraße und Neustadtwall) und an der Westerstraße haben sich Einzelhandelsschwerpunkte herausgebildet.</p> <p>Am Neuen Markt/Große Krankenstraße befinden sich mit St.-Pauli-Kirche, Pastoren- und Gemeindehaus sowie Kindergarten öffentliche und soziale Einrichtungen im Quartier. Die Hochschule Bremen unterhält unter anderem Standorte am Neustadtwall und an der Langemarckstraße. Innerhalb der Wallanlagen liegen das Ortsamt sowie Teile der Hochschule Bremen.</p>
ANS3	Zwischen Großer und Kleiner Weser befinden sich ein kleines Wohngebiet mit Reihenhäusern (nach 1950). Mehrere Bürogebäude stehen in Nachbarschaft zur Wilhelm-Kaisen-Brücke, die diesen Bereich erschließt. Im Osten des Geltungsbereiches folgen auf die Wohnbebauung die Hochschule Bremen, Standort Werderstraße, das Wasserwerksgebäude sowie die öffentlichen Grünanlagen mit Freizeiteinrichtungen an der Weser.
NS/HT	Dieser Bereich beinhaltet weitgehend erhalten gebliebene homogene Bremer Reihenhaushäuser (ab 1870) an orthogonalem Straßenraster. Einige dieser Straßenzüge weisen eine hohe architektonische oder städtebauliche Qualität auf. Während diese Wohnquartiere allgemeinem und reinem Wohngebiet entsprechen, haben sich entlang der größeren Straßen mit Einzelhandel Mischgebietsstrukturen entwickelt. Quartiersmittelpunkt ist die Pappelstraße mit Einzelhandel und Wochenmarkt. Sie wurde entsprechend verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich ausgebaut. Öffentliche Gebäude wie Schulen und Kindertagesheim befinden sich an Erlenstraße, Mainstraße und Delmestraße. Im Blockinnenbereich von Delmestraße/Erlenstraße/Langemarckstraße und Neuenländer Straße sind neben dem Schulzentrum umfangreiche Sportplätze angesiedelt.
SV/BT	Dieser Bereich ist durch Bremer Reihenhaushäuser von 1870 bis in die Gegenwart an orthogonalen Straßen geprägt. Die Haupterschließungsstraßen (Buntentorsteinweg, Kornstraße, Gastfeldstraße [bis Meyerstraße], Thedinghauser Straße) mit ihren Einkaufseinrichtungen sind als Mischgebiet einzustufen. Die Bereiche der Nebenstraßen entsprechen in ihrer Gebietsstruktur reinem bzw. allgemeinem Wohngebiet. Zwischen Buntentorsteinweg und Kornstraße befindet sich der Friedhof Buntentor. An verschiedenen Stellen im Gebiet sind öffentliche Ein-

Teil- gebiet	Entwicklung und Zustand
	<p>richtungen wie KTH, Jugendheim und Kirche vorhanden. Am Geschwornenweg haben sich kleingewerbliche Strukturen erhalten, die zu den Häusern an Meyerstraße und Sedanstraße gehören.</p> <p>Im Block zwischen Ottostraße und Kantstraße besteht noch ein Bauernhof mit Viehhaltung.</p>
GS	<p>Der Stadtteil Gartenstadt Süd lässt sich als reines oder allgemeines Wohngebiet einstufen. Er wird weitgehend durch in Grünflächen eingebettete mehrgeschossige Wohnbebauung der sechziger Jahre geprägt. An Neuenlander Straße, Meyerstraße, Waterloostraße und Gastfeldstraße befindet sich Straßenrandbebauung aus dem gesamten 20. Jahrhundert, teils als Bremer Häuser. In Blockinnenbereichen befinden sich Schulen, weiter sind ein Kindertagesheim und eine Kirche vorhanden. An der Gottfried-Menken-Straße und der Thedinghauser Straße gibt es Einkaufsmöglichkeiten. Am Geschwornenweg haben sich kleingewerbliche Strukturen inmitten von Wohnbebauung erhalten.</p>
HR1	<p>Dieser Bereich umfasst vorrangig Wohnungsbau zwischen 1890 und der Gegenwart, teilweise gemischt mit Einzelhandel oder kleinen Gewerbebetrieben (reines oder allgemeines Wohngebiet). Am Umsteige- und Endpunkt des ÖPNV, Huckelriede/Buntentorsteinweg/Niedersachsendamms/Kornstraße gibt es eine höhere Konzentration von Einzelhandel (Mischgebiet).</p> <p>Der Umsteige- und Endpunkt der BSAG grenzt an den Huckelrieder Park. Er ist Teil eines Grünzuges, der sich vom Naherholungsgebiet Werdersee über den Buntentorsdeich, Habenhauser Landstraße bis zum Krimpelsee erstreckt. Eine „grüne“ Wegeverbindung führt südwärts vom Buntentorsdeich über Buntentorsteinweg, Kornstraße außerhalb des Plangebiets entlang in Richtung Bezirkssportanlage und Kleingärten bis zur Neuenlander Straße.</p> <p>An der Valckenburgstraße befinden sich ein Kinderheim, ein Altersheim, zwei Schulen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bezirkssportanlage. Eine Kirche liegt an der Kornstraße. Nördlich der Kreuzung Kornstraße/Neuenlander Straße ist ein Gewerbegebiet entstanden. Hier ist sowohl die Belastung durch den Flugverkehr des nahen Flughafens sehr hoch, als auch die zulässige Bauhöhe begrenzt. Westlich liegt, zwischen Neuenlander Straße und Kornstraße, ein Wohngebiet. Es ist beeinträchtigt aufgrund von Immissionen aus dem Flughafenbetrieb.</p> <p>Die projektierte Autobahn A 281 führt südlich an diesem Wohngebiet vorbei.</p>
HR2	<p>Dieser Bereich weist verschiedene städtebauliche Nutzungsmöglichkeiten auf. Beidseitig des Niedersachsendamms befinden sich Kasernengebäude, die auf der Westseite zu Wohnzwecken umgenutzt wurden bzw. von der Polizei genutzt werden. Zum Werdersee schließt sich die Rolandklinik an. Im Norden und Süden wird dieser Bereich durch die Grünanlagen am Werdersee und am Buntentorsdeich eingefasst.</p> <p>Zwischen Kaserne und dem Friedhof Huckelriede ist eine Splittersiedlung von ca. 1925 mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken erhalten.</p>
NL1	<p>Der Bereich umfasst den Betriebshof und die Verwaltung der Bremer Straßenbahn AG.</p>
NL2	<p>Das Gewerbegebiet im südlichen Bereich ist durch gewerbliche Nutzungen und Sondernutzungen wie großflächige Verkaufsmärkte (SB-Warenhaus, Fachmarkt) mit zugehörigen umfangreichen Stellplatzanlagen geprägt. Nördlich schließt die Anbindung der A 281 an die Stadt mit einem aufwendigen Verkehrsknoten an.</p>

2. Geltendes Planungsrecht

Allgemeines

Im Plangebiet gelten die Staffelbau- und Gewerbepläne Nr. 0045 und 0055 von 1921 bzw. 1930 sowie die Bebauungspläne 2, 14, 17, 42, 93 (teilweise), 104, 107, 132, 137, 147, 170, 171, 195, 196, 197, 210, 212, 272 a, 216, 279, 290, 410, 435, 447, 451, 459, 482 und 501. Diese Pläne wurden auf der Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 aufgestellt.

Die Staffelbau- und Gewerbepläne 0045, 0055, 2, 42, 107, 137, 147, 195, 196, 210, 212, 272 a, 279, 290 und 501 gelten als so genannte einfache (nicht qualifizierte) Bebauungspläne, da sie keine Festsetzungen über die über-

baubaren Grundstücksflächen und/oder die örtlichen Verkehrsflächen erhalten. Bei einer Beurteilung von Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage ist daher auch immer für die nicht festgesetzten Kriterien § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Grundlage der Bebauungspläne 14, 17, 93 (Teilbereich), 104, 197, 435, 447, 459 und 482 ist ebenfalls die Staffelbauordnung. Diese Pläne enthalten jedoch zusätzlich Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Sie sind also im Sinne des heutigen § 30 Baugesetzbuch qualifiziert.

Die Bebauungspläne 132, 170, 171, 216, 410 und 451 sind ebenfalls als qualifizierte Bebauungspläne einzustufen, enthalten aber Bereiche, die wegen fehlender Festsetzungen als nicht qualifiziert gelten. In diesen ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Grundstücke für öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Kirchen usw..

Aufgrund des § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 zur Überleitung städtebaulicher Pläne gelten alle hier aufgeführten Pläne ohne zeitliche Begrenzung als Bebauungspläne im Sinne dieses Gesetzes. Diese Überleitungsregelung gilt gemäß § 233 Abs. 3 Baugesetzbuch weiterhin fort. Da diese Pläne nur in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 21. Oktober 1906 und der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 ihren vollständigen Inhalt erhalten, gelten auch die Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang fort. Insoweit sind sie Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2325 gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen. Dabei wird zwischen einfachen (E) und qualifizierten (Q) Bebauungsplänen unterschieden.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
ANS1	0045 (E)	01. 02. 1921	Zwischen Grünenstraße und Am Deich Gewerbeklasse I, sonst Gewerbeklasse (GK) II. Überall Baustaffel 6 bis auf Neustadtswall (BS 4) und Osterstraße nahe Weserbrücke (BS 5).
	171 (Q)	27. 10. 1960	Zwischen Am Deich, Langemarckstraße, Grünenstraße, Hohentorstraße, Neustadtswall, Neustadtscontrescarpe, Am Hohentorsplatz, Oldenburger Straße (beiderseits): GK I, Baustaffel 6 Am Deich/Langemarckstraße, ansonsten GK II, Baustaffel 3 bzw. 1 (in einem kleinen Teil). Festlegung der Straßenlinien sowie von öffentlicher Grünfläche beidseitig der Oldenburger Straße und am Neustadtswall. An der Großen Sortillienstraße sind Wohnungen und Geschäfte zulässig.
ANS2	0045 (E)	01. 02. 1921	GK II, Baustaffel 6.
	2 (E)	10. 09. 1950	Straßen- und Baulinien zwischen Große Johannisstraße, Langemarckstraße und Neustadtswall.
	14 (Q)	05. 01. 1952	Straßen- und Baulinien, GK III sowie der Baustaffel 4 zwischen Hohentorsstraße, Neustadtswall, Langemarckstraße und Westerstraße, Große Johannisstraße Baustaffel 3 und 2 bzw. 1 (im Hofbereich). Festsetzung von privat-gemeinschaftlichem Hofraum und Zufahrten.
	17 (Q)	31. 08. 1951	Straßen- und Baulinien GK III sowie Baustaffeln 6 (zur Friedrich-Ebert-Straße), 4 (zur Westerstraße), 3 (entlang Rolandstraße, Am Deich, Brautstraße), 2 (Güntherstraße) und 1 (im Hofbereich). Festsetzung von privat-gemeinschaftlichem Hofraum und Zufahrten.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
	42 (E)	28. 03. 1952	Ufergelände zwischen Werrastraße (Werderstraße) und dem Ruderverein von 1882 e. V. Öffentliche Grünfläche an der Weser sowie der Freifläche, auf der Gebäude des Wassersports zugelassen werden können.
	93 teilweise (Q)	28. 10. 1954	Der Bereich zwischen Süderstraße, Westerstraße, Kleine Johannisstraße, Große Annenstraße einschließlich südlicher straßenseitiger Bauzone von 10 m Tiefe ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Zwischen Neustadtswall und Große Annenstraße GK III, Baustaffel 3 im Blockrandbereich, GK II, Baustaffel 2 bzw. 1 im Blockinnenbereich, privatgemeinschaftliche Hofräume mit Einfahrten.
	104 (Q)	27. 11. 1954	Straßenlinien sowie GK III an der Westerstraße und Gewerbeklasse II im übrigen Bereich der Hohentorstraße, Grünenstraße und Langemarckstraße, bei Baustaffel 3 an der Hohentorstraße, 1 im Hofbereich und 4 im übrigen Bereich. Gemeinschaftliche Hofräume mit Einfahrten.
	132 (Q)	27. 11. 1954	Zwischen Süderstraße, Westerstraße, Osterstraße, Rolandstraße, Schulstraße, Neustadtswall Festsetzung der Baufelder sowie des Kirchengrundstücks an der Großen Krankenstraße und des Kindergartens am Piersigweg. Alle Baufelder GK III, Baustaffel 3, bis auf einen Bereich an der Westerstraße (Baustaffel I). An Süderstraße, Große Krankenstraße und Rolandstraße Bereiche mit Baustaffel 2 sowie Baustaffel 1 in den Hofbereichen. Festsetzung der Hofbereiche, und im Block zwischen Neuer Markt und Süderstraße privatgemeinschaftlicher Hofraum mit Durchfahrten.
	170 (Q)	12. 12. 1957	Zwischen Häschenstraße, Am Deich, Brautstraße und Westerstraße GK II. An der Westerstraße Baustaffel 4, am Papagoyenboom Baustaffel 2, ansonsten Baustaffel 3, teils auch in den Innenhöfen. Dort sonst Baustaffel 1, 100-%-ige Bebauung möglich. Zwischen Wester- und Grünenstraße zwei privatgemeinschaftliche Hofräume mit Durchfahrten. Fläche für das Eichamt.
	197 (Q)	22. 07. 1958	Ergänzungsplan zum Fluchtlinienplan, Staffellauplan, Gewerbeplan und Sonderplan über einen Hofraum des Gebietes zwischen der Langemarckstraße, Grünenstraße, Häschenstraße, Westerstraße vom 2. November 1951. GK II, Baustaffel 4 an Langemarckstraße, teils Westerstraße, Baustaffel 3 an Westerstraße, Grünenstraße und Häschenstraße, Baustaffel 1, 2 und 4 im Innenhof bei 100-%-iger Überbaumöglichkeit. An der Westerstraße ein Bereich mit Straßenverkehrsfläche.
	435 (Q)	28. 06. 1961	Zwischen Leibnizplatz, Neustadtswall, Osterstraße und Leibnizstraße GK III, Baustaffel 3 an der Osterstraße, rückwärtig Baustaffel 1. Baustaffel 6 am Neustadtswall nahe Friedrich-Ebert-Straße, ansonsten Baustaffel 2. Festsetzung von Vorgartenfläche, privatem Hofraum sowie öffentlicher Grünfläche am Buntentorsteinweg.
ANS3	0045 (E)	01. 02. 1921	Überwiegend GK II, in den kleineren Wohnstraßen III. Baustaffel 6.
	451 (Q)	18. 10. 1960	Zwischen Brautbrücke, Weser, Flurbegrenzung Seefahrtsschule/Wasserwerk, Kleine Weser GK IV. Baustaffel 3 an Franziseck und Werderstraße, sonst 2. Garagen, Hof- und Vorgartenflächen.

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			Öffentliche Grünflächen parallel zu den Flussläufen. Seefahrtschule, Gesellschaft zur Rettung Schiffbrüchiger, Katasteramt, Wasser- und Schifffahrtsdirektion sowie öffentliches Gebäude auf dem Teerhof.
NS/HT	0045 (E)	01. 02. 1921	Hohentorsheerstraße beidseitig und der Bereich westlich GK II, Brückenstraße, Bachstraße, Pappelstraße, Erlenstraße und der Bereich südlich davon sowie westlich Langemarckstraße GK III, ansonsten GK IV. Langemarckstraße Baustaffel 5, Neustadtscontrescarpe, Lahnstraße, Pappelstraße, Erlenstraße, Hohentorsheerstraße, Delmestraße und Brückenstraße BS 4, ein Bereich südlich Erlenstraße und Biebricher Straße Baustaffel 2, sonst 3.
	0055 (E)	15. 05. 1930	Ab Elbstraße Westseite nach Westen GK II. Elbstraße Ostseite, Oderstraße, Langemarckstraße, Delmestraße (teils), Ingelheimer Straße, Bodenheimer Straße, Bachstraße, Pappelstraße, Erlenstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Afmannshäuser Straße und Wiesbadener Straße GK III, ansonsten GK IV. Schulen Mainstraße und Erlenstraße, Sportfläche zwischen Erlenstraße und Neuenlander Straße. Hakenburger Straße, Hohentorsheerstraße, Langemarckstraße, Delmestraße (teils), Friedrich-Ebert-Straße, Neustadtscontrescarpe, Lahnstraße, Pappelstraße, Erlenstraße, Neuenlander Straße Baustaffel 4, Biebricher Straße und Westseite Wiesbadener Straße Baustaffel 2, ansonsten 3.
	147 (E)	29. 03. 1955	Festsetzung einer neuen Straßen- und Häuserlinie und Änderung der GK an der Delmestraße, Pappelstraße und Rüdesheimer Straße (Ergänzungsplan zum Bebauungsplan für die Vorstädte am linken Weserufer 10./17. Mai 1929). GK III entlang der Pappelstraße, dahinter GK IV.
	195 (E)	11. 11. 1955	Abgrenzungsverfahren für ein Grundstück an der Pappelstraße, Ecke Rüdesheimer Straße (Ergänzungsplan zum Bebauungsplan für die Vorstädte am linken Weserufer vom 10./17. Mai 1929). Festsetzung der vorderen und hinteren Baulinie der Blockecke Rüdesheimer-/Pappelstraße, Definition des Abstandes zur Straße.
	196 (E)	25. 04. 1956	Abgrenzungsverfahren für ein Grundstück an der Pappelstraße, Ecke Rüdesheimer Straße (Ergänzungsplan zum Bebauungsplan für die Vorstädte am linken Weserufer vom 10./17. Mai 1929). GK III, Baustaffel 4 für das Eckgebäude Rüdesheimer Straße/Pappelstraße.
	210 (E)	13. 05. 1957	Abgrenzungsverfahren für ein Flurstück an der Erlenstraße, Ecke Isarstraße (Ergänzungsplan zum Gewerbeplan für die Vorstädte am linken Weserufer vom 10./17. Mai 1929). GK III.
	212 (E)	22. 12. 1956	Abgrenzungsverfahren für ein Flurstück an der Erlenstraße, Ecke Rüdesheimer Straße (Ergänzungsplan zum Staffel- und Gewerbeplan für die Vorstädte am linken Weserufer vom 10./17. Mai 1929). GK III, Baustaffel 4 an der Straße.
	279 (E)	11. 11. 1958	Straße zwischen Woltmershäuser Straße/Am Hohentorsplatz und Duckwitzstraße, Fluchtlinienplan zur B 75. Straßenlinie der Oldenburger Straße, B 75, zwischen Am Hohentorsplatz und Duckwitzstraße bis kurz vor der alten Ochtum.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
SV/BT	0045 (E)	01. 02. 1921	Brückenstraße, teils Hegelstraße, Kantstraße, Wulfhoopstraße, Hermannstraße, sowie Teile der Thedinghauser Straße, Kirchweg GK III, sonst GK II. Buntentorsteinweg, Kornstraße, Gastfeldstraße Baustaffel (BS) 4, Thedinghauser Straße, und Teile der Gastfeldstraße BS 4 a, Ottostraße, Hermannstraße, Wulfhoopstraße, Lehnstedter Straße und Rasingstraße BS 2, ansonsten BS 3.
	0055 (E)	15. 05. 1930	Kantstraße Ostseite, Ottostraße, Hermannstraße (teils), Rasingstraße, Lehnstedter Straße, Meyerstraße (teils), Geschwornenweg (teils), Sedanstraße (teils), Möckernstraße Ostseite, Nettelbeckstraße, Gneisenaustraße (teils), Yorckstraße, Roßbachstraße, Gellertstraße, Brinkumer Straße, Neanderstraße, Kirchweg, Teile von Kornstraße und Buntentorsteinweg, Gastfeldstraße und Thedinghauser Straße GK II, ansonsten GK III. Friedhofffläche und Hof zwischen Waterloostraße und Kolberger Straße als Grünflächen. Friedrich-Ebert-Straße, Neustadtscontrescarpe, Buntentorsteinweg, Kornstraße, Gastfeldstraße (teils), Thedinghauser Straße Baustaffel (BS) 4, Kantstraße (teils), Hegelstraße (teils), Ottostraße, Hermannstraße, Rasingstraße, Lehnstedter Straße, Wulfhoopstraße Westseite, spätere Schopenhauer Straße, Euckenstraße, Nietschestraße, Brinkumer Straße Ostseite, Neanderstraße BS 2. Wulfhoopstraße Ostseite BS 1. Friedhofffläche und Hof zwischen Waterloostraße und Kolberger Straße als Grünflächen.
	482 (Q)	16. 02. 1962	Zwischen Neustadtscontrescarpe, Hermannstraße, Kornstraße und Kantstraße GK III, Baustaffel 4 (Kornstraße und Ecke Neustadtscontrescarpe/Hermannstraße), 3 (Neustadtscontrescarpe), 2 (Kantstraße, Hermannstraße) und 1 im Innenbereich. Festsetzung von Vorgartenfläche und privatem Hofraum sowie Flachdach für Gebäude im Innenbereich.
	501 (E)	27. 07. 1963	Buntentorsteinweg 203 sowie 210 bis 308, Fluchtlinienplan. Straßenverkehrsflächen zur Anbindung des Buntentorsteinwegs an die „Mozarttrasse“.
GS	0045 (E)	01. 02. 1921	Kirchweg G III, sonst II. Gastfeldstraße und Thedinghauser Straße Baustaffel 4 a, sonst 3.
	0055 (E)	15. 05. 1930	Meyerstraße (teils), Verlängerung Sedanstraße (teils) Gewerbeklasse II. Bereiche mit GK IV und Grünflächen zwischen Gastfeldstraße und Neuenlander Straße. Gastfeldstraße, Kirchweg, Neuenlander Straße GK III. Meyerstraße, Gastfeldstraße, Kirchweg, Neuenlander Straße Baustaffel (BS) 3. Innenbereich (Planstraßen) teils BS 2, teils BS 3. Große Grünfläche zwischen Gastfeldstraße und Neuenlander Straße.
	216 (Q)	18. 10. 1956	Zwischen Gastfeldstraße, Kirchweg, Neuenlander Straße, Meyerstraße, Thedinghauser Straße und Waterloostraße: GK III an der Waterloostraße, Gastfeldstraße, Gottfried-Menkenstraße, Kirchweg (teilweise), Thedinghauser Straße (teilweise), ansonsten GK IV. Baustaffel 1 bis 6 für die verschiedenen Gebäude/Baublöcke. Einige Gebäude an der Thedinghauser Straße sind nach Rahmenplan zu gestalten. Festsetzung von Ladenzonen, Garagen, Waschwäusern, Vorgartenzone und privatem Hofraum.
	447 (Q)	21. 01. 1961	Zwischen Thedinghauser Straße, Lobsienstraße, Theodor-Storm-Straße (beiderseits) und Meyerstraße: An der Thedinghauser Straße

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			GK III, ansonsten GK IV. An der Wilhelm-Raabe-Straße Baustaffel 4 bzw. 2, ansonsten 3. An der Thedinghauser Straße Fläche für Tankstelle, an der Gustav-Freytag-Straße eine Fläche für ein Kirchengrundstück mit Baustaffel 6. Flächen für Garagen, Vorgarten und private Hofraumflächen.
HR1	0045 (E)	01. 02. 1921	Östlich und südlich Willigstraße und Kornstraße GK II, sonst GK III, Vohnenstraße teils GK III. Bruchstraße Baustaffel (BS) 1, Vohnenstraße und Nollendorfer Straße BS 2, Verlängerungen Gastfeldstraße und Thedinghauser Straße BS 4 a, sonst BS 3.
	0055 (E)	15. 05. 1930	Kirchweg, Buntentorsteinweg, Kornstraße (teils), Nollendorfer Straße, Valckenburghstraße (teils), Vohnenstraße Ostseite Gewerbeklasse II. Planstraßen zwischen Kornstraße und Neuenlander Straße teils GK IV, teils GK III. Schlegelstraße, Im Grünen Winkel, spätere Straßen Rosenpfad, Bei den 5 Giebeln, Stiller Weg GK IV, ansonsten GK III. Spätere Straßen Kleiststraße, Pieckstraße, Schlegelstraße, Rosenpfad, Bei den 5 Giebeln, Stiller Weg Baustaffel (BS) 1, Planstraßen um die Valckenburghstraße sowie Vohnenstraße und Nollendorfer Straße BS 2, ansonsten BS 3.
	107 (E)	13. 11. 1953	Änderung eines Teils der geplanten Gastfeldstraße bei der Georg-Droste-Straße (Ergänzungsplan zum Bebauungsplan für die Vorstädte am linken Weserufer 17. Mai 1929) (Vohnenstraße, Valckenburghstraße). Aufhebung eines Teils der geplanten Gastfeldstraße im Bereich Valckenburghstraße. Neue Baulinien.
	137 (E)	27. 07. 1963	Aufhebung eines Teils einer Planstraße an der Kornstraße auf dem Flurstück 571 a (Ergänzungsplan zum Bebauungsplan für die Vorstädte am linken Weserufer 12.1928). Aufhebung einer Planstraße und Festsetzung einer schmalen Verkehrsfläche (Weg).
	272 a (E)	13. 10. 1949	Gewerbehof Huckelriede, Neue GK. In den Bereichen südöstlich Niedersachsendamm Gewerbeklasse III, westlich Niedersachsendamm und entlang dem Deich GK IV, dahinter GK II, beidseitig Buntentorsteinweg GK II.
	410 (Q)	06. 07. 1962	Zwischen Buntentorsteinweg und Neuenlander Straße: Zwischen Buntentorsteinweg und Kornstraße GK III, Baustaffel 3 bzw. 2 und 1 im Innenbereich. Zwischen Kornstraße, Neuenlander Straße und hinter Nollendorfer Straße GK IV, an der Kornstraße teils III, Baustaffel (BS) zwischen 1 und 3, einmal 6, sowie 1 a und 2 a. Festsetzung der Schulfläche sowie von öffentlicher Grünfläche an der Neuenlander Straße. Zwischen Kornstraße und der östlichen Neuenlander Straße GK II, BS 3 und 1 (an der Kornstraße) und 2 im übrigen Bereich. Im Innenbereich sind Wohnungen nur als Zubehör zulässig. Festsetzung der Vorgartenflächen und nicht bebaubaren Hofbereiche sowie Straßen- und Häuserlinien.
	501 (E)	27. 07. 1963	Buntentorsteinweg 203 sowie 210 bis 308, Fluchtlinienplan. Straßenverkehrsflächen zur Anbindung des Buntentorsteinwegs an die „Mozarttrasse“.
HR2	0045 (E)	01. 02. 1921	Keine Festsetzungen.
	272 a (E)	13. 10. 1949	Gewerbehof Huckelriede, Neue GK. In den Bereichen südöstlich Niedersachsendamm GK III, westlich Niedersachsendamm und entlang dem Deich GK IV, dahinter GK II. Beidseitig Buntentorsteinweg GK II.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
NL1	459 (Q)	16. 03. 1962	Zwischen Neuenlander Straße, Hünefeldstraße und Flughafendamm GK I, Baustaffel 6 zwischen Hünefeldstraße und Neuenlander Ring, sonst GKII, Baustaffel 2. Festsetzungen von Vorgartenflächen und öffentlicher Grünfläche am Flughafendamm.
NL2	0045 (E)	01. 02. 1921	An Warturmer Heerstraße sowie nördlichen Teilen Duckwitzstraße und Vulkanstraße GK I, sonst II. Baustaffel 6.
	279 (E)	11. 11. 1958	Fluchtlinienplan B 75 zwischen Woltmershauser Straße/Am Hohentorsplatz und Duckwitzstraße. Straßenlinie der Oldenburger Straße, B 75, zwischen Am Hohentorsplatz und Duckwitzstraße kurz vor der alten Ochtum.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines

Mit der Aufhebung der oben genannten Bebauungspläne werden folgende Ziele verfolgt:

- Vereinheitlichung des Planungsrechts, d. h. ausschließliche Anwendung des Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch und entsprechende Anwendung der Baunutzungsverordnung;
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen bebauter Gebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Zustand;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten, die durch das Nebeneinander von unverträglichen, jedoch nach altem, noch gültigem Städtebaurecht zulässigen Nutzungen entstehen könnten;
- Eindeutigkeit für Genehmigungen nach Fachrecht (BImSchG, TA Lärm usw.), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Das Nebeneinander von noch geltendem altem Städtebaurecht für die oben genannten Pläne und des seit Anfang der 60er Jahre auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. später des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffenen Baurechts für den größten Teil der Bebauungspläne in der Stadt Bremen führt bei der Beurteilung von Vorhaben zu einer unterschiedlichen rechtlichen Handhabung gleicher Sachverhalte. Diese ist lediglich abhängig von der planungsrechtlichen Situation des Gebiets, in welchem das Vorhaben beantragt wird. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine transparente, verständliche und übersichtliche Bauleitplanung anzubieten, sollen diejenigen Bebauungspläne aufgehoben werden, die noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als Rechtsgrundlage haben. Eine Beurteilung der Vorhaben kann dann zukünftig ausschließlich nach einem einheitlichen Planungsrecht erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufhebung dieser alten Pläne wird auch hinsichtlich der Genehmigungsebene nach Fachrecht deutlich: So wird in den Immissionsbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutze gegen Lärm – TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998] – sowie in den Bundesimmissionsschutzverordnungen für Sportanlagen und Verkehrslärm usw.) bei Genehmigungsverfahren ausschließlich auf die Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung, also z. B. Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet usw., Bezug genommen. Für die hier in Rede stehenden Bereiche ist eine Bewertung bzw. Einordnung nach den üblicherweise anzuwendenden Kriterien oft nicht eindeutig, da die Gewerbeklassen der Staffelbauordnung nicht mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Für die Planungs- und Rechtssicherheit ist daher die Aufhebung des alten Rechts geboten.

Für die Entscheidung über eine ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und die ersatzweise Anwendung der Regelungen des § 34 BauGB bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben, ist maßgeblich, dass der Zustand der einzelnen Teilbereiche mit ihrer nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgesehenen Entwicklung übereinstimmt.

Planungsziele für die Teilgebiete

Teil- gebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
ANS1	Bahnanlagen.
ANS2	Zwischen Große Sortillienstraße, Langemarckstraße, Weser und Oldenburger Straße (B 75) Gewerbliche Bauflächen. Zwischen Annenstraße, Schulstraße, Neustadtwall und kleine Johannesstraße Wohnbaufläche. Der Bereich des Ortsamtes als Fläche für Gemeinbedarf. Die Wallanlagen als Grünfläche (Parkanlage). Der übrige Bereich als gemischte Bauflächen.
ANS3	Der Teerhof bis Franzuseck als gemischte Baufläche. Zwischen Franzuseck und Fuldastraße Wohnbaufläche. Die Hochschule Bremen, Standort Werderstraße als Fläche für Gemeinbedarf. Die Streifen längs der Flussufer als Grünfläche (teils Sportanlage, teils Parkanlage).
NS/HT	Beidseitig Hohentorsheerstraße, bis an die Oldenburger Straße (B 75) gemischte Baufläche. Beidseitig Pappelstraße (zwischen Langemarckstraße und Friedrich-Ebert-Straße) sowie beidseitig Friedrich-Ebert-Straße zwischen Pappelstraße und Neustadtscontrescarpe als gemischte Baufläche. Die Schule an der Delmestraße als Fläche für Gemeinbedarf. Die Sportanlage nordwestlich davon als Grünfläche (Sportanlage). Die übrigen Bereiche als Wohnbauflächen.
SV/BT	Buntentorsteinweg bis zum Kirchweg als gemischte Baufläche. Der Friedhof Buntentor als Grünanlage (Friedhof). Die übrigen Bereiche als Wohnbauflächen.
GS	Die Schule an der Gottfried-Menken-Straße als Fläche für Gemeinbedarf. Die übrigen Bereiche als Wohnbaufläche.
HR1	Beidseitig Buntentorsteinweg, teils bis Kornstraße als gemischte Baufläche. Die Schule an der Valckenburghstraße als Fläche für Gemeinbedarf. Der übrige Bereich als Wohnbaufläche.
HR2	Beidseitig Niedersachsendamm einschließlich Krankenhaus und Kaserne bis zum Friedhof als Sonderbaufläche. Hubertushöhe als Wohnbaufläche.
NL1	Gewerbliche Bauflächen.
NL2	Die B 75 sowie die (im Bau befindliche) A 281 als Verkehrsfläche. Ein Bereich westlich der B 75 als Sonderbaufläche. Der übrige Bereich als gewerbliche Bauflächen.

C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2325 bezeichneten Teilgebiete treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der vorgenannten bisherigen Bebauungspläne 0045, 0055 (Staffelbau- und Gewerbepläne) sowie 2, 14, 17, 42, 0093 (teilweise), 104, 107, 132, 137, 147, 170, 171, 195, 196, 197, 210, 212, 272 a, 216, 279, 290, 410, 435, 447, 451, 459, 482 und 501 (Bebauungspläne auf Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940) außer Kraft.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines

Die Außer-Kraft-Setzung der bisherigen Festsetzungen nach der Staffelbauordnung hat zur Folge, dass zukünftig bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allein die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung gelten.

Die betroffenen Bereiche liegen in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind. Nach § 34 BauGB Abs. 1 „ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die be-

baut werden soll, in Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“.

Die baurechtliche Charakteristik ergibt sich dabei nicht ausschließlich aus der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft des Vorhabens, sondern schließt eine Bewertung der städtebaulichen Eigenart der gesamten „näheren Umgebung“ ein. Das sich daraus ergebende Rücksichtnahmegebot beinhaltet die Schutzwürdigkeit des gesamten umliegenden Gebiets.

In allen Teilgebieten liegen ausreichende Beurteilungskriterien zur Anwendung des § 34 BauGB vor. Die städtebaulichen Strukturen sind bereits weitgehend durch die bisherigen Festsetzungen vorgeprägt. Zukünftige Vorhaben, die sich in diesen Zusammenhang einfügen müssen, können deshalb keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen auslösen. Konfliktträchtige Gemengelagen sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden. Somit können auch bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen, da der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, bereits besteht.

Die im Folgenden beschriebene Eigenart der einzelnen Teilgebiete entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001.

Eigenart der Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete ergibt sich nach Aufhebung der bisherigen Festsetzungen bei Betrachtung der Kriterien des § 34 BauGB im Grundsatz folgende „Eigenart der näheren Umgebung“, die jedoch für jedes einzelne Vorhaben gesondert betrachtet werden muss:

ANS1	Öffentliche Grünanlage zwischen der B 75 und den Gleisen der Bahn.
ANS2	<p>Im Quartier zwischen Am Deich, Langemarckstraße, Große Sortillienstraße und B 75 befindet sich ausschließlich Gewerbe (GE-GI) ohne Wohnnutzung. Die anschließenden Bereiche werden überwiegend durch Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe (produzierendes Gewerbe oder Büronutzungen) in Form von Straßenrandbebauung und durch die Gebäude der Hochschule Bremen geprägt. Durch die Brauerei Beck & Co. werden wesentliche Bereiche gewerblich-industriell genutzt.</p> <p>Die Brauerei am Deich wie auch ein Schokoladenhersteller an der Westerstraße haben Auswirkungen durch Geruchs- bzw. Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung. Im Weiteren befindet sich eine Diskothek am Neustadtwall, die Verkehr in das Gebiet zieht.</p> <p>Die Geschossigkeit variiert je nach Straße sehr stark. Neben bis zu zehngeschossigen Einzelbauten (gewerblich und auch Wohngebäude), z. B. an der Langemarckstraße, kommt ein- bis viergeschossige Straßenrandbebauung unterschiedlicher Geschosshöhen und Ausformung vor, in den Höfen befinden sich oft niedrigere untergeordnete Bauteile.</p> <p>Der Bereich zwischen Süderstraße, Westerstraße, Kleine Johannisstraße, Große Annenstraße einschließlich südlicher straßenseitiger Bauzone von 10 m Tiefe ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalten. Hier gilt weiterhin das Staffelbau- und Gewerberecht.</p> <p>Die zur Beurteilung nach § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung notwendigen Kriterien können nur aus der Betrachtung der direkten Umgebung eines geplanten Vorhabens gewonnen werden.</p>
ANS3	An der Wilhelm-Kaisen-Brücke konzentriert sich Büronutzung in sehr unterschiedlicher Bebauung (ein bis zehn Geschosse). Dahinter schließt ein homogenes Wohngebiet an, mit wenigen anderen Nutzungen (z. B. Verwaltung evangelische Kirche). Den Abschluss des Planbereiches bilden die Gebäude der Hochschule Bremen. An der Weser stehen die Gebäude der Seenotrettungsgesellschaft mit bis zu vier Geschossen. Im Weiteren schließen innerhalb des Grünzuges an der Weser verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Gaststätten mit Außennutzung oder Rudervereine an. Für die Beurteilung nach § 34 BauGB ist die direkte Umgebung des Vorhabens heranzuziehen. Die Wohnbebauung ist sehr einheitlich ausgebildet, die öffentlichen Gebäude, Büroeinrichtungen und Freizeiteinrichtungen sind sehr individuell ausgeformte Bauten.
NS/HT	Vorwiegend Wohnbebauung als traufständige Straßenrandbebauung. An den Hauptstraßen (Langemarckstraße, Pappelstraße und Friedrich-Ebert-Straße sowie teilweise Hohentorsheerstraße, Lahnstraße und Erlenstraße) ist die Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen (Mischgebiet) durchmischt, die sich meis-

	tens auf das Erdgeschoss beschränken. Die Geschossigkeit geht von eins (z. B. Illerstraße) bis vier und mehr (z. B. Hohentorsheerstraße und Langemarckstraße). Die Eckhäuser sind zum Teil ein Geschoss höher. Es sind bei gleicher Traufhöhe unterschiedliche Geschossigkeiten aufgrund der verschiedenen Geschosshöhen älterer und neuer Gebäude möglich. Für die Beurteilung nach § 34 BauGB ist die direkte Umgebung des Vorhabens heranzuziehen.
SV/BT	In der Südvorstadt haben sich vorwiegend Wohnnutzungen in Straßenrandbebauung herausgebildet. Mischstrukturen von Wohnen und Gewerbe befinden sich vorrangig an den Hauptstraßen. Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist die gut ablesbare Siedlungsstruktur. Eine Besonderheit im Gebiet ist der verbliebene Bauernhof im Innenhof der Ottostraße mit unmittelbaren Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Er genießt Bestandsschutz. Die Geschossigkeiten reichen von eins an den schmalen Nebenstraßen bis vier an der Friedrich-Ebert-Straße. Auch der Bereich Buntentor wird vorwiegend von Wohnnutzung in Straßenrandbebauung geprägt, die an den Hauptstraßen (Buntentorsteinweg, Kornstraße) mit Mischgebietsnutzungen, vorwiegend im Erdgeschoss, durchsetzt ist. Die Geschossigkeiten reichen hier ebenfalls von eins bis vier, mit teils großen Unterschieden bei einander benachbarten Gebäuden. An der Hardenbergstraße steht ein die Bebauung weit überragender Bunker. Dieser ist als „Ausreißer“ bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht relevant.
GS	Eine homogene Siedlung der 60er Jahre, ein- bis siebengeschossig mit Flachdächern. In den Randbereichen ältere Straßenrandbebauung, traufständig mit Satteldächern, zwei- bis viergeschossig (Gastfeldstraße). An der Gottfried-Merken-Straße besteht ein kleines Einkaufszentrum zur Nahversorgung der Bevölkerung. Der Bereich ist vollständig besiedelt. Die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB hat die Eigenart der Umgebung zugrunde zu legen.
HR1	Im Wesentlichen herrscht Wohnbebauung vor (allgemeines Wohngebiet), teils durchsetzt mit etwas Gewerbe und Einzelhandel an Buntentorsteinweg und Kornstraße in Huckelriede (Mischgebiet). An der Neuenlander Straße sind Immissionen durch Verkehr (A 281) und Fluglärm zu berücksichtigen. Hier entwickelt sich gewerbliche Nutzung. Es gibt Schulen an der Valckenburghstraße und benachbart ein Altenheim. Die Gebäudehöhen sind sehr unterschiedlich und umfassen ein bis drei Geschosse. Zur Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB muss das direkte Umfeld herangezogen werden.
HR2	In diesem Abschnitt steht der Flächennutzungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten entgegen. Am Niedersachsendamms hat sich dreigeschossige Wohnnutzung etabliert, zum Teil in den vormaligen Kasernengebäuden. Hier ist der Flächennutzungsplan den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Sondergebietsnutzung beschränkt sich jetzt auf das Krankenhaus und die verbliebenen Kasernenteile. Der Bereich Hubertushöhe, Werderhöhe ist ausschließlich eingeschossiges Wohngebiet. Für die Beurteilung nach § 34 BauGB ist die direkte Umgebung des Vorhabens heranzuziehen.
NL1	Hier gibt es ausschließlich gewerbliche Nutzungen (BSAG, Autohandel). Für die Beurteilung nach § 34 BauGB ist die direkte Umgebung des Vorhabens heranzuziehen.
NL2	Der nördliche Bereich umfasst den Anschlusspunkt von A 281 mit Carl-Francke-Straße. Die Beurteilung von Vorhaben nach §34 BauGB in von den Verkehrsanlagen nicht betroffenen Flächen bezieht sich auf die bereits vorhandene Sondergebietsnutzung durch großflächigem Einzelhandel im südlichen Bereich und gewerbliche Nutzungen im sonstigen Bereich.

E) Umweltbericht

Hinsichtlich des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes wird auf die Abschnitte B) „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes“ und C) „Planinhalt“ verwiesen.

Da keine neuen baulichen Entwicklungen ermöglicht werden, ist weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen, noch sind erhebliche Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Dadurch erübrigen sich auch die zusätzlichen Angaben zum Umweltbericht, einschließlich der allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Für das Schutzgut Boden wird allerdings auf Folgendes hingewiesen:

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und Grundwasser-
verunreinigungen. Darüber hinaus liegen Anhaltspunkte für das Vorhanden-
sein von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Aufgrund des notwendigen hohen Prüfaufwandes und des speziellen Regelungs-
bedarfes (Aufhebung Staffelbau- und Gewerbepläne) dieses Bebauungsplanes
können im Rahmen dieses Planverfahrens keine abschließenden Ermittlungen
zu den Bodenbelastungen durchgeführt werden. Der in § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
vorgesehenen Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-
gefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Aufhebungsplan nicht nach-
gekommen. Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmi-
gungs- bzw. Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der
Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die
für Bodenschutz zuständige Stelle ihre Stellungnahme zum Antragsverfahren
abgegeben hat. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungs-
verfahren stellt § 34 BauGB. Die Bremische Landesbauordnung sieht in der No-
velle von 2006 in diesen 34er Gebieten keine Genehmigungsfreistellung mehr
vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass mögliche Risi-
ken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

E) Finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan 2325 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemein-
de Bremen keine Kosten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004

Bebauungsplan 2325

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Neustadt für folgende Gebiete (Bearbeitungsstand: 13. März 2007)

Ortsteil Alte Neustadt

ANS1 zwischen Weser, B 6, Am Hohentorsplatz und Eisenbahn Bremen–Oldenburg

*ANS2 zwischen Weser, Kleine Weser, Rolandstraße, Neustadtswall, Langemarck-
straße, Neustadtscontrescarpe, Hohentorstraße, Große Sortillienstraße und
B 6*

*ANS3 zwischen Weser, Werderstraße, Hochschule für Nautik, Kleine Weser und
Herrlichkeit*

Ortsteil Neustadt/Hohentor

*NS/HH zwischen Oldenburger Straße, B 6, Woltmershauser Allee, Neustadtscon-
trescarpe, Friedrich-Ebert-Straße und Neuenlander Straße*

Ortsteil Südervorstadt/Buntentor

*SV/BT zwischen Neustadtscontrescarpe, Buntentorsteinweg, Gellertstraße, Har-
denbergstraße, Kirchweg, Kornstraße, Gneisenaustraße, Gastfeldfeldstraße,
Meyerstraße, Neuenlander Straße und Friedrich-Ebert-Straße*

Ortsteil Gartenstadt Süd

GS zwischen Meyerstraße, Gastfeldstraße, Kirchweg und Neuenlander Straße

Ortsteil Huckelriede

*HR1 zwischen Kleine Weser, Buntentorsdeich, Niedersachsendamm, Neuenlan-
der Straße, Schulzentrum Valckenburger Straße, Kornstraße und Kirchweg*

*HR2 zwischen Kleine Weser, Friedhof Huckelriede, Habenhauser Landstraße,
Buntentorsdeich, Max-Eyth-Straße und Rolandklinik*

Ortsteil Neuenland

*NL1 Bereich der Bremer Straßenbahn AG zwischen Neuenlander Straße, Flug-
hafendamm und Georg-Wulf-Straße*

*NL2 zwischen Eisenbahn Bremen–Oldenburg, Carl-Francke-Straße, B 75 und
Ochtumdeich*

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2325 bezeichneten Teilbereiche treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau- und Gewerbepläne bzw. bisheriger Bebauungspläne auf Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 außer Kraft. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB.

Da keine neuen baulichen Entwicklungen ermöglicht werden, ist weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen, noch sind erhebliche Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Für das Schutzgut Boden wird allerdings auf Folgendes hingewiesen:

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und Grundwasser- verunreinigungen. Darüber hinaus liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die für Bodenschutz zuständige Stelle ihre Stellungnahme zum Antragsverfahren abgegeben hat. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB. Die Bremische Landesbauordnung sieht in der Novelle von 2006 in diesen 34er Gebieten keine Genehmigungsfreistellung mehr vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass mögliche Risiken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

b) Alternativenprüfung

Entfällt.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2325 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung wurde abgesehen, da sich die Planaufstellung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 11. September bis 11. Oktober 2006) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Neustadt den Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis genommen.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Die Planergänzungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 2325 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) ausgewiesen.

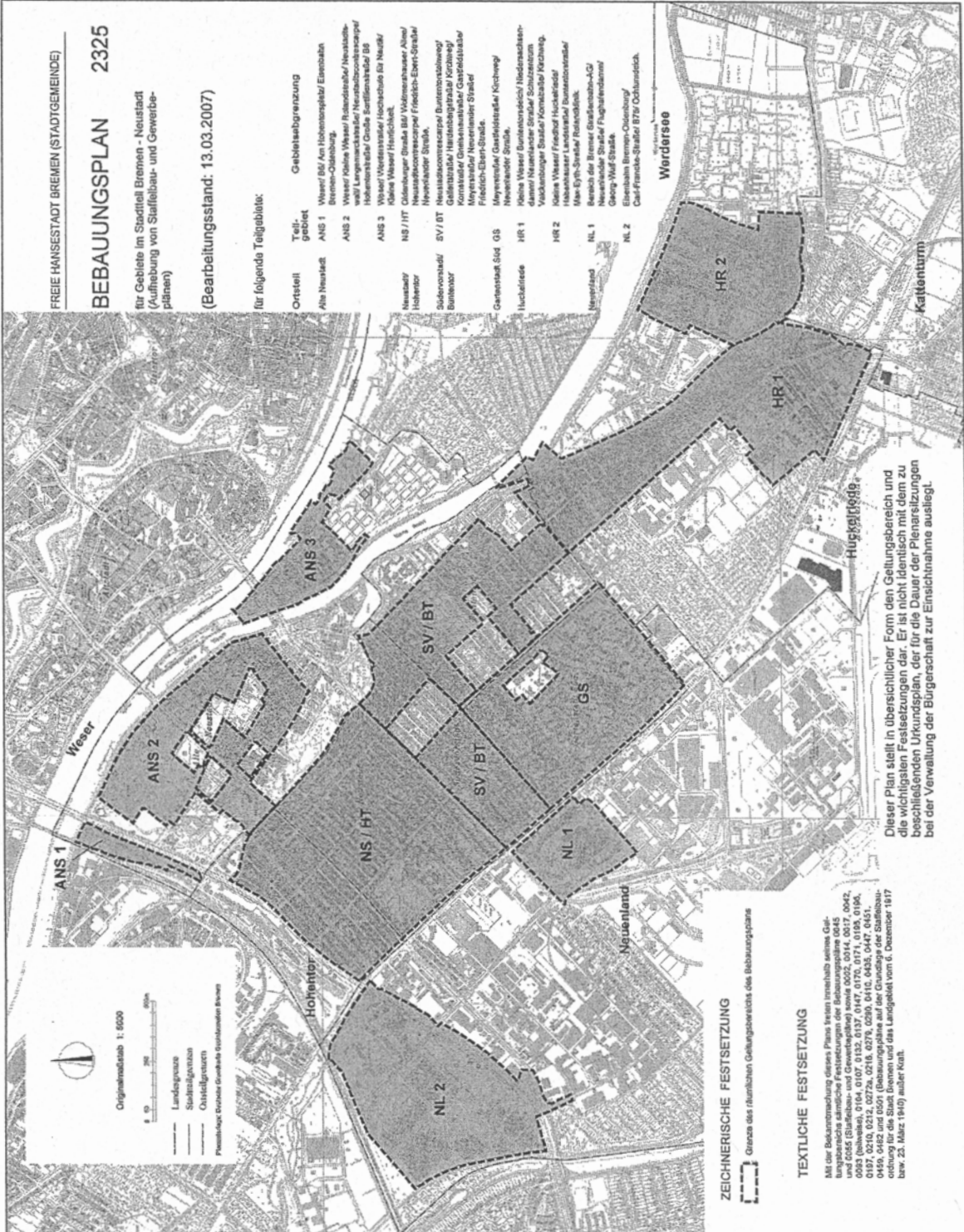
Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese haben zu einer Planänderung geführt.

für Gebiete im Stadtteil Bremen - Neustadt
(Aufhebung von Staffelfbau- und Gewerbe-
plänen)

(Bearbeitungsstand: 13.03.2007)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsbegrenzung
Alte Neustadt	ANS 1	Weiser/Bf Am Hohensteigplatz/ Eisenbahn- Bremen-Ostdeich.
	ANS 2	Weiser/Kleine Weiser/ Rosenstraße/ Neustadt- wall/ Langemannstraße/ Neustadtbrunnensplatz/ Hohenstraße/ Große Sortimentsstraße/ BS
	ANS 3	Weiser/Westdeischer Hochschule für Musik/ Kleine Neuer Herrlichkeit.
Neustadt/ Hohentor	NS / HT	Grabenweg/ Große Markt/ Rosensteiger Ober- wall/ Neustadtbrunnensplatz/ Friedrich-Ebert-Straße/ Hohentorstraße.
Südensteig/ Binnenhof	SV / BT	Neustadtbrunnensplatz/ Binnensteigweg/ Gartenstraße/ Händelplatz/ Kirchweg/ Kornstraße/ Gensersmattstraße/ Gartenstraße/ Kornstraße/ Neustadt.
Gensersmatt Süd	GS	Friedrichs-Platz/ Neustadtstraße.
Huchelände	HR 1	Kleine Weiser/ Bundesstraße/ Händelsteig- damm/ Neustadtstraße/ Schulzentrum.
	HR 2	Valkenbergstraße/ Kornstraße/ Kirchweg. Kleine Weiser/ Friedrich Huchelände/ Hakenhäuser Landstraße/ Binnensteigstraße/ Marie-Eyth-Straße/ Rosensteig.
Neuenland	NL 1	Bereich der Bremer Draußenbau-AG Kornstraße/ Neustadtstraße/ Flughafensteig/ Georg-VIM-Strasse.
	NL 2	Eisenbahn Bremen-Ostdeich/ Carl-Francke-Straße/ BTW Ochterschick.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

Grund der räumlichen Geltungsbereits des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Mit der Bezeichnung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne außer Kraft:
0045 (Staffelfbau- und Gewerbeplan) sowie 0032, 0014, 0017, 0042, 0083 (Hohentor), 0164, 0107, 0132, 0137, 0147, 0170, 0171, 0195, 0196, 0197, 0210, 0212, 0272a, 0218, 0278, 0280, 0410, 0405, 0447, 0451, 0456, 0462 und 0463 (Hohentor) für den Bereich des Neuenlandes bzw. 23. März 1940) außer Kraft.