

Mitteilung des Senats vom 12. Juni 2007

Bebauungsplan 2275

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Schwachhausen für folgende Teilgebiete

(Bearbeitungsstand: 1. März 2007)

Barkhof

Bark Hollerallee, Hagensstraße, Richard-Wagner-Straße, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof, Hohenlohestraße, Blumenthalstraße

Schwachhausen

Sch 1 Parkallee, Benquestraße, Wachmannstraße

Sch 2 Wachmannstraße, Klugkiststraße, Georg-Gröning-Straße, Schubertstraße sowie Schwachhauser Heerstraße

Neu-Schwachhausen

NSch 1 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee, Schwachhauser Ring, Parkallee

NSch 2 Busestraße, Baumschulenweg, H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Parkallee

NSch 3 Kulenkampffallee (z. T. beidseitig), H.-H.-Meier-Allee, Baumschulenweg, Busestraße, Parkallee

Riensberg

Rien 1 Emmastraße, Reinthalerstraße, Klattenweg, Schwachhauser Heerstraße, Schwachhauser Ring, H.-H.-Meier-Allee

Rien 2 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee (teilweise beidseitig), Wätjenstraße (teilweise beidseitig), Klattenweg, Reinthalerstraße

Rien 3 H.-H.-Meier-Allee, Nordgrenze Riensberger Friedhof, Riensberger Straße, Wätjenstraße

Radio Bremen

RBre 1 Schwachhauser Heerstraße, Richard-Dehmel-Straße, Scharnhorststraße, Kirchbachstraße sowie Schwachhauser Heerstraße, Scharnhorststraße, Heinrich-Heine-Straße

RBre 2 Beidseitig der Bürgermeister-Spitta-Allee zwischen Heinrich-Heine-Straße, Bürgermeister-Spitta-Allee, Kurfürstenallee, Wildermuthstraße sowie zwischen Kiesselbachstraße, Richard-Boljahn-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee sowie zwischen Schwachhauser Heerstraße, August-Bebel-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee

Gete

Gete Kurfürstenallee, Kirchbachstraße, Oberkirchener Straße, Paschenburgstraße, An der Gete, Friedrich-Karl-Straße, Bahnstrecke Bremen-Hannover, Schwachhauser Heerstraße, Umlandstraße, Lothringer Straße

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2275 (Bearbeitungsstand: 1. 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 2275 (Bearbeitungsstand: 1. März 2007) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2275

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Schwachhausen für folgende Teilgebiete

(Bearbeitungsstand: 1. März 2007)

Barkhof

Bark Hollerallee, Hagensstraße, Richard-Wagner-Straße, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof, Hohenlohestraße, Blumenthalstraße

Schwachhausen

Sch 1 Parkallee, Benquestraße, Wachmannstraße

Sch 2 Wachmannstraße, Klugkiststraße, Georg-Gröning-Straße, Schubertstraße sowie Schwachhauser Heerstraße

Neu-Schwachhausen

NSch 1 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee, Schwachhauser Ring, Parkallee

NSch 2 Busestraße, Baumschulenweg, H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Parkallee

NSch 3 Kulenkampffallee (z. T. beidseitig), H.-H.-Meier-Allee, Baumschulenweg, Busestraße, Parkallee

Riensberg

Rien 1 Emmastraße, Reinthalerstraße, Klattenweg, Schwachhauser Heerstraße, Schwachhauser Ring, H.-H.-Meier-Allee

Rien 2 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee (teilweise beidseitig), Wätjenstraße (teilweise beidseitig), Klattenweg, Reinthalerstraße

Rien 3 H.-H.-Meier-Allee, Nordgrenze Riensberger Friedhof, Riensberger Straße, Wätjenstraße

Radio Bremen

RBre 1 Schwachhauser Heerstraße, Richard-Dehmel-Straße, Scharnhorststraße, Kirchbachstraße sowie Schwachhauser Heerstraße, Scharnhorststraße, Heinrich-Heine-Straße

RBre 2 Beidseitig der Bürgermeister-Spitta-Allee zwischen Heinrich-Heine-Straße, Bürgermeister-Spitta-Allee, Kurfürstenallee, Wildermuthstraße sowie zwischen Kiesselbachstraße, Richard-Boljahn-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee sowie zwischen Schwachhauser Heerstraße, August-Bebel-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee

Gete

Gete Kurfürstenallee, Kirchbachstraße, Oberkirchener Straße, Paschenburgstraße, An der Gete, Friedrich-Karl-Straße, Bahnstrecke Bremen-Hannover, Schwachhauser Heerstraße, Uhlandstraße, Lothringer Straße

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2275 (Bearbeitungsstand: 1. März 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2275 (Bearbeitungsstand: 1. 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 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 2275 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 Gemengelage 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 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planergänzungen 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 2275 mit Begründung öffentlich auszuliegen 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 ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Schwachhausen/Vahr 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 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

8. Planänderungen/Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

8.1 Planergänzungen

— Die textliche Festsetzung wurde präzisiert durch die Aufnahme der Bebauungspläne, die mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes 2275 außer Kraft treten.

— Unter Hinweise wurden die rechtlichen Grundlagen aufgeführt.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 1. März 2007) ausgewiesen.

8.2 Änderung der Begründung

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

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 1. 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 2275 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 Schwachhausen hat im Rahmen der Behördenbeteiligung dem Bebauungsplanentwurf 2275 einvernehmlich zugestimmt.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr 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 2275 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Schwachhausen für die im Planentwurf bezeichneten Gebiete (Bearbeitungsstand: 1. März 2007) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2275

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Schwachhausen für folgende Teilgebiete

(Bearbeitungsstand: 18. Januar 2007)

Barkhof

Bark Hollerallee, Hagensstraße, Richard-Wagner-Straße, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof, Hohenlohestraße, Blumenthalstraße

Schwachhausen

Sch 1 Parkallee, Benquestraße, Wachmannstraße

Sch 2 Wachmannstraße, Klugkiststraße, Georg-Gröning-Straße, Schubertstraße sowie Schwachhauser Heerstraße

Neu-Schwachhausen

NSch 1 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee, Schwachhauser Ring, Parkallee

NSch 2 Busestraße, Baumschulenweg, H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Parkallee

NSch 3 Kulenkampffallee (z. T. beidseitig), H.-H.-Meier-Allee, Baumschulenweg, Busestraße, Parkallee

Riensberg

Rien 1 Emmastraße, Reinthalerstraße, Klattenweg, Schwachhauser Heerstraße, Schwachhauser Ring, H.-H.-Meier-Allee

Rien 2 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee (teilweise beidseitig), Wätjenstraße (teilweise beidseitig), Klattenweg, Reinthalerstraße

Rien 3 H.-H.-Meier-Allee, Nordgrenze Riensberger Friedhof, Riensberger Straße, Wätjenstraße

Radio Bremen

RBre 1 Schwachhauser Heerstraße, Richard-Dehmel-Straße, Scharnhorststraße, Kirchbachstraße sowie Schwachhauser Heerstraße, Scharnhorststraße, Heinrich-Heine-Straße

RBre 2 Beidseitig der Bürgermeister-Spitta-Allee zwischen Heinrich-Heine-Straße, Bürgermeister-Spitta-Allee, Kurfürstenallee, Wildermuthstraße sowie zwischen Kiesselbachstraße, Richard-Boljahn-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee sowie zwischen Schwachhauser Heerstraße, August-Bebel-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee

Gete

Gete Kurfürstenallee, Kirchbachstraße, Oberkirchener Straße, Paschenburgstraße, An der Gete, Friedrich-Karl-Straße, Bahnstrecke Bremen-Hannover, Schwachhauser Heerstraße, Umlandstraße, Lothringer Straße

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schwachhausen, Ortsteile Barkhof, Schwachhausen, Neu-Schwachhausen, Riensberg, Radio Bremen und Gete. 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

Teilgebiet	Entwicklung und Zustand
Bark	Größtenteils drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung, an der Hollerallee zwischen Blumenthalstraße und Stern als offene Stadtvillenstruktur. Südlich der Hohenlohestraße Mischstruktur aus Wohnungen, Hotelbetrieb, Büros und vereinzelt Gewerbe.

Teil- gebiet	Entwicklung und Zustand
Sch 1	An der Parkallee maximal dreigeschossige, villenartige Bebauung, in den übrigen Bereichen geschlossene Bebauung mit ebenfalls maximal drei Vollgeschossen.
Sch 2	Straßenrandbebauung, überwiegend als Einzelhausbebauung an der Wachmannstraße, an der Max-Reger-Straße sowie an der Klugkiststraße. In den übrigen Bereichen Reihenhausbebauungen unterschiedlicher Länge. Unverbaute, teilweise sehr tiefe Gärten.
NSch 1	Vollständig bebautes Wohngebiet. Überwiegend maximal dreigeschossige Einzelhausbebauung. Im Straßengeviert Schaffenrathstraße, Buxtorffstraße, Wyckstraße, Thomas-Mann-Straße kurze Reihenhauszeilen; Geschossbauten mit bis zu drei Vollgeschossen an der H.-H.-Meier-Allee und teilweise an der Emmastraße. Rückwärtig gelegenes Schulgrundstück im Straßengeviert Emmastraße, Thomas-Mann-Straße, Schwachhauser Ring, Lüderitzstraße.
NSch 2	Vollständig bebautes Wohngebiet, bestehend aus Einzelhausbebauung im Bereich der Parkallee sowie südlich Baumschulenweg. Weitere Einzelhäuser an der Ottilie-Hoffmann-Straße, der Vogelsangstraße und der Auguste-Kirchhoff-Straße. Beidseitig der Crüsmannallee und der Gerhard-Hauptmann-Straße überwiegend dreigeschossige Zeilenbauten aus den 50er Jahren.
NSch 3	Vollständig bebautes Gebiet mit großem Schulgrundstück und umfangreichen Sportanlagen nördlich des Baumschulenweges. Geschosswohnungsbau der 50er Jahre mit drei bis fünf Vollgeschossen beidseitig der Kulenkampffallee. Einzelhausbebauung an der Parkallee, in den rückwärtigen Bereichen Reihenhäuser beidseitig der Kulenkampffallee.
Rien 1	Ausschließlich Wohnnutzungen in überwiegend älteren Bremer Reihenhausquartieren; an der Emmastraße sowie am Schwachhauser Ring auch als Einzelhausbebauung. Geschosswohnungsbau aus den 50er Jahren an der H.-H.-Meier-Allee, am Hauptmann-Böse-Weg sowie an der Senator-Fritze-Straße. Unverbaute Gartenbereiche bzw. Freiflächen beim Geschosswohnungsbau. Kirchgrundstück mit Altenheim an der Schwachhauser Heerstraße.
Rien 2	Wohnnutzungen mit zentralem Einkaufs- und Dienstleistungsbereich an der Ecke Emmastraße/H.-H.-Meier-Allee. Schulgrundstück und Kindertagesheim im rückwärtigen Bereich der Fritz-Gansberg-Straße. Geschosswohnungsbau mit überwiegend drei bis vier Vollgeschossen an der H.-H.-Meier-Allee, Wätjenstraße und Klattenweg im Stil der 50er Jahre; in den übrigen Bereichen zweigeschossige Reihenhausbebauungen an Wohnwegen aus dem gleichen Zeitraum.
Rien 3	Wohnbebauung südlich des Riensberger Friedhofs, teilweise als Reihenhausbebauung, teilweise als Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Vollgeschossen, schwerpunktmäßig an der Depkenstraße und an der H.-H.-Meier-Allee. Ebenfalls Geschosswohnungsbau an der Friedhofstraße sowie zwischen Friedhofstraße und Riensberger Straße südlich des Friedhofs. Ältere Reihenhausbebauung an der Ortfeldstraße sowie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser östlich der Friedhofstraße und an der Riensberger Straße. Friedhofsflächen im nördlichen Bereich.
RBre 1	An der Schwachhauser Heerstraße landhausartige, bis zu dreigeschossige Villenbebauung. An der Buchenstraße sowie teilweise an der Scharnhorststraße typische Bremer Reihenhausbebauung. Ansonsten Mischung aus kürzeren Reihenhauszeilen, Doppelhäusern, Einzelhäusern. Geschosswohnungsbau an der Kirchbachstraße und an der Schwachhauser Heerstraße jeweils auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Südlich der Buchenstraße nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie Wohnungsbau in den rückwärtigen Lagen. Im Bereich zwischen Heinrich-Heine-Straße, Schwachhauser Heerstraße und Scharnhorststraße maximal dreigeschossige Wohnbebauung, an der Schwachhauser Heerstraße als villenartige Einzelhausstruktur, auf den übrigen Flächen Reihenhäuser. Rückwärtige Grundstücksflächen ohne Bebauungen.
RBre 2	An der Ostseite der Bürgermeister-Spitta-Allee Wohnbebauung als Einzelhausstruktur, teilweise Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Westlich der Bürgermeister-Spitta-Allee zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten zwischen der Kurfürstenallee, Heinrich-Hertz-Straße und um den Wildermuthplatz; Betriebsgebäude von Radio Bremen (Hörfunk) sowie eingeschossige villenartige Einzelhausbebauung an der Heinrich-Heine-Straße.
Gete	Wohnstruktur ohne gewerbliche Anteile, ausgenommen an der Graf-Moltke-Straße (Läden, Dienstleister) und am Dammweg (gewerbliche Nutzungen). Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung, an der Graf-Moltke Straße auch viergeschossig, teils als freistehende, villen-

Teil- gebiet	Entwicklung und Zustand
	artige Gebäude insbesondere an der Kurfürstenallee und der Lothringer Straße, teils als Bremer Reihenhaushausquartiere. Im Bereich der Hartmannsweiler Straße Geschosswohnungsbau aus den 50er Jahren. Weitestgehend unverbaute Gartenbereiche.

2. Geltendes Planungsrecht

Allgemeines

Der Staffelbau- und Gewerbeplan Nr. 0045 (vor 1945) sowie die weiteren hier aufgeführten Bebauungspläne (nach 1945, rechtsverbindlich zwischen 1950 und 1962) 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, 68, 91, 157, 159, 184, 219, 274 und die Fluchtlinienpläne 47, 57, 90, 213, 214, 215, 464 gelten als so genannte einfache Bebauungspläne, da sie keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, bzw. bei den Fluchtlinienplänen ausschließlich Festsetzungen über Straßen, Wege und Plätze, enthalten.

Bei der Beurteilung von Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage ist für die nicht festgesetzten Kriterien § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für die Bebauungspläne 58, 96, 112, 149, 174, 178, 203, 227, 231, 241, 248, 264, 424, 430, 463, 483, 517 ist die Grundlage ebenfalls die Staffelbauordnung. Diese Pläne enthalten zusätzlich Festsetzungen über die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Sie sind also im Sinne des heutigen § 30 BauGB qualifiziert.

Sonderfall Bebauungsplan 0264

Der Bebauungsplan 0264 (Blatt 1 bis 3) aus dem Jahre 1920 für die so genannte Pagentorner und Schwachhauser Vorstadt umfasst den gesamten Stadtteil Schwachhausen und trifft Festsetzungen über vorhandene und geplante Straßen, Plätze und Grünflächen sowie Schulgrundstücke. Er ist in Teilen umgesetzt worden, größtenteils jedoch durch spätere Planungen überlagert und im Hinblick auf die tatsächlich entstandene Stadtstruktur in Schwachhausen überholt.

Der Plan ist somit funktionslos, entfaltet aber dennoch Rechtsscheinwirkung.

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 BauGB 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 Bebauungsplanes 2275 bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
Bark	0045	01. 02. 1921	Überwiegend Gewerbeklasse IV, entlang der Hollerallee teilweise Gewerbeklasse V, südlich Hohenlohestraße Gewerbeklasse II. Überwiegend Baustaffel 3, an der Hollerallee teilweise 3 b (landhausartig), an der Parkallee Baustaffel 4 a.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
	463	16. 04. 1960	Bereich zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof und Franz-Liszt-Straße. Straßenrandbebauung, überwiegend Gewerbeklasse IV, Baustaffel 3, rückwärtige eingeschossige Anbauten mit Flachdach, in der Hagensstraße. Auf der Südseite Garagen sowie eingeschossige Bebauung mit Flachdach im Eckbereich Hollerallee.
Sch 1	0045	01. 02. 1921	Gewerbeklasse IV, an der Parkallee Gewerbeklasse V. An der Benquestraße und Altmanstraße Baustaffel 3, an der Parkallee und teilweise Wachmannstraße Baustaffel 3 b an der Wachmannstraße, ansonsten Baustaffel 4 a.
Sch 2	0045	01. 02. 1921	Gewerbeklasse IV, überwiegend Baustaffel 3, an der Wachmannstraße zwischen Schubertstraße und Carl-Schurz-Straße Baustaffel 4 a, an der Georg-Gröning-Straße zwischen Schubertstraße und Carl-Schurz-Straße Baustaffel 3 a.
	112	09. 04. 1954	Bereich zwischen Wachmannstraße, Joseph-Haydn-Straße, Georg-Gröning-Straße und Schubertstraße. Straßenrandbebauung, Gewerbeklasse IV, überwiegend Baustaffel 2 a, an der Joseph-Haydn-Straße und der Schubertstraße Baustaffel 2.
	213	09. 03. 1957	Fluchtlinienplan für die Schwachhauser Heerstraße zwischen Bahnstrecke Bremen-Hannover und Metzger Straße. Festgesetzt sind ausschließlich Straßen, Wege, Plätze.
NSch 1	0045	01. 02. 1921	Gewerbeklasse IV, an der Parkallee und am Schwachhauser Ring Gewerbeklasse V. Baustaffel 3, an der Parkallee und am Schwachhauser Ring Baustaffel 3 b.
	47	20. 08. 1952	Fluchtlinienplan für Crüsemannallee und Emmastraße. Festgesetzt sind ausschließlich Straßen, Wege, Plätze.
	90	01. 10. 1955	Fluchtlinienplan für H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Thomas-Mann-Straße. Festgesetzt sind ausschließlich Straßen, Wege, Plätze.
	178	03. 07. 1959	Bereich zwischen Emmastraße, Schaffenrathstraße, Schwachhauser Ring, Crüsemannallee. Gewerbeklasse V am Schwachhauser Ring, in den übrigen Bereichen Gewerbeklasse IV. Überwiegend Baustaffel 1 a, am Schwachhauser Ring 2 a, an der Wyckstraße Baustaffel 2. Baufenster für Straßenrandbebauung, nicht überbaubare Flächen, insbesondere am Schwachhauser Ring teilweise sehr tiefe Vorgartenbereiche. Schulgrundstück zwischen Thomas-Mann-Straße und Lüderitzstraße auf rückwärtigen Flächen.
NSch 2	0045	01. 02. 1921	Gewerbeklasse IV, Baustaffel 3.
	91	19. 01. 1953	Bereich zwischen Thomas-Mann-Straße, Auguste-Kirchhoff-Straße, Vogelsangstraße. Festgesetzt ist ausschließlich Gewerbeklasse IV.
	203	19. 01. 1957	Bereich um die Auguste-Kirchhoff-Straße. Festgesetzt ist Gewerbeklasse IV, Baustaffel 1 a, Bauzonen für Straßenrandbebauung, nördlich der Auguste-Kirchhoff-Straße Bauzone im hinteren Grundstücksbereich (Südorientierung der Hausgärten).
	227	09. 03. 1957	Bereich zwischen Baumschulenweg, H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Thomas-Mann-Straße. Gewerbeklasse IV, an der H.-H.-Meier-Allee Gewerbeklasse III. Überwiegend Baustaffel 3, am Baumschulenweg Baustaffel 1 a. Baustaffel 6 im Eckbereich Baumschulenweg/H.-H.-Meier-Allee. Baufenster überwiegend für

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
NSch 3			Straßenrandbebauung, an der Gerhard-Hauptmann-Straße und teilweise an der Thomas-Mann-Straße auch senkrecht zum Straßenverlauf. Nicht überbaubare Flächen, teilweise mit festgesetzten Garagenanlagen. Teilweise rückwärtige eingeschossige Anbauten an der H.-H.-Meier-Allee sowie am Baumschulenweg/Thomas-Mann-Straße (Einkaufsbereiche). Kindertagesstätte zwischen H.-H.-Meier-Allee und Gerhard-Hauptmann-Straße.
	248	22. 07. 1958	Bereich zwischen Busestraße, Ottilie-Hoffmann-Straße (beidseitig), Emmastraße, Crüsemannallee (beidseitig). Gewerbeklasse IV, an der Busestraße Gewerbeklasse III. An der Crüsemannallee Baustaffel 3, an der Ottilie-Hoffmann-Straße 1 a, teilweise Baustaffel 2. Ebenfalls Baustaffel 2 an der Busestraße und an der Hedwig-Heyt-Straße. Baustaffel 2 a teilweise an der Emmastraße. Baufenster für konkrete Baukörperfestsetzung an der Crüsemannallee, Baufenster für vorhandene Straßenrandbebauung in den übrigen Bereichen. Nicht überbaubare Flächen mit teilweise Festsetzungen zu Garagenanlagen. Eingeschossige rückwärtige Anbauten mit Flachdach an der Busestraße.
	483	28. 06. 1961	Bereich zwischen Busestraße, Crüsemannallee, Emmastraße, Parkallee. Gewerbeklasse V an der Parkallee, ansonsten Gewerbeklasse IV. Baustaffel 2 a an der Parkallee, 1 a an der Emmastraße. Festsetzung von Baufenstern für Straßenrandbebauung, nicht überbaubare Flächen, Erschließungsflächen.
	264	22. 07. 1958	Bereich zwischen Kulenkampffallee (teilweise beidseitig), H.-H.-Meier-Allee, Baumschulenweg sowie an der Parkallee beidseitig der Busestraße. Gewerbeklasse IV, an der Parkallee Gewerbeklasse V. Überwiegend Baustaffel 3, an der Parkallee 3 a, nördlich der Kulenkampffallee Baustaffel 5, südlich Baustaffel 3 bzw. 4. Baufenster und nicht überbaubare Flächen, öffentliche Grünfläche, Schulgrundstück sowie Kirchengrundstück mit Baustaffel 6.
	430	02. 06. 1960	Bereich zwischen Kulenkampffallee (beidseitig), Crüsemannallee, Busestraße, Parkallee. Gewerbeklasse IV, an der Parkallee Gewerbeklasse V. Baustaffel 2 an der Kulenkampffallee, Baustaffel 3 an der Crüsemannallee und 1 a an der Parkallee sowie teilweise bei Hinterliegergrundstücken. Baufenster sowie nicht überbaubare Flächen, teilweise mit Garagenanlagen.
Rien 1	0045	01. 02. 1921	Gewerbeklasse V an der Schwachhauser Heerstraße sowie am Schwachhauser Ring zwischen H.-H.-Meier-Allee und Wätjenstraße. In den übrigen Bereichen Gewerbeklasse IV. Baustaffel 3 b an der Schwachhauser Heerstraße und am Schwachhauser Ring zwischen H.-H.-Meier-Allee und Wätjenstraße. Baustaffel 3 a am Schwachhauser Ring zwischen Wätjenstraße und Schumannstraße. In den übrigen Bereichen Baustaffel 3. Am Hauptmann-Böse-Weg sowie der Senator-Fritze-Straße gilt § 34 BauGB, da die Festsetzungen des 0045 sich hier nur auf die Randbereiche (Grundstückstiefe) beziehen.
	96	13. 06. 1953	Bereich zwischen H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Bürgermeister-Schöne-Straße und Schwachhauser Ring. Festgesetzt werden Vorgartenflächen sowie Baufenster und nicht überbaubare Flächen. Gewerbeklasse IV und Baustaffel 3 a an der H.-H.-Meier-Allee und dem Schwachhauser Ring, Gewerbeklasse IV und Baustaffel 2 a an der Emmastraße und der Bürgermeister-Schöne-Straße.

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
Rien 2	149	18. 10. 1956	Festsetzungen beidseitig der Wätjenstraße zwischen Emmastraße und Klattenweg. Differenzierte Baukörperfestsetzungen auf Grundlage des Bestandes und für Neuplanungen an der Wätjenstraße. Durchgängig Gewerbeklasse IV, Baustaffel 2 a an der Emmastraße westlich Wätjenstraße sowie an der Reinhallerstraße und auf der Ostseite der Wätjenstraße; Baustaffel 2 an der Emmastraße zwischen Wätjenstraße und Reinhallerstraße; Baustaffel 3 auf der Westseite der Wätjenstraße, Kopfbauten hier teilweise vier- und fünfgeschossig möglich. Eingeschossige rückwärtige Anbauten mit Flachdach zulässig.
	231	04. 05. 1957	Festsetzungen beidseitig der Wätjenstraße zwischen H.-H.-Meier-Allee und Ulrichstraße/Melcherstraße. Differenzierte Baukörperfestsetzungen auf Grundlage einer Siedlungsplanung der 50er Jahre. Überwiegend Gewerbeklasse IV mit Ausnahme des Eckbereiches Wätjenstraße/H.-H.-Meier-Allee, hier Gewerbeklasse III. Baustaffel 3 südlich Wätjenstraße, bei rückwärtigen Anbauten Baustaffel 4. Nördlich der Wätjenstraße Baustaffel 4 bei Punkthäusern. An der Ecke Wätjenstraße (Nordseite)/H.-H.-Meier-Allee, Dominante mit bis zu sechs Vollgeschossen sowie Läden; auf der Südseite eingeschossiges Gebäude mit Flachdach (Tankstelle) zulässig. Weitere Festsetzungen zu nicht überbaubaren Flächen, Sammelgaragen und Stellplatzflächen.
	241	16. 04. 1958	Plangebiet zwischen Wätjenstr. (z. T. beidseitig), Emmastraße und H.-H.-Meier-Allee (z. T. beidseitig). Differenzierte Baukörperfestsetzungen auf Grundlage eines Siedlungskonzeptes aus den 50er Jahren. Zusätzliche Festsetzungen zu Schulgrundstück, Kindertagesstätte, Spielplatz. Durchgängig Gewerbeklasse IV, ausgenommen ein Eckgrundstück Kulenkampffallee/H.-H.-Meier-Allee, hier Gewerbeklasse III. Baustaffel 2 bei den im gebietsinneren gelegenen Reihenhausbereichen, Baustaffel 3, teilweise 4 bei Geschossbauten, Baustaffel 2 und 2 a an der Emmastraße. Im Eckbereich Ulrichstraße/Klattenweg Festsetzung von Läden. Des Weiteren Festsetzungen zu nicht überbaubaren Flächen und Sammelgaragen.
	517	15. 11. 1962	Plangebiet zwischen Klattenweg, Senator-Caesar-Straße, Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee. Differenzierte Baukörperfestsetzungen auf Grundlage eines Siedlungskonzeptes aus den 50er Jahren. Überwiegend Gewerbeklasse IV, im Eckbereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße (beidseitig Gevekohtstraße) Gewerbeklasse III (Versorgungsschwerpunkt). Im Wesentlichen Baustaffel 4, im Versorgungsschwerpunkt auch Baustaffel 6 (städtebauliche Dominanten), bzw. Baustaffel 2 und 1 mit Flachdächern für Einkaufs- und Dienstleistungsgebäude. Weitere Festsetzungen zu nicht überbaubaren Flächen und Sammelgaragen sowie teilweise zu eingeschossigen rückwärtigen Anbauten.
	Rien 3	0045	01. 02. 1921
174		14. 01. 1956	Bereich zwischen Beckfeldstraße, Friedhofstraße, Wätjenstraße und H.-H.-Meier-Allee. Gewerbeklasse 4, Baustaffel 2 bei Reihenhäusern und Baustaffel 3 bei Geschosswohnungsbau. Baustaffel 4 an der H.-H.-Meier-Allee. Baufenster und nicht überbaubare Flächen,

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			teilweise Flächen für Garagen. An der Beckfeldstraße ausschließlich nicht überbaubare Flächen im Vorgartenbereich, ansonsten gilt hier Plan Nr. 0045.
	219	23. 11. 1957	Bereich nördlich und westlich des Riensberger Friedhofs. Straßenplan sowie Friedhofserweiterungsfläche.
RBre 1	0045	01. 02. 1921	An der Schwachhauser Heerstraße Gewerbe- klasse V, ansonsten überwiegend Gewerbe- klasse IV, beidseitig der Buchenstraße sowie in der Scharnhorststraße zwischen Buchen- straße und Kirchbachstraße Gewerbe- klasse III (hierzu auch Plan Nr. 274). Baustaffel 3 b an der Schwachhauser Heerstraße und 3 an der Scharnhorststraße. Baustaffel 3 a an der Kirch- bachstraße, der Richard-Dehmel-Straße und um die Tettenbornstraße. Baustaffel 2 beidsei- tig der Buchenstraße (hierzu auch Plan Nr. 184).
	274	31. 08. 1951	Plan ausschließlich mit Regelungen zur Bau- staffel im Bereich der Richard-Dehmel-Straße. Festgesetzt ist Baustaffel 3 a an der Richard- Dehmel-Straße sowie Baustaffel 3 im Eckbe- reich zur Scharnhorststraße. Im Übrigen gilt 0045.
	184	24. 11. 1956	Plan ausschließlich mit Festsetzungen zu Gewerbeklassen zwischen Kirchbachstraße, Schwachhauser Heerstraße, Richard-Dehmel- Straße, Scharnhorststraße. Gewerbe- klasse III in dem Straßengeviert Schwachhauser Heer- straße, Buchenstraße, Scharnhorststraße, Kirch- bachstraße sowie nördlich der Buchenstraße auf den Tennisplätzen. Im verbleibenden Teil- bereich Gewerbe-klasse IV. Im Übrigen gilt 0045.
	214	09. 03. 1957	Fluchtlinienplan für Schwachhauser Heerstra- ße zwischen Metzger Straße und Prager Straße. Festgesetzt sind ausschließlich Straßen, Wege, Plätze.
	215	09. 03. 1957	Fluchtlinienplan zwischen Prager Straße und Horner Heerstraße. Festgesetzt sind ausschließ- lich Straßen, Wege, Plätze.
RBre 2	57	20. 10. 1952	Fluchtlinienplan für die Bürgermeister-Spitta- Allee.
	58	20. 10. 1952	Bereich zwischen Heinrich-Heine-Straße, Bür- germeister-Spitta-Allee, Kurfürstenallee und Brandenburgische Straße. Durchgängig Gewerbe- klasse IV, Baustaffel 3 südlich der Heinrich- Hertz-Straße, Baustaffel 2 a um den Wilder- muthplatz, Baustaffel 1 a um die Heinrich-Hei- ne-Straße. Baufenster sowie nicht überbaubare Flächen.
	157	01. 10. 1957	Gemeinbedarfsfläche (Radio Bremen).
	159	03. 07. 1959	Für den Bereich östlich der Bürgermeister- Spitta-Allee ist Gewerbe-klasse IV sowie Bau- staffel 2 a festgesetzt; an der Straße Kreyenhorst Baustaffel 1 a.
	464	27. 10. 1960	Fluchtlinienplan für die Bürgermeister-Spitta- Allee sowie den Straßenzug Kurfürstenallee/ Richard-Boljahn-Allee zwischen Wildermuth- straße und Philipp-Scheidemann-Straße. Fest- gesetzt sind ausschließlich Straßen, Wege, Plätze.
	424	06. 07. 1962	Für den Bereich Papendieckstraße ist Gewerbe- klasse IV, Baustaffel 1 a festgesetzt. Des Wei- teren Baufenster (Straßenrandbebauung) und nicht überbaubare Flächen.
Gete	0045	01. 02. 1921	Überwiegend Gewerbe-klasse IV, an der Kur- fürstenallee und der Schwachhauser Heerstra- ße Gewerbe-klasse V. Am Dammweg, an der

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			Weißburger Straße, teilweise An der Gete sowie an der Paschenburgstraße Gewerbe- klasse III. Überwiegend Baustaffel 3, an der Kurfürstenallee und der Schwachhauser Heer- straße 3 b (landhausartige Bebauung). An der Graf-Moltke-Straße sowie an einigen markan- ten Kreuzungsbereichen (Eckbebauungen) ist Baustaffel 4 a festgesetzt.
	68	07. 03. 1953	Bereich beidseitig Schwachhauser Heerstraße zwischen Hollerallee/Graf-Moltke-Straße und Eisenbahnstrecke Bremen–Hannover. Festge- setzt ist Gewerbeklasse IV, im Übrigen gilt der 0045.

Bebauungsplan 0264, Blatt 1 bis 3 (alte Bezeichnung VSch.V8), rechtsver-
bindlich seit dem 27. Juli 1920. Festgesetzt sind vorhandene und geplante
Straßen, Plätze und Grünflächen sowie Schulgrundstücke für den gesam-
ten Stadtteil Schwachhausen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

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 An-
wendung der Baunutzungsverordnung;
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen bebauter Gebiete nach Art und
Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Zu-
stand;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten, die durch das Nebeneinander
von unverträglichen, jedoch nach altem, noch gültigem Städtebaurecht
zulässigen Nutzungen entstehen könnten;
- Eindeutigkeit für Genehmigungen nach Fachrecht (z. B. BImSchG, TA
Lärm), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Bau-
nutzungsverordnung identisch sind.

Das Nebeneinander von noch geltendem altem Städtebaurecht für die oben
genannten Pläne und dem seit Anfang der 60er Jahre auf der Grundlage
des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. später des Baugesetzbuchs (BauGB)
geschaffenen Baurecht 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 zufällig das
Vorhaben beantragt wird. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine transpa-
rente, verständliche und übersichtliche Bauleitplanung anzubieten, sollen
diejenigen Bebauungspläne aufgehoben werden, die noch die Staffelbau-
ordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als
Rechtsgrundlage haben. Eine Beurteilung der Vorhaben kann dann zukünf-
tig ausschließlich nach einem einheitlichen Planungsrecht erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufhebung dieser alten Pläne wird auch bei Geneh-
migungsvorgängen nach Fachrecht deutlich: So wird in den Immissions-
schutzbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutz ge-
gen Lärm – TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bun-
des-Immissionsschutzgesetz 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 Wohn-
gebiet, reines Wohngebiet usw., Bezug genommen. Für die hier in Rede
stehenden Bereiche ist eine Bewertung bzw. Einordnung nach den üblicher-
weise anzuwendenden Kriterien oft nicht eindeutig, da die Gewerbeklassen

der Staffelbauordnung nicht mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

Teilgebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Bark	Wohnbauflächen, Darstellung von Schulen (Hermann-Böse-Gymnasium und Altes Gymnasium) durch Planzeichen.
Sch 1	Wohnbauflächen, an der Wachmannstraße gemischte Bauflächen.
Sch 2	Wohnbauflächen.
NSch 1	Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf (Schule).
NSch 2	Wohnbauflächen.
NSch 3	Wohnbauflächen.
Rien 1	Wohnbauflächen.
Rien 2	Wohnbauflächen, Flächen für Gemeinbedarf (Schule).
Rien 3	Gemischte Bauflächen im Bereich der Friedhofstraße, ansonsten Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof.
RBre 1	Wohnbauflächen, an der Kirchbachstraße teilweise gemischte Bauflächen.
RBre 2	Östlich der Bürgermeister-Spitta-Allee gemischte Bauflächen, westlich Gemeinbedarfsfläche (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie Wohnbauflächen. Derzeit Änderungsverfahren für das Radio-Bremen-Grundstück mit der Zielvorgabe gemischte Bauflächen an der Bürgermeister-Spitta-Allee, Wohnbauflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.
Gete	Wohnbauflächen, im Kreuzungsbereich Kirchbachstraße/Kurfürstenallee sowie zwischen Dammweg und Umlandstraße gemischte Bauflächen.

C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2275 bezeichneten Teilgebiete treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau-, Gewerbepläne und Bebauungspläne außer Kraft.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

1. 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 Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind. Nach § 34 BauGB Abs. 1 „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 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.

2. Eigenart der Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete ergibt sich nach Aufhebung der bisherigen Festsetzungen bei Beachtung der Kriterien des § 34 BauGB folgende „Eigenart der näheren Umgebung“:

Teilgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
Bark	Der Bereich ist vollständig bebaut. Die Bebauung besteht aus überwiegend älteren Wohngebäuden, teilweise auch Büronutzungen, die als durchgängige Straßenrandbebauung ausgebildet sind. Die Gebäudehöhen sind homogen, die Gartenbereiche unverbaut. Die vorhandenen Gegebenheiten sind insgesamt klar und eindeutig, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage bei weiteren Vorhaben entsprechend § 34 BauGB gegeben ist.
Sch 1	Die Bereiche sind vollständig bebaut. Es handelt sich überwiegend um Wohnnutzungen als Straßenrandbebauung, rückwärtige Lagen sind unverbaut. Nördlich des Schwachhauser Ringes sowie an der gesamten Parkallee stehen ausschließlich Einzelhausbebauungen, so dass die baulichen Gegebenheiten hier eindeutig vorgeprägt sind. An der Wachmannstraße sowie in den Seitenstraßen kommen Reihenhäuser hinzu, deren Bereiche allerdings klar abgegrenzt werden können. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB ist damit vorhanden.
Sch 2	Straßenrandbebauung mit Wohnnutzungen und eindeutig vorgeprägtem Maß der Nutzung. Rückwärtige Grundstücksbereiche ohne Bebauungen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB entstehen gegenüber dem bisherigen Rechtszustand keine neuen Probleme. Straßenausbau für die Schwachhauser Heerstraße ist weitestgehend abgeschlossen bzw. über Festsetzungen in neueren Bebauungsplänen abgesichert; Aufhebung des entsprechenden Fluchtlinienplanes daher möglich.
NSch 1	Die bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist abgeschlossen. Die Gegebenheiten sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB unproblematisch ist. Der Straßenausbau für die Crüsemannallee, H.-H.-Meier-Allee, Thomas-Mann-Straße und die Emmastraße ist abgeschlossen bzw. über Festsetzungen in neueren Bebauungsplänen abgesichert; Aufhebung der diesbezüglichen Fluchtlinienpläne daher möglich.
NSch 2	Die bauliche Entwicklung dieses Wohnbereiches ist abgeschlossen. Die Gegebenheiten sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB unproblematisch ist.
NSch 3	Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.
Rien 1	Die bauliche Entwicklung dieses Wohnbereiches ist abgeschlossen. Durchgängige Straßenrandbebauung, mit Ausnahme der Straßengevierte östlich und westlich der Schumannstraße, hier auch abgeschlossene Bebauung der Innenbereiche. Für § 34 BauGB ist eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gegeben.
Rien 2	Komplett umgesetztes Konzept aus den 50er Jahren mit einer Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau sowie einem zentralen Versorgungsbereich. Die unterschiedlichen Gebiete grenzen sich deutlich voneinander ab und sind baulich klar vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.
Rien 3	Vollständig bebautes Gebiet mit klar abgegrenzten Bebauungsstrukturen. Überwiegend Wohnnutzungen, entlang der Friedhofstraße auch Mischstrukturen. Eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ist unproblematisch.

Teil- gebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
RBre 1	Der Bereich ist vollständig bebaut. Entlang der Schwachhauser Heerstraße stehen durchgängig größere villenartige Gebäude, in den übrigen Bereichen gibt es einen Wechsel zwischen Einzelhäusern, Doppelhäusern und unterschiedlich langen Reihenhauseinheiten. Rückwärtige Bereiche sind unverbaut. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke zwischen Buchenstraße und Kirchbachstraße; hier hat sich eine intensive Mischnutzung herausgebildet, die auch die rückwärtigen Grundstückslagen umfasst. Da bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme gilt, sind bei einer Aufhebung der alten Pläne keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten. Im Übrigen entspricht die Mischstruktur den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes.
RBre 2	Der Bereich ist vollständig bebaut, die vorhandenen baulichen und nutzungsmäßigen Gegebenheiten sind eindeutig vorgeprägt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB ist unproblematisch. Der Straßenausbau für die Bürgermeister-Spitta-Allee sowie den Straßenzug Kurfürstenallee/Richard-Boljahn-Allee ist abgeschlossen, die Aufhebung des entsprechenden Fluchtlinienplanes daher möglich.
Gete	Vollständig bebauter Bereich mit eindeutig vorgeprägten baulichen Strukturen. Wohnnutzungen mit homogener Straßenrandbebauung und unverbauten Gartenbereichen. Eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf Grundlage der vorhandenen Gegebenheiten problemlos möglich.

Bebauungsplan zur Pagentorner und Schwachhauser Vorstadt

Der Plan stellt die vorhandenen Gebäude sowie das Straßennetz in Schwachhausen um 1920 dar. Darüber hinaus beinhaltet er Planungen für die Weiterentwicklung der Erschließungsstruktur. Die vorgegebenen Straßen sind teilweise hergestellt worden, teilweise sind die Planungen überholt und eine Realisierung ausgeschlossen bzw. nicht mehr beabsichtigt.

Eine Aufhebung dieses Planes ist daher möglich.

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 Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Aufgrund des notwendigen hohen Prüfaufwandes und des speziellen Regelungsbedarfes (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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Aufhebungsplan nicht nachgekommen. 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 BremLBO sieht in der Novelle von 2006 in diesen Gebieten keine Genehmigungsfreistellung mehr vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass mögliche Risiken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

F) Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 2275 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004

Bebauungsplan 2275

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Schwachhausen für folgende Teilgebiete

(Bearbeitungsstand: 1. März 2007)

Barkhof

Bark Hollerallee, Hagensstraße, Richard-Wagner-Straße, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof, Hohenlohestraße, Blumenthalstraße

Schwachhausen

Sch 1 Parkallee, Benquestraße, Wachmannstraße

Sch 2 Wachmannstraße, Klugkiststraße, Georg-Gröning-Straße, Schubertstraße sowie Schwachhauser Heerstraße

Neu-Schwachhausen

NSch 1 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee, Schwachhauser Ring, Parkallee

NSch 2 Busestraße, Baumschulenweg, H.-H.-Meier-Allee, Emmastraße, Parkallee

NSch 3 Kulenkampffallee (z. T. beidseitig), H.-H.-Meier-Allee, Baumschulenweg, Busestraße, Parkallee

Riensberg

Rien 1 Emmastraße, Reinthalerstraße, Klattenweg, Schwachhauser Heerstraße, Schwachhauser Ring, H.-H.-Meier-Allee

Rien 2 Emmastraße, H.-H.-Meier-Allee (teilweise beidseitig), Wätjenstraße (teilweise beidseitig), Klattenweg, Reinthalerstraße

Rien 3 H.-H.-Meier-Allee, Nordgrenze Riensberger Friedhof, Riensberger Straße, Wätjenstraße

Radio Bremen

RBre 1 Schwachhauser Heerstraße, Richard-Dehmel-Straße, Scharnhorststraße, Kirchbachstraße sowie Schwachhauser Heerstraße, Scharnhorststraße, Heinrich-Heine-Straße

RBre 2 Beidseitig der Bürgermeister-Spitta-Allee zwischen Heinrich-Heine-Straße, Bürgermeister-Spitta-Allee, Kurfürstenallee, Wildermuthstraße sowie zwischen Kiesselbachstraße, Richard-Boljahn-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee sowie zwischen Schwachhauser Heerstraße, August-Bebel-Allee, Bürgermeister-Spitta-Allee

Gete

Gete Kurfürstenallee, Kirchbachstraße, Oberkirchener Straße, Paschenburgstraße, An der Gete, Friedrich-Karl-Straße, Bahnstrecke Bremen-Hannover, Schwachhauser Heerstraße, Uhlandstraße, Lothringer Straße

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2275 bezeichneten Teilbereiche treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau- und Gewerbepläne bzw. bisheriger Bebauungspläne 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 Vorhanden-
sein von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw.
Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der Entwurfsver-
fasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die für Boden-
schutz 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 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 2275 ist die frühzeitige Behör-
denbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

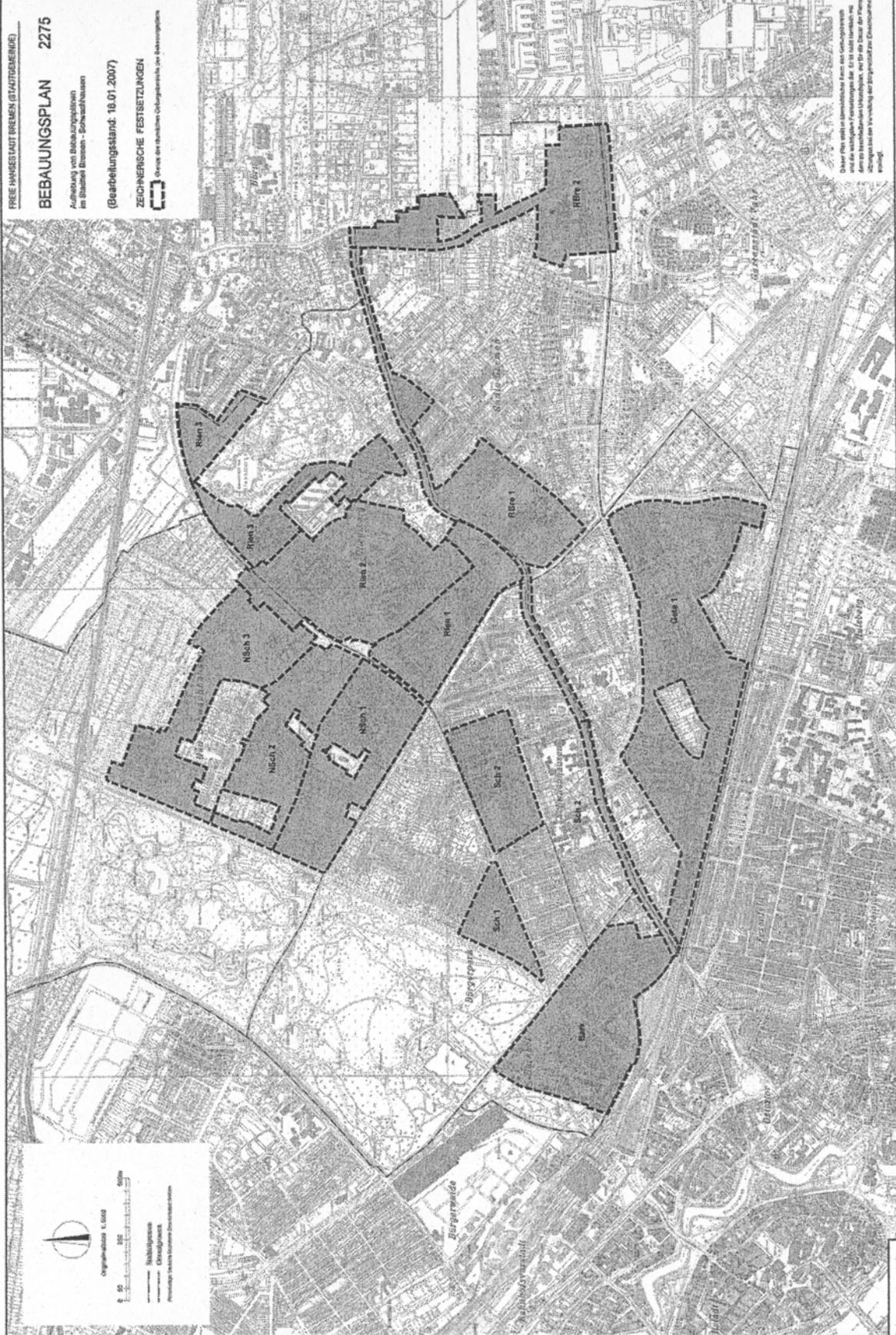
Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an
der Bauleitplanung wurde abgesehen, da sich die Planaufstellung auf das Plan-
gebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1
Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Plan-
entwurfes 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 Schwachhausen 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 2275 (Bearbei-
tungsstand: 1. März 2007) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnah-
men aus der Öffentlichkeit eingegangen.



FREE HANSESTADT BREMEN (STADTVEREINIGUNG)

BEBAUUNGSPLAN 2275

Aufteilung von Bebauungsplänen
im Bereich Bremen - Schwachhausen

(Bearbeitungsstand: 18.01.2007)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Gruppe der flächenbezogenen Festsetzungen

Originalmaßstab 1:5000

1:50 100 200 300 400 500

- - - - - Nicht festgesetzt
 - - - - - Übergangsgebiet
 - - - - - Planbereich (nicht festgesetzte Übergangsgebiete)

Die hier dargestellten Festsetzungen sind als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der im Planbereich liegenden Gebiete zu verstehen. Sie sind nicht verbindlich für die städtebauliche Entwicklung der im Planbereich liegenden Gebiete. Die städtebauliche Entwicklung der im Planbereich liegenden Gebiete ist durch die städtebauliche Entwicklung der im Planbereich liegenden Gebiete zu verstehen.