

Mitteilung des Senats vom 2. Juni 2009

Bebauungsplan 2337

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

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
Hastedt	Has 1	Georg-Bitter-Straße/Detmolder Straße/Hastedter Heerstraße/Hastedter Dorfstraße/Ehler-Cuno-Weg/Feuerkuhle/Emil-von-Behring-Straße/Hastedter Heerstraße/Fährstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 2	Fährstraße/Hastedter Heerstraße/Emil-von-Behring-Straße/Sodenstich/Glückstraße/Malerstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 3	Malerstraße/Hastedter Heerstraße/Föhrenstraße/Holunderstraße/Quintschlag/Alter Postweg/Pfalzburger Straße sowie beiderseits Thulesiusstraße
	Has 4	westlich Lötzener Straße
Sebaldsbrück	Seb 1	Uelzener Straße/Beneckendorffallee/Zeppelinstraße/nördlich Eckener Straße sowie Uelzener Straße/Parsevalstraße/Vahrer Straße/westlich Vahrer Straße zwischen Bevenser Straße und Stellichter Straße/östlich Vahrer Straße zwischen Ludwig-Roselius-Allee und Traberstraße
	Seb 2	Sebaldsbrücker Heerstraße/Vahrer Straße/Zeppelinstraße
	Seb 3	entfallen
	Seb 4	entfallen
	Seb 5	südlich Sebaldsbrücker Heerstraße/östlich Saarburger Straße sowie zwischen Saarburger Straße/ehemaliges Krankenhaus Sebaldsbrück/Griesborner Straße/Hostenbacher Straße
Hemelingen	Hem 1	entfallen
	Hem 2	Glockenstraße/Diedrich-Wilkens-Straße/Brüggeweg/Christernstraße/Osterhop/Osternadel/Belmerstraße/Sandhofstraße/Tägtmeyerstraße/Kleine Westerholzstraße/Christernstraße
	Hem 3	entfallen
	Hem 4	Hahnenstraße/Marschstraße/Heumarschstraße/Kleine Marschstraße/BAB-Zubringer Hemelingen/Saaldeich
	Hem 5	Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Marschstraße Sandhofstraße/Neustadtstraße/Osternadel/Hemelinger Heerstraße/hinter Brünsweg/Ellernstraße/Hemelinger Heerstraße/Bezirkssportanlage Hemelingen/Schule Drebberstraße

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
Arbergen	Arb 1	Auf dem Hellen/Kaufunger Straße/Kaufunger Weg/hinter Eggestraße (Hasenpromenade)/Funkschneise/Nauheimer Straße/Arberger Heerstraße
	Arb 2	Arberger Bad/Arberger Heerstraße/Heisiusstraße/Ortwisch/hinter Am Grundberg/Hügelstraße/Söldnerweg/Zur Grenze/Arberger Heerstraße/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Bundesautobahn A 1/hinter Rottkuhle sowie Nauheimer Straße/Ortwisch/Im Strumpf/Colshornstraße
Mahndorf	Mah 1	Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Baugebiet Hemslinger Weg/Mahndorfer Heerstraße/Mahndorfer Bahnhof/Syker Straße/Hintzendorfer Straße/Giersdorfer Straße/Mahndorfer Heerstraße/Landesgrenze Bremen – Niedersachsen/Bollener Landstraße/Straße Mahndorfer Deich/Alter Mahndorfer Deich
	Mah 2	Auf den Conroden/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/hinter Fratenkamp/Zum Falsch/Mitteldorfer Straße/Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover/hinter Klüverweg

(Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2337 Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Hemelingen – für mehrere Teilgebiete (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 14. Mai 2009 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

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 2337 Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Hemelingen – für mehrere Teilgebiete (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2337

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

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
Hastedt	Has 1	Georg-Bitter-Straße/Detmolder Straße/Hastedter Heerstraße/Hastedter Dorfstraße/Ehler-Cuno-Weg/Feuerkuhle/Emil-von-Behring-Straße/Hastedter Heerstraße/Fährstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 2	Fährstraße/Hastedter Heerstraße/Emil-von-Behring-Straße/Sodenstich/Glückstraße/Malerstraße/Hastedter Osterdeich

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

Ortsteil	Teil-	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
	Has 3	Malerstraße/Hastedter Heerstraße/Föhrenstraße/Holunderstraße/Quintschlag/Alter Postweg/Pfalzburger Straße sowie beiderseits Thulesiusstraße
	Has 4	westlich Lötzener Straße
Sebaldsbrück	Seb 1	Uelzener Straße/Beneckendorffallee/Zeppeleinstraße/nördlich Eckener Straße sowie Uelzener Straße/Parsevalstraße/Vahrer Straße/westlich Vahrer Straße zwischen Bevenser Straße und Stellichter Straße/östlich Vahrer Straße zwischen Ludwig-Roselius-Allee und Traberstraße
	Seb 2	Sebaldsbrücker Heerstraße/Vahrer Straße/Zeppeleinstraße
	Seb 3	entfallen
	Seb 4	entfallen
	Seb 5	südlich Sebaldsbrücker Heerstraße/östlich Saarburger Straße sowie zwischen Saarburger Straße/ehemaliges Krankenhaus Sebaldsbrück/Griesborner Straße/Hostenbacher Straße
Hemelingen	Hem 1	entfallen
	Hem 2	Glockenstraße/Diedrich-Wilkens-Straße/Brüggeweg/Christernstraße/Osterhop/Osternadel/Belmerstraße/Sandhofstraße/Tägtmeyerstraße/Kleine Westerholzstraße/Christernstraße
	Hem 3	entfallen
	Hem 4	Hahnenstraße/Marschstraße/Heumarschstraße/Kleine Marschstraße/BAB-Zubringer Hemelingen/Saaldeich
	Hem 5	Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Marschstraße/Sandhofstraße/Neustadtstraße/Osternadel/Hemelinger Heerstraße/hinter Brünsweg/Ellernstraße/Hemelinger Heerstraße/Bezirkssportanlage Hemelingen/Schule Drebbberstraße
Arbergen	Arb 1	Auf dem Hellen/Kaufunger Straße/Kaufunger Weg/hinter Eggestraße (Hasenpromenade)/Funkschneise/Nauheimer Straße/Arberger Heerstraße
	Arb 2	Arberger Bad/Arberger Heerstraße/Heisiusstraße/Ortwisch/hinter Am Grundberg/Hügelstraße/Söldnerweg/Zur Grenze/Arberger Heerstraße/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Bundesautobahn A 1/hinter Rottkuhle sowie Nauheimer Straße/Ortwisch/Im Strumpf/Colshornstraße
Mahndorf	Mah 1	Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Baugebiet Hemslinger Weg/Mahndorfer Heerstraße/Mahndorfer Bahnhof/Syker Straße/Hintzendorfer Straße/Giersdorfer Straße/Mahndorfer Heerstraße/Landesgrenze Bremen – Niedersachsen/Bollener Landstraße/Straße Mahndorfer Deich/Alter Mahndorfer Deich
	Mah 2	Auf den Conroden/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/hinter Fratenkamp/Zum Falsch/Mitteldorfer Straße/Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover/hinter Klüverweg

(Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2337 (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) und die Begründung zum Bebauungsplan 2337 (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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 2337 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. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Februar 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2337 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2337 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. März 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 Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

5.1 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

5.1.1 Das Ortsamt Hemelingen hat mit Schreiben vom 13. Februar 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Im Großen und Ganzen können wir Ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2007, abgedruckt in der Deputationsvorlage vom 23. Januar 2008, folgen.

Einschränkungen werden vom Beirat jedoch an zwei Stellen gemacht:

Im Teilgebiet Has 3 für den Bereich Sagehorner Straße (zwei Baustoffhandlungen) fordert der Beirat weiterhin eine Lösung, die festschreibt, dass dort die Ausweitung des Gewerbes unterbunden wird, vor allem, weil diese Fläche letztlich nur über absolut untergeordnete Wohnstraßen erschlossen wird. Der Hinweis, dass auf dieser Fläche aufgrund der Lärmbelastung eine planungsrechtliche Festsetzung von Wohnbauland nicht möglich ist, wird akzeptiert. Eine weitere Entwicklung der gewerblichen Nutzung sollte aber unterbunden werden.

Bei der Fläche Hem 4 wird für die Fläche zwischen Hahnenstraße und der Bahnlinie Bremen – Osnabrück ebenfalls eine Klarstellung gefordert, nach der die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung auch auf den heute schon gewerblich genutzten Flächen ausgeschlossen wird.

Hierzu müssen wir darauf verweisen, dass die Firma Hirsch mit einem benachbarten gewerblichen Nutzer Verhandlungen über den Ankauf von Grundstücksflächen geführt hat mit der Absicht, ihren Betrieb auch dort

hin zu erweitern. Eine solche Entwicklung soll auf jeden Fall unterbunden werden. Sie wird vermutlich nicht alleine durch die gebotene Rücksichtnahme auf das benachbarte Wohnen sichergestellt.

Insofern fordert der Beirat weiterhin eine entsprechende planungsrechtliche Lösung über die Aufhebung des Staffelbau- und Gewerbeplanes hinaus.“

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

Teilgebiet Has 3

Für die vom Ortsamt angesprochenen gewerblich genutzten Grundstücke setzt der Bebauungsplan 225 Gewerbeklasse II fest. Diese Flächen wären wegen der Belastung durch Verkehrslärm für das Wohnen ungeeignet. Die heutige planungsrechtliche Einstufung (Gewerbegebiet), die tatsächliche Nutzung (Baustoffhandel und Lager) und die künftig anzustrebende Nutzung sind identisch. Das vom Beirat genannte Ziel einer Wohnungsbauentwicklung wäre auch mit einer Neuplanung wegen der damit verbundenen rechtlichen und städtebaulichen Probleme nicht zu erreichen. Mit einer Aufhebung des geltenden Staffelbaurechts wären darum keinerlei Nachteile verbunden. Allerdings ist vonseiten der Wirtschaft der Wunsch vorgetragen worden, im Interesse eines klaren Bestandsschutzes für die Betriebe diese Fläche aus der Aufhebung alten Baurechts auszunehmen. Diesem Wunsch soll gefolgt werden. Die vom Ortsamt benannten Aspekte werden davon nicht berührt. Bei der weiteren betrieblichen Entwicklung ist die Nachbarschaft zum Wohnen wie bisher zu berücksichtigen.

Teilgebiet Hem 4

In dem angesprochenen Bereich zwischen Hahnenstraße und der Bahnlinie Bremen – Osnabrück ist im Bebauungsplan 415 Gewerbeklasse III (Randzonen an der Hahnenstraße und Heumarschstraße) sowie im rückwärtigen Bereich Gewerbeklasse II (Wohnen nur als Zubehör zulässig) festgesetzt. Hier befindet sich neben Baubetrieben die Firma Hirsch, die ein Unternehmen für Abbruch, Recycling und Gehwegreinigung betreibt. Auf diesem Areal käme in der Tat, wie vom Beirat angesprochen, auch eine Wohnungsbauentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten infrage. Solange allerdings die genannten Betriebe hier ansässig sind, wäre eine solche Planung im Hinblick auf die gebotene Besitzstandswahrung rechtlich nicht durchsetzbar. Sie wäre zudem folgenlos, solange die Eigentümer nicht zu einer Realisierung einer Wohnbebauung bereit sind. Erst wenn sich hier eine Realisierungsperspektive abzeichnet, könnte mit einer Neuplanung mit dem Ziel einer Wohnbebauung begonnen werden. Dies ist allerdings nicht absehbar.

Baurechtliche Instrumente, die eine Erweiterung des in einem Gewerbegebiet gelegenen Betriebes verhindern, stehen nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der Emissionen besteht für die Gewerbetreibenden allerdings die Verpflichtung zur Rücksichtnahme auf das benachbarte Wohnen an der Hahnenstraße und Marschstraße. Dazu wurden zuletzt im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren für die Firma Hirsch die Belastungen gutachterlich überprüft und entsprechende Auflagen für den Betrieb formuliert.

Um hier angesichts der vorhandenen Gemengelage klare Maßstäbe für die planungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Beurteilung zu erhalten, wird der Bereich aus der Aufhebung alten Rechts ausgenommen; das Staffelbaurecht bleibt bestehen.

Dem Wunsch des Beirates nach Ausschluss der weiteren gewerblichen Entwicklung kann nicht entsprochen werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt gleichwohl, den Bebauungsplan insoweit zu ändern.

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

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen Bedenken bezüglich des vorgenannten Bebauungsplanentwurfs.

Wie wir wissen, liegen Ihnen inzwischen Stellungnahmen der Daimler AG sowie der Coffein-Compagnie Dr. Erich Scheele GmbH & Co. KG vor. Mit Bezug auf die Teilgebiete Seb 3, Seb 4, Seb 5 und Hem 2 befürchten beide Unternehmen erhebliche dadurch entstehende Nachteile, dass für die angrenzenden Wohnbauflächen zukünftig der Schutzstatus von Wohngebieten beansprucht werden könnte. Dies birgt auch nach unserer Auffassung die Gefahr gänzlich neuer Gemengelagen und könnte die bisherige Verlässlichkeit der Beurteilung zulässiger Emissionen und Immissionen infrage stellen. Die Handelskammer teilt daher die vorgetragene Bedenken und regt an, oben genannte Teilgebiete aus dem Bebauungsplan 2337 herauszunehmen.

Darüber hinaus sind wir nicht einverstanden mit der Beschreibung des Zustandes, der Eigenarten und der Planungsziele für das Teilgebiet Has 3. Es handelt sich bei diesem Quartier mitnichten um ein Wohngebiet mit einigen gewerblichen Nutzungen am östlichen Ende. Das Gebiet ist vielmehr gemischt genutzt, auch wenn man dies bei erster Draufsicht nicht vermutet. Wir finden dort über 50 Gewerbebetriebe unterschiedlichster Größe und Ausprägung (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Freiberufler etc.) – allein 30 östlich der Föhrenstraße. Viele dieser Betriebe sind bereits seit Jahrzehnten dort ansässig. Dieser Umstand muss aus unserer Sicht an allen entsprechenden Stellen der Planbegründung Berücksichtigung finden. Eine Zielbeschreibung, die aus diesem Quartier ein Wohngebiet macht und auf der Grundlage der bisher geltenden Gewerbeklasse II entstandene Betriebe als Fremdkörper (siehe Seite 24) beschreibt, weckt Ängste unter den eingesessenen gewerblichen Anliegern und verschlechtert das Standortklima. Hiergegen verfahren wir uns.

Zur Planungssicherheit ist für die ansässigen Unternehmen nicht nur ein abstrakter Bestandsschutz von Bedeutung, sondern ebenso eine verlässliche Zusicherung, dass gewerbliche Nutzungen auf den im Eigentum befindlichen Gewerbegrundstücken im Falle einer Veräußerung, Verpachtung oder sonstigen geordneten Betriebsübergabe weiterhin zulässig sind. In vielen Fällen sind diese Grundstücke nämlich Bestandteil einer unternehmerischen Lebensplanung und dienen häufig der Vermögenssicherung für die Absicherung im Rentenalter. Aus diesem Grunde sollte bei allen Überplanungen unbedingt berücksichtigt werden, dass Grundstücke durch beschränkende Festsetzungen, Planbegründungen und Zielbeschreibungen unter Umständen erheblich an Marktwert einbüßen können und die wirtschaftlichen Grundlagen der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe infrage gestellt werden.

Den betroffenen Unternehmen muss daher die konkrete Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhalten bleiben. Diese schließt eine geordnete unternehmerische Weiterentwicklung auf dem aktuell genutzten Flurstück ebenso ein wie die Möglichkeit, im Zuge von Mieter-, Eigentümer- oder Sortimentswechsel im Rahmen einer Nutzungsänderung unkritische Gewerbenutzungen zu entwickeln. Hierzu gehören ausdrücklich auch die Möglichkeit einer Betriebsübergabe an die nächste Familiengeneration sowie der Firmenverkauf mit Standorterhalt. Beides stellt nach unserem Verständnis keine Betriebsaufgabe dar.

Im gesamten Plangebiet muss grundsätzlich und belastbar sichergestellt werden, 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.

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:

Zu Seb 3, 4 und 5 sowie Hem 2:

Es werden Bedenken gegen die Aufhebung von Staffelbauplänen im Umfeld der genannten Unternehmen vorgetragen. Es wird eine Schlechterstellung in Bezug auf Immissionsmöglichkeiten befürchtet. Die Aufhebung alten Rechts und in der Folge der Einstufung der Baugebiete nach § 34 BauGB führe zu einer Absenkung der Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6 der TA Lärm.

Ob es in allen angesprochenen Fällen zu einer Verschiebung von Immissions- und Schutzrechten kommen würde, kann offen bleiben. Um Zweifel und Risiken für die die Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen auszuschließen, sollen kritische Bereiche aus der Aufhebung alten Baurechts ausgenommen werden. Eine Schlechterstellung der Immissionslage aus der Sicht der Unternehmen soll vermieden werden. Flächen, in denen eine Aufhebung des alten Baurechts mit einer Veränderung der Immissionsrichtwerte zulasten der benachbarten Unternehmen verbunden sein kann, sollen darum aus der Aufhebung alten Baurechts ausgenommen werden.

Zu den Teilgebieten im Einzelnen

Seb 3 Teilfläche an der Schlossparkstraße

Es gilt die Gewerbeklasse III. Auf den Grundstücken befinden sich Wohngebäude. Angesichts der Randlage zum Automobilwerk und zum Betriebs- hof der BSAG kommt eine Einstufung gemäß § 34 BauGB als MI oder als WA in Frage. Mit einer Einstufung als WA wäre eine Absenkung der Immissionsrichtwerte auf 55/40 dB(A) verbunden.

Zwar ist im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und der Daimler AG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 2219 vom 30. Juni 2002 eine Selbstverpflichtung der Daimler AG enthalten, an einem Messpunkt an der Schlossparkstraße einen Pegel von 46,6/39,4 nicht zu überschreiten. Insofern hätte die Aufhebung der Gewerbeklasse und eine Einstufung gemäß § 34 BauGB als WA keine Verschlechterung zur Folge. Der Rechtsklarheit wegen soll gleichwohl der Teil von Teilgebiet Seb 3, der an der Schlossparkstraße liegt, aus der Aufhebung alten Baurechts ausgenommen werden.

Seb 5 Teilflächen südlich Hostenbacher Straße

Es gilt die Gewerbeklasse III. Auf den Grundstücken befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Nach Aufhebung des Staffelbaurechts wäre die Fläche gemäß § 34 BauGB als WA einzustufen. Damit wäre möglicherweise eine Absenkung der Immissionsrichtwerte auf 55/40 dB(A) verbunden. Dieser Teil von Seb 5 soll darum aus der Aufhebung alten Baurechts ausgenommen werden.

Seb 5 Teilflächen nördlich Hostenbacher Straße

Für Teilflächen von Seb 5 nördlich der Hostenbacher Straße gilt Gewerbe- klasse IV. Hier ist ebenfalls eine Wohnbebauung vorhanden. Mit der Auf- hebung des Staffelbaurechts ist keine Veränderung der Immissionsricht- werte verbunden.

Hem 2 Teilflächen nördlich Christernstraße

Es gilt die Gewerbeklasse III. Auf den Grundstücken befinden sich weit- gehend Wohngebäude. Angesichts der Lage zwischen Industriebetrie- ben kommt eine Einstufung als MI oder als WA infrage. Mit einer Ein- stufung als WA wäre eine Absenkung der Immissionsrichtwerte verbun- den. Es gilt das oben Gesagte. Die Flächen sollen aus der Aufhebung alten Baurechts ausgenommen werden.

Hem 2 Teilflächen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße und Christernstraße

Es gilt die Gewerbeklasse III. Auf den Grundstücken befinden sich weit- gehend Wohngebäude. Nach Aufhebung des alten Rechts wäre das Ge- biet gemäß § 34 BauGB als WA einzustufen. Damit wäre eine Absenkung der Immissionsrichtwerte auf 55/40 dB(A) verbunden. Eine Schlechter- stellung der Immissionslage des Unternehmens CC (Coffein Compagnie)

würde sich daraus gleichwohl nicht ergeben. Die Flächen liegen in einer Entfernung von über 120 m vom Werk. Auf Flächen nördlich der Diedrich-Wilkens-Straße, näher zum Werk hin gelegen, wurde mit dem BP 2162 ein allgemeines Wohngebiet geplant. Bei dieser Planung sind die Emissionen des Werkes (Lärm, Gerüche) ermittelt und berücksichtigt worden. Die Grenze für Emissionen des Werkes ergibt sich aus der Nachbarschaft zu diesen Flächen. Eine Verschlechterung der Emissionslage des Werkes ist darum mit einer Aufhebung von altem Baurecht südlich der Diedrich-Wilkens-Straße nicht verbunden.

Seb 4

Für die Wohnbebauung an der Trinidadstraße gilt Gewerbeklasse III. Die Grundstücke wären nach Aufhebung alten Rechts als WA einzustufen. Damit wäre möglicherweise eine Absenkung der Immissionsrichtwerte auf 55/40 dB(A) verbunden. Die Flächen sollen aus der Aufhebung alten Baurechts ausgenommen werden.

Seb 3 Teilflächen nahe der Sebaldsbrücker Heerstraße und der Vahrer Straße

Es gilt die Gewerbeklasse III. Die Grundstücke sind gemischt bebaut. Nach Aufhebung des Staffelbaurechts kommt eine Einstufung gemäß § 34 BauGB als MI, möglicherweise aber auch als WA infrage. Um Veränderungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu vermeiden, soll auch dieser Bereich aus der Aufhebung alten Rechts ausgenommen werden.

Im Ergebnis soll der Geltungsbereich des Aufhebungsplans 2337 um die genannten Teilgebiete von Seb 3 und Seb 4 sowie um Teile von Seb 5 und Hem 2 reduziert werden. Den Einwendungen der beiden Unternehmen wird damit weitestgehend gefolgt.

Im Ergebnis soll der Geltungsbereich des Aufhebungsplanes 2337 um die genannten Teilflächen von Seb 3, Seb 4, Seb 5 und Hem 2 reduziert werden. Den Einwendungen der beiden Unternehmen und der Handelskammer wird damit weitestgehend gefolgt.

Has 3

Es wird vorgetragen, das Teilgebiet Has 3 sei nicht durch Wohnen, sondern auch durch Gewerbebetriebe geprägt. Es werden Zweifel angemeldet, ob den in Has 3 ansässigen Betrieben mit der Aufhebung alten Baurechts ein ausreichender Bestandsschutz und ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten garantiert seien.

In dem angesprochenen Bereich ist in den Bebauungsplänen 45, 223, 224 und 225 Gewerbeklasse II (zwischen Malerstraße und Am Rosenberg, zwischen Alter Postweg und Pfalzburger Straße, beiderseits Hastedter Heerstraße sowie nahe der Bahnlinie Bremen – Osnabrück) und ansonsten Gewerbeklasse III festgesetzt. In beiden Gewerbeklassen ist Wohnen zulässig (siehe § 35 und 36 der Staffelbauordnung von 1940).

Mit Ausnahme von Teilflächen nahe der Bahn sind ganz überwiegend Wohngebäude (Bremer Haus) entstanden – ergänzt um Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und freie Berufe. Das gilt insbesondere für die Hastedter Heerstraße und die Föhrenstraße, während solche Betriebe an anderen Straßen (Weserdamm, Am Rosenberg, Plattenheide, Fliederstraße, Holunderstraße und Alter Postweg westlich Quintschlag) nur vereinzelt zu finden sind. Insgesamt sind 113 Betriebe vorhanden.

Nach Aufhebung des Staffelbaurechts ist der Bereich gemäß § 34 BauGB als allgemeines Wohngebiet bzw. (an der Hastedter Heerstraße und an der Föhrenstraße) als Mischgebiet einzustufen. In diesen Baugebieten sind Läden, Handwerksbetriebe, Gaststätten und nicht störende Gewerbebetriebe (im Mischgebiet auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) zulässig. Im Übrigen kann gemäß § 34 Abs. 3a BauGB vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der Umgebung abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung oder Änderung eines zulässigerweise

errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes dient. Besorgnisse wegen der Zulässigkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, sind darum nicht begründet.

Eine andere Beurteilung ergibt sich für Teilflächen nahe der Bahnlinie Bremen – Osnabrück, die stärker gewerblich geprägt sind (u. a. Dachdecker mit Lager, Baustoffhandel mit Lager, Bauklempnerei mit Werkstatt, Autolackiererei, Kfz-Werkstatt, Fleischwarenfabrik). Hier sollen im Interesse eines klaren Bestandsschutzes für die ansässigen Betriebe die geltenden Festsetzungen des Staffelbauplanes (Gewerbeklasse II bzw. III) erhalten und die Bereiche aus der Aufhebung alten Rechts ausgenommen werden. Die Anforderungen des Immissionsschutzrechts bleiben damit ebenfalls unverändert.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf insoweit zu ändern.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

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

Nach der Behörden- und Trägeranhörung und der gleichzeitigen ersten öffentlichen Auslegung ist der dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 7. Februar 2008 zugrunde liegende Geltungsbereich reduziert worden, sodass in entfallenen oder in den herausgenommenen Teilen der verkleinerten Teilgebiete die Staffelbau- und Gewerbepläne erhalten bleiben und somit weiterhin gültig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2337 ist durch die Herausnahme folgender Teilgebiete aus dem Planentwurf reduziert worden:

Seb 3 Zwischen Schlossparkstraße und Fritz-Scherer-Straße sowie Sebaldsbrücker Heerstraße/Adamistraße/Sebaldstraße

Seb 4 Sebaldsbrücker Heerstraße/Trinidadstraße/Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover

Hem 1 Südlich Sebaldsbrücker Bahnhof, zwischen Hastedter Heerstraße und Hemelinger Bahnhofstraße

Hem 3 Brauerstraße/Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Westerholzstraße/Hannoversche Straße/Grenzpappel

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich durch die Verkleinerung folgender Teilgebiete reduziert worden (ursprünglicher Geltungsbereich):

Has 3 Malerstraße/Thulesiusstraße/Neuenweg/Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover/Hastedter Heerstraße/Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Pfalzburger Straße

Seb 2 Sebaldsbrücker Heerstraße/Vahrer Straße/Zeppelinstraße

Seb 5 Südlich Sebaldsbrücker Heerstraße/östlich Saarburger Straße sowie zwischen Saarburger Straße/ehemaliges Krankenhaus Sebaldsbrück/Griesborner Straße/Hostenbacher Straße/Püttlinger Straße

Hem 2 Glockenstraße/Diedrich-Wilkens-Straße/Brüggeweg/Christernstraße/Osterhop/Osternadel/Belmerstraße/Sandhofstraße/Tägtmeyerstraße/Kleine Westerholzstraße/Christernstraße

Hem 4 Hannoversche Straße/Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Marschstraße/Heumarschstraße/Kleine Marschstraße/BAB-Zubringer Hemelingen/Saaldeich

Die Reduzierung des Geltungsbereiches erfolgt aufgrund von Stellungnahmen, die anlässlich der ersten Auslegung mitgeteilt worden sind. Hierzu wird auf die Anlage zum Bericht verwiesen.

Die vorgenannten Planänderungen machen eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich.

7. Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2337 mit Begründung erneut öffentlich auszulegen ist.

Die Deputation für Bau und Verkehr ebenfalls hat am 5. Februar 2009 beschlossen, dass der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2337 vom 7. Februar 2008 auf den der zweiten öffentlichen Auslegung zugrundeliegenden Geltungsbereich reduziert wird.

Der Planentwurf mit Begründung (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) hat vom 27. Februar bis 27. März 2009 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 Hemelingen Kenntnis zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Das Ortsamt Hemelingen hat mit Schreiben vom 26. März 2009 Folgendes mitgeteilt:

„Der Bauausschuss des Beirates Hemelingen hat Ihr Schreiben und die anliegende Lichtpause nebst Begründung am 25. März 2009 zur Kenntnis genommen. Der Ausschuss nimmt die vorgelegte Fassung zur Kenntnis und stimmt ihm grundsätzlich zu. Er hat aber weiterhin Bedenken hinsichtlich der Ausweisung der Teilgebiete Hastedt 3 und Hemelingen 4.“

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

Die unter 5.1.1 aufgeführte Stellungnahme der Deputation gilt weiter und bleibt unverändert bestehen. Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anlässlich der zweiten Auslegung keine Einwendungen gegen die Planung.

8. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Hemelingen 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 2337 Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtbezirk Bremen-Ost – Stadtteil Hemelingen – (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2337

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

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
Hastedt	Has 1	Georg-Bitter-Straße/Detmolder Straße/Hastedter Heerstraße/Hastedter Dorfstraße/Ehler-Cuno-Weg/Feuerkuhle/Emil-von-Behring-Straße/Hastedter Heerstraße/Fährstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 2	Fährstraße/Hastedter Heerstraße/Emil-von-Behring-Straße/Sodenstich/Glückstraße/Malerstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 3	Malerstraße/Hastedter Heerstraße/Föhrenstraße/Holunderstraße/Quintschlag/Alter Postweg/Pfalzburger Straße sowie beiderseits Thulesiusstraße
	Has 4	westlich Lötzener Straße
Sebaldsbrück	Seb 1	Uelzener Straße/Beneckendorffallee/Zeppelinstraße/nördlich Eckener Straße sowie Uelzener Straße/Parsevalstraße/Vahrer Straße/westlich Vahrer Straße zwischen Bevenser Straße und Stellichter Straße/östlich Vahrer Straße zwischen Ludwig-Roselius-Allee und Traberstraße
	Seb 2	Sebaldsbrücker Heerstraße/Vahrer Straße/Zeppelinstraße
	Seb 3	entfallen
	Seb 4	entfallen
	Seb 5	südlich Sebaldsbrücker Heerstraße/östlich Saarburger Straße sowie zwischen Saarburger Straße/ehemaliges Krankenhaus Sebaldsbrück/Griesborner Straße/Hostenbacher Straße
Hemelingen	Hem 1	entfallen
	Hem 2	Glockenstraße/Diedrich-Wilkens-Straße/Brüggeweg/Christernstraße/Osternadel/Belmerstraße/Sandhofstraße/Tägtmeyerstraße/Kleine Westerholzstraße/Christernstraße
	Hem 3	entfallen
	Hem 4	Hahnenstraße/Marschstraße/Heumarschstraße/Kleine Marschstraße/BAB-Zubringer Hemelingen/Saaldeich
	Hem 5	Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Marschstraße/Sandhofstraße/Neustadtstraße/Osternadel/Hemelinger Heerstraße/hinter Brünsweg/Ellernstraße/Hemelinger Heerstraße/Bezirkssportanlage Hemelingen/Schule Drebbberstraße
Arbergen	Arb 1	Auf dem Hellen/Kaufunger Straße/Kaufunger Weg/hinter Eggestraße (Hasenpromenade)/Funkschneise/Nauheimer Straße/Arberger Heerstraße
	Arb 2	Arberger Bad/Arberger Heerstraße/Heisiusstraße/Ortwisch/hinter Am Grundberg/Hügelstraße/Söldnerweg/Zur Grenze/Arberger Heerstraße/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Bundesautobahn A 1/hinter Rottkuhle sowie Nauheimer Straße/Ortwisch/Im Strumpf/Colshornstraße
Mahndorf	Mah 1	Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Baugebiet Hemslinger Weg/Mahndorfer Heerstraße/Mahndorfer Bahnhof/Syker Straße/Hintzendorfer Straße/Giersdorfer Straße/Mahndorfer Heerstraße/Landesgrenze Bremen – Niedersachsen/Bolener Landstraße/Straße Mahndorfer Deich/Alter Mahndorfer Deich

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
	Mah 2	Auf den Conroden/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/hinter Fratenkamp/Zum Falsch/Mitteldorfer Straße/Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover/hinter Klüverweg

(Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008)

A) Plangebiet

Das Plangebiet umfasst verschiedene Teilgebiete in den Ortsteilen Hastedt, Sebaldsbrück, Hemelingen, Arbergen und Mahndorf des Stadtteils Hemelingen. Die Teilgebiete sind nach Ortsteilen benannt und mit fortlaufender Nummerierung versehen (Has 1 bis 5, Seb 1, 2, 5, Hem 2, 4, 5, Arb 1 bis 2, Mah 1 bis 2). 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

Has 1 Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude (Bremer Haus) als Straßenrandbebauung.

Im Bereich Detmolder Straße/Bodenwerder Straße Siedlungsbau der Dreißigerjahre, zwei- bis dreigeschossig, ebenfalls Straßenrandbebauung.

Rintelner Straße: viergeschossiger Wohnungsbau der 1960er Jahre.

Gemischt genutzte Straßenrandbebauung mit SB-Markt an der Hastedter Heerstraße, bis dreigeschossig.

Sonstige Nutzungen: Schule/KTH/Auf der Hohwisch/Fährstraße, Verbrauchermarkt Auf der Hohwisch (ehemaliges Straßenbahn-depot).

Has 2 Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude als Straßenrandbebauung, im Bereich Suhrfeldstraße und Hessenstraße Wohnungsbau aus den Sechziger- und Siebzigerjahren, dreigeschossig.

Gemischt genutzte Straßenrandbebauung mit SB-Markt an der Hastedter Heerstraße, bis dreigeschossig.

Has 3 Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude als Straßenrandbebauung. Vereinzelt gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen. Im Eckbereich Malerstraße/Hastedter Heerstraße vier- bis siebengeschossige Bebauung (Gewerbe, Gastronomie, Büros). An der Föhrenstraße eine Vielzahl von Läden, Dienstleistern und Gastronomie.

An der Hastedter Heerstraße gemischt genutzte Straßenrandbebauung, beiderseits Thulesiusstraße Wohnbebauung (Bremer Haus).

Has 4 unbebaut

Seb 1 Uelzener Straße/Parsevalstraße: Schulbauten der Fünfzigerjahre, ein- bis dreigeschossig.

Vahrer Straße (Südwestseite zwischen Stellichter Straße und Parsevalstraße): überwiegend zwei-, auch drei- und eingeschossige Wohnhäuser auf tiefen Grundstücken. In Einzelfällen Büros und gewerbliche Nutzungen.

Vahrer Straße (Südostseite zwischen Traberstraße und Ludwig-Roselius-Allee): Vorgartenfläche, entsprechend der schräg verlaufenden Straßengrenze zwischen 10 und 35 m tief.

- Teil-
gebiet Entwicklung und Zustand
- Uelzener Straße/Eckenerstraße/Kapitän-Lehmann-Ring/Schütte-Lanz-Straße: zwei- und dreigeschossige Mietwohnungsbauten als Straßenrand- oder Kammbebauung (Fünfzigerjahre).
- Am Sacksdamm/Alte Landwehr: eingeschossige Schlichtwohnungen, als Zeilen beiderseits der Wege (nach 1930).
- Seb 2 Zeppelinstraße/Virchowstraße/Esmarchstraße: zweigeschossige Reihenhausstruktur (Bremer Haus, seit den Zwanzigerjahren).
- Einsteinstraße/Semmelweisstraße: viergeschossige (Eckgebäude Semmelweisstraße/Vahrer Straße sechsgeschossig) Wohnblocks parallel oder quer zur Straße, Mietwohnungsbau der Fünfzigerjahre.
- Sebaldsbrücker Heerstraße: überwiegend zwei- und eingeschossige Wohngebäude, teilweise noch als Vorstadt villen nach 1900, teilweise verändert oder durch Neubauten ersetzt, im östlichen Abschnitt als geschlossene Straßenrandbebauung. Dazwischen Hauswirtschaftsschule.
- Seb 3 entfallen
- Seb 4 entfallen
- Seb 5 Überwiegend ein- bis zweigeschossige Siedlungshäuser (sogenannte „Eisenbahnersiedlung“, zwischen 1910 und 1930) in Einzel- und Doppelhausform.
- Teilbereich an der Sebaldsbrücker Heerstraße, überwiegend mehrgeschossige Wohngebäude. Teilweise Zubehöranutzungen zum benachbarten Osterholzer Friedhof (Gärtnerei, Blumenverkauf).
- Hem 1 entfallen
- Hem 2 Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude entlang der Straßen, meistens als Einzel- und Doppelhäuser, teilweise auch als Hausgruppen. Nur sehr vereinzelt rückwärtige Bebauung.
- Geschlossenes zweigeschossiges Neubaugebiet (Wohnen) auf dem früheren Toschi-Gelände zwischen Christernstraße und Westerholzstraße. Im Bereich Sensenstraße/Drillstraße/Osterhop (Westseite) zwei- bis dreigeschossige Geschossbauten aus den Fünfzigerjahren (Gewoba).
- Hem 3 entfallen
- Hem 4 Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude entlang der Straßen, meistens als Einzelhäuser, an Marschstraße und Hahnenstraße auch als größere Mehrfamilienhäuser. Am Hemelinger Werder eingeschossige Einfamilienhäuser.
- Sondernutzungen im südlichen Abschnitt der Kleinen Marschstraße: Jugendheim, Autobahnmeisterei, kleinere Gewerbebetriebe auf der Ostseite der Kleinen Marschstraße.
- Hem 5 An der Hemelinger Heerstraße (zwischen Sandhofstraße und Osternadel) gemischte Nutzungen von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe, überwiegend zweigeschossig, rückwärtig eingeschossig.
- Sonst überwiegend Wohnen, ein- und zweigeschossig, als Einzel- und Doppelhaus, Siedlungscharakter im Bereich Auf dem Kronsberg, Fuhsestraße, Wietzestraße, Eitzestraße.
- Sondernutzung: Schule Brinkmannstraße.

- Teil-
gebiet Entwicklung und Zustand
- Arb 1 Das Teilgebiet ist in mehrere Siedlungsabschnitte gegliedert:
1. Die „Stackkampsiedlung“ wurde Ende der Vierzigerjahre begonnen und diente primär der Linderung der großen Wohnungsnot nach dem Kriege. Entsprechend klein und einfach waren die ursprünglichen Gebäude. Dieser Bereich erstreckt sich von der Arberger Heerstraße bis zur Harzer Straße, Bebauung entlang der Straßen, von denen häufig kleine Stichwege abzweigen, Wohngebäude mit großen Gärten, ursprünglich eingeschossig, als Einzel- oder Doppelhaus, inzwischen vielfach verändert durch Aufstockung oder rückwärtige Erweiterung.
 2. Die sogenannte „Borgwardsiedlung“ im nördlichen Bereich entstand ab 1950/1951 für verdiente Borgward-Mitarbeiter mit Zuschüssen des Unternehmens. Besonders prägend ist der bogenförmige Siedlungsrand (Eggestraße) mit begleitendem Kleingartensaum (sogenannte „Hasenpromenade“).
 3. Daran anschließend entstand ab 1952 die „Reichsbundsiedlung“ um die Klüthstraße in ähnlichem Siedlungsmuster wie die Stackkampsiedlung.
 4. Im Bereich Reinhardswaldstraße, Rothaarstraße bis zum östlichen Siedlungsrand (verlängerte Achse der Nauheimer Straße) sind zweigeschossige Reihenhäuser an Wohnwegen prägend. Hier zeichnen sich bereits die in den Sechziger- und Siebzigerjahren dominierenden Formen des Einfamilienhauses ab. Dieser Teil wurde Anfang der Sechzigerjahre errichtet.
- Arb 2 Überwiegend Wohnbebauung an schmalen Straßen oder Fahrwegen, eingeschossig als Einzelhaus, zwischen Olbersstraße und Bi'n Tegelplatz auch Doppelhäuser und Hausgruppen.
- Vereinzelt ergänzende Nutzungen (Läden, Gastronomie, Mühle) an der Arberger Heerstraße.
- Sondernutzungen: Schule Heisiusstraße mit Sporthalle, St.-Johannis-Kirche mit Friedhof.
- Mah 1 Im westlichen Abschnitt der Mahndorfer Heerstraße Reste landwirtschaftlicher Höfe, dazwischen Wohngebäude als Einzelhäuser, überwiegend eingeschossig.
- Im weiteren Verlauf der Mahndorfer Heerstraße gemischte Nutzungen von Wohnen und Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen, Grundschule, ein- und zweigeschossig.
- Der alte Mahndorfer Bahnhof als Bürgerhaus mit Kindertagesstätte genutzt. Dahinter Feuerwache, Polizeiposten und Vereinsgelände (Kleintierzüchter).
- In den Nebenstraßen Wohngebäude als Straßenrandbebauung, überwiegend ein-, teilweise zweigeschossig, als Einzel- oder Doppelhaus.
- Mah 2 Ein- bis zweigeschossige Wohngebäude überwiegend als Straßenrandbebauung, als Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe.

2. Geltendes Planungsrecht

Allgemeines

Der Staffelbau- und Gewerbeplan Nr. 0045 (vor 1945) sowie die weiteren hier aufgeführten Bebauungspläne (nach 1945, rechtsverbindlich zwischen 1950 und 1962) wurden auf der Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 aufgestellt.

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 nach heutiger Systematik bauordnungsrechtlichen Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang fort. Insoweit sind sie Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Die Staffelbau- und Gewerbepläne 0045, 415 und 162 gelten gemäß § 30 Abs. 3 BauGB 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 § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für die Bebauungspläne 127, 223, 224, 225, 405, 416, 460 und 477 und ist die Grundlage ebenfalls die Staffelbauordnung. Diese Pläne enthalten zusätzlich Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Sie sind also im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert.

Die Bebauungspläne 179 und 577 enthalten ausschließlich Verkehrsfläche.

Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2337 bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Dabei wird zwischen einfachen (E) und qualifizierten Bebauungsplänen (Q) unterschieden:

Teilgebiet	Plan Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse
Has 1	127 (Q)	16.04.1958	An der Hastedter Heerstraße (Nordseite) und Hastedter Dorfstraße Gewerbeklasse (GK) III, Baustaffel (BS) 3, an der Ludwig-Quidde-Straße und Feuerkuhle GK III BS 2. Straßenbegleitende Bauzonen. Blockinnenbereich pauschal bebaubar (BS 1).
	416 (Q)	13.04.1960	Auf der Hohwisch (Südseite), Suhrfeldstraße (beidseitig), Hastedter Osterdeich und Fährstraße (Westseite), GK IV. BS 2, in Einzelfällen an der Suhrfeldstraße auch 3, im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots (heute SB-Markt) und Nachbarschaft BS 2/GK III. Straßenbegleitende Bauzonen, teilweise (Westseite Fährstraße) rückwärtige Bauzone, BS 1, Flachdach. Grundstück Schule/KTH Auf der Hohwisch/Fährstraße: Fläche soll öffentlichen Zwecken dienen. Für die Geschossbauten an der Rintelner Straße sind BS 4 und GK IV festgesetzt.
	460 (Q)	16.04.1960	Siedlung Detmolder Straße, Pyrmonter Straße, Bodenwerder Straße (Westseite) und Graf-Spee-Straße BS 2/GK IV. Bodenwerder Straße (Ostseite), Detmolder Straße (Nordseite) und Alfelder Straße (beidseits) BS 3/GK IV, Hastedter Heerstraße (Südseite) und Teile an Fährstraße und Auf der Hohwisch BS 3/GK III mit rückwärtigen Erweiterungen (BS 1/GK III). Goslarer Straße (beidseits) und Einbecker Straße (beidseits) GK III/BS 2. Straßenbegleitende Bauzonen, durch vordere und hintere Baulinien begrenzt.
Has 2	1963 (E)	02.06.1993	Im Teilgebiet Has 2 wurden alle Gewerbeklassen durch Baugebiete gemäß BauNVO ersetzt. Teilweise wurden Baustaffeln durch eine abweichende Zahl der Vollgeschosse ersetzt. Die nicht aufgehobenen Festsetzungen, wie überwiegend Baustaffeln, vordere und hintere Häuserlinien sowie Verkehrsflächen, gelten weiter. Hastedter Heerstraße zwischen Fährstraße und Deichbruchstraße: MI, Fährstraße, Hastedter Osterdeich und Fleetrade WA, ansonsten WR. In Teilbereichen zwei Vollgeschosse, teilweise ein Vollgeschoss.

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbindlich seit	
			Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse
			Im Bereich der kleineren Wohnstraßen (Bei den vier Linden, Osnabrücker Straße, rückwärtige Flächen einer Gärtnerei am Israelitischen Friedhof) maximal zwei Wohnungen pro Gebäude.
			An Fährstraße, Hastedter Osterdeich und Inselstraße (zwischen Fleetrade und Hastedter Osterdeich) ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
	0045 (E)	01.02.1921	Von den ursprünglichen Festsetzungen (Gewerbe- klasse und Baustaffel) gilt nur noch die BS 3, und zwar an folgenden Straßen: Hastedter Heerstraße, Südseite im Abschnitt zwischen Fährstraße, Deichbruchstraße, Fleetrade beidseitig, im Abschnitt zwischen Fährstraße und Inselstraße, Suhrfeldstraße und Hessenstraße, beid- seitig.
	127 (Q)		An der Hastedter Heerstraße GK III und BS 3, beid- seits Muhlenburgstraße, Klinkkuhlenstraße und Soden- stich GK III und BS 2.
	223 (Q)	30.05.1958	Von den ursprünglichen Festsetzungen gelten noch folgende Baustaffeln: Hastedter Heerstraße BS 3, Al- ter Postweg, Hohnholtstraße, Oesselmannstraße, Hein- rich-Hagens-Straße BS 2, Heinrich-Hagens-Straße (Ost- seite) BS 1, Alter Postweg, Ecke Malerstraße BS 3. Stra- ßenbegleitende Bauzonen, durch vordere und hintere Baulinien begrenzt.
	224 (Q)	30.05.1958	Von den ursprünglichen Festsetzungen gelten noch die Baustaffeln (überwiegend BS 2, teilweise mit einge- schossigen rückwärtigen Erweiterungen) und die vorderen und hinteren Baulinien, die straßenbegleitende Bauzonen begrenzen. In Teilbereichen Garagenzonen. Alter Postweg, Ecke Drakenburger Straße BS 3.
Has 3	127 (Q)	16.04.1958	Beiderseits Thulesiusstraße GK II und BS 2 in Verbin- dung mit der sogenannten Volumenformel (unter Um- ständen auch BS 3 oder 4), Wohnen nur als Zubehör zulässig. Pauschale Bauzonen.
	223 (Q)	30.05.1958	Zwischen Malerstraße und Weserdamm (beidseitig) GK II, an Malerstraße und Alter Postweg BS 3, Maler- straße/Ecke Weserdamm BS 6, am Weserdamm (beid- seitig) BS 2, im Innenbereich BS 1. Alter Postweg (Nordseite) zwischen Weserdamm und Am Rosenberg und Am Rosenberg (Westseite) für die gesamte Grundstückstiefe: GK II/BS 2. Hastedter Heerstraße (Südseite) GK II/BS 3, rückwärtig zwischen Weserdamm und Am Rosenberg BS 2, zwischen Am Rosenberg und Föhrenstraße BS 1 (Flach- dach). Am Rosenberg (Ostseite), Plattenheide (beidseitig), Fliederstraße (beidseitig), Holunderstraße (beidseitig), Alter Postweg (Nordseite) GK III/BS 2, rückwärtig BS 1 (Flachdach). Föhrenstraße (Westseite) GK III/BS 3, rückwärtig BS 1 (Flachdach).
	224 (Q)	30.05.1958	Zwischen Alter Postweg und Pfalzburger Straße (west- lich Föhrenstraße) GK II/BS 2, Blockbinnenbereich pauschal BS 1 (Flachdach). Föhrenstraße (Westseite) GK II/BS 3.
	225 (Q)	30.05.1958	Föhrenstraße (Ostseite) zwischen Holunderstraße und Alter Postweg GK III/BS 3, rückwärtig BS 1 (Flachdach). Quintschlag (Westseite), Holunderstraße (Südseite), Alter Postweg (Nordseite) GK III/BS 2, rückwärtig BS 1 (Flachdach). Zwischen Alter Postweg und Pfalzburger Straße (öst- lich Föhrenstraße) GK II/BS 2, Blockbinnenbereich pauschal BS 1 (Flachdach). Föhrenstraße (Ostseite) GK II/ BS 3.
Has 4	045 (E)	01.02.1921	BS 3, keine Gewerbeklasse.

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbindlich seit	
Seb 1	405 (Q)	16.04.1960	<p>Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse</p> <p>Zeppelinstraße (Westseite) GK III/BS 2, rückwärtig III/1 (Flachdach), Eckgebäude Zeppelinstraße/Beneckendorffallee GK III/BS 3.</p> <p>Alte Landwehr/Am Sacksdamm GK IV/BS 1, Bauzone an der Eckenerstraße GK IV/BS 2.</p> <p>Eckenerstraße (Nordseite) GK IV/BS 3, Bauzonen kammartig zur Straße.</p> <p>Eckenerstraße (Südseite) GK IV/BS 2.</p> <p>Schütte-Lanz-Straße, Echterdinger Weg, Friedrichshafener Weg, Kapitän-Lehmann-Ring GK IV/BS 2, Bauzonen straßen- und wegebegleitend angeordnet.</p> <p>Uelzener Straße und westlicher Abschnitt Kapitän-Lehmann-Ring GK IV/BS 3, Bauzonen straßenbegleitend.</p> <p>Vahrer Straße (Südwestseite, zwischen Stellichter Straße und Bevenser Straße) GK II/BS 2 a, rückwärtige pauschale Bauzone II/1 a. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen öffentliche Grünfläche (8 m Breite, „Vahrer Fleet“).</p> <p>Vahrer Straße (Südwestseite, ab südlich Bevenser Straße): Für die gesamte Grundstückstiefe GK II/BS 6 (Sonderstaffel).</p> <p>Vahrer Straße (Südwestseite, Ecke Parsevalstraße) GK III/BS 2 a, straßenbegleitende winkelförmige Bauzone.</p> <p>Zwischen Uelzener Straße (öffentliche Grünanlage) und Parsevalstraße Fläche für öffentliche Zwecke (Schulgrundstück), von Baustaffel und Gewerbeklasse ausgenommen.</p> <p>Vahrer Straße (Nordwestseite, zwischen Traberstraße und Ludwig-Roselius-Allee) Vorgartenfläche, entsprechend der vorhandenen Bebauung zwischen 10 m und 35 m tief.</p>
Seb 2	232 (Q)	04.05.1957	<p>Zeppelinstraße (Ostseite) und Eckbereich Virchowstraße GK III/BS 2, rückwärtig III/1 (Flachdach). Vahrer Straße (Südwestseite, Nähe Einmündung Zeppelinstraße) GK III/BS 2 a, rückwärtig Einzelbauzone GK III/BS 1 (Südseite, im weiteren Verlauf ostwärts) GK IV/BS 2 a.</p> <p>Gegenüber Einmündung Sebaldstraße: Fläche für öffentliche Zwecke, von Baustaffel und Gewerbeklasse ausgenommen (ehemaliger Schulbehelfsbau, inzwischen aufgegeben und mit Einzelhäusern bebaut).</p> <p>Einsteinstraße und Semmelweisstraße (beidseitig) GK IV/BS 4, Bauzonen entsprechen den Baukörpern und stehen straßenbegleitend mit Versätzen oder kammartig quer zur Straße, rückwärtig Einzelbauzone GK IV/BS 1 (Flachdach).</p> <p>Einzelbaukörper Semmelweisstraße/Vahrer Straße BS 6 als städtebauliches Zeichen.</p> <p>Virchowstraße (beidseitig) GK IV/BS 2.</p> <p>Esmarchstraße (beidseitig) GK III/BS 2.</p> <p>Sebaldsbrücker Heerstraße (Nordseite) überwiegend GK III/BS 2, Einzelbauzone GK IV/BS 2, rückwärtig III/1 (Flachdach).</p> <p>Gegenüber Trinidadstraße: Fläche für öffentliche Zwecke, von Baustaffel und Gewerbeklasse ausgenommen (Berufsschule für Hauswirtschaft).</p>
Seb 3	415 (E)	15.10.1960	entfallen
Seb 4	415 (E)	15.10.1960	entfallen
Seb 5	415 (E)	15.10.1960	Sebaldsbrücker Heerstraße (Südseite, östlich Saarburger Straße) GK III/BS 2 a.

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbindlich seit	
			Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse Gebiet zwischen Saarburger Straße, Hostenbacher Straße und Stadtteilgrenze zu Osterholz: GK IV, und zwar Saarburger Straße (Ostseite) und Platzseiten an der Schwalbacher Straße: BS 2 a, ansonsten 1 a.
Hem 1	415 (E)	15.10.1960	entfallen
Hem 2	415 (E)	15.10.1960	Glockenstraße (Ostseite) GK III/BS 2 a. Diedrich-Wilkens-Straße (Südseite) GK III/BS 2. Kirchnerstraße GK III, Westseite BS 1 a, Ostseite BS 2 a. (Ehemalige Straße) An der Spielschule GK III, Westseite BS 1 a, Ostseite BS 2 a. Passenstraße GK III, Westseite BS 1 a, Ostseite 2 a. Bertramstraße (beidseitig) GK III/BS 2 a. Robertstraße GK III, Nordseite BS 2 a, Südseite BS 1 a. Gärtnerstraße GK III, Nordseite BS 2 a, Südseite BS 1 a. Brüggeweg (Westseite) GK III/BS 2. Christernstraße (Nordseite, zwischen Glockenstraße und Brüggeweg) GK III/BS 2 a. Christernstraße (Südseite, zwischen Kleine Westerholzstraße und Brüggeweg) GK II/BS 2 und teilweise GK III/BS 2 a. Kleine Westerholzstraße (Ostseite) GK II/BS 2. Westerholzstraße (Nordseite, zwischen Kleine Westerholzstraße und Brüggeweg) GK II/BS 2 und teilweise GK III/BS 2 a. Westerholzstraße (Südseite, zwischen Kleine Westerholzstraße und Brüggeweg), Kleine Westerholzstraße (Nordostseite), Klausstraße (beidseitig) und Baumannstraße (beidseitig) GK III/BS 2 a. Brüggeweg (beidseitig) GK III/BS 3. Christernstraße (Südseite, zwischen Brüggeweg und Bruchweg), Grabenstraße, Westerholzstraße (beidseitig), zwischen Brüggeweg und Bruchweg), Zur Dampf-mühle (beidseitig), Thielstraße (beidseitig) und Bruchweg (beidseitig) GK III/BS 2 a. Tägtmeyerstraße (Nordostseite), Belmerstraße (beidseitig) GK IV/BS 2 a. Sandhofstraße (Nordseite) GK IV/BS 1 a. Sensenstraße (beidseitig), Drillstraße (beidseitig) und Osterhop (Südwestseite, zwischen Sensenstraße und Sichelweg) GK IV/BS 2, Sensenstraße (im Bereich Wendeplatz und Wohnweg) BS 3. Osterhop (Nordostseite, zwischen Funkschneise und Ostermadel) GK II/BS 2 a.
	179 (E)	13.04.1956	Für die Christernstraße zwischen Grabenstraße und Bruchweg ist „Neue Planstraße“ festgesetzt.
	577 (E)	05.03.1965	Für die Robertstraße und die Gärtnerstraße ist „öffentliche Straße, Wege, Plätze“ festgesetzt.
Hem 3	415 (E)	15.10.1960	entfallen
Hem 4	415 (E)	15.10.1960	Hahnenstraße GK III/BS 2 a. Hemelinger Werder (beidseitig) GK IV/BS 1 a. Marschstraße zwischen Hahnenstraße und BAB-Zubringer Hemelingen (Nordseite) GK III/BS 2 a, (Südseite) und Kleine Marschstraße (Westseite) GK II/BS 2 a. Marschstraße zwischen Hahnenstraße und Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück GK III/BS 2 a. Kleine Marschstraße (Ostseite), Bultstraße (beidseitig), Braunsweg (beidseitig) Am Hahnenberg (beidseitig) und Heumarschstraße (Westseite) GK III/BS 2 a. Heumarschstraße (Ostseite) und Angeln (Südseite) IV/BS 2 a.

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbindlich seit	
			<p>Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse</p> <p>Heumarschstraße, südlich Am Hahnenberg (Westseite) GK III/BS 2 (Vol).</p> <p>Flächen zwischen Heumarschstraße (Westseite) und Kleine Marschstraße, sowie zwischen Kleine Marschstraße und BAB-Zubringer Hemelingen (ehemalige Dampfziegelei) GK II (Wohnen nur als Zubehör)/BS 2 (Vol).</p>
	499	25.09.1963	Kleine Marschstraße (Straßenverkehrsfläche).
Hem 5	415 (E)	15.10.1960	<p>Hemelinger Heerstraße (Nordostseite) zwischen Sandhofstraße und Osternadel GK III/BS 2 a, zwischen Fußweg südlich Brünsweg und Höhe Drebbberstraße, sowie für Wohngebiet hinter Brünsweg GK IV/BS 2 a.</p> <p>Hemelinger Heerstraße (Südwestseite) zwischen Marschstraße und Brinkmannstraße GK II/BS 2 a, zwischen Bösestraße und Allerstraße GK III/BS 2 a, zwischen Allerstraße und Bezirkssportanlage GK IV/BS 2 a.</p> <p>Sandhofstraße und Neustadtstraße (Südwestseite) GK III/BS 1 a.</p> <p>Flächen zwischen Bebauung Hemelinger Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück GK II (Wohnen nur als Zubehör)/BS 2 (Vol).</p> <p>Rüschstraße, Brinkmannstraße und Bultstraße (Nordseite) GK IV/BS 2 a.</p> <p>Bultstraße (Südseite), Seekampstraße, Eitzestraße (zwischen Seekampstraße und Hemelinger Heerstraße) GK III/BS 2 a.</p> <p>Auf dem Kronsberg, Eitzestraße, Fuhsestraße, Wietze- straße, Allerstraße, Örtzestraße und Drebbberstraße GK IV/BS 1 a. Kopfbebauung am Anger Eitzestraße BS 2 a.</p>
	713	15.04.1969	Drebbberstraße, Örtzestraße (Straßenverkehrsfläche).
Arb 1	162 (E)	26.07.1962	<p>Für die gesamte Siedlung gilt GK IV. An einzelnen Straßenseiten sind darüber hinaus Läden zugelassen (Harzer Straße [Nordseite und Südseite zwischen Kaufunger Straße und Spessartstraße] sowie Eggestraße [Verbindung zur Funkschneise]). Überwiegend ist BS 1 a festgesetzt, lediglich für Harzer Straße (Nordseite) zwischen Klüthstraße und Nauheimer Straße gilt BS 2 a.</p> <p>Für die Reihenhaushausgrundstücke an der Reinhardswaldstraße (südlicher Abschnitt), Rothaarstraße (beidseitig), am Vogelsbergweg, Kellerwaldweg, Hoher-Meißner-Weg, an der Funkschneise (Südseite) und an den Wegen Hohe Warte, Kahler Asten und Warsteiner Kuppe ist BS 2 festgesetzt.</p>
Arb 2	162 (E)	26.07.1962	<p>Arberger Heerstraße (Südseite) zwischen Weg zur Rottkühle und Sportplatz GK IV/BS 1 a, beiderseits Einmündung Alnokweg außerdem Läden zulässig.</p> <p>Arberger Heerstraße (beidseitig) zwischen Heisiusstraße und Hermann-Osterloh-Straße GK III/BS 2 a.</p> <p>Olbbersstraße, Rottkühle, Alnokweg, Dahlwas (Westseite) GK IV/BS 1 a.</p> <p>Dahlwas (Ostseite) GK II/BS 1 a (ehemalige Arberger Blechwaren-Fabrik).</p> <p>Dahlwas (Südseite), Bi'n Tegelplatz (beidseitig) GK III/BS 1a.</p> <p>Heisiusstraße (Ostseite) zwischen Arberger Heerstraße und Colshornstraße GK IV/BS 2 a, zwischen Colshornstraße und Claus-Bartels-Straße GK III/BS 1 a, zwischen Claus-Bartels-Straße und Ortwisch GK III und IV/BS 1a.</p> <p>Im Strumpf (Westseite), Am Sandstich (beidseitig) und Harmsstraße (östliche Hälfte) GK III/BS 1 a, westliche Hälfte GK IV/BS 1 a.</p> <p>Claus-Bartels-Straße (beidseitig) GK III und IV/BS 1 a.</p>

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechts- verbindlich seit	
			<p>Festgesetzte Baustaffel und Gewerbeklasse</p> <p>Ortwisch (Südseite), Kramerstraße, Schinkenberg, Zur Zinse, Auf dem Roden, Am Grundberg und Hügelsstraße (alle beidseitig) GK IV/BS 1 a.</p> <p>Colshornstraße (Südseite) zwischen Heisiusstraße und Vor dem Esch (Westseite) GK IV/BS 2 a.</p> <p>Colshornstraße (Nordseite und östliche Vor dem Esch beidseitig) GK III/BS 2 a, zwischen Nauheimer Straße und Am Sandstich GK IV/BS 1 a.</p> <p>Vor dem Esch (Ostseite) und Am Hirtengarten (beidseitig) GK III/BS 2 a.</p> <p>Zum Tick, Zum Mal und Zur Grenze GK III/BS 1 a. Söldnerweg (beidseitig) zwischen Zur Zinse und Auf dem Roden GK III/BS 2 a, im weiteren Verlauf bis Einmündung Hügelsstraße GK IV/BS 1 a.</p> <p>Zwischen Heisiusstraße und Kirchsteig: Fläche für öffentliche Zwecke (Schulgrundstück) von Baustaffel und Gewerbeklasse ausgenommen.</p>
Mah 1	162 (E)	26.07.1962	<p>Mahndorfer Heerstraße zwischen Überführung der Eisenbahn Dreie – Sagehorn und Hellweger Straße (beidseitig) GK IV/BS 1 a, Grundstück Mahndorfer Heerstraße 5 GK III.</p> <p>Haarsweg, Reiterstraße, Hellweger Straße und An der Lieth GK IV/BS 1 a.</p> <p>Mahndorfer Heerstraße zwischen Straße Mahndorfer Bahnhof und Landesgrenze (beidseitig) GK III/BS 2 a.</p> <p>Mahndorfer Bahnhof (östlich) GK III/BS 2 a. Syker Straße und Hutberger Straße (beidseitig) GK III/BS 1 a.</p> <p>Wachendorfer Straße, Hintzendorfer Straße, Wittorfer Straße und Emsener Straße (alle beidseitig) GK IV/BS 1 a.</p> <p>Holtumer Straße, Kordinger Straße, Am Jägerberg, Am Hogenkamp, Dechtestraße, Jeddinger Straße, Kiefern-kamp, Zum Roesch, Am Wendeplatz (Nordwestseite), Am Sielgraben (zwischen Dechtestraße und Immenhof), Immenhof (Westseite) und Mahndorfer Deich (Nordseite) GK IV/BS 1 a.</p> <p>Am Sielgraben zwischen Immenhof und Bollener Landstraße (beidseitig), Immenhof (Ostseite), Mahndorfer Deich (Nordseite) und Bollener Landstraße (Westseite) GK III/BS 1 a.</p> <p>Bollener Landstraße (Ostseite) GK III/BS 2 a.</p> <p>Mahndorfer Heerstraße (Südseite, gegenüber Einmündung Mahndorfer Bahnhof): Fläche für öffentliche Zwecke (Schulgrundstück) von Baustaffel und Gewerbe-klasse ausgenommen.</p>
	477 (Q)	26.07.1962	<p>Ahauser Straße (beidseits), GK III/BS 2 a nahe Mahndorfer Heerstraße, ansonsten 1 a.</p>
Mah 2	162 (E)	26.07.1962	<p>Auf den Conroden (Südostseite), Klüverweg (beidseitig), Zum Falsch (zwischen Auf den Conroden und Im Glühmoor, beidseitig) und Grasdorfer Straße (Nordwestseite) GK III / BS 1a.</p> <p>Auf den Conroden (ab Nußhorn beidseitig), Fratenkamp (Ostseite), Zum Falsch (zwischen Im Glühmoor und Mitteldorfer Straße, Südseite und östlich Fratenkamp, Nordseite), Mitteldorfer Straße (Einmündungsbereich Zum Falsch, Südseite), Im Glühmoor (beidseitig) und Wittorfer Straße (beidseitig) GK IV/BS 1 a.</p>

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 Sechzigerjahre 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 Immissionschutzbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – 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 (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Planungsziele für die Teilgebiete

Teilgebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Has 1	Überwiegend Wohnbauflächen, für die Randzone an der Hastedter Heerstraße gemischte Bauflächen. Die Schule an der Hohwisch ist lediglich als Plansymbol „Schule“ dargestellt.
Has 2	Überwiegend Wohnbauflächen, für die Randzone an der Hastedter Heerstraße bis zum Alten Postweg gemischte Bauflächen.
Has 3	Überwiegend Wohnbauflächen, Randzone an der Hastedter Heerstraße und Föhrenstraße gemischte Bauflächen.
Has 4	Gewerbliche Baufläche.
Seb 1	Überwiegend Wohnbauflächen. Randzone Sebaldsbrücker Heerstraße (Nordseite). Vahrer Straße (beidseitig) gemischte Bauflächen. Schulzentrum Sebaldsbrück (Parsevalstraße), Flächen für den Gemeinbedarf (Schule).

Teil- gebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Seb 2	Überwiegend Wohnbauflächen. Randzone an der Sebaldsbrücker Heerstraße (Nordseite) gemischte Bauflächen.
Seb 3	entfallen
Seb 4	entfallen
Seb 5	Überwiegend Wohnbauflächen. Randzone an der Sebaldsbrücker Heerstraße (Südseite) gemischte Bauflächen.
Hem 1	entfallen
Hem 2	Wohnbauflächen.
Hem 3	entfallen
Hem 4	Überwiegend Wohnbauflächen, Teilbereich zwischen Hahnenstraße und Marschstraße sowie zwischen BAB-Zubringer Hemelingen und Kleine Marschstraße (teilweise beidseitig, Jugendheim, Autobahnmeisterei) gemischte Bauflächen. Östlich Heumarschstraße Grünflächen (Friedhof).
Hem 5	Überwiegend Wohnbauflächen, Hemelinger Heerstraße (beidseitig, zwischen Sandhofstraße und Osternadel) gemischte Bauflächen.
Arb 1	Wohnbauflächen.
Arb 2	Überwiegend Wohnbauflächen, beidseitig Arberger Heerstraße und zwischen Bi'n Tegelplatz und Dahlwas gemischte Bauflächen. Beidseitig Olbersstraße und Rottkuhle Wohnbauflächen. Friedhof bei der Arberger St.-Johannis-Kirche Grünfläche (Friedhof).
Mah 1	Überwiegend Wohnbauflächen. Zwischen Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn, Mahndorfer Heerstraße und Mahndorfer Deich sowie beidseitig Mahndorfer Bahnhof und Mahndorfer Heerstraße bis zur Landesgrenze Bremen – Niedersachsen gemischte Bauflächen.
Mah 2	Überwiegend Wohnbauflächen. Zwischen Auf den Conroden (Südseite), Klüverweg und Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover gemischte Bauflächen.

C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2337 bezeichneten Teilgebiete wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1963 (Teilgebiet Has 2) gelten weiter.

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 Abs. 1 BauGB „ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die jeweils zulässige Bebauung und Nutzung 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. Auch in Gemengelage können 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.

Im Teilgebiet Has 2 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1963 zur Art der Nutzung, in Teilbereichen auch zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse, in Verbindung mit den Regelungen des § 34 BauGB fort.

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“.

(Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben ist diese Einschätzung fallbezogen gesondert vorzunehmen.)

Teilgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
Has 1	<p>Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (gemischte Nutzungen an der Hastedter Heerstraße, ansonsten überwiegend Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung) ausreichend bestimmt. Die überbaubare Fläche und die Bauweise sind eindeutig durch Straßenrandbebauung und unbebaute Gartenbereiche bestimmt.</p>
Has 2	<p>Das Teilgebiet ist nahezu vollständig bebaut (gemischte Nutzungen an der Hastedter Heerstraße, ansonsten Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich im Hinblick auf die Art der Nutzung aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1963 (WR, WA und MI), für Teilflächen entlang Fährstraße und Hastedter Osterdeich ist in diesem Plan auch die Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen gelten unverändert fort. Ansonsten ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Hinblick auf das Maß der Nutzung und die Bauweise aus der vorhandenen Bebauung.</p>
Has 3	<p>Das Teilgebiet ist vollständig bebaut. An der Pfalzburger Straße, Holunderstraße, Fliederstraße, Plattenheide, Malerstraße, Quintschlag, Thulesiusstraße, Am Rosenberg und am Weserdamm befinden sich Wohngebäude. Vereinzelt sind auch Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Räume für freie Berufe eingerichtet. An der Föhrenstraße und an der Hastedter Heerstraße überwiegen in den Erdgeschossen der Gebäude Einzelhandelsnutzungen und Gaststätten.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung) ausreichend bestimmt. Die überbaubare Fläche, Bauweise und Zahl der Vollgeschosse ist durch die Straßenrandbebauung und die unbebauten Gartenbereiche bestimmt.</p>

Teil- gebiet	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB</p> <p>Die vorhandenen Läden, Gaststätten, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie freien Berufe fügen sich in den Gebietscharakter ein. Das gilt auch für die Gewerbebetriebe soweit sie das benachbarte Wohnen nicht stören. Darüber hinaus kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung der Erweiterung oder Änderung eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes dient (§ 34 Abs. 3 a BauGB).</p>
Has 4	Das Teilgebiet ist unbebaut. Art und Maß der Nutzung ergeben sich aus dem gewerblichen Kontext außerhalb Has 4.
Seb 1	Das Teilgebiet ist nahezu vollständig bebaut (gemischte Nutzungen an der Vahrer Straße, ansonsten Wohnen). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.
Seb 2	Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (gemischte Nutzung an der Sebaldsbrücker Heerstraße, ansonsten Wohnen). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.
Seb 3	entfallen
Seb 4	entfallen
Seb 5	Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (gemischte Nutzungen an der Sebaldsbrücker Heerstraße, ansonsten Wohnen). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.
Hem 1	entfallen
Hem 2	<p>Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (überwiegend Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p>
Hem 3	entfallen
Hem 4	<p>Das Teilgebiet ist mit Ausnahme der gewerblich genutzten Grundstücke weitgehend bebaut (Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p> <p>Die östlich der Kleinen Marschstraße vorhandenen Betriebe (bisher Gewerbeklasse II, Ausschluss von Wohnen) grenzen an Wohnbebauung (GK III). Aufgrund der gewachsenen Strukturen gilt wie bisher auch weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p>
Hem 5	<p>Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (überwiegend Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p> <p>Die Schule an der Brinkmannstraße steht unter Denkmalschutz.</p>
Arb 1	<p>Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (überwiegend Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p>
Arb 2	Das Teilgebiet ist vollständig bebaut (überwiegend Wohnen).

Teil- gebiet	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p> <p>Die Arberger Kirche und die Arberger Mühle stehen unter Denkmalschutz.</p>
Mah 1	<p>Das Teilgebiet ist nahezu vollständig bebaut (überwiegend Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p>
Mah 2	<p>Das Teilgebiet ist nahezu vollständig bebaut (Wohnen).</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben ist durch die vorhandene Bebauung (Art und Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche) ausreichend bestimmt.</p>

E) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2337 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 2337 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 Blockinnerbereichen (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.

In nachfolgenden Fällen wird mit der Aufhebung des alten Staffellaurechts der Entstehung möglicher Konflikte vorgebeugt, wo die Gewerbeklasse II festgesetzt ist, sich jedoch über die Zeit hinweg Wohngebiete herausgebildet haben:

Wohnstraßen	Teilgebiet
Thulesiusstraße	Has 3
Vahrer Straße	Seb 1
Christernstraße/Kleine Westerholzstraße	Hem 2
Kleine Marschstraße/Heumarschstraße	Hem 4
Dahlwas	Arb 2

In diesen Bereichen sind künftig bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

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 Mahndorfer Deich, Friedhof, Sportflächen) besteht bereits eine gestaltete Nachbarschaft (Erschließungsstraße am Siedlungsrand, eingeschossige Wohnbebauung).

d) Gewässer

In einem Einzelfall ist ein Gewässer betroffen: für das Vahrer Fleet in seinem Verlauf entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke auf der Südwestseite der Vahrer Straße (Seb 1) entfällt die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“. Das Gewässer bleibt jedoch nach dem Bremischen Wassergesetz geschützt.

e) Boden und Grundwasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2337 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 vorgesehenen Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Aufhebungsplan nicht nachgekommen. Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die für Bodenschutz zuständige Stelle ihre Stellungnahme zum Antragsverfahren abgegeben hat.

Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB. Die Bremische Landesbauordnung sieht in der Novelle von 2006 in diesen Gebieten 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/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2337 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Gender

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2337 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Mit dem Bebauungsplan 2337 sollen diejenigen Bebauungspläne im Stadtteil Hemelingen aufgehoben werden, die noch die Staffeldbauordnung 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 2337

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

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
Hastedt	Has 1	Georg-Bitter-Straße/Detmolder Straße/Hastedter Heerstraße/Hastedter Dorfstraße/Ehler-Cuno-Weg/Feuerkuhle/Emil-von-Behring-Straße/Hastedter Heerstraße/Fährstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 2	Fährstraße/Hastedter Heerstraße/Emil-von-Behring-Straße/Sodenstich/Glückstraße/Malerstraße/Hastedter Osterdeich
	Has 3	beiderseits Thulesiusstraße sowie Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover/Hastedter Heerstraße/Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück
	Has 4	westlich Lötzer Straße
Sebaldsbrück	Seb 1	Uelzener Straße/Beneckendorffallee/Zeppeleinstraße/nördlich Eckener Straße sowie Uelzener Straße/Parsevalstraße/Vahrer Straße/westlich Vahrer Straße zwischen Bevenser Straße und Stellichter Straße/östlich Vahrer Straße zwischen Ludwig-Roselius-Allee und Traberstraße
	Seb 2	Sebaldsbrücker Heerstraße/Vahrer Straße/Zeppeleinstraße
	Seb 3	entfallen
	Seb 4	entfallen
	Seb 5	südlich Sebaldsbrücker Heerstraße/östlich Saarburger Straße sowie zwischen Saarburger Straße/ehemaliges Krankenhaus Sebaldsbrück/Griesborner Straße/Hostenbacher Straße
Hemelingen	Hem 1	entfallen
	Hem 2	Glockenstraße/Diedrich-Wilkens-Straße/Brüggeweg/Christernstraße/Osterhop/Osternadel/Belmerstraße/Sandhofstraße/Tägtmeyerstraße/Kleine Westerholzstraße/Christernstraße
	Hem 3	entfallen
	Hem 4	Hahnenstraße/Marschstraße/Heumarschstraße/Kleine Marschstraße/BAB-Zubringer Hemelingen/Saaldeich
	Hem 5	Eisenbahnstrecke Bremen – Osnabrück/Marschstraße/Sandhofstraße/Neustadtstraße/Osternadel/Hemelinger Heerstraße/hinter Brünsweg/Ellernstraße/Hemelinger Heerstraße/Bezirkssportanlage Hemelingen/Schule Drebbberstraße
Arbergen	Arb 1	Auf dem Hellen/Kaufunger Straße/Kaufunger Weg/hinter Eggestraße (Hasenpromenade)/Funkschneise/Nauheimer Straße/Arberger Heerstraße

Ortsteil	Teil- gebiet	Gebietsabgrenzung (schematisch im Uhrzeigersinn)
	Arb 2	Arberger Bad/Arberger Heerstraße/Heisiusstraße/Ortwisch/hinter Am Grundberg/Hügelstraße/Söldnerweg/Zur Grenze/Arberger Heerstraße/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Bundesautobahn A 1/hinter Rottkuhle sowie Nauheimer Straße/Ortwisch/Im Strumpf/Colshornstraße
Mahndorf	Mah 1	Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/Baugebiet Hemslinger Weg/Mahndorfer Heerstraße/Mahndorfer Bahnhof/Syker Straße/Hintzendorfer Straße/Giersdorfer Straße/Mahndorfer Heerstraße/Landesgrenze Bremen – Niedersachsen/Boller Landstraße/Straße Mahndorfer Deich/Alter Mahndorfer Deich
	Mah 2	Auf den Conroden/Eisenbahnstrecke Dreye – Sagehorn/hinter Fratenkamp/Zum Falsch/Mitteldorfer Straße/Eisenbahnstrecke Bremen – Hannover/hinter Klüverweg

(Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2337 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 2337 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.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung und aus der Öffentlichkeit ist der Geltungsbereich des Planentwurfs reduziert worden, und zwar durch Herausnahme der Teilgebiete Seb 3, Seb 4, Hem 1 und Hem 3 sowie durch Verkleinerung der Teilgebiete Has 3, Seb 2, Seb 5, Hem 2 und Hem 4. Aufgrund der Planänderungen ist der geänderte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) erneut öffentlich ausgelegt worden. Der Planentwurf mit Begründung (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) hat vom 27. Februar bis 27. März 2009 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 Hemelingen Kenntnis zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Reduzierung des Geltungsbereichs ist in dem Entwurf des Bebauungsplans 2337 (Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2008) berücksichtigt.

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen haben zu keiner erneuten Planänderung geführt.

Aufhebung von Bebauungsplänen
im Stadtbezirk **Bremm** - Ort
- Stadtteil **Hemelingen** -
(Bearbeitungsstand: 08.12.2008)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Linie 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
besonderem Untersuchungs- oder für die Dauer der Planstellungen
bei der Verweisung der Bürgerhaushalt zur Entscheidung auslegt.

