

***Mitteilung des Senats vom 8. Juni 2007***

***Bebauungsplan 2328***

***Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Woltmershausen für folgende Gebiete***

***(Bearbeitungsstand: 13. März 2007)***

***Ortsteil Rablinghausen***

***Rhs zwischen Rablinghauser Deich, Stromer Straße/Wiedhofstraße und Neuer Schutzdeich***

***Ortsteil Woltmershausen***

***Whs1 zwischen Auf dem Bohnenkamp, Neuer Schutzdeich, Kamphofer Damm und Kleingartengebiet Am alten Schutzdeich***

***Whs2 zwischen Simon-Bolivar-Straße, Schwarzer Weg, Am Gaswerkgraben und Bahnstrecke Bremen-Oldenburg***

***Whs3 zwischen Woltmershauser Straße, Duntzestraße, Westerdeich, Ladestraße, Auf dem Bohnenkamp und Wildeshauser Straße***

***Whs4 zwischen Woltmershauser Straße und Ladestraße, Woltmershauser Tunnel, Simon-Bolivar-Straße, Mittelkampstraße und Alter Schutzdeich***

***Whs5 zwischen Weser, Hohentorshafen und Ladestraße/Westerdeich***

***Whs6 beidseitig Warturmer Heerstraße***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2328 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) vorgelegt.

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

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2328 zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

**Bebauungsplan 2328**

**Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Woltmershausen für folgende Gebiete**

**(Bearbeitungsstand: 13. März 2007)**

**Ortsteil Rablinghausen**

**Rhs zwischen Rablinghauser Deich, Stromer Straße/Wiedhofstraße und Neuer Schutzdeich**

## **Ortsteil Woltmershausen**

- Whs1** zwischen Auf dem Bohnenkamp, Neuer Schutzdeich, Kamphofer Damm und Kleingartengebiet Am alten Schutzdeich
- Whs2** zwischen Simon-Bolivar-Straße, Schwarzer Weg, Am Gaswerkgraben und Bahnstrecke Bremen–Oldenburg
- Whs3** zwischen Woltmershauser Straße, Duntzestraße, Westerdeich, Ladestraße, Auf dem Bohnenkamp und Wildeshauser Straße
- Whs4** zwischen Woltmershauser Straße und Ladestraße, Woltmershauser Tunnel, Simon-Bolivar-Straße, Mittelkampstraße und Alter Schutzdeich
- Whs5** zwischen Weser, Hohentorshafen und Ladestraße/Westerdeich
- Whs6** beidseitig Warturmer Heerstraße

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2328 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2328 (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 2328 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 Die Handelskammer Bremen hat Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des oben genannten Bebauungsplanentwurfs.

Wir gehen jedoch davon aus, dass im Plangebiet 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:

Einschränkungen von gewerblichen Nutzungen in so genannten Gemenlagen sind intensiv rechtlich untersucht worden.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Beurteilungsgrundlagen von potenziellen Konfliktlagen sowohl nach altem Recht als nach § 34 BauGB

im Wesentlichen identisch sind und sich von daher keine besonderen Einschränkungen von Gewerbebetrieben nach Aufhebung alten Rechts ergeben.

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

#### 5.2 Die swb AG hat Folgendes mitgeteilt:

„In Beantwortung Ihres Schreibens vom 28. August 2006 teilen wir mit, dass unsererseits gegen die geplanten Maßnahmen folgende Bedenken betreffend unseres Grundstücks Am Gaswerkgraben 2/4 bestehen.

Wie in dem Ihrem Haus vorliegenden Entwicklungskonzept von Prof. Machleidt & Partner aus dem Jahr 2000 ersichtlich, haben wir unser vorgenanntes Grundstück in betriebsnotwendige und nicht betriebsnotwendige Teilflächen gespalten. Für die weiterhin langfristig betriebsnotwendigen Grundstücksflächen beantragen wir die Festsetzung als Fläche für Versorgung.“

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

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der swb AG. Nach Aufhebung des alten Rechts sind die bisherigen Nutzungen auch weiterhin zulässig (Fläche für Versorgung).

Sollen neue Entwicklungen entsprechend dem vorgenannten Entwicklungskonzept umgesetzt werden, ist gegebenenfalls eine Neuplanung erforderlich.

Der Aufhebungsplan steht einer Neuplanung nicht entgegen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen 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 Woltmershausen 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 keine Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

#### 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 2328 außer Kraft treten.

— Unter Hinweise wurden die rechtlichen Grundlagen aufgeführt.

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

## 8.2 Änderung der Begründung

Der Abschnitt E) Umweltbericht wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden vollständig überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) enthält die vorgenannte Änderung.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2328 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.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann 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 Woltmershausen hat im Rahmen der Behördenbeteiligung den Bebauungsplanentwurf 2328 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 2328 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Woltmershausen für die im Planentwurf bezeichneten Gebiete (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

### *Begründung zum Bebauungsplan 2328*

#### *Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Woltmershausen für folgende Gebiete*

*(Bearbeitungsstand: 13. März 2007)*

##### *Ortsteil Rablinghausen*

*Rhs zwischen Rablinghauser Deich, Stromer Straße/Wiedhofstraße und Neuer Schutzdeich*

##### *Ortsteil Woltmershausen*

*Whs1 zwischen Auf dem Bohnenkamp, Neuer Schutzdeich, Kamphofer Damm und Kleingartengebiet Am alten Schutzdeich*

*Whs2 zwischen Simon-Bolivar-Straße, Schwarzer Weg, Am Gaswerkgraben und Bahnstrecke Bremen-Oldenburg*

*Whs3 zwischen Woltmershauser Straße, Duntzestraße, Westerdeich, Ladestraße, Auf dem Bohnenkamp und Wildeshauser Straße*

*Whs4 zwischen Woltmershauser Straße und Ladestraße, Woltmershauser Tunnel, Simon-Bolivar-Straße, Mittelkampstraße und Alter Schutzdeich*

*Whs5 zwischen Weser, Hohentorshafen und Ladestraße/Westerdeich*

*Whs6 beidseitig Warturmer Heerstraße*

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Woltmershausen, Ortsteile Rablinghausen und Woltmershausen. Die Teilgebiete sind nach Ortsteilen benannt 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
Rhs	Rablinghausen war bis 1921 selbständige Landgemeinde und wurde dann nach Bremen eingemeindet. Der industrielle Strukturwandel in dieser Zeit hat sich in Rablinghausen baulich kaum niedergeschlagen.  Rablinghausen ist in baulicher als auch in nutzungsmäßiger Hinsicht relativ homogen und städtebaulich weitestgehend ausgeformt.
Whs1	Nach dem zweiten Weltkrieg wurde südlich „Auf dem Bohnenkamp“ bis an den neuen Schutzdeich intensiv gebaut. Es entstanden Reihenhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser. Ende der 50er Jahre und Anfang der 60er Jahre kam der für diese Zeit typische Geschosswohnungsbau mit hohem Freiflächenanteil im Bereich des Kamphofer Damm hinzu.  Nennenswerte gewerbliche Nutzungen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.
Whs2	Das Stadtwerkegelände sowie die umgebenden weiteren Gewerbeflächen südlich der Simon-Bolivar-Straße gehören zu den ältesten gewerblich genutzten Bereichen im Stadtteil.  Die Entwicklung des Stadtwerkegeländes begann 1898, seine größte Ausdehnung erreichte das Werk 1937. Nach Umstellung der Energieversorgung auf Erdgas und Fernwärme, wurde die Gasproduktion 1964 eingestellt. Ein erheblicher Teil des Geländes wird seitdem von den Stadtwerken nicht mehr benötigt und liegt brach. Die übrigen Flächen werden weiterhin gewerblich genutzt. Zwischen dem Straßengebiet der Simon-Bolivar-Straße, Seumestraße und der Straße „Am Gaswerk“ kommen einige Wohnungen hinzu, die im Zusammenhang mit den gewerblichen Ansiedlungen entstanden sind.
Whs3	Das Gebiet südlich der Woltmershauser Straße bis zur Straße „Auf dem Bohnenkamp“ wurde um 1900 als Bauland erschlossen. Auf schmalen und teilweise tiefen Parzellen, die bis dahin landwirtschaftlich genutzt wurden, entstanden Reihenhäuser überwiegend für Arbeiter und Handwerker. Hinzu kamen – bei ausreichenden Grundstückstiefen in rückwärtigen Lagen – vereinzelt kleinere Handwerksbetriebe sowie eine Schule, kirchliche Einrichtungen und ein Einkaufsmarkt.  Entlang der Hauptachse Woltmershauser Straße hat sich beidseitig eine städtisch verdichtete Mischstruktur, bestehend aus Läden, Büros, Gastronomie und Wohnungen entwickelt.  Nördlich der Woltmershauser Straße erstreckt sich eine kompakte Wohnbebauung entlang des hier verlaufenden Weserdeichs (Ladestraße, Westerdeich). Im Westen des Bereiches befinden sich am Kamphofer Damm der Friedhof Woltmershausen sowie einige Kleingärten.  Die bauliche Entwicklung dieses Stadtbereiches ist weitestgehend abgeschlossen.
Whs4	Auch dieser Bereich wurde ab 1900 im Zuge der Vorstadtentwicklungen durch Wohnungsbau besetzt. Zusätzlich etablierten sich einzelne Gewerbebetriebe zwischen der Dangaster Straße und der Zwischenahner Straße (Lagerhaltung) sowie der Akazienstraße und der Delmenhorster Straße (Recyclingfirma und Druckerei). Sie nehmen jeweils größere zusammenhängende Flächen in Anspruch und grenzen sich räumlich deutlich von den umgebenden Wohnstraßen ab.
Whs5	Bereits Ende des 19. Jahrhunderts hat sich im Bereich des Hohentorshafens (früher Woltmershauser Kanal und Sicherheitshafen) ein reges geschäftliches Treiben entwickelt. Schwerpunkte lagen und liegen in

	<p>der Holzverarbeitung und Lagerhaltung. In der Folge haben sich zudem Handwerksbetriebe angesiedelt. Prägend sind heute große Lagerhallen sowie ausgedehnte Lagerplätze vom Hohentorshafen entlang des Weseruferers bis hin zum Woltmershauser Weseruferpark.</p> <p>Der Hafen- bzw. Wasserbezug der Betriebe ist heute allerdings nur noch von untergeordneter Bedeutung, da der Warentransport fast ausschließlich durch Lkw erfolgt.</p>
Whs6	<p>Auf beiden Seiten der Warturmer Heerstraße hat sich zwischen der Grol-lander Ochtum und der Neuenlander Wasserlöse sukzessive eine Nut-zungsmischung aus Gewerbebetrieben, Gastronomie und Wohnungs-bau entwickelt. Die übrigen Bereiche bestehen aus Grünflächen sowie Kleingärten.</p>

## 2. Geltendes Planungsrecht

### Allgemeines

Im Plangebiet gelten die Staffelbau- und Gewerbepläne Nr. 0045 und 0055 von 1921 bzw. 1930 sowie die Bebauungspläne 286 und 442 von 1960 bzw. 1961. Diese Pläne wurden auf Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 aufgestellt.

Des Weiteren gilt der Bebauungsplan 500 (Hafenplan), rechtskräftig seit dem 18. Januar 1962, der teilweise dem Stadtteil Woltmershausen zuzuordnen ist. Der Bebauungsplan 500 wird aufgrund seiner Größe und seines spezifischen Inhalts in einem eigenständigen Verfahren behandelt.

Die Staffelbau- und Gewerbepläne 0045 und 0055 gelten als so genannte einfache (nicht qualifizierte) Bebauungspläne, da sie keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. 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 286 und 442 ist ebenfalls die Staffelbauordnung.

Diese Pläne enthalten jedoch zusätzliche Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen und sind damit im Sinne des heutigen § 30 Baugesetzbuch qualifiziert.

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 diese Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

### Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2328 bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
Rhs	0055	15. 05. 1930	Gewerbeklasse 3, Baustaffel 2 (III/2) beidseitig des Dorfkampsweges sowie Baustaffel 3 in den übrigen Bereichen.
Whs1	0055	15. 05. 1930	II/3 zwischen Auf dem Bohnenkamp und Budjadinger Straße und III/3 südlich Auf dem Bohnenkamp (ab Roter Sand in westlicher Richtung) und östlich Kamphofer Damm bis Neuer Schutzdeich. In den restlichen Bereichen gilt IV/3 an den größeren Erschließungsstraßen und Baustaffel 2 an den nachgeordneten Erschließungsstraßen.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
Whs2	0055	15. 05. 1930	I/6 zwischen Seumestraße, Am Gaswerkgraben, Schwarzer Weg und Oldenburger Bahn.
	286	02. 06. 1960	II/2, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen (Seumestraße/Am Gaswerk) südlich der Simon-Bolivar-Straße und beidseitig der Seumestraße. Wohnnutzungen sind nur im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen zulässig (Zubehör). Die festgesetzte Baustaffel kann unter bestimmten Bedingungen überschritten werden.  Im Eckbereich Simon-Bolivar-Straße/Am Gaswerk ist III/2 festgesetzt (vorhandene Wohnbebauung).
Whs3	0055	15. 05. 1930	II/3 und 2 zwischen Woltmershauser Straße und Westerdeich sowie zwischen Goosekamp und Huchtinger Straße, III/3 und 2 im Bereich des Friedhofs Woltmershausen, I/6 in einem kleinen Teilbereich südlich der Woltmershauser Straße (gegenüber der Blexer Straße).
	442	21. 01. 1961	III/3 entlang der Südseite der Woltmershauser Straße und teilweise nördlich auf dem Bohnenkamp. II/3 entlang der Nordseite der Woltmershauser Straße, II/2 am Westerdeich und an der Ladestraße, im westlichen Teil des Westerdeichs III/2, ebenfalls an der Huchtinger Straße. In den rückwärtigen Lagen zwischen Woltmershauser Straße und auf dem Bohnenkamp überwiegend IV/2, in den Gartenbereichen hier wiederum III oder IV jeweils mit Baustaffel 1 und festgesetzten Flachdächern. Im Bereich der Woltmershauser Kirche gilt IV/2 a.
Whs4	0055	15. 05. 1930	I/6 zwischen Woltmershauser Straße und Ladestraße (gegenüber Huder Straße).
	286	02. 06. 1960	Entlang der Woltmershauser Straße sowie an der Zwischenahner Straße überwiegend III/3, ansonsten im Wesentlichen III/2, rückwärtige Anbauten III/1 und Flachdach. Zwischen Dangaster Straße und Zwischenahner Straße sowie Akazienstraße und Delmenhorster Straße II/2; Wohnungen sind hier nur als Zubehör zu gewerblichen Einrichtungen zulässig. Die festgesetzte Baustaffel kann hier unter bestimmten Bedingungen überschritten werden.
Whs5	0045	01. 02. 1921	I/6 im Bereich der Dreiecksfläche des Hohentorshafens.
	0055	15. 05. 1930	I/6 zwischen Woltmershauser Straße und Hohentorshafen sowie zwischen Ladestraße und Weser.
Whs6	0045	01. 02. 1921	II/3 auf beiden Seiten der Warturmer Heerstraße.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

#### Allgemeines

Mit der Aufhebung der oben genannten Staffelbau- und Gewerbepläne bzw. 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 Nutzungen 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 (BlmSchG, TA Lärm), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Das Nebeneinander des noch geltenden alten Städtebaurechts für die oben genannten Pläne und des seit Anfang der 60er Jahre auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. später des Baugesetzbuchs (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 Beurteilung – entweder nach neuem oder nach altem Recht – ist lediglich abhängig von dem Gebiet, in welchem das Vorhaben beantragt wird.

Es ist das Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern eine transparente, verständliche und übersichtliche Bauleitplanung anzubieten. Daher sollen die Bebauungspläne, die noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als Rechtsgrundlage haben, aufgehoben werden.

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 Immissionsschutzbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-Gesetz vom 26. August 1998] – sowie in den Bundes-Immissionsschutzverordnungen 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 gängigen Kriterien sehr schwierig, da die Gewerbeklassen der Staffelbauordnung nicht mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung identisch sind. Zur Planungs- und Rechtssicherheit ist daher die Aufhebung des alten Rechts erforderlich.

Für die Entscheidung über eine 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 Teilgebiete

Teilgebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Rhs	Wohnbauflächen, für einen kleineren Teilbereich an der Rablinghauser Landstraße gemischte Bauflächen sowie Grünflächen (Friedhof) am Rablinghauser Deich.
Whs1	Wohnbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf (Schule).
Whs2	Flächen für Versorgung (Gas) sowie gewerbliche Bauflächen.
Whs3	Wohnbauflächen sowie entlang der Woltmershauser Straße gemischte Bauflächen.
Whs4	Wohnbauflächen nördlich Mittelkampstraße, gemischte Bauflächen entlang der Woltmershauser Straße und zwischen Simon-Bolivar-Straße und Woltmershauser Straße, gewerbliche Bauflächen zwischen Simon-Bolivar-Straße und Woltmershauser Straße.
Whs5	Sonderbaufläche Hafen.
Whs6	Grünflächen (Dauerkleingärten).

Die Teilgebiete Rhs, Whs1, Whs3, Whs4 und Whs6 entsprechen nach Aufhebung des alten Rechtes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Für einen Teilbereich der Fläche Whs2 (Flächen für Versorgung – Gas) und Whs5 (Sonderbaufläche Hafen) müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

### **C) Planinhalt**

Für die im Bebauungsplan 2328 bezeichneten Teilbereiche treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau- und Gewerbepläne bzw. bisheriger Bebauungspläne 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 Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung gelten.

Die betroffenen Bereiche liegen in bebauten Ortsteilen. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung ergibt sich aus einer Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse.

In Woltmershausen sind die städtebaulichen Verhältnisse in den meisten Fällen klar zu definieren und entsprechen in großen Bereichen Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Eine Beurteilung von Vorhaben in diesen Bereichen ist weitestgehend unproblematisch.

In Teilbereichen von Woltmershausen sind Gemengelagensituationen, bestehend aus Wohnungsbau und gewerblichen Nutzungen, vorzufinden.

Ein Vergleich der Rechtslage bei Konflikten zwischen Wohnungsbau und Gewerbe nach altem Recht (Gewerbeklasse II) und neuem Rechtszustand nach § 34 BauGB hat zu keinem erheblichen Unterschied bei einer Beurteilung von Vorhaben geführt.

Die nach altem Recht zulässigen Nutzungen in der Gewerbeklasse II sind in § 35 der Staffelbauordnung aufgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben steht gemäß § 35 Abs. 1 Satz 2 der Staffelbauordnung unter dem Vorbehalt, dass eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen sein muss.

Die Beurteilung liegt im Ermessen der Ordnungsbehörde und bezieht sich auf Art und Umfang des Betriebes und auf geeignete Schutzvorkehrungen.

Dieser Vorbehalt entspricht dem Gebot der Rücksichtnahme, das nach Aufhebung des alten Rechtes im unbeplanten Innenbereich gelten würde.

Bei Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme und der Ziffer 6.7 der in der TA-Lärm enthaltenen Gemengelagenregelung, kann davon ausgegangen werden, dass in den betroffenen Bereichen durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe keine neuen Missstände entstehen.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des neu eingeführten § 34 Abs. 3 a BauGB, der eine erleichterte Genehmigung zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich betrifft.

Danach kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden, wenn dieses städtebaulich vertretbar und mit anderen öffentlichen Belangen, hier insbesondere unter Würdigung von nachbarlichen Interessen, vereinbar ist.

Diese Regelung betrifft also die Sicherung und angemessene Fortentwicklung bestehender Gewerbe- und Handwerksbetriebe im unbeplanten Innenbereich und kann zur Stabilisierung städtebaulich gewollter Gemengelagen in Woltmershausen herangezogen werden.

## Eigenart der Teilgebiete

Teilgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen nach § 34 BauGB
Rhs	Der Bereich ist fast vollständig entwickelt und baulich klar strukturiert. Im Wesentlichen gibt es Straßenrandbebauungen durch Einfamilienhäuser, teils freistehend, teils als Reihenhäuser. Diese homogene städtebauliche Struktur wird ergänzt durch einige Mehrfamilienhäuser in der Mitte Rablinghausens beidseitig der Rablinghauser Landstraße. Art und Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind eindeutig vorgeprägt und bei weiteren Vorhaben als Beurteilungsgrundlage ausreichend.
Whs1	Reine Wohnbebauung ohne gewerbliche Anteile. Durchgehende Straßenrandbebauungen südlich der Butjadinger Straße, teils als Reihenhäuser, teils als Doppelhäuser; keine rückwärtigen Grundstücksbebauungen. Geschossbauten insbesondere zwischen der Butjadinger Straße und „Auf dem Bohnenkamp“, schwerpunktmäßig insbesondere im nördlichen Teil von „Roter Sand“ sowie an der Burhaver Straße. Der Bereich ist baulich ausgeformt und beinhaltet für eine Beurteilung nach § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Anhaltspunkte.
Whs2	Gewerbliche Nutzungen, im Bereich der Seumestraße mit zugehörigen Wohnungen. Die Nutzungen entsprechen einem Gewerbegebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet sind und sich gegenüber Baumasse und Grundfläche dem Betrieb unterordnen. Dies ist hier der Fall. Eine Beurteilung von weiteren Vorhaben nach § 34 ist auf Grundlage der gegebenen Verhältnisse möglich. Die Aufhebung des alten Planes hat zusätzlich zur Folge, dass bisher mögliche industrielle Nutzungen (Gewerbekasse I), zukünftig nicht mehr zulässig sind. Industrielle Aktivitäten sind seit Aufgabe des Gaswerkes in diesem Gebiet tatsächlich auch nicht mehr vorhanden. Aufgrund der integrierten stadträumlichen Lage des Bereiches und aus Gründen des Immissionsschutzes (Nähe zu Wohnungsbau) sind die Flächen für industrielle Nutzungen aus heutiger Sicht auch nicht mehr geeignet.
Whs3	Mischstruktur an der Woltmershauser Straße sowie Reihenhausbauungen in den Querstraßen; in rückwärtigen Lagen vereinzelt soziale Einrichtungen (Schule, Kirche), Einkaufsmarkt und kleinere Handwerksbetriebe. Enge Einzel- und Doppelhausbebauung am Westerdeich. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB kann auf Grundlage der BauNVO erfolgen. Danach entspricht die Struktur an der Woltmershauser Straße der eines Kerngebietes, die Struktur der dahinter liegenden Bereiche der eines allgemeinen Wohngebietes. Hinsichtlich der Gemengelagenproblematik wird auf die diesbezüglichen oben gemachten Ausführungen verwiesen. Danach ergibt sich keine Änderung bei der Beurteilung von Konfliktsituationen nach Aufhebung des alten Rechtes. Des Weiteren wird auf § 34 Abs. 3 a BauGB verwiesen, wonach zulässigerweise errichteten gewerblichen Nutzungen Entwicklungsspielraum auch in einem nicht gewerblich genutzten Umfeld eingeräumt werden kann.
Whs4	Ebenfalls Mischstruktur an der Woltmershauser Straße sowie Reihenhausbauungen in den Seitenstraßen. Hinzu kommen zwei räumlich abgegrenzte Gewerbeblöcke zwischen Dangaster Straße und Zwischenahner Straße sowie Akazienstraße und Delmenhorster Straße. Hinsichtlich der vorliegenden Gemengelagensituation wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Whs3 verwiesen.
Whs5	Durchgängig gewerbliche Nutzungen sowohl im Bereich Hohentorshafen als auch entlang des weiteren Weserufers Richtung Weseruferpark. Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Gewerbehallen und teilweise zwei- bis dreigeschossigen Bürotrakten. Es handelt sich damit um ein Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO. Eine Grundlage für die Beurteilung weiterer Vorhaben nach § 34 BauGB ist ausreichend gegeben. Wie auch im Bereich des Gaswerkegeländes ließen die bisher geltenden Staffebau- und Gewerbepläne auch industrielle Nutzungen zu (Gewerbeklasse I). Industrieansiedlungen mit einem entsprechenden Emissionspotenzial sind dort allerdings nicht erfolgt. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zu Woltmershauser Wohngebieten ist der Bereich aus heutiger Sicht für Industrie nicht mehr geeignet.
Whs6	Wohnungsbau, gewerblichen Nutzungen und Gastronomie im Sinne eines heutigen Mischgebietes. Nördlich der Neuenlander Wasserlöse kommen Kleingärten hinzu. Insgesamt klar abgegrenzte Bau- und Nutzungsstruktur, so dass eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB unproblematisch ist.

## 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 vorgesehene 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 Baugeneh- migungs- 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 Risiken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

#### **F) Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2328 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

#### *Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004*

##### *Bebauungsplan 2328*

##### *Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Woltmershausen für folgende Gebiete*

*(Bearbeitungsstand: 13. März 2007)*

##### *Ortsteil Rablinghausen*

*Rhs zwischen Rablinghauser Deich, Stromer Straße/Wiedhofstraße und Neuer Schutzdeich*

##### *Ortsteil Woltmershausen*

*Whs1 zwischen Auf dem Bohnenkamp, Neuer Schutzdeich, Kamphofer Damm und Kleingartengebiet Am alten Schutzdeich*

*Whs2 zwischen Simon-Bolivar-Straße, Schwarzer Weg, Am Gaswerkgraben und Bahnstrecke Bremen-Oldenburg*

*Whs3 zwischen Woltmershauser Straße, Duntzestraße, Westerdeich, Ladestraße, Auf dem Bohnenkamp und Wildeshauser Straße*

*Whs4 zwischen Woltmershauser Straße und Ladestraße, Woltmershauser Tunnel, Simon-Bolivar-Straße, Mittelkampstraße und Alter Schutzdeich*

*Whs5 zwischen Weser, Hohentorshafen und Ladestraße/Westerdeich*

*Whs6 beidseitig Warturmer Heerstraße*

#### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die im Bebauungsplan 2328 bezeichneten Teilbereiche treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau- und Gewerbepläne bzw. bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Die zukünftige bau- rechtliche 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 2328 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 Woltmershausen den Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis genommen.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Planergänzungen 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 2328 (Bearbeitungsstand: 13. März 2007) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Aufhebung von Bebauungsplänen im  
Stadtteil Bremen - Wolmershausen  
(Bearbeitungsstand: 13.03.2007)

für folgende Gebiete

**Ortsteil Rablinghausen**

Rhs zwischen Rablinghauser Deich, Stromer Straße / Weichhofstraße und Neuer Schutzdeich

**Ortsteil Wolmershausen**

Whs 1 zwischen Auf dem Bohnenkamp, Neuer Schutzdeich, Kampofer Damm und Kleingartengebiet Am alten Schutzdeich

Whs 2 zwischen Simon-Bolivar-Straße, Schwarzer Weg, Am Gaswerkgraben und Bahnstrecke Bremen-Oldenburg

Whs 3 zwischen Wolmershauser Straße, Duntzestraße, Weeserdeich, Ladestraße, Auf dem Bohnenkamp und Wildeshauser Straße

Whs 4 zwischen Wolmershauser Straße und Ladestraße, Wolmershauser Tunnel, Simon-Bolivar-Straße, Mitteltkampstraße und Aller Schutzdeich

Whs 5 zwischen Weser, Hohentorhafen und Ladestraße/Westerdeich

Whs 6 beidseitig Wartumer Heerstraße

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der Bebauungspläne 0045, 0055 (Staffelbau- und Gewerbepläne) sowie 280, 442 (Bebauungspläne auf Grundlage der Staffelbauordnung) außer Kraft.

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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.







