

Mitteilung des Senats vom 28. Oktober 2008

Bebauungsplan 2373

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Ortsteil Oberneuland – für folgende Teilgebiete:

Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch, im Uhrzeigersinn)
Oneu 1	Park Höpkensruh, Oberneulander Landstraße/Auf der Alten Weide
Oneu 2	Klinik Hohenkamp/Gut Hodenberg, östlich Oberneulander Landstraße/westlich Hodenberger Straße
Oneu 3	Südlich Am Heiddamm/westlich Am Hodenberger Deich
Oneu 4	Nördlich BAB 27/östlich Rockwinkeler Landstraße/„Schwarzer Weg“
Oneu 5	Westlich Oberneulander Landstraße/westlich Tilingweg/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/östlich Mühlenfeldstraße/südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 6	Entfallen
Oneu 7	Westlich Mühlenfeldstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 8	Entfallen
Oneu 9	Westlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/Modersohnweg und Hans-am-Ende-Weg, jeweils beidseitig
Oneu 10	Östlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Rütenhöfe
Oneu 11	Nördlich Oberneulander Heerstraße/östlich Apfelallee/südlich Knigge- weg/westlich Oberneulander Landstraße

(Bearbeitungsstand: 5. August 2008)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2373 (Bearbeitungsstand: 5. August 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. September 2008 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene datengeschützte Stellungnahme einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr enthalten ist. *)

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2373 (Bearbeitungsstand: 5. August 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme zu beschließen.**

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

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2373

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Ortsteil Oberneuland – für folgende Teilgebiete:

Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch, im Uhrzeigersinn)
Oneu 1	Park Höpkensruh, Oberneulander Landstraße/Auf der Alten Weide
Oneu 2	Klinik Hohenkamp/Gut Hodenberg, östlich Oberneulander Landstraße/westlich Hodenberger Straße
Oneu 3	Südlich Am Heiddamm/westlich Am Hodenberger Deich
Oneu 4	Nördlich BAB 27/östlich Rockwinkeler Landstraße/„Schwarzer Weg“
Oneu 5	Westlich Oberneulander Landstraße/westlich Tilingweg/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/östlich Mühlenfeldstraße/südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 6	Entfallen
Oneu 7	Westlich Mühlenfeldstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 8	Entfallen
Oneu 9	Westlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/Modersohnweg und Hans-am-Ende-Weg, jeweils beidseitig
Oneu 10	Östlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Rütenhöfe
Oneu 11	Nördlich Oberneulander Heerstraße/östlich Apfelallee/südlich Knigge- weg/westlich Oberneulander Landstraße

(Bearbeitungsstand: 5. August 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2373 (Bearbeitungsstand: 5. August 2008) und die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2373 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 2373 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 2373 gleichzeitig durchge-

führt 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 2373 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 Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

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

5.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

5.1.1 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 30. April 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken bezüglich des vorgenannten Bebauungsplanentwurfs. Nicht einverstanden sind wir jedoch mit den Festsetzungen zum Teilgebiet Oneu 8, das unseres Erachtens vollständig aus diesem Verfahren herausgelöst werden sollte. Wie Sie wissen, wird dieses Gebiet geprägt durch die dort seit Jahrzehnten ansässige Roha Arzneimittel GmbH. Für dieses Unternehmen muss die konkrete Möglichkeit einer Entwicklung am bisherigen Standort erhalten bleiben. Dies schließt eine geordnete unternehmerische Weiterentwicklung auf den aktuell genutzten Flurstücken ebenso ein wie die Möglichkeit, im Rahmen einer zukünftig nicht auszuschließenden Nutzungsänderung unkritische Gewerbenutzungen zu entwickeln. Im gesamten Plangebiet – insbesondere jedoch in Oneu 8 – ist daher grundsätzlich sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zulasten 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 Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält.

Da sich für das betreffende Teilgebiet ohnehin ein qualifizierter Bebauungsplan (2369) bereits in der Aufstellung befindet und damit ein konkretes Planungserfordernis vorliegt, erachten wir die im vorliegenden Verfahren skizzierte Zwischenlösung (Heranziehung von § 34 Baugesetzbuch) als einen überflüssigen Verfahrensschritt, auf den verzichtet werden sollte. Vielmehr halten wir es für erforderlich, dass Sie, wenn Sie bereits über einen qualifizierten Bebauungsplan nachdenken, etwaige Details unbedingt auch im Dialog mit der Roha-Geschäftsführung erörtern. Dabei sollten auch die folgenden zwei Aspekte mit berücksichtigt werden:

- Neue Nutzungen auf den östlich des Roha-Werkes anschließenden Flächen dürfen nicht zu potenziellen Nachbarschaftskonflikten führen.
- Unmittelbar westlich an Oneu 8 schließen sich im Teilgebiet Oneu 9 zwei zum Roha-Werk gehörende Flächen an, die heute als Parkplatz sowie als Grünfläche genutzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Optionsflächen zukünftig einmal so in das Werkslayout einbezogen werden, dass auch hier die eine oder andere Art einer gewerblichen Nutzung stattfindet. Besagte Flächen sind daher aus Oneu 9 herauszunehmen und Oneu 8 zuzuschlagen – noch besser jedoch als Gewerbegebiet in den vorgenannten Bebauungsplan 2369 aufzunehmen.

Wir bitten Sie, unsere vorgenannten Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren umfänglich zu berücksichtigen.“

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

Für das Teilgebiet Oneu 8 ist der Bebauungsplan 2369 im Verfahren; für die Flächen der Roha-Arzneimittel GmbH ist Gewerbegebiet, im Übrigen Mischgebiet vorgesehen. Die Frage der verträglichen Nachbarschaft wird in dieser Planung geklärt werden.

Im Hinblick auf diese laufende Planung soll das Teilgebiet Oneu 8 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 2373 (Aufhebung alten Rechts) ausgenommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 165 (Gewerbeklasse III, Baustaffel 1 a) gelten somit bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans 2369 fort. Der Anregung der Handelskammer soll insoweit entsprochen werden.

Der in Teilgebiet Oneu 9 gelegene Firmenparkplatz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 432, rechtskräftig am 19. Oktober 1960. Dieser setzt detailliert Straßen, privaten Hofraum und Vorgartenfläche für eine Wohnbebauung fest; zusätzlich gelten die im Bebauungsplan 165, rechtskräftig am 11. November 1958, festgesetzten Gewerbeklassen (im Bereich des Firmenparkplatzes Gewerbeklasse III).

Der vorhandene Firmenparkplatz steht im Widerspruch zu dieser planungsrechtlichen Situation. Auch die Möglichkeit, wie im Schreiben der Handelskammer beschrieben, „die eine oder andere Art der gewerblichen Nutzung“ unterzubringen, ist baurechtlich beschränkt.

Mit der Aufhebung des alten Rechts und einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist dagegen die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung – bei Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Standards – in dieser Gemengelage gegeben. Es ist darum zweckmäßig, das geltende Recht im Teilgebiet Oneu 9 aufzuheben. Über die Einbeziehung von Firmengrundstücken in die Neuplanung (Bebauungsplan 2369) ist im Zusammenhang mit dieser Planung zu entscheiden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Plan aus den vorgenannten Gründen insoweit zu ändern.

- 5.1.2 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Planentwurfes sowie Änderungen und Ergänzungen 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 ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

6. Änderungen des Planentwurfes sowie Änderungen und Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

Das Teilgebiet Oneu 6 (Mühlenfeld, östlich Rockwinkeler Landstraße/südlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/westlich Mühlenweg) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2371, das Teilgebiet Oneu 8 (südlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2369. Die Teilfläche Oneu 7 (westlich Mühlenfeldstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/südlich Rockwinkeler Heerstraße) liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2370.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2373 (Bearbeitungsstand: 10. September 2007) ist aus Gründen der Normenklarheit um die entsprechenden Flächen reduziert worden.

Die Planänderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans 2373 mit dem Bearbeitungsstand: 5. August 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 den vorgenannten Planänderungen ist auch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2373 entsprechend geändert worden;
- die Begründung ist unter Gliederungspunkt E) Ziffer 2 e) um Belange der Bodenschutz- und Altlastenbehörde ergänzt worden;
- die Begründung ist unter Gliederungspunkt F) um Genderaspekte ergänzt worden.

Die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan 2373 (Bearbeitungsstand: 5. August 2008) enthält die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2373 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 den Bebauungsplänen 2369, 2370 und 2371.

8. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Oberneuland hat mit Schreiben (e-mail) vom 9. Juni 2008 mitgeteilt, dass der Beirat den Bebauungsplanentwurf 2373 „zustimmend zur Kenntnis genommen hat“.

Dem Ortsamt Oberneuland 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 2373 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Ortsteil Oberneuland – für die im Planentwurf bezeichneten Teilgebiete (Bearbeitungsstand: 5. August 2008) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2373

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Ortsteil Oberneuland – für folgende Teilgebiete:

Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch, im Uhrzeigersinn)
Oneu 1	Park Höpkensruh, Oberneulander Landstraße/Auf der Alten Weide
Oneu 2	Klinik Hohenkamp/Gut Hodenberg, östlich Oberneulander Landstraße/westlich Hodenberger Straße
Oneu 3	Südlich Am Heiddamm/westlich Am Hodenberger Deich
Oneu 4	Nördlich BAB 27/östlich Rockwinkeler Landstraße/„Schwarzer Weg“
Oneu 5	Westlich Oberneulander Landstraße/westlich Tilingweg/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/östlich Mühlenfeldstraße/südlich Rockwinkeler Heerstraße

Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch, im Uhrzeigersinn)
Oneu 6	Entfallen
Oneu 7	Westlich Mühlenfeldstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/ südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 8	Entfallen
Oneu 9	Westlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Ham- burg/Modersohnweg und Hans-am-Ende-Weg, jeweils beidseitig
Oneu 10	Östlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Rütenhöfe
Oneu 11	Nördlich Oberneulander Heerstraße/östlich Apfelallee/südlich Knigge- weg/westlich Oberneulander Landstraße

(Bearbeitungsstand: 5. August 2008)

A) Plangebiet

Das Plangebiet umfasst verschiedene Teilgebiete in dem Ortsteil Oberneuland. Diese Teilgebiete sind benannt und mit fortlaufender Nummerierung versehen (Oneu 1 bis 11).

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

Oneu 1 Parkanlage Höpkens Ruh, öffentliche Grünanlage von überörtlicher Bedeutung mit Ausflugsaststätte und Hotel „Höpkens Ruh“, die über Auf der alten Weide erschlossen sind.

Oneu 2 Gut Hodenberg, eine historische Parkanlage mit großem alten Baumbestand, Herrenhaus und Nebengebäuden, Wassergraben/Teich mit Insel und kleiner Freilichtbühne. Veranstaltungsort der Stiftung Gut Hodenberg für Musik-, Theater- und anderen Kulturveranstaltungen.

Klinik Hohenkamp – der ehemalige Landsitz ist heute psychotherapeutisches Pflegeheim des DRK. Das zweigeschossige ehemalige Herrenhaus und die eingeschossigen Nebengebäude sind eingebettet in eine Parkanlage mit großen, alten Bäumen.

Oneu 3 Eingeschossige, freistehende Einfamilienwohnhäuser an den Straßen Am Heiddamm und Am Hodenberger Deich.

Oneu 4 Eingeschossige, freistehende Einfamilienwohnhäuser am Böschungsfuß der Bundesautobahn (BAB) A27.

Oneu 5 An der Mühlenfeldstraße Wohnbebauung als Straßenrandbebauung in offener Bauweise, ein- und zweigeschossig; eingestreut Ladengeschäfte in den Erdgeschossen. Im Bereich des Bahnübergangs eine Altenwohnanlage, zweigeschossig mit Staffelgeschoss.

Der nördliche Bereich ist genutzt durch öffentliche Einrichtungen (Schule, Turnhalle, Feuerwehr, Ortsamt), gegliedert durch einen öffentlichen parkartigen Waldschlag, sowie einen privaten Kindergarten an der Oberneulander Landstraße.

Im südöstlichen Bereich finden sich zwei unbebaute Flächen, landwirtschaftlich genutzt die eine an der Oberneulander Landstraße, brachliegend die andere (Stadteigentum) an der Eisenbahn.

Im Übrigen an der Oberneulander Landstraße eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, als Straßenrandbebauung wie auch im rückwärtigen Bereich auf relativ großen Grundstücken.

- Teil-
gebiet Entwicklung und Zustand
- Oneu 6 Entfallen.
- Oneu 7 Überwiegend zweigeschossige Straßenrandbebauung in offener Bauweise, an der Mühlenfeldstraße auch eingeschossig in zweiter und dritter Reihe. Eingestreut erdgeschossig Ladengeschäfte, Büros und Dienstleister; an der Ecke Mühlenfeldstraße/Rockwinkeler Heerstraße ein Lebensmittel-SB-Laden mit Konzessionären, auch im Obergeschoss.
- Oneu 8 Entfallen.
- Oneu 9 Das Gebiet ist mit zwei Sackgassen erschlossen und vollständig bebaut mit frei stehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. An der Ecke Rockwinkeler Heerstraße/Modersohnweg befindet sich ein Resthofgebäude und eine kleine Ladenzeile (Frisör u. ä.). Am Gebietsrand an die Arzneimittelfabrik angrenzend befindet sich ein Parkplatz des Roha-Werks.
- Über den Modersohnweg führt eine Wegeverbindung mit Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer zum südlich der Bahnstrecke Bremen – Hamburg liegenden Wohngebiet Nedderland.
- Oneu 10 Frei stehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken bestimmen mit Altbaumbeständen das Bild. Im rückwärtigen Bereich östlich des Rockwinkeler Fleets, liegen drei große bebaute Grundstücke an einer teichartigen Aufweitung des Fleets.
- Ein Fußweg verbindet die Straße Rütenhöfe mit dem Kapitän-König-Weg und dem Wohnquartier Otten-Hof.
- Oneu 11 An der Oberneulander Heerstraße Straßenrandbebauung in offener Bauweise, frei stehende ein- bis zweigeschossige Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser; vereinzelt Ladengeschäfte, Dienstleister und Büros, im Nahbereich Apfelallee ein SB-Markt und eine Tankstelle.
- Im rückwärtigen Bereich und an der Oberneulander Landstraße freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser, auf der Ecke zur Oberneulander Heerstraße ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und ein privater Kindergarten.

2. Geltendes Planungsrecht

Allgemeines

Die Staffelbau- und Gewerbepläne 165, 250 und 432 wurden auf der Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940 aufgestellt.

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 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 165 und 250 gelten als sogenannte einfache Bebauungspläne, weil sie keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Bei der Beurteilung von Vorhaben ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 zu beurteilen. Auf dieser Rechtsgrundlage ist für die nicht festgesetzten Kriterien § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Im Falle Oneu 2 (Gut Hodenberg) fehlt es an einem Bebauungszusammenhang; eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 35 BauGB (Außenbereich).

Für den Bebauungsplan 432 ist die Grundlage ebenfalls die Staffelbauordnung. Dieser Plan enthält zusätzlich Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Da die Gewerbeklasse nicht festgesetzt ist, ist die Art der baulichen Nutzung ergänzend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2373 bestehen folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbindlich	Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse
Oneu 1	165	11. 11. 1958	Fläche für öffentliche Zwecke (Park).
Oneu 2	165	11. 11. 1958	Das Pflegeheim ist Fläche für öffentliche Zwecke (Sanatorium); Gut Hodenberg; Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV.
Oneu 3	165	11. 11. 1958	Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV.
Oneu 4	165	11. 11. 1958	Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse III.
Oneu 5	165	11. 11. 1958	An der Rockwinkeler Heerstraße festgesetzt Fläche für öffentliche Zwecke (Schule, Park, Ortsamt); südlich Oberneulander Landstraße Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV. Nordöstlich Mühlenfeldstraße Baustaffel 2 a, Gewerbeklasse III; nördlich Eisenbahn Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse III. Teilbereiche von Oneu 5 sind betroffen von der Planfeststellung zur Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge in Bremen-Oberneuland nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) (Planfeststellungsbeschluss vom 10. Dezember 2004 rechtskräftig). Er sieht im Bereich zwischen Mühlenfeldstraße und Tilingweg Straßenverkehrsflächen und ein Regenrückhaltebecken vor.
Oneu 6	165	11. 11. 1958	Entfallen.
Oneu 7	165	11. 11. 1958	Im Teilbereich nahe der Rockwinkeler Heerstraße Baustaffel 2 a, Gewerbeklasse III; auf Teilflächen nahe der Bahnlinie Baustaffel 2 a, Gewerbeklasse II.
Oneu 8			Entfallen.
Oneu 9	165	11. 11. 1958	In westlichen Teilflächen Gewerbeklasse IV, in östlichen Teilflächen Gewerbeklasse III.
	432	19. 10. 1960	Ergänzend zu den Gewerbeklassen setzt dieser Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 die überbaubaren Flächen, die Verkehrsflächen und die Baustaffel 1 a fest.
Oneu 10	165	11. 11. 1958	Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV.
Oneu 11	165	11. 11. 1958	Nördlich Oberneulander Heerstraße Baustaffel 2 a, Gewerbeklasse III. Südlich Oberneulander Landstraße Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV; außerdem befindet sich hier eine Fläche für öffentliche Zwecke (Schule).

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.

Teilgebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Oneu 1	Grünflächen (Parkanlage).
Oneu 2	Für die Fläche des Pflegeheims Sonderbaufläche (Krankenhaus); für das Gut Hodenberg Grünflächen (Parkanlage).
Oneu 3	Wohnbauflächen.
Oneu 4	Wohnbauflächen, Grünflächen.
Oneu 5	Überwiegend Wohnbauflächen; an der Mühlenfeldstraße gemischte Bauflächen mit Symbol öffentliche Verwaltung sowie Grünflächen (Parkanlage).

Teil- gebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Oneu 6	Entfallen.
Oneu 7	Im Teilbereich nahe der Rockwinkeler Heerstraße Wohnbauflächen; auf Teilflächen nahe der Bahnlinie gemischte Bauflächen.
Oneu 8	Entfallen.
Oneu 9	Wohnbauflächen.
Oneu 10	Wohnbauflächen.
Oneu 11	Wohnbauflächen.

C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2373 bezeichneten Teilgebiete wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzung 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 Bereichen, 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, teilweise § 35 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. Konfliktrichtige Gemengelagen sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden. Somit können auch bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen, da der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, bereits besteht.

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

2. Eigenart der Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete ergibt sich nach Aufhebung der bisherigen Festsetzungen bei Beachtung der Kriterien des § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB im Grundsatz folgende „Eigenart der näheren Umgebung“, die jedoch für jedes einzelne Vorhaben gesondert betrachtet werden muss:

- Teil- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbau-
gebiet bare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB
- Oneu 1 – Die Fläche liegt weitgehend im Außenbereich (§ 35 BauGB).
– Der Park soll mit dem gastronomischen Betrieb erhalten werden.
– Die Parkanlage steht als Landschaftsgarten unter Denkmalschutz.
- Oneu 2 – Für Vorhaben auf dem Gelände des DRK-sozialpsychotherapeutischen Pflegeheims Hohenkamp gilt § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 2 ist das Wohnheim nach Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Nutzungsart einzuordnen in Wohngebiete (WR/WA).
– Ein Aussichtspavillon steht unter Denkmalschutz.
– Das Gut Hodenberg soll mit seinem Park erhalten bleiben. Eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt wie bisher nach § 35 BauGB (Außenbereich). Das Gut Hodenberg steht als Gesamtanlage mit Stallungen und Landschaftsgarten unter Denkmalschutz. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes sind zu beachten.
- Oneu 3 – Die Grundstücke sind weitgehend bebaut.
– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.
- Oneu 4 – Die Grundstücke sind bebaut.
- Oneu 5 – Abgesehen von den städtischen Flächen mit den öffentlichen Einrichtungen Schule, Verwaltung („Rathaus“), Feuerwehr, Turnhalle und Park ist das Teilgebiet weitgehend bebaut. An der Oberneulander Landstraße und am Tilingweg liegen unbebaute Flächen.
– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.
– Oberneulander Landstraße 8 mit der Gaststätte „Meyer vorm Boom“ steht unter Denkmalschutz.
Teilbereiche von Oneu 5 sind Gegenstand der Planfeststellung zur Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge (siehe B 2.).
- Oneu 6 Entfallen.
- Oneu 7 Das Teilgebiet ist weitgehend bebaut. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.
- Oneu 8 Entfallen.
- Oneu 9 – Das Teilgebiet ist mit Ausnahme des Parkplatzes des Roha-Werkes bebaut.
– Das Gebiet grenzt an das Werksgelände.
– Im Übrigen ist die Zulässigkeit von Vorhaben durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung (Wohngebiet) ausreichend bestimmt.
- Oneu 10 – Das Teilgebiet ist weitgehend bebaut.
– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.
– Für die Flächen des Rockwinkeler Fleets mit Teich gelten ergänzend Vorschriften des Wasserrechts und des Naturschutzrechts.
- Oneu 11 – Das Teilgebiet ist weitgehend bebaut.
– Das bisher zulässige Mischgebiet (entspricht Gewerbeklasse III) hat sich nicht entwickelt. Es hat sich – mit Ausnahme des Eckbereichs an der Apfelallee – ein Wohngebiet entwickelt. Dies ist künftig Maßstab für die Beurteilung von Vorhaben.
– Die Gebäudegruppe Oberneulander Heerstraße 72 steht als Schmiede Oberneuland mit Wohnhaus und Werkstatt unter Denkmalschutz.

E) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2373 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 2373 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Sicherung der Gartenflächen in den Blockinnenbereichen durch die Regelungen des § 34 BauGB zur überbaubaren Grundstücksfläche ist 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, sind nicht zu erwarten.

Das Teilgebiet Oneu 9 grenzt an ein Gewerbegebiet (Roha-Werke). Mit der Aufhebung des alten Rechts ist eine Veränderung der immissionschutzrechtlichen Standards nicht verbunden. Bereits heute und künftig ist die Nachbarschaft des Roha-Werkes durch Wohnen geprägt. Es gelten die damit verbundenen Pflichten zur Rücksichtnahme unverändert fort. Konflikte sind nicht bekannt.

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.

Da es sich bei sämtlichen Teilgebieten im Geltungsbereich um vorstädtische Baugebiete handelt, sind Aspekte des Landschaftsbildes nicht berührt.

d) Boden und Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2373 werden keine zusätzlichen Böden für eine Bebauung in Anspruch genommen.

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und Grundwasserverunreinigungen. 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 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 Bodenverunreinigungen 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 2373 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Genderprüfung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2373 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Mit dem Bebauungsplan 2373 sollen diejenigen Bebauungspläne im Ortsteil Oberneuland 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 2373

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Ortsteil Oberneuland – für folgende Teilgebiete:

Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch, im Uhrzeigersinn)
Oneu 1	Park Höpkensruh, Oberneulander Landstraße/Auf der Alten Weide
Oneu 2	Klinik Hohenkamp/Gut Hodenberg, östlich Oberneulander Landstraße/westlich Hodenberger Straße
Oneu 3	Südlich Am Heiddamm/westlich Am Hodenberger Deich
Oneu 4	Nördlich BAB 27/östlich Rockwinkeler Landstraße/„Schwarzer Weg“
Oneu 5	Westlich Oberneulander Landstraße/westlich Tilingweg/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/östlich Mühlenfeldstraße/südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 6	Entfallen
Oneu 7	Westlich Mühlenfeldstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/südlich Rockwinkeler Heerstraße
Oneu 8	Entfallen
Oneu 9	Westlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Eisenbahn Bremen – Hamburg/Modersohnweg und Hans-am-Ende-Weg, jeweils beidseitig
Oneu 10	Östlich Rockwinkeler Heerstraße/nördlich Rütenhöfe
Oneu 11	Nördlich Oberneulander Heerstraße/östlich Apfelallee/südlich Knigge- weg/westlich Oberneulander Landstraße

(Bearbeitungsstand: 5. August 2008)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2373 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 2373 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 Oberneuland den Bebauungsplanentwurf zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung ist der Geltungsbereich des Planentwurfes reduziert worden. Diese Planänderungen haben 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 2373 (Bearbeitungsstand: 5. August 2008) berücksichtigt.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, die durch die Reduzierung des Geltungsbereichs gegenstandslos geworden ist.

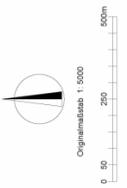
BEBAUUNGSPLAN 2373

Aufhebung von Bebauungsplänen
in der Ortslage
Ortsil Oberneuland

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu den Bebauungsplänen im Ortsil Oberneuland, sondern stellt die Festsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerstadt zur Einschulnahme dar.



Originalmaßstab 1:5000
Städtegrenzen
Ortsilgrenzen
Planungsgl. Deutsche Gemeinde-Gesellschaft Bremen

