

Mitteilung des Senats vom 18. Juni 2013

Bebauungsplan 2327 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Obervieland

(Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Huckelriede	Huk 1	Südlich Habenhauser Landstraße/westlich Julius-Bamberger-Straße
	Huk 2	Westlich Holzdamms/Teilbereich westlich Fellendsweg/Fellendsweg beidseitig bis Höhe Habenhauser Landstraße/westlich Fellendsweg
Habenhausen	Hab 1	Zwischen Habenhauser Landstraße/Friedrich-Engels-Straße/Steinsetzerstraße und Habenhauser Brückenstraße
	Hab 2	Zwischen Holzdamms/Habenhauser Deich/Bunnsackerweg/Baumhauser Weg/Engelkestraße/Pfarrfeldsweg/Solthören und Habenhauser Landstraße
Arsten	Ars	Westlich Arster Landstraße/Auf dem Arster Kampe (teilweise)/westlich des Friedhofes, der Kindertagesstätte und der Kirche Arsten/südlich Teilbereich des Korbhauser Weges (Schule)/beiderseits der Arster Heerstraße/südlich Torndiek/nördlich Arster Ochtumdeich/westlich Alker Dorfstraße/südlich Panzenlaake/Langsdamm/nördlich Twiedelfsweg/westlich Alfred-Henke-Straße/südlich Heukämpendamm/westlich Arster Heerstraße/südlich Hinter dem Vorwerk
Kattenesch	Kat 1	Nördlich Soester Straße/Emighauser Straße/westlich Wecholder Straße/südlich Dreyer Straße, westlich Morsumer Straße/östlich entlang der Grünfläche Arster Ochtumdeich/östlich Kattenturmer Heerstraße
Kattenturm	Kat 2	Östlich Kohlhöfener Weg/nördlich Krimpelweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/südlich Krimpelweg/östlich Kohlhöfener Weg/nördlich und südlich Wolfskuhlenpark mit dazwischen liegender Straßenverkehrsfläche/östlich Köhnenweg/nördlich und südlich Wolfskuhlenweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/östlich Kleingartengebiet

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2327 (Bearbeitungsstand: 7. Juni 2013) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 30. Mai 2013 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2327 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 2327 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Obervieland

(Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Huckelriede	Huk 1	Südlich Habenhauser Landstraße/westlich Julius-Bamberger-Straße
	Huk 2	Westlich Holzdamd/Teilbereich westlich Fellendsweg/Fellendsweg beidseitig bis Höhe Habenhauser Landstraße/westlich Fellendsweg
Habenhausen	Hab 1	Zwischen Habenhauser Landstraße/Friedrich-Engels-Straße/Steinsetzerstraße und Habenhauser Brückenstraße
	Hab 2	Zwischen Holzdamd/Habenhauser Deich/Bunnsackerweg/Baumhauser Weg/Engelkestraße/Pfarrfeldsweg/Solthören und Habenhauser Landstraße
Arsten	Ars	Westlich Arster Landstraße/Auf dem Arster Kampe (teilweise)/westlich des Friedhofes, der Kindertagesstätte und der Kirche Arsten/südlich Teilbereich des Korbhauser Weges (Schule)/beiderseits der Arster Heerstraße/südlich Torndiek/nördlich Arster Ochtumdeich/westlich Alker Dorstraße/südlich Panzenlaake/Langsdamm/nördlich Twiedelfsweg/westlich Alfred-Henke-Straße/südlich Heukämpendamm/westlich Arster Heerstraße/südlich Hinter dem Vorwerk
Kattenesch	Kat 1	Nördlich Soester Straße/Emighauser Straße/westlich Wecholder Straße/südlich Dreyer Straße, westlich Morsumer Straße/östlich entlang der Grünfläche Arster Ochtumdeich/östlich Kattenturmer Heerstraße
Kattenturm	Kat 2	Östlich Kohlhöfener Weg/nördlich Krimpelweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/südlich Krimpelweg/östlich Kohlhöfener Weg/nördlich und südlich Wolfskuhlenpark mit dazwischen liegender Straßenverkehrsfläche/östlich Köhnenweg/nördlich und südlich Wolfskuhlenweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/östlich Kleingartengebiet

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2327 (Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen wird, da sich die Planaufstellung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2327 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2327 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung 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 Obervieland Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung

5.1 Das Ortsamt Obervieland hat mit Schreiben vom 11. März 2009 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Obervieland stimmt dem Bebauungsplan 2327 unter der Voraussetzung zu, dass er bei allen Entscheidungsvorgängen nach § 34 BauGB beteiligt wird. Darüber hinaus fordert der Beirat Obervieland den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa auf, dass für die betroffenen Gebiete qualifizierte Bebauungspläne kurzfristig erarbeitet und dem Beirat vorgelegt werden.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Aufhebungsplanung betrifft ausschließlich solche Gebiete im Planbereich, für die aktuell kein Planungserfordernis besteht.

In allen Teilgebieten liegen ausreichende Beurteilungskriterien zur Anwendung des § 34 BauGB vor. Diese sind auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen bereits überwiegend bebaut; gegebenenfalls bestehen noch einzelne Bauflächen, die auch ohne Bebauungsplan fortentwickelt werden können. Art und Maß der baulichen Nutzung für diese Baulücken genauso wie für Ersatzbebauungen werden nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans 2327 auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben müssen sich also in den vorgegebenen Rahmen einfügen, der sich aus den dort festgelegten Kriterien ergibt. Konfliktträchtige Gemengelage sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden.

Sobald und soweit es im Einzelfall für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, wird die städtische Deputation unter Beteiligung des Beirates Obervieland darüber zu gegebener Zeit erneut entscheiden.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.2 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beirat Obervieland gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt.

7. Änderung des Planentwurfs und Änderung der Begründung nach der Trärgbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Bearbeitung erfolgte die Reduzierung des Geltungsbereiches im Teilgebiet Huk 1 um das Gebiet östlich Parkplatz Kleingartengebiet. Dies ist Teil des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2242.

Aufgrund von Hinweisen aus der Öffentlichkeit wurde der Planentwurf wie folgt geändert:

Der Geltungsbereich des ausgelegenen Planentwurfs wird unter Kat 2 redaktionell um den Ortsteil „Kattenturm“ ergänzt.

Infolge der vorgenannten Änderungen des Planentwurfs ist eine Anpassung der Begründung erforderlich geworden. Des Weiteren wurde die Begründung geringfügig redaktionell geändert bzw. aktualisiert.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012) und die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 7. Juni 2012) enthalten die vorgenannten Änderungen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2327 erfolgten Planänderungen (redaktionelle Änderung des Geltungsbereiches) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange bzw. dem Grundstückseigentümer.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen sind.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirats

Das Ortsamt Obervieland hat mitgeteilt, dass der Beirat Obervieland dem Bebauungsplan 2327 unter der Voraussetzung zustimmt, dass er bei allen Entscheidungsvorgängen nach § 34 BauGB beteiligt wird und für die betroffenen Gebiete qualifizierte Bebauungspläne kurzfristig erarbeitet und dem Beirat vorgelegt werden.

Der Beiratsbeschluss wird unter dem Gliederungspunkt 5.1 dieses Berichts behandelt; auf die Ausführungen wird verwiesen.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2327 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Obervieland (Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012) für die im Planentwurf bezeichneten Teilgebiete in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2327 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Obervieland (Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Huckelriede	Huk 1	Südlich Habenhauser Landstraße/westlich Julius-Bamberger-Straße
	Huk 2	Westlich Holzdamd/Teilbereich westlich Fellendsweg/Fellendsweg beidseitig bis Höhe Habenhauser Landstraße/westlich Fellendsweg
Habenhausen	Hab 1	Zwischen Habenhauser Landstraße/Friedrich-Engels-Straße/Steinsetzerstraße und Habenhauser Brückenstraße
	Hab 2	Zwischen Holzdamd/Habenhauser Deich/Bunnsackerweg/Baumhauser Weg/Engelkestraße/Pfarrfeldsweg/Solthören und Habenhauser Landstraße
Arsten	Ars	Westlich Arster Landstraße/Auf dem Arster Kampe (teilweise)/westlich des Friedhofes, der Kindertagesstätte und der Kirche Arsten/südlich Teilbereich des Korbhauser Weges (Schule)/beiderseits der Arster Heerstraße/südlich Torndiek/nördlich Arster Ochtumdeich/westlich Alker Dorfstraße/südlich Panzenlaake/Langsdamm/nördlich Twedelfsweg/westlich Alfred-Henke-Straße/südlich Heukämpendamm/westlich Arster Heerstraße/südlich Hinter dem Vorwerk
Kattenesch	Kat 1	Nördlich Soester Straße/Emighauser Straße/westlich Wecholder Straße/südlich Dreyer Straße, westlich Morsumer Straße/östlich entlang der Grünfläche Arster Ochtumdeich/östlich Kattenturmer Heerstraße
Kattenturm	Kat 2	Östlich Kohlhöfener Weg/nördlich Krimpelweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/südlich Krimpelweg/östlich Kohlhöfener Weg/nördlich und südlich Wolfskuhlenpark mit dazwischen liegender Straßenverkehrsfläche/östlich Köhnenweg/nördlich und südlich Wolfskuhlenweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/östlich Kleingartengebiet

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland. Es umfasst verschiedene Teilgebiete in den Ortsteilen Huckelriede, Habenhausen, Arsten, Kattenesch und Kattenturm. Die Teilgebiete sind nach den Ortsteilen (Huk, Hab, Ars, Kat) benannt (schematisch, im Uhrzeigersinn) und mit fortlaufender Nummerierung versehen.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Teilgebiet	Entwicklung und Zustand
Huk 1	Straßenrandbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung.
Huk 2	Straßenrandbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung; Wohnbebauung in rückwärtiger Lage nur an den Stichwegen.
Hab 1	Der Bereich zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße ist eine Gemengelage von Wohnnutzung und Gewerbe; entlang der Habenhauser Landstraße überwiegt die Wohnnutzung.
Hab 2	Durchgängige Wohnnutzung als Straßenrandbebauung. Entlang des Baumhauser Weges bestehen auch rückwärtige Bauzonen. Im Bereich Okeler Straße besteht Verdichtung durch zweite Bebauung entlang der Straße. Die Sonderbauflächen (Kirche, Schule) werden entsprechend genutzt.
Ars	Überwiegende Wohnnutzung; abweichende Nutzung (Hofstelle) mit Bestandsschutz.
Kat 1	Fast durchgängig Wohnnutzung mit kleinen Läden für Gebietsversorgung.
Kat 2	Gartenheimgebiet, Wohnnutzung und Straßenverkehrsfläche.

2. Geltendes Planungsrecht

Allgemeines

Die aufgeführten Bebauungspläne (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 Baugesetzbuch weiterhin fort. Da diese Pläne nur in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 21. Oktober 1906 und der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 bzw. 23. März 1940 ihren vollständigen Inhalt erhalten, gelten auch die Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang fort. Insoweit sind sie Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Die Staffelbau- und Gewerbepläne 151, 160 und 161 gelten gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als sogenannte einfache Bebauungspläne, weil sie keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und/oder die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Bei der Beurteilung von Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage ist für die nicht festgesetzten Kriterien der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für die Bebauungspläne 240 und 491 ist die Grundlage ebenfalls die Staffelbauordnung. Diese Pläne enthalten zusätzliche Festsetzungen über die über-

baubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Sie sind also im Sinne des heutigen § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert. Für Teilbereiche der Kattenturmer Heerstraße (Kat 1 und Kat 2) gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne 240 und 491 (Straßenverkehrsfläche) weiter.

Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2327 gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen. Dabei wird zwischen einfachen (E) und qualifizierten (Q) Bebauungsplänen unterschieden.

Teilgebiet	Plan-Nr.	Rechtsverbindlich seit	Festsetzungen
Huk 1	160 (E)	26.05.1961	Baustaffel 1a mit rückwärtiger Bebauung. Entlang der Habenhauser Landstraße Gewerbe- klasse (GK) III.
Huk 2	160 (E)	26.05.1961	Baustaffel 1a, Gewerbe- klasse (GK) IV.
Hab 1	160 (E)	26.05.1961	Baustaffel 1a mit rückwärtiger Bebauung. Entlang der Habenhauser Landstraße GK III. Eckbereich Friedrich-Engels-Straße GK II; Wohnungen sind nur als Zubehör (§ 35 Abs. 3 STBO) zulässig.
Hab 2	160 (E)	26.05.1961	Baustaffel 1a mit rückwärtiger Bebauung, Ausnah- me Eckbereich Pfarrfeldweg (hier Baustaffel 2 a). Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Schul- und Verwaltungsgebäude. Entlang des Baumhauser Weges GK IV mit zulässi- ger Ladennutzung. Zwischen Bierdener Weg und Piependamm GK III.
Ars	161 (E)	18.10.1962	Entlang der Haupteerschließungsstraßen (Arster Heerstraße, Twiedelftweg, Arster Landstraße, Hin- ter dem Vorwerk) Baustaffel 2 a, ansonsten Baustaf- fel 1a mit rückwärtigem Bauland. Sonderbauflä- chen für öffentliche Zwecke im Bereich Korbhau- ser Weg (Schule und Sporteinrichtung) und Enge Straße (Feuerwehr). Für die St.-Johannes-Kirche an der Arster Land- straße gilt Sonderbaustaffel VI. An der Arster Heerstraße GK II (aber überwie- gend Wohnnutzung), in Teilflächen GK III. Entlang der übrigen Haupteerschließungsstraßen Arster Landstraße und Hinter dem Vorwerk GK III, im übrigen Bereich GK IV mit ausschließlicher Wohnnutzung. Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2327 enthalten ist ein Teilbereich zwischen der Straße In der Laake (südlich) und der Arster Heer- straße (Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2012).
Kat 1	491 (Q)	07.04.1962	An der Kattenturmer Heerstraße überwiegend Baustaffel II und II a. Im Bereich Münsterstraße, Paderborner Straße und Soester Straße – geschlos- sene Bauweise mit der Baustaffel I bis IV, ansonsten Baustaffel 1 a. (Im Nordwesten wurde Fläche überplant, Gemein- bedarfsfläche Kirche, Bebauungsplan 674). Entlang der Kattenturmer Heerstraße, Kattenescher Weg, Münsterstraße GK III (Zimmerei hat Bestands- schutz), im übrigen Teilbereich GK IV.
	151 (E)	15.07.1955	Nördlich der Morsumer Straße und Dreyer Straße sowie westlich der Morsumer Straße und westlich des Ochtumdeichs GK III.
Kat 2	240 (Q)	23.11.1957	Baustaffel 1 a, GK 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 (BImSchG, TA Lärm usw.), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Das Nebeneinander von noch geltendem altem Städtebaurecht für die oben genannten Pläne und des seit Anfang der Sechzigerjahre auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. später des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffenen Baurechts 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 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 hinsichtlich der Genehmigungsebene nach Fachrecht deutlich: So wird in den Immissionsbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutze gegen Lärm – TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998]) – sowie in den Bundes-Immissionsschutzverordnungen für Sportanlagen und Verkehrslärm usw.) bei Genehmigungsverfahren ausschließlich auf die Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung, also z. B. Gewerbegebiet, allgemeines 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 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).

Teilgebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Fortschreibungsstand: 31. Januar 2006)
Huk 1	Südlich der Habenhauser Landstraße Wohnbaufläche
Huk 2	Wohnbaufläche
Hab 1	Entlang der Habenhauser Landstraße Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen

Teil- gebiet	
Hab 2	Überwiegend Wohnbauflächen, entlang der Habenhauser Dorfstraße gemischte Bauflächen, sowie Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule
Ars	Wohnbaufläche
Kat 1	Wohnbaufläche mit Gemeinbedarfsstandort für sozialen Zwecken dienendes Gebäude oder Einrichtung
Kat 2	Wohnbaufläche

C) Planinhalt

Für die im Bebauungsplan 2327 bezeichneten Teilgebiete wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Abweichend hiervon gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2012 im Teilgebiet Ars weiter.

D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

Die Außerkraftsetzung der bisherigen Festsetzungen nach der Staffelbauordnung hat zur Folge, dass zukünftig bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allein die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Bau-nutzungsverordnung 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 bebaut 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.

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. Vorhaben, die das Ortsbild beeinträchtigen, sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2, zweiter Halbsatz unzulässig. Der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, besteht bereits.

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 Betrachtung der Kriterien des § 34 BauGB im Grundsatz

folgende „Eigenart der näheren Umgebung“. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben ist diese Einschätzung fallbezogen gesondert vorzunehmen.

Teil- gebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
Huk 1	Gebiet hat sich dem Charakter nach als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt mit meist eingeschossiger Straßenrandbebauung. Konflikte sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.
Huk 2	Charakter wie allgemeines Wohngebiet mit Straßenrandbebauung entlang Fellendsweg in einer Bauzone; offene, eingeschossige Bauweise mit großen Gärten. An den Stichstraßen ist Bebauung in rückwärtiger Lage entstanden. In der Vergangenheit wurde die rückwärtige Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Mögliche Konflikte sind beherrschbar.
Hab 1	Entlang der Habenhauser Landstraße besteht eine Mischsituation aus Wohnen mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise sowie Gewerbe. Entlang der Friedrich-Engels-Straße: gewerbliche Bebauung als Teil des Gewerbegebietes „Ziegelbrenner Weg“. Bauvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden.
Hab 2	Nördlicher Teil: Zwischen Habenhauser Dorfstraße und dem Deich Mischstruktur aus Wohnen und Gewerbe (Ärztelhaus, Gastronomie, Kleingewerbe, kleine Läden). Als ehemaliges Dorfgebiet sind derzeit noch zwei Hofstellen (eine Pferdekoppel) in Betrieb. Kirche, Schule und ein Gartenbetrieb unterstreichen den Dorfcharakter. Im übrigen Bereich: freistehende, maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser. Konflikte bei der Beurteilung von Bauvorhaben sind nicht zu erwarten. Südlicher Teil: Charakter eines allgemeinen Wohngebietes: — die Siedlung Horstedter Weg – Würtjen ist als Arbeitersiedlung (BLG) in offener Bauweise gebaut worden, eingeschossig, Einfamilien-Doppelhäuser mit großen Gärten — Siedlung Okeler Straße: freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise teilweise in zweiter Bauzone mit maximal zwei Geschossen. Entlang des Baumhauser Weges sind freistehende, eingeschossige (in der Regel) Einfamilienhäuser in offener Bauweise, teilweise mit rückwärtiger Bebauung entstanden. Das Gebiet entspricht seinem Charakter nach einem allgemeinen Wohngebiet (WA); entsprechend erfolgt eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB (baukonformes Plangebiet Baunutzungsverordnung [BauNVO]).
Ars	Die Dorfstruktur wird geprägt durch das Nebeneinander von Wohnen und Kleingewerbe; Charakter eines Mischgebietes mit wenig verbliebenen Hofstellen (drei bis vier). An der Arster Heerstraße sind Mischstrukturen aus Gewerbe und Wohnen zu verzeichnen. Der übrige Bereich wird durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen und teilweise großen Gärten geprägt. Die größere unbebaute Fläche nördlich der Panzenlaake ist als Außenbereich zu bewerten (Außenbereich im Innenbereich). Sofern Konflikte durch die bestehende Landwirtschaft bezüglich Wohnnutzung entstehen sollten, sind diese nach § 34 BauGB beherrschbar.
Kat 1	Planmäßig entstandenes Siedlungsgebiet in unterschiedlichen Strukturen, Charakter eines allgemeinen Wohngebietes: freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken sowie mehrgeschossige Wohngebäude in Zeilenbebauung.

Teil- gebiet	
	Am Kattenescher Weg Mischstrukturen aus Wohnen und Kleingewerbe, maximal zwei Geschosse. Die bauliche Nutzung in diesem Teilbereich lässt sich eindeutig entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB/BauNVO – baukonformes Plangebiet – zuordnen.
Kat 2	In offener Bauweise entstandene eingeschossige Wohnsiedlung, entwickelt aus einem ehemaligen Gartenheimgebiet. Die nicht realisierte Straßenverkehrsfläche ist Bestandteil der Parkanlage Wolfskuhlenpark. Probleme sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

E) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2327 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 Rechtsverbindlichkeiten des Bebauungsplanes 2327 auf Grundlage des § 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 Bebauungsplanes und die Sicherung der Gartenflächen und Grünflächen (soweit vorhanden) durch die Regelungen des § 34 BauGB zur überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Natur und Landschaft nicht gegeben.

b) Lärm, Erschütterungen und Schadstoffe

Wie unter Punkt D) dieser Begründung ausgeführt, wurde untersucht, ob nach Aufhebung des alten Rechts in Gemengelagen gegebenenfalls verstärkte gewerbliche Aktivitäten und – damit zusammenhängend – erhöhte Umweltbelastungen entstehen könnten. Eine Gegenüberstellung der betreffenden Rechtsgrundlagen bei der Genehmigung von Vorhaben hat ergeben, dass keine diesbezüglichen Auswirkungen zu erwarten sind und es insofern durch die Aufhebung alten Rechts nicht zu zusätzlichen Belastungen des Menschen durch verstärkte Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und Schadstoffe kommen wird.

c) Altlasten/Boden und Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und Grundwasserunreinigungen. Es liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenunreinigungen vor.

Aufgrund des notwendigen hohen Prüfaufwandes und des speziellen Regelungsbedarfs (Aufhebung Staffelbau- und Gewerbepläne) dieses Bebauungsplanes können im Rahmen dieses Planverfahrens keine abschließenden Ermittlungen zu den Bodenbelastungen durchgeführt werden. Der in § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgesehene Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Aufhebungsplan nicht nachgekommen.

Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren bei konkreten Bauvorhaben, in denen der Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen müssen, dass die für Bodenschutz zuständige Stelle ihre Stellungnahme zum Antragsverfahren abgegeben hat. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB.

Die BremLBO sieht in diesen §-34-Gebieten keine Genehmigungsfreistellung vor. In den Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass mögliche Risiken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden.

d) Geruchsimmissionen

Für Gerüche gilt auch das Rücksichtnahmegebot. Beurteilungsmaßstab ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL –.

e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

f) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis e) hinaus nicht bekannt.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Planverfahren wurden mögliche Auswirkungen auf Schutzgüter durch Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe sowie Alllasten thematisiert, um festzustellen, ob die Aufhebung alten Rechts zusätzliche Umweltbelastungen in diesen Wirkungsfeldern zur Folge hat. Festgestellt wurde, dass durch die Aufhebung der alten Pläne keine umweltrelevanten neuen Entwicklungsmöglichkeiten eingeleitet werden und insofern keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

F) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 2327 (Aufhebungsplan) entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

2. Gender

Bei dem Bebauungsplan 2327 handelt sich um einen Plan zur Aufhebung bisheriger Bebauungspläne. Durch den Aufhebungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2327 für Gebiete im Stadtteil Bremen-Obervieland

(Aufhebung von Staffelbau- und Gewerbeplänen)

(Bearbeitungsstand: 7. Juni 2012)

für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Huckelriede	Huk 1	Südlich Habenhauser Landstraße/westlich Julius-Bamberger-Straße
	Huk 2	Westlich Holzdamd/Teilbereich westlich Fellendsweg/Fellendsweg beidseitig bis Höhe Habenhauser Landstraße/westlich Fellendsweg
Habenhausen	Hab 1	Zwischen Habenhauser Landstraße/Friedrich-Engels-Straße/Steinsetzerstraße und Habenhauser Brückenstraße
	Hab 2	Zwischen Holzdamd/Habenhauser Deich/Bunnsackerweg/Baumhauser Weg/Engelkestraße/Pfarrfeldsweg Solthören und Habenhauser Landstraße
Arsten	Ars	Westlich Arster Landstraße/Auf dem Arster Kampe (teilweise)/westlich des Friedhofes, der Kindertagesstätte und der Kirche Arsten/südlich Teilbereich des Korbhau-

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
		ser Weges (Schule)/beiderseits der Arster Heerstraße/südlich Torndiek/nördlich Arster Ochtumdeich/westlich Alker Dorfstraße/südlich Panzenlaake/Langsdamm/nördlich Twedelfsweg/westlich Alfred-Henke-Straße/südlich Heukämpendamm/westlich Arster Heerstraße/südlich Hinter dem Vorwerk
Kattenesch	Kat 1	Nördlich Soester Straße/Emighauser Straße/westlich Wecholder Straße/südlich Dreyer Straße, westlich Morsumer Straße/östlich entlang der Grünfläche Arster Ochtumdeich/östlich Kattenturmer Heerstraße
Kattenturm	Kat 2	Östlich Kohlhöfener Weg/nördlich Krimpelweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/südlich Krimpelweg/östlich Kohlhöfener Weg/nördlich und südlich Wolfskuhlenpark mit dazwischen liegender Straßenverkehrsfläche/östlich Köhnenweg/nördlich und südlich Wolfskuhlenweg/westlich Kattenturmer Heerstraße/östlich Kleingartengebiet

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die im Bebauungsplan 2327 bezeichneten Teilbereiche treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der genannten Staffelbau- und Gewerbepläne bzw. bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Die zukünftige baurechtliche Grundlage für die Genehmigungsverfahren stellt § 34 BauGB.

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

Für das Schutzgut Boden wird allerdings auf Folgendes hingewiesen:

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und schädliche Bodenverunreinigungen.

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 §-34-Gebieten 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 § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

b) Alternativenprüfung

Entfällt.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2327 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 27. Februar bis 27. März 2009) durchgeführt worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Ortsamt Obervieland mitgeteilt, dass der Beirat Obervieland dem Bebauungsplan 2327 unter der Voraussetzung zustimmt, dass er bei allen Entscheidungsvorgängen nach § 34 BauGB beteiligt wird und für die betroffenen Gebiete qualifizierte Bebauungspläne kurzfristig erarbeitet und dem Beirat vorgelegt werden.

Die Aufhebungsplanung betrifft ausschließlich solche Gebiete im Planbereich, für die aktuell kein Planungserfordernis besteht; in allen Teilgebieten liegen ausreichende Beurteilungskriterien zur Anwendung des § 34 BauGB vor.

Änderungen der Planung haben sich deshalb aus dem Beiratsvotum nicht ergeben.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu einer Reduzierung des Geltungsbereichs im Teilgebiet Huk 1 um das Gebiet östlich Parkplatz Kleingartengebiet sowie zu einer geringfügigen redaktionellen Änderung des Planentwurfs geführt haben.

