

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

### **Bebauungsplan 2374**

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

<b>Teil-</b> <b>gebiet</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b>
<b>Borg 1</b>	<b>Mehlandsdeichweg und Warfer Landstraße (jeweils beidseitig)</b>
<b>Borg 2</b>	<b>Borgfelder Deich (westlich Borgfelder Allee, beiderseits des Jan-Reiners-Wanderweges)</b>
<b>Borg 3</b>	<b>Borgfelder Heerstraße/Borgfelder Deich, Borgfelder Landstraße, Hamfhofsweg, Borgfelder Allee</b>
<b>Borg 4</b>	<b>Westlich Borgfelder Heerstraße, nördlich Kuhweideweg</b>
<b>Borg 5</b>	<b>Lange Wenjen (beidseitig), Mittelstes Fleet, Upper Borg (teils beidseitig), Am Lehester Deich, Diekswürden (beidseitig)</b>

**(Bearbeitungsstand: 10. September 2007)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2374 (Bearbeitungsstand: 10. September 2007) 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 2374 (Bearbeitungsstand: 10. September 2007) zu beschließen.**

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

#### **Bebauungsplan 2374**

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

<b>Teil-</b> <b>gebiet</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b>
<b>Borg 1</b>	<b>Mehlandsdeichweg und Warfer Landstraße (jeweils beidseitig)</b>
<b>Borg 2</b>	<b>Borgfelder Deich (westlich Borgfelder Allee, beiderseits des Jan-Reiners-Wanderweges)</b>
<b>Borg 3</b>	<b>Borgfelder Heerstraße/Borgfelder Deich, Borgfelder Landstraße, Hamfhofsweg, Borgfelder Allee</b>
<b>Borg 4</b>	<b>Westlich Borgfelder Heerstraße, nördlich Kuhweideweg</b>

**Borg 5 Lange Wenjen (beidseitig), Mittelstes Fleet, Upper Borg (teils beidseitig), Am Lehester Deich, Diekswürden (beidseitig)**

**(Bearbeitungsstand: 10. September 2007)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2374 (Bearbeitungsstand: 10. September 2007) und die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2374 (geänderte Fassung) 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 2374 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 2374 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 2374 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 ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Borgfeld 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 Ergänzung 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. Ergänzung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist die Begründung insbesondere wie folgt ergänzt 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 2374 (Bearbeitungsstand: 10. September 2007 – geänderte Fassung) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

7. Zusammenfassende Erklärung

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

**B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Borgfeld hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Ausschusses Bau und Verkehr des Beirats Borgfeld gegen die Aufhebung der Staffelbaupläne keine Einwände bestehen.

Dem Ortsamt Borgfeld 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 2374 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Ortsteil Borgfeld – für die im Planentwurf bezeichneten Teilgebiete (Bearbeitungsstand: 10. September 2007) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

**Begründung (geänderte Fassung) zum Bebauungsplan 2374**

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

- |               |               |  |
|---------------|---------------|--|
| <b>Teil-</b>  | <b>gebiet</b> | <b>Gebietsabgrenzung</b>   |
| <b>Borg 1</b> |               | <b>Mehlandsdeichweg und Warfer Landstraße (jeweils beidseitig)</b>   |
| <b>Borg 2</b> |               | <b>Borgfelder Deich (westlich Borgfelder Allee, beiderseits des Jan-Reiners-Wanderweges)</b>                                   |
| <b>Borg 3</b> |               | <b>Borgfelder Heerstraße/Borgfelder Deich, Borgfelder Landstraße, Hamfhofsweg, Borgfelder Allee</b>                            |
| <b>Borg 4</b> |               | <b>Westlich Borgfelder Heerstraße, nördlich Kuhweideweg</b>  |
| <b>Borg 5</b> |               | <b>Lange Wenjen (beidseitig), Mittelstes Fleet, Upper Borg (teils beidseitig), Am Lehester Deich, Diekswürden (beidseitig)</b> |

**(Bearbeitungsstand: 10. September 2007)**

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst verschiedene Teilgebiete in dem Ortsteil Borgfeld. Diese Teilgebiete sind benannt und mit fortlaufender Nummerierung versehen (Borg 1 bis 5). Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Teil-	<b>gebiet</b>	<b>Entwicklung und Zustand</b>
-------	---------------	--------------------------------

Borg 1		An beiden Deichstraßen findet sich freistehend Einfamilienhausbebauung mit Vorgartenzone, eingeschossig, an der Warfer Landstraße auch in zweiter Reihe; teils Doppelhäuser.
--------	--	--

Diese Strukturen werden unterbrochen im Nahbereich der Borgfelder Allee durch das Gasthaus „Borgfelder Landhaus“ und ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus.

- Borg 2 Freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser bestimmen die Bebauung an dieser Deichstraße, teils Doppelhäuser, auch in zweiter Reihe. Im Nahbereich der Borgfelder Allee befinden sich zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Resthofanlagen, eine genutzt durch einen Autovermieter.
- Borg 3 Dieser Bereich gehört zum historischen bäuerlichen Siedlungsbereich Borgfelds. Obwohl nur noch ein landwirtschaftlicher Hof wirtschaftet (Borgfelder Landstraße 5), prägen die großen, zwischenzeitlich weitgehend ungenutzten und umgebauten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude das örtliche Siedlungsbild. Darüber hinaus wurden dazwischen liegend auf den Flächen aufgegebener Hofstellen freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser, teils als Doppelhaus, errichtet. An der Borgfelder Heerstraße finden sich einige Dienstleister, Läden, Sparkassenfiliale und Imbissstube. An der Borgfelder Landstraße befindet sich östlich der öffentlichen Grünanlage Kaisen-Park ein „Weindepot“ und ein Bistro. Die Parkanlage verbindet die Borgfelder Landstraße mit dem neu gebauten Wümmedeich mit seinem Wanderweg; dies ist die Grenze zur freien Landschaft der Wümmeniederung (Naturschutzgebiet).
- Borg 4 Dieses Gebiet ist bebaut mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern, vereinzelt Doppelhäuser und rückwärtige Bebauung. Eingestreut finden sich Dienstleister (u. a. Apotheke, Zahnarzt) in den Wohnhäusern. Durch die Bebauung von Borgfeld-West (Wohnbebauung) im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Borgfeld ist diese Bebauung entlang der Borgfelder Allee städtebaulich integriert.
- Borg 5 Der Bereich ist bereits weitgehend bebaut mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern, teils in zweiter Reihe, an Upper Borg auch in dritter Reihe. Auf dem Grundstück Upper Borg 136 befindet sich ein Zimmereibetrieb.

## 2. Geltendes Planungsrecht

### Allgemeines

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 158 vom 24. Februar 1962 im Maßstab 1 : 5000 wurde auf der Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940 aufgestellt.

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 158 gilt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, weil er keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. 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.

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 Bebauungsplans 2374 bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbind- lich seit	Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse
Borg 1	158	24. 02. 1962	Im Bereich Borgfelder Landhaus Baustaf- fel 2 a, Gewerbeklasse III, im Übrigen Bau- staffel 1 a, Gewerbeklasse IV
Borg 2			Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV
Borg 3			Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse III, an der Wümmebrücke Gewerbeklasse IV Fläche für öffentliche Zwecke (Grünfläche/ Gemeinbedarf)
Borg 4			Baustaffel 1 a; im nördlichen Teil Gewerbe- klasse III, im Übrigen Gewerbeklasse IV
Borg 5			Baustaffel 1 a, Gewerbeklasse IV

### 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 den oben genannten Plan 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, soll der Bebauungsplan 158 aufgehoben werden, der noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1940 als Rechtsgrundlage hat. 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
Borg 1	Wohnbauflächen, im Nahbereich der Borgfelder Allee gemischte Bauflächen
Borg 2	Wohnbauflächen, im Nahbereich der Borgfelder Allee gemischte Bauflächen
Borg 3	Gemischte Bauflächen
Borg 4	Gemischte Bauflächen
Borg 5	Wohnbauflächen

### C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2374 bezeichneten Teilgebiete wird folgende textliche Festsetzung 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. Die städtebaulichen Strukturen sind bereits weitgehend durch die bisherigen Festsetzungen vorgeprägt. Zukünftige Vorhaben, die sich in diesen Zusammenhang einfügen müssen, können deshalb keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen auslösen. Konfliktträchtige Gemengelagen sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden. Somit können auch bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen, da der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, bereits besteht.

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

## 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- gebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
Borg 1	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Grundstücke sind weitgehend bebaut.</li><li>– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.</li></ul>
Borg 2	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Grundstücke sind weitgehend bebaut.</li><li>– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.</li></ul>
Borg 3	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Grundstücke sind weitgehend bebaut.</li><li>– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.</li><li>– Auf dem Grundstück Borgfelder Landstraße 5 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Er fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung (Wohnen, Dienstleistungen) nicht ein. Für den Betrieb besteht – wie bereits nach dem geltenden Recht – weiterhin ein betrieblicher Bestandsschutz. Die immissionsschutzrechtlichen Normen bleiben unberührt.</li></ul>
Borg 4	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Grundstücke sind weitgehend bebaut.</li><li>– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.</li></ul>
Borg 5	<ul style="list-style-type: none"><li>– Die Grundstücke sind weitgehend bebaut.</li><li>– Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch Art und Maß der Nutzung vorhandener Bebauung ausreichend bestimmt.</li><li>– Auf dem Grundstück Upper Borg 136 befindet sich ein Zimmereibetrieb. Er fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung (Wohnen) nicht ein. Nach § 34 Abs. 3 a BauGB kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden bei einer Erweiterung oder Änderung des bestehenden Betriebes. Die immissionsschutzrechtlichen Normen bleiben unberührt.</li></ul>

## E) Umweltbericht

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2374 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 2374 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 (soweit vorhanden) 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, 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 vorstädtische Baugebiete handelt. Wo Grünflächen unmittelbar an Baugebiete angrenzen (Bereich Warfer Landstraße/Borg 1, Bereich Borgfelder Deich/Borg 2, Bereich Borgfelder Landstraße/Borg 3) besteht bereits eine gestaltete Nachbarschaft (Erschließungsstraße am Siedlungsrand, eingeschossige Wohnbebauung).

d) Boden und Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2374 werden keine zusätzlichen Böden für eine Bebauung in Anspruch genommen.

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen. 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 2374 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Genderprüfung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2374 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Mit dem Bebauungsplan 2374 sollen diejenigen Bebauungspläne im Ortsteil Borgfeld 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 2374

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

##### Teil-

gebiet Gebietsabgrenzung

**Borg 1 Mehlandsdeichweg und Warfer Landstraße (jeweils beidseitig)**

**Borg 2 Borgfelder Deich (westlich Borgfelder Allee, beiderseits des Jan-Reiners-Wanderweges)**

**Borg 3 Borgfelder Heerstraße/Borgfelder Deich, Borgfelder Landstraße, Hamfhofsweg, Borgfelder Allee**

**Borg 4 Westlich Borgfelder Heerstraße, nördlich Kuhweideweg**

**Borg 5 Lange Wenjen (beidseitig), Mittelstes Fleet, Upper Borg (teils beidseitig), Am Lehester Deich, Diekswürden (beidseitig)**

**(Bearbeitungsstand: 10. September 2007)**

#### a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2374 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 2374 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 Borgfeld gegen die Aufhebung der Staffelbaupläne keine Einwände.

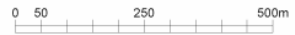
Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

# BEBAUUNGSPLAN 2374

Aufhebung von Bebauungsplänen  
im Stadtbezirk Bremen - Ost  
-Ortsteil Borgfeld-

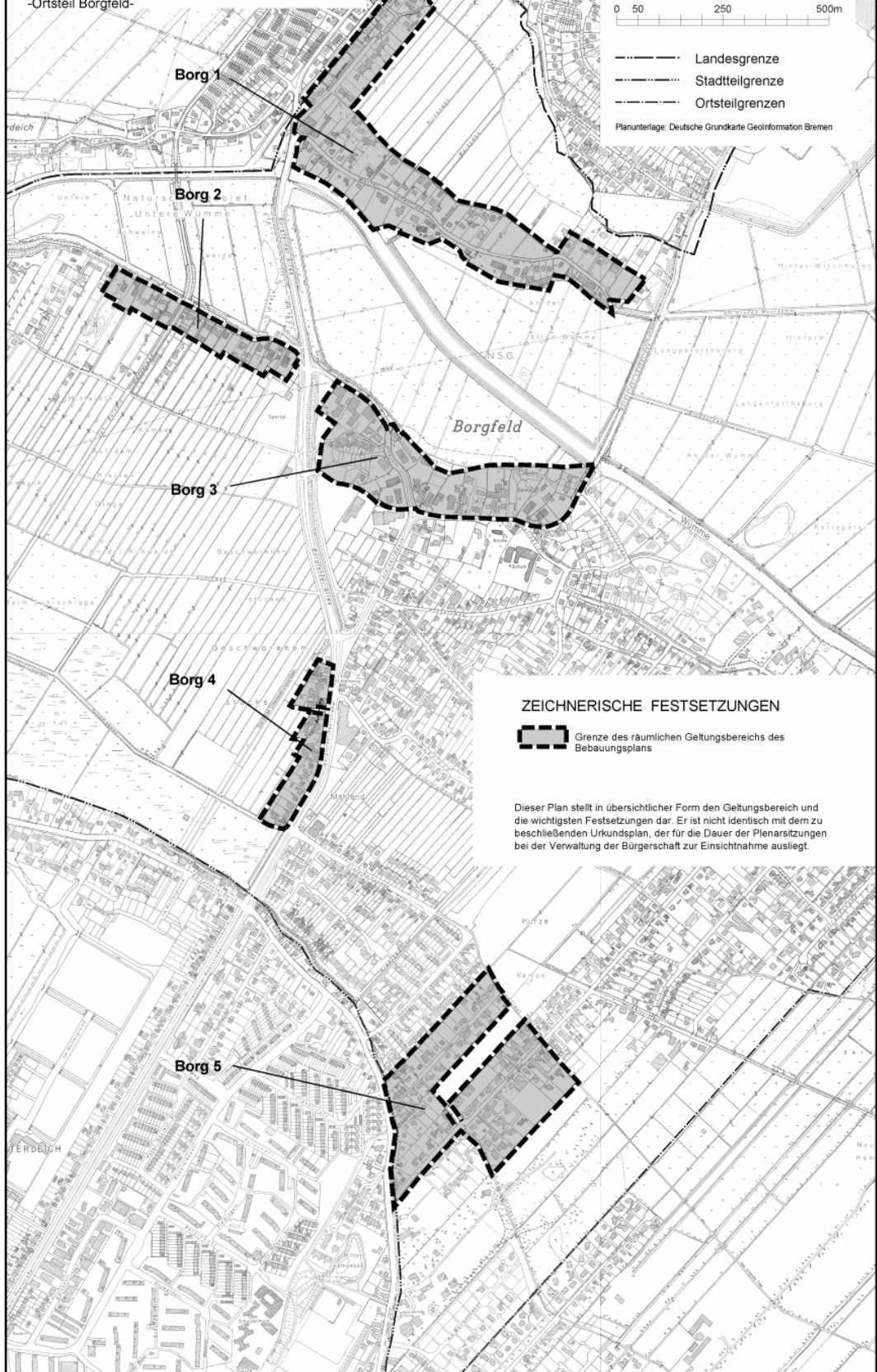


Originalmaßstab 1:5000



- Landesgrenze
- Stadtteilgrenze
- Ortsteilgrenzen

Planunterlage: Deutsche Grundkarte Geoinformation Bremen



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



