

**Mitteilung des Senats vom 28. Oktober 2008**

**Bebauungsplan 2347**

**Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Osterholz – für folgende Teilgebiete:**

<b>Ortsteil</b>	<b>Teil- gebiet</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b>
<b>Blockdiek</b>	<b>Blo</b>	<b>Straßenbahnbetriebshof/nördlich Heinrich-Baden-Weg/ östlich Achterdiek</b>
<b>Ellenerbrok- Schevemoor</b>	<b>EII-Sch 1</b>	<b>Südlich Schevemoorer Landstraße/beidseitig Eystruper Straße</b>
	<b>EII-Sch 2</b>	<b>Gelände des Klinikums Bremen-Ost/östlich Osterholzer Landstraße/südlich Ellener Dorfstraße/westlich Lach- mundsdamm/nördlich Oewerweg</b>
	<b>EII-Sch 3</b>	<b>Östlich Osterholzer Landstraße/südlich Oewerweg/west- lich Auf der Hoge/Auf der Horst und nördlich Osterholzer Heerstraße</b>
	<b>EII-Sch 4</b>	<b>Stumpesweg beidseits Oewerweg/westlich Lachmunds- damm/nördlich Osterholzer Heerstraße</b>
	<b>EII-Sch 5</b>	<b>Südlich Züricher Straße/westlich Alte Wede/nördlich Am Siek/östlich Lachmundsdamm</b>
	<b>EII-Sch 6</b>	<b>Beidseits Lindheimer Straße und Tüchtener Straße so- wie nördlich Oewerweg</b>
<b>Tenever</b>	<b>Ten 1</b>	<b>Egestorff-Stiftung/nördlich Osterholzer Heerstraße</b>
	<b>Ten 2</b>	<b>Nördlich Osterholzer Heerstraße</b>
	<b>Ten 3</b>	<b>Beidseits Teneverstraße und Bauleuteweg</b>
<b>Osterholz</b>	<b>Ost</b>	<b>Östlich Stößerstraße/beidseitig Kondorstraße/Stieglitz- straße/Weihenstraße</b>

**(Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2347 (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. September 2008 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 2347 (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) zu beschließen.**

## Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

### Bebauungsplan 2347

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Osterholz – für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Blockdiek	Blo	Straßenbahnbetriebshof/nördlich Heinrich-Baden-Weg/östlich Achterdiek
Ellenerbrook-Schevemoor	Ell-Sch 1	Südlich Schevemoorer Landstraße/beidseitig Eystruper Straße
	Ell-Sch 2	Gelände des Klinikums Bremen-Ost/östlich Osterholzer Landstraße/südlich Ellener Dorfstraße/westlich Lachmundsdamm/nördlich Oewerweg
	Ell-Sch 3	Östlich Osterholzer Landstraße/südlich Oewerweg/westlich Auf der Hoge/Auf der Horst und nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ell-Sch 4	Stumpesweg beidseits Oewerweg/westlich Lachmundsdamm/nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ell-Sch 5	Südlich Züricher Straße/westlich Alte Wede/nördlich Am Siek/östlich Lachmundsdamm
	Ell-Sch 6	Beidseits Lindheimer Straße und Tüchtener Straße sowie nördlich Oewerweg
Tenever	Ten 1	Egestorff-Stiftung/nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ten 2	Nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ten 3	Beidseits Teneverstraße und Bauleuteweg
Osterholz	Ost	Östlich Stößerstraße/beidseitig Kondorstraße/Stieglitzstraße/Weißenstraße

(Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2347 (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) und die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2347 vor.

#### A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Februar 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss ist am 4. März 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Februar 2008 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 2347 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. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 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 für den Bebauungsplanentwurf 2347 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Februar 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2347 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. März 2008 bis 25. April 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Änderung des Planentwurfes und Änderungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

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

6. Änderung/Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 6.1 Planänderung

Der Geltungsbereich ist um die Teilgebiete Ost 2 (drei Grundstücke östlich Ehlersdamm/nördlich Walseder Straße) und Ost 3 (östlich Ehlersdamm/nördlich Walseder Straße) reduziert worden; das bisherige Teilgebiet Ost 1 wird in Teilgebiet Ost umbenannt.

Die Planänderung ist in den Entwurf des Bebauungsplans 2347 (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) eingeflossen.

- 6.2 Ergänzungen/Änderungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Begründung insbesondere wie folgt ergänzt und redaktionell geändert worden:

- Im Zusammenhang mit der vorgenannten Planänderung ist auch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2347 entsprechend geändert worden;
- die Begründung wurde unter Gliederungspunkt E) Ziffer 2. e) um Belange der Bodenschutz- und Altlastenbehörde ergänzt;
- die Begründung wurde unter Gliederungspunkt F) um Genderaspekte ergänzt.

Die beigelegte Begründung zum Bebauungsplan 2347 (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) enthält die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2347 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im weiteren Verfahren zu dem Bebauungsplan 2361.

8. Zusammenfassende Erklärung

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

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Osterholz hat sich mit dem Planentwurf in öffentlicher Beiratssitzung befasst und „begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplans 2347“.

Dem Ortsamt Osterholz wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 2347 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Osterholz – für die im Planentwurf bezeichneten Teilgebiete (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

**Begründung zum Bebauungsplan 2347**

**Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Osterholz – für folgende Teilgebiete:**

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Blockdiek	Blo	Straßenbahnbetriebshof/nördlich Heinrich-Baden-Weg/östlich Achterdiek
Ellenerbrok-Scheveemoor	EII-Sch 1	Südlich Scheveemoorer Landstraße/beidseitig Eystruper Straße
	EII-Sch 2	Gelände des Klinikums Bremen-Ost/östlich Osterholzer Landstraße/südlich Ellener Dorfstraße/westlich Lachmundsdamm/nördlich Oewerweg
	EII-Sch 3	Östlich Osterholzer Landstraße/südlich Oewerweg/westlich Auf der Hoge/Auf der Horst und nördlich Osterholzer Heerstraße
	EII-Sch 4	Stumpesweg beidseits Oewerweg/westlich Lachmundsdamm/nördlich Osterholzer Heerstraße
	EII-Sch 5	Südlich Züricher Straße/westlich Alte Wede/nördlich Am Siek/östlich Lachmundsdamm
	EII-Sch 6	Beidseits Lindheimer Straße und Tüchtener Straße sowie nördlich Oewerweg
Tenever	Ten 1	Egestorff-Stiftung/nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ten 2	Nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ten 3	Beidseits Teneverstraße und Bauleuteweg
Osterholz	Ost	Östlich Stößerstraße/beidseitig Kondorstraße/Stieglitzstraße/Weißenstraße

(Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008)

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst verschiedene Teilgebiete in den Ortsteilen Blockdiek, Ellenerbrok-Scheveemoor, Tenever und Osterholz des Stadtteils Osterholz.

Die Teilgebiete sind nach Ortsteilen benannt und mit fortlaufender Nummerierung versehen (Blo, Ell-Sch 1 bis 7, Ten 1 bis 3, Ost). 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
Blo	Straßenbahnbetriebshof der BSAG
Ell-Sch 1	Eystruper Straße, beidseitig der Straße freistehende Einzel- und Doppelhäuser
Ell-Sch 2	Gelände des Klinikums Bremen-Ost (ehemals St.-Jürgen-Asyl, psychiatrische Heil- und Pflegeanstalt) steht mit dem Park und insgesamt 26 Gebäuden unter Denkmalschutz. Nahe der Züricher Straße befindet sich das zwölfgeschossige Bettenhaus. Oewerweg: (Nordseite) freistehende Einzel- und Doppelhäuser, tiefe Grundstücke
Ell-Sch 3	Oyter Straße: beidseitig freistehende Einzel- und Doppelhäuser nördlich Osterholzer Heerstraße: Gemeinbedarfsfläche des Ortes Osterholz mit Kindergarten und Polizeirevier; Östlich angrenzend: eingeschossige Hausgruppen um die Verkehrsfläche „Große Laake“
Ell-Sch 4	Straße Stumpesweg, östlich Stumpesweg: Gemeinbedarfsfläche: Kirchgrundstück der evangelischen Melanchthongemeinde. Beidseitig des U-förmigen Straßenverlaufs der Armsener Straße: Geschosswohnblocks parallel oder quer zur Straße, große Gebäudeabstände, hoher Freiflächenanteil. Oewerweg (Südseite): freistehende Einzel- und Doppelhäuser, tiefe Grundstücke; Lachmundsdamm (Westseite): freistehende Einzel- und Doppelhäuser
Ell-Sch 5	Südlich Züricher Straße, beidseitig Luzerner Straße und Baseler Straße: überwiegend drei- und viergeschossige Wohnblöcke auf tiefen Grundstücken; als Kammbebauung; vis a vis dem Einmündungsbereich St.-Gotthard-Straße ein- und zweigeschossige gemischte Nutzungen (Spielhalle, Moschee, Callshop, Sonnenstudio, Fahrschule).
Ell-Sch 6	Lindheimer Straße und Tüchtener Straße: Reihenhausbauung in Zeilen parallel und quer zur Straße; Oewerweg (Nordseite): freistehende Einzel- und Doppelhäuser, tiefe Grundstücke
Ten 1	Gelände der Egestorff Stiftung; das ehemalige Landgut von Büren-Oelrichs mit Herrenhaus (1857), Altenheim (1909) und Landschaftspark (17. und 18. Jahrhundert) steht unter Denkmalschutz. Östlich Egestorff-Stiftung an der Osterholzer Heerstraße: eingeschossiges Gebäude der Spastikerhilfe
Ten 2	Alte Hofstelle mit umgebautem Bauernhaus, eingeschossig, umgeben von sehr altem Baumbestand; östlich angrenzend rein gewerbliche Nutzungen (Kfz-bezogene Dienstleistungen, Tankstelle)
Ten 3	Teneverstraße und Bauleuteweg: freistehende Einzel- und Doppelhäuser, teilweise an der Teneverstraße tiefe Grundstücke; an der Osterholzer Heerstraße gewerbliche Nutzungen
Ost	Siedlungsbebauung der Reichsheimstätten („Focke-Wulf-Siedlung“); freistehende Einzel- und Doppelhausbebauung parallel zur Straße, überwiegend eingeschossig

## 2. Geltendes Planungsrecht

### Allgemeines

Aufgrund des § 173 Absatz 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.

Die Staffelbau- und Gewerbepläne 162 und 164 gelten als sogenannte einfache Bebauungspläne, weil sie keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Bei der Beurteilung von Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage ist für die nicht festgesetzten Kriterien der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für die Bebauungspläne 414, 446, 467, 474 und 522 ist die Grundlage ebenfalls die Staffelbauordnung. Diese Pläne enthalten zusätzlich Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Sie sind im Sinne des heutigen § 30 BauGB qualifiziert.

### Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2347 bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Dabei wird zwischen einfachen (E) und qualifizierten Bebauungsplänen (Q) unterschieden:

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festgesetzte Baustaffel (BS) und Gewerbeklasse (GK)
Blo (Q)	467	04. 03. 1961	BS 12; GK II; Wohnen nur als Zubehör
Ell-Sch 1 (Q)	446	26. 01. 1960	BS 2 a; GK IV
Ell-Sch 2 (E)	164	21. 01. 1961	Gelände des Klinikums Bremen-Ost: „Fläche für öffentliche Zwecke“.
Ell-Sch 3 (E)	164	21. 01. 1961	Gelände des heutigen Ortsamtes und der Polizei: „Fläche für öffentliche Zwecke“. Im Übrigen nördlich Osterholzer Heerstraße zwischen Osterholzer Landstraße und Stum- pesweg: BS 2 a; GK IV; beidseitig Oyter Stra- ße sowie südlich Oewerweg: BS 1 a; GK IV
Ell-Sch 4 (E)	401	26. 01. 1960	Fluchtlinienplan, der ausschließlich die Ver- kehrsflächen des Stumpesweg festsetzt
	474 (Q)	26. 05. 1961	Beidseitig Oewerweg, östlich Stumpesweg, westlich Lachmundsdamm: BS 1 a; GK III, teilweise auch GK IV; beidseitig Armsener Straße BS 2; GK IV; im Blockinnenbereich BS 3; GK IV; Kirchengrundstück: BS 2 a; GK IV; nordöstlich Stumpesweg BS 1 a; GK III
Ell-Sch 5 (Q)	522	14. 06. 1963	Östlich Lachmundsdamm/Am Siek: BS 1/ GK III; Züricher Straße BS 4; GK III, zwi- schen Züricher Straße und Am Siek BS 3/ GK III; südlich Züricher Straße/östlich Luzer- ner Straße BS 3/GK IV
Ell-Sch 6 (Q)	414	26. 01. 1960	Beidseitig Lindheimer Straße und Tüchtener Straße: BS 2; GK IV

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festgesetzte Baustaffel (BS) und Gewerbeklasse (GK)
Ten 1	164 (E)	21. 01. 1961	BS 2 a; GK IV
Ten 2	164 (E)	21. 01. 1961	BS 1 a; GK IV, teilweise III
Ten 3	164 (E)	21. 01. 1961	BS 1 a; GK IV, teilweise III
Ost	164 (E)	21. 01. 1961	Kondorstraße/Stöberstraße/Weißenstraße/ Stieglitzstraße: BS 1 a; GK IV, südlich Oster- holzer Heerstraße: BS 1 a; GK III

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

#### Allgemeines

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

- Vereinheitlichung des Planungsrechts, d. h. ausschließliche Anwendung des Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch und entsprechende Anwendung der Baunutzungsverordnung,
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen bebauter Gebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Zustand,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten, die durch das Nebeneinander von unverträglichen, jedoch nach altem, noch gültigem Städtebaurecht zulässigen Nutzungen entstehen könnten,
- Eindeutigkeit für Genehmigungen nach Fachrecht (z. B. BImSchG, TA Lärm), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung 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 transparente, verständliche und übersichtliche Bauleitplanung anzubieten, sollen diejenigen Bebauungspläne aufgehoben werden, die noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als Rechtsgrundlage haben. Eine Beurteilung der Vorhaben kann dann zukünftig ausschließlich nach einem einheitlichen Planungsrecht erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufhebung dieser alten Pläne wird auch bei Genehmigungsvorgängen 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-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998] – sowie in den Bundesimmissionsschutzverordnungen für Sportanlagen und Verkehrslärm usw.) bei Genehmigungsverfahren ausschließlich auf die Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung, also z. B. Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet usw., Bezug genommen. Für die hier in Rede stehenden Bereiche ist eine Bewertung bzw. Einordnung nach den üblicherweise anzuwendenden Kriterien oft nicht eindeutig, da die Gewerbeklassen der Staffelbauordnung nicht mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (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

Teil-	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen
gebiet	in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Blo	Gewerbliche Bauflächen
Ell-Sch 1	Wohnbauflächen
Ell-Sch 2	Gelände des Klinikum Bremen-Ost: Gemeinbedarfsflächen Krankenhaus; östliche Teilflächen Grünflächen (Parkanlage)
Ell-Sch 3	Östliche Straßenseite Osterholzer Landstraße: gemischte Bauflächen; Einmündungsbereiche Osterholzer Landstraße und Lachmundsdamm zur Osterholzer Heerstraße: gemischte Bauflächen, Flächen des Ortsamtes Osterholz mit Kindergarten und Polizeirevier: Wohnbauflächen mit dem Symbol: „öffentliche Verwaltung“
Ell-Sch 4	Wohnbauflächen
Ell-Sch 5	Wohnbauflächen; Einmündungsbereich Osterholzer Heerstraße/Lachmundsdamm: gemischte Bauflächen
Ell-Sch 6	Wohnbauflächen
Ten 1	Flächen der Egestorff-Stiftung: Gebäude mit nördlichen Freiflächen: Wohnbauflächen mit dem Symbol: „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Park: Grünflächen (Parkanlage), Flächen der Spastikerhilfe: gemischte Bauflächen
Ten 2	Gemischte Bauflächen in einem 40-m-Streifen parallel zur Osterholzer Heerstraße; nördlich davon Wohnbauflächen
Ten 3	Gemischte Bauflächen in einem 40-m-Streifen parallel zur Osterholzer Heerstraße; nördlich davon Wohnbauflächen
Ost	Wohnbauflächen

### C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2347 bezeichneten Teilgebiete werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

### D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Allgemeines

Die Aufhebung 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. In Teilbereichen sind diese um Beurteilungen nach dem Denkmalrecht zu ergänzen. 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. Konfliktrichtige Gemengelage sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden. Somit können auch bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen, da der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, bereits besteht.

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

## 2. Eigenart der Teilgebiete

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

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Teil-<br>gebiet | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB  |
| Blo             | Der Bereich ist geprägt durch Betriebsgebäude sowie technische Anlagen und Einrichtungen der BSAG.   |
| Ell-Sch 1       | Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.   |
| Ell-Sch 2       | Für die weitere Entwicklung des Klinikums Bremen-Ost gelten neben § 34 BauGB die Maßstäbe des Denkmalrechts und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 bis 55 des Bundesnaturschutzgesetzes.   |
| Ell-Sch 3       | Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut. Die überbaubaren Flächen sind eindeutig durch Straßenrandbebauung und unbebaute Gartenbereiche bestimmt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist. Letzteres gilt auch für die städtische Fläche mit Polizei, Ortsamt, Kindergarten.  |
| Ell-Sch 4       | Der Bereich ist vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.  |
| Ell-Sch 5       | Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist. Auf Grundstücken gegenüber dem Einmündungsbereich der St.-Gotthard-Straße hat sich im Rahmen der Gewerbeklasse III eine Mischnutzung herausgebildet. Diese Situation ist bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB zugrunde zu legen. Da hier das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme gilt, sind auch bei einer Aufhebung der alten Pläne keine Konflikte zu erwarten. |
| Ell-Sch 6       | Der Bereich ist vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.  |
| Ten 1           | Egestorff-Stiftung: Die Fläche wird als Altenwohnanlage mit Park genutzt. Für die weitere bauliche Entwicklung gelten neben § 34   |

Teil- gebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB  BauGB die Maßstäbe des Denkmalrechts und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 bis 55 des Bundesnaturschutzgesetzes.
Ten 2	Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut. Es hat sich eine Mischgebietsnutzung entwickelt. Da bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme gilt, sind bei der Aufhebung des Staffelbau- und Gewerbeplans keine zusätzlichen Konflikte zu erwarten.
Ten 3	Der Bereich ist vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.
Ost	Vollständig bebauter Bereich mit eindeutig vorgeprägten baulichen Strukturen (Wohnnutzungen mit homogener Straßenrandbebauung und unbebauten Gartenbereichen). Eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf Grundlage der vorhandenen Gegebenheiten problemlos möglich.

## E) Umweltbericht

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2347 begründet kein neues Baurecht, sondern hebt bestehendes auf und ersetzt es durch die Regelungen des § 34 BauGB.

Die verschiedenen Teilgebiete sind auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen bereits überwiegend bebaut. Es bestehen allenfalls noch einzelne Baulücken. Art und Maß der baulichen Nutzung für diese Lücken ebenso wie für Ersatzbebauungen werden nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 2347 auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben müssen sich also in den vorgegebenen Rahmen einfügen, der sich aus den dort festgelegten Kriterien ergibt.

### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Natur und Landschaft

Durch die nahezu vollständige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und die Sicherung der vorhandenen Gartenflächen in den Blockinnenbereichen ist durch die Regelungen des § 34 BauGB zur überbaubaren Grundstücksfläche eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Natur und Landschaft nicht gegeben.

#### b) Lärm und Schadstoffe

Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen, die zu Beeinträchtigungen der Menschen durch Lärm oder Schadstoffe führen könnten, treten nicht auf, da es sich überwiegend um Wohngebiete handelt, die allenfalls an Mischgebiete grenzen.

#### c) Stadt- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird überwiegend durch Straßenrandbebauung geprägt. Dieses Kriterium ist auch bei Ergänzungsbebauungen nach § 34 BauGB maßgeblich. Insoweit bleibt die Aufhebung des Staffelbaurechts ohne Einfluss auf das Ortsbild. Aspekte des Landschaftsbildes sind nicht berührt, da es sich bei sämtlichen Teilgebieten im Geltungsbereich um städtische oder vorstädtische Baugebiete handelt, die mit dem freien Landschaftsraum nicht in Verbindung stehen. Wo Grünflächen unmittelbar an Baugebiete angrenzen (Bereich Egestorff-Stiftung (Ten 1)/Klinikum Bremen-Ost (Ell-Sch 2) besteht bereits eine gestaltete Nachbarschaft.

#### d) Gewässer

Es sind keine Gewässer betroffen.

e) Boden und Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2347 werden keine zusätzlichen Böden für eine Bebauung in Anspruch genommen.

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und Grundwasserunreinigungen. Darüber hinaus liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenunreinigungen 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 ist § 34 BauGB. Die Bremische Landesbauordnung sieht in den im Zusammenhang bebauten Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, keine Genehmigungsfreistellung mehr vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass mögliche Risiken durch Bodenunreinigungen ausgeschlossen werden.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Aufhebung der bisher geltenden Festsetzungen nicht berührt.

Angesichts des konservativen Planungsziels (Aufhebung des Staffelbaurechts und Ersatz durch § 34 BauGB), mit dem keine neuen Baurechte begründet und keine neuen baulichen Entwicklungen innerhalb der Siedlungsgebiete eingeleitet werden, erübrigen sich Darlegungen zu „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ ebenso wie eine „allgemeinverständliche Zusammenfassung“.

**F) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2347 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Genderprüfung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2347 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Mit dem Bebauungsplan 2347 sollen diejenigen Bebauungspläne im Stadtteil Osterholz aufgehoben werden, die noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als Rechtsgrundlage haben. Durch den Aufhebungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### Bebauungsplan 2347

#### Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Osterholz – für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung
Blockdiek	Blo	Straßenbahnbetriebshof/nördlich Heinrich-Baden-Weg/ östlich Achterdiek
Ellenerbrok- Schevemoor	EII-Sch 1	Südlich Schevemoorer Landstraße/beidseitig Eystruper Straße
	EII-Sch 2	Gelände des Klinikums Bremen-Ost/östlich Osterholzer Landstraße/südlich Ellener Dorfstraße/westlich Lach- mundsdamm/nördlich Oewerweg
	EII-Sch 3	Östlich Osterholzer Landstraße/südlich Oewerweg/west- lich Auf der Hoge/Auf der Horst und nördlich Osterholzer Heerstraße
	EII-Sch 4	Stumpesweg beidseits Oewerweg/westlich Lachmunds- damm/nördlich Osterholzer Heerstraße
	EII-Sch 5	Südlich Züricher Straße/westlich Alte Wede/nördlich Am Siek/östlich Lachmundsdamm
	EII-Sch 6	Beidseits Lindheimer Straße und Tüchtener Straße so- wie nördlich Oewerweg
Tenever	Ten 1	Egestorff-Stiftung/nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ten 2	Nördlich Osterholzer Heerstraße
	Ten 3	Beidseits Teneverstraße und Bauleuteweg
Osterholz	Ost	Östlich Stößerstraße/beidseitig Kondorstraße/Stieglitz- straße/Weihenstraße

(Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008)

#### a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2347 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 ist § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

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

Für das Schutzgut Boden wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren 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.

#### b) Alternativenprüfung

Entfällt.

#### c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2347 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 25. März bis 25. April 2008) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Osterholz dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung ist der Geltungsbereich des Planentwurfs reduziert worden. Diese Planänderung hat jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden. Die Reduzierung des Geltungsbereichs ist in dem Entwurf des Bebauungsplans 2347 (Bearbeitungsstand: 31. Juli 2008) berücksichtigt.

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





