

**Mitteilung des Senats vom 14. Oktober 2008**

**Bebauungsplan 2375**

**Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Horn-Lehe für folgende Teilgebiete:**

<i>Ortsteil</i>	<i>Teilgebiet</i>	<i>Gebietsabgrenzung</i>
<i>Horn</i>	<i>Horn 1</i>	<i>Eisenbahnstrecke Bremen – Hamburg/Leher Heerstraße/Riensberger Straße/Achterstraße</i>
	<i>Horn 2</i>	<i>Beiderseits Elsa-Brändström-Straße/Riensberger Straße/beiderseits Heymelstraße/Hinter dem Riensberg</i>
	<i>Horn 3</i>	<i>Grundstück Horner Heerstraße 28 und Horner Heerstraße 30 (Horner Kirche)</i>
	<i>Horn 4</i>	<i>Grundstück (Teil) Horner Heerstraße 19</i>
	<i>Horn 5</i>	<i>Grundstück (Teil) Golf- und Hockeyplatz „Club zur Vahr“</i>
<i>Lehe</i>	<i>Lehe 1</i>	<i>Vorstraße/Leher Heerstraße/Am Herzogenkamp/Tietjenstraße</i>
	<i>Lehe 2</i>	<i>Vorstraße/Tietjenstraße/beiderseits Helmer</i>
<i>Lehesterdeich</i>	<i>Lede 1</i>	<i>Beiderseits Am Lehester Deich/westlich Lilienthaler Heerstraße</i>
	<i>Lede 2</i>	<i>Lehester Langenkampsfleet/westlich Carl-Friedrich-Gauß-Straße/Leher Heerstraße/südlich Bundesautobahn A 27 einschließlich Leher Kreisel/südlich Robert-Bosch-Straße/öffentliche Grünanlage</i>
	<i>Lede 3</i>	<i>Leher Heerstraße/Leher Heerstraße 161 B bis 163, Bundesautobahn A 27</i>
	<i>Lede 4</i>	<i>Schorf/Achterdiek/Eisenbahnlinie Bremen – Hamburg</i>

**(Bearbeitungsstand: 20. August 2007)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2375 (Bearbeitungsstand: 20. August 2007) vorgelegt.

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

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die 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 hiernit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2375 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

## Bebauungsplan 2375

Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Horn-Lehe für folgende Teilgebiete:

Ortsteil	Teilgebiet	Gebietsabgrenzung
Horn	Horn 1	Eisenbahnstrecke Bremen – Hamburg/Leher Heerstraße/Riensberger Straße/Achterstraße
	Horn 2	Beiderseits Elsa-Brändström-Straße/Riensberger Straße/beiderseits Heymelstraße/Hinter dem Riensberg
	Horn 3	Grundstück Horner Heerstraße 28 und Horner Heerstraße 30 (Horner Kirche)
	Horn 4	Grundstück (Teil) Horner Heerstraße 19
	Horn 5	Grundstück (Teil) Golf- und Hockeyplatz „Club zur Vahr“
Lehe	Lehe 1	Vorstraße/Leher Heerstraße/Am Herzogenkamp/Tietjenstraße
	Lehe 2	Vorstraße/Tietjenstraße/beiderseits Helmer
Lehesterdeich	Lede 1	Beiderseits Am Lehester Deich/westlich Lilienthaler Heerstraße
	Lede 2	Lehester Langenkampsfleet/westlich Carl-Friedrich-Gauß-Straße/Leher Heerstraße/südlich Bundesautobahn A 27 einschließlich Leher Kreisel/südlich Robert-Bosch-Straße/öffentliche Grünanlage
	Lede 3	Leher Heerstraße/Leher Heerstraße 161 B bis 163, Bundesautobahn A 27
	Lede 4	Schorf/Achterdiek/Eisenbahnlinie Bremen – Hamburg

(Bearbeitungsstand: 20. August 2007)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2375 (Bearbeitungsstand: 20. August 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2375 (Bearbeitungsstand: 20. August 2007 – geänderte Fassung) vor.

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

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

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

#### 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 2375 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. 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).

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Beirats Horn-Lehe, gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

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

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

8. Ergänzung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung wurde unter Gliederungspunkt F) um Genderaspekte ergänzt. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 20. August 2007 – geänderte Fassung) enthält die vorgenannte Ergänzung.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Horn-Lehe hat dem Bebauungsplan in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2008 zugestimmt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe 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 (Neufassung) übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2375 zur Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Horn-Lehe für die im Planentwurf bezeichneten Gebiete (Bearbeitungsstand: 20. August 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

*Begründung (geänderte Fassung) zum Bebauungsplan 2375*

*Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Horn-Lehe für folgende Teilgebiete:*

<i>Ortsteil</i>	<i>Teilgebiet</i>	<i>Gebietsabgrenzung</i>
<i>Horn</i>	<i>Horn 1</i>	<i>Eisenbahnstrecke Bremen – Hamburg/Leher Heerstraße/Riensberger Straße/Achterstraße</i>
	<i>Horn 2</i>	<i>Beiderseits Elsa-Brändström-Straße/Riensberger Straße/beiderseits Heymelstraße/Hinter dem Riensberg</i>
	<i>Horn 3</i>	<i>Grundstück Horner Heerstraße 28 und Horner Heerstraße 30 (Horner Kirche)</i>
	<i>Horn 4</i>	<i>Grundstück (Teil) Horner Heerstraße 19</i>
	<i>Horn 5</i>	<i>Grundstück (Teil) Golf- und Hockeyplatz „Club zur Vahr“</i>
<i>Lehe</i>	<i>Lehe 1</i>	<i>Vorstraße/Leher Heerstraße/Am Herzogenkamp/Tietjenstraße</i>
	<i>Lehe 2</i>	<i>Vorstraße/Tietjenstraße/beiderseits Helmer</i>
<i>Lehesterdeich</i>	<i>Lede 1</i>	<i>Beiderseits Am Lehester Deich/westlich Lilienthaler Heerstraße</i>
	<i>Lede 2</i>	<i>Lehester Langenkampsfleet/westlich Carl-Friedrich-Gauß-Straße/Leher Heerstraße/südlich Bundesautobahn A 27 einschließlich Leher Kreisel/südlich Robert-Bosch-Straße/öffentliche Grünanlage</i>
	<i>Lede 3</i>	<i>Leher Heerstraße/Leher Heerstraße 161 B bis 163, Bundesautobahn A 27</i>
	<i>Lede 4</i>	<i>Schorf/Achterdiek/Eisenbahnlinie Bremen – Hamburg</i>

*(Bearbeitungsstand: 20. August 2007)*

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteile Horn, Lehe und Lehesterdeich.

Die Teilgebiete sind nach Ortsteilen 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 Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

<i>Teilgebiet</i>	<i>Entwicklung und Zustand</i>
<i>Horn 1</i>	<i>Überwiegend eingeschossige Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser, an der Leher Heerstraße zweigeschossige Bebauung mit gemischten Nutzungsanteilen.</i>
<i>Horn 2</i>	<i>Überwiegend eingeschossige Wohngebäude als Einzel- und Reihenhäuser.</i>
<i>Horn 3</i>	<i>Gemeindehaus der Gemeinde Horn und Horner Kirche mit Friedhof. Die Horner Kirche unterliegt dem Denkmalschutz.</i>
<i>Horn 4</i>	<i>Unbebauter Grundstücksanteil des Grundstücks Horner Heerstraße 19.</i>
<i>Horn 5</i>	<i>Golf- und Hockeyplatz mit Sporthalle.</i>
<i>Lehe 1</i>	<i>Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude als Einzel- und Reihenhäuser. Gemischt genutzte Straßenrandbebauung an der Leher Heerstraße bis zu zwei Geschosse.</i>

Teil-	Entwicklung und Zustand
Lehe 2	Zweigeschossige Wohngebäude als Reihenhäuser und überwiegend dreigeschossiger Geschosswohnungsbau.
Lede 1	Am Lehester Deich überwiegend eingeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser. An der Lilienthaler Heerstraße eingeschossige Wohngebäude als Doppelhäuser, davon sogenannte Volkswohnungen („Rote Siedlung“) als Gruppe, Baujahr 1936.
Lede 2	Im Bereich Carl-Friedrich-Gauß-Straße viergeschossiger Mietwohnungsbau der 60er-Jahre.  Wilhelm-Röntgen-Straße viergeschossiger Mietwohnungsbau der 60er-Jahre mit eingeschossigen, gemischt genutzten Ladenzeilen. Wilhelm-Röntgen-Straße und Leher Heerstraße sind Einkaufsbereiche des Ortsteils.  Sonstige Nutzungen: Schulen, KTH, Ev. Andreas-Kirche.
Lede 3	Eingeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser.
Lede 4	Ein- bis zweigeschossige Wohngebäude als Einzel- und Reihenhäuser.

## 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 Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang fort. Insoweit sind sie Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 159 gilt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, da er keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bei der Beurteilung von Vorhaben auf dieser Rechtsgrundlage ist für die nicht festgesetzten Kriterien der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für die Bebauungspläne 263, 295, 431, 480 und 484 ist die Grundlage ebenfalls die Staffelbauordnung. Diese Pläne enthalten zusätzlich Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Sie sind im Sinne des heutigen § 30 BauGB qualifiziert.

### Planungsrecht für Teilgebiete

Für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplans 2375 bestehen folgende planungsrechtliche Festsetzungen. Dabei wird zwischen einfachen (E) und qualifizierten Bebauungsplänen (Q) unterschieden:

Teil-	Plan	Rechtsver-	
gebiet	Nr.	bindlich	Festsetzungen
		seit	
Horn 1	295 (Q)	16.04.1960	Für Gesamtbereich Baustaffel (BS) 2 a; straßenbegleitende Bauzonen, vereinzelt rückwärtige Bauzonen.

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			Nördlich Riensberger Straße und Achterstraße Gewerbeklasse (GK) IV, Leher Heerstraße einschließlich Eckbereich Riensberger Straße GK III.
Horn 2	431 (Q)	19.10.1960	Beiderseits Elsa-Brandström-Straße und entlang Riensberger Straße BS 2a, GK IV; straßenbegleitende Bauzonen, vereinzelt rückwärtige Bauzonen.  Beiderseits Heymelstraße BS 2, GK IV; straßenbegleitende Bauzonen und straßenabgewandte Bauzonen.
Horn 3	159 (E)	03.07.1959	Grundstück Horner Heerstraße 28 BS 2 a, GK V; Grundstück Horner Heerstraße 30 (Horner Kirche) BS 6 (Sonderstaffel), GK IV.
Horn 4	159 (E)	03.07.1959	Grundstück Horner Heerstraße 19 (Teilfläche) BS 2 a, GK IV.
Horn 5	159 (E)	03.07.1959	Grundstück Golf- und Hockeyplatz BS 2 a, GK IV.
Lehe 1	295 (Q)	28.05.1959	Vorstraße (Südseite) BS 1 a, GK IV; Leher Heerstraße (Westseite) einschließlich Eckbereich bis Döhlendamm BS 2 a, GK III; Am Herzogenkamp BS 2 a, GK IV; Auf der Wachsbliche (Ostseite) bis beiderseits Döhlendamm BS 1a, GK IV; Auf der Wachsbliche (Westseite) bis Tietjenstraße (Ostseite) BS 2 a, GK IV, straßenbegleitende Bauzonen; nordwestlich öffentlicher Spielplatz mit ca. 2250 m <sup>2</sup> .
Lehe 2	263 (Q)	28.05.1959	Vorstraße (Südseite) BS 2 a, GK IV, Vorstraße/Ecke Helmer (Westseite) mit Ladennutzung, Tietjenstraße 1 bis 43 (Westseite) BS 2 a, GK IV mit rückwärtigen Erweiterungen, Tietjenstraße 45 bis 49 – BS 2, GK IV, Tietjenstraße 65 bis 95 – BS 1 a, GK IV, Helmer (Westseite) BS 2, GK IV, Helmer 8 bis 22 (Ostseite) BS 3, GK IV, Helmer 24 bis 26 – BS 3, GK IV mit rückwärtigen Erweiterungen BS 1, GK IV und Ladennutzung, Helmer 28 bis 30, 36 bis 38 – BS 2, GK IV mit Ladennutzung, Helmer 32 bis 34, 40 bis 50 – BS 3, GK IV.
Lede 1	159 (E)	03.07.1959	Beiderseits Am Lehester Deich BS 1 a, GK IV, Lilienthaler Heerstraße 358 bis 384 A – BS 1 a, GK III, Lilienthaler Heerstraße 238 bis 356 – BS 1 a, GK IV, Lilienthaler Heerstraße 194 bis 236 – BS 1 a, GK III.
Lede 2	480 (Q)		Max-Planck-Straße beiderseits – BS 2, GK IV, Kirchengrundstück in Max-Planck-Straße BS 6 (Sonderstaffel), GK IV, Carl-Friedrich-Gauß-Straße (Nordseite, am Wendehammer) KTH und Schulgrundstück von Baustaffel- und Gewerbeklasse ausgenommen, Carl-Friedrich-Gauß-Straße (Westseite) BS 6, GK IV, Carl-Friedrich-Gauß-Straße (Süd- und Westseite) BS 4, GK IV, Carl-Friedrich-Gauß-Straße (Südseite) BS 1, GK IV, Läden zulässig, Wilhelm-Röntgen-Straße (beiderseits), BS 3, GK III mit westlich vorgelagerter Bauzone BS 1, GK III, Flachdach, Leher Heer-

Teil- gebiet	Plan Nr.	Rechtsver- bindlich seit	Festsetzungen
			straße (Nordseite) Bundesautobahn (Ostseite) BS 2, GK II, Wohnungen nur als Zubehör, Leher Heerstraße/Lilienthaler Heerstraße, BS 2 a, GK III, Lagerplatz nördlich Leher Heerstraße, westlich Bundesautobahn.
Lede 3	159 (E)	03.06.1959	BS 2 a, GK IV.
Lede 4	484 (Q)	17.03.1962	Schorf (Südseite) 7 bis 33, BS 2 a, GK III mit rückwärtigen Erweiterungen BS 1 a, Schorf 35 bis 45, BS 2 a, GK IV, Achterdiek (West- und Südseite) BS 1 a, GK IV mit Ladennutzung Ecke Devenkamp und Devenkamp 9 bis 11, Buschkamp 1 bis 12, BS 1 a, GK IV, und Devenkamp 4 bis 16, Devenkamp (Nord- und Südseite) BS 2, 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 (z. B. BImSchG, TA Lärm), da die Gewerbeklassen nicht mit den Baugebieten der Baunutzungsverordnung identisch sind.

Das Nebeneinander von noch geltendem altem Städtebaurecht für die oben genannten Pläne und dem seit Anfang der 60er-Jahre auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. später des Baugesetzbuchs (BauGB) geschaffenen Baurecht für den größten Teil der Bebauungspläne in der Stadt Bremen führt bei der Beurteilung von Vorhaben zu einer unterschiedlichen rechtlichen Handhabung gleicher Sachverhalte. Diese ist lediglich abhängig von der planungsrechtlichen Situation des Gebiets, in welchem zufällig das Vorhaben beantragt wird. Um den Bürgerinnen und Bürgern eine transparente, verständliche und übersichtliche Bauleitplanung anzubieten, sollen diejenigen Bebauungspläne aufgehoben werden, die noch die Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet von 1917 bzw. 1940 als Rechtsgrundlage haben. Eine Beurteilung der Vorhaben kann dann zukünftig weitgehend nach einem einheitlichen Planungsrecht erfolgen.

Die Notwendigkeit der Aufhebung dieser alten Pläne wird auch bei Genehmigungsvorgängen nach Fachrecht deutlich: So wird in den Immissionsschutzbestimmungen (z. B. in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998] – sowie in den Bundesimmissionsschutzverordnungen für Sportanlagen und Verkehrslärm usw.) bei Genehmigungsverfahren ausschließlich auf die Gebietskategorien nach der Baunutzungsverordnung, also z. B. Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet usw., Bezug genommen. Für die hier in Rede stehenden Bereiche ist eine Bewertung bzw. Einordnung nach den üblicherweise anzuwendenden Kriterien oft nicht eindeutig, da die Gewerbeklassen der Staffelbauordnung nicht mit den Gebietskategorien der Baunutzungs-

verordnung (BauNVO) identisch sind. Für die Planungs- und Rechtssicherheit ist daher die Aufhebung des alten Rechts geboten.

Für die Entscheidung über eine ersatzlose Aufhebung der Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und die ersatzweise Anwendung der Regelungen des § 34 BauGB bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben, ist maßgeblich, dass der Zustand der einzelnen Teilbereiche mit ihrer nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgesehenen Entwicklung übereinstimmt.

Planungsziele für die Teilgebiete

Teil- gebiet	Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001
Horn 1	Wohnbauflächen
Horn 2	Wohnbauflächen
Horn 3	Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof, südlich davon Wohnbauflächen
Horn 4	Wohnbauflächen
Horn 5	Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage
Lehe 1	Wohnbauflächen
Lehe 2	Wohnbauflächen
Lede 1	Wohnbauflächen
Lede 2	Wohnbauflächen Gelände der Grundschule an der Philipp-Reis-Straße: Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, südlich davon Grünflächen, nordöstlich der Bundesautobahn A 27 gewerbliche Bauflächen, südwestlich der Bundesautobahn A 27 gemischte Bauflächen
Lede 3	Wohnbauflächen
Lede 4	Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen für die Grundstücke Schorf 7 bis 31

### **C) Planinhalt**

Für die im Bebauungsplan 2375 bezeichneten Teilgebiete treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne 159, 263, 295, 431, 480 und 484 außer Kraft.

Abweichend hiervon treten im Teilgebiet Lehe 1 nur die Festsetzungen des Bebauungsplans 295, Blatt 2 bis 4 (Staffelbauplan, Gewerbeplan und sonstige bauliche Bestimmungen) außer Kraft. Die Festsetzungen des Blattes 1 – Fluchtlinienplan – einschließlich Deckblatt bleiben bestehen.

### **D) Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines

Die Aufhebung der bisherigen Festsetzungen nach der Staffelbauordnung hat zur Folge, dass zukünftig bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben allein die Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung gelten.

Die betroffenen Bereiche liegen in Ortsteilen, die im Zusammenhang bebaut sind. Nach § 34 BauGB Abs. „ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“



Die baurechtliche Charakteristik ergibt sich dabei nicht ausschließlich aus der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft des Vorhabens, sondern schließt eine Bewertung der städtebaulichen Eigenart der gesamten „näheren Umgebung“ ein. Das sich daraus ergebende Rücksichtnahmegebot beinhaltet die Schutzwürdigkeit des gesamten umliegenden Gebiets.

In allen Teilgebieten liegen ausreichende Beurteilungskriterien zur Anwendung des § 34 BauGB vor. In Teilbereichen sind diese um Beurteilungen nach dem Denkmalrecht zu ergänzen. Die städtebaulichen Strukturen sind bereits weitgehend durch die bisherigen Festsetzungen vorgeprägt. Zukünftige Vorhaben, die sich in diesen Zusammenhang einfügen müssen, können deshalb keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen auslösen. Konfliktrichtige Gemengelagen sind in den Aufhebungsbereichen nicht vorhanden. Somit können auch bei einer zukünftigen Beurteilung nach § 34 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist ausgeschlossen, da der städtebauliche Rahmen, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, bereits besteht.

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

#### Eigenart der Teilgebiete

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

- | Teil-<br>gebiet | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare<br>Grundstücksfläche nach § 34 BauGB  |
|-----------------|---|
| Horn 1          | Östlicher Teilbereich vollständig bebaut. Westlicher Teilbereich mit Straßenrandbebauung und unbebauten Gartenbereichen. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB ist gegeben.  |
| Horn 2          | Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind eindeutig vorgeprägt, sodass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB gegeben ist.   |
| Horn 3          | Die Entwicklung des Grundstücks Horner Kirche ist abgeschlossen. Das Grundstück der Gemeinde Horn enthält noch bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB ist gegeben.  |
| Horn 4          | Restfläche des Grundstücks Horner Heerstraße 19 wurde bei Neuplanung übersehen. Aufgrund der geringen Größe kommt der Grundstücksteil für eine Bebauung nicht in Betracht.  |
| Horn 5          | Gelände des Golf- und Hockeyplatzes „Club zur Vahr“ ist im westlichen, bebauten Teil nach § 34, ansonsten nach § 35 (Außenbereich) BauGB einzustufen.   |
| Lehe 1          | Die überbaubaren Flächen sind überwiegend durch Straßenrandbebauung und unbebaute Gartenbereiche bestimmt, so dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist. Die im Blatt 1 (Fluchtlinienplan) des Bebauungsplans 295 enthaltenen Wegeverbindungen zwischen Weyerbergstraße und Wachsbleiche sowie zwischen Wachsbleiche und Tietjenstraße wurden bis heute nicht realisiert, sollen aber weiter verfolgt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 295 bleiben insoweit bestehen (siehe textliche Festsetzung). |
| Lehe 2          | Die überbaubaren Flächen sind überwiegend durch Straßenrandbebauung und unbebaute Gartenbereiche bestimmt, sodass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB gegeben ist.   |
| Lede 1          | Straßenrandbebauung mit teilweise unbebauten Gartenbereichen. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB ist wie bisher gegeben.  |

Teil- gebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 BauGB
Lede 2	Der Bereich ist nahezu vollständig bebaut. Die baulichen Gegebenheiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sind vorgeprägt, sodass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für § 34 BauGB gegeben ist.
Lede 3	Der Bereich ist überwiegend bebaut. Bauliche Ergänzungen sind in den Gartenbereichen möglich. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB ist gegeben.
Lede 4	Der Bereich ist überwiegend bebaut. Bauliche Ergänzungen sind in den Gartenbereichen möglich. Eine ausreichende Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 BauGB ist gegeben.

## **E) Umweltbericht**

Hinsichtlich des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes wird auf die Abschnitte B) „Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes“ und C) „Planinhalt“ verwiesen.

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.

Dadurch erübrigen sich auch die zusätzlichen Angaben zum Umweltbericht, einschließlich der allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Für das Schutzgut Boden wird allerdings auf Folgendes hingewiesen:

Im Plangebiet befinden sich altlastenrelevante Vornutzungen und Grundwasser-  
verunreinigungen. Darüber hinaus liegen Anhaltspunkte für das Vorhandensein  
von Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Aufgrund des notwendigen hohen Prüfaufwandes und des speziellen Regelungs-  
bedarfes (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 umwelt-  
gefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Aufhebungsplan nicht nach-  
gekommen. Die Altlastenfrage ist Gegenstand der nach geordneten Baugeneh-  
migungs- 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 Genehmigungs-  
verfahren stellt § 34 BauGB. In den Baugenehmigungsverfahren wird sicherge-  
stellt, dass mögliche Risiken durch Bodenverunreinigungen ausgeschlossen wer-  
den.

## **F) Finanzielle Auswirkungen/Gender**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2375 (Aufhebungsplan) entste-  
hen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

### 2. Gender

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2375 sind  
mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrach-  
tet worden. Mit dem Bebauungsplan 2375 sollen diejenigen Bebauungs-  
pläne im Stadtteil Horn-Lehe aufgehoben werden, die noch die Staffel-  
bauordnung 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 2375*

*Aufhebung von Bebauungsplänen im Stadtteil Bremen-Horn-Lehe für folgende Teilgebiete:*

<i>Ortsteil</i>	<i>Teilgebiet</i>	<i>Gebietsabgrenzung</i>
<i>Horn</i>	<i>Horn 1</i>	<i>Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg/Leher Heerstraße/Riensberger Straße/Achterstraße</i>
	<i>Horn 2</i>	<i>Beiderseits Elsa-Brändström-Straße/Riensberger Straße/beiderseits Heymelstraße/Hinter dem Riensberg</i>
	<i>Horn 3</i>	<i>Grundstück Horner Heerstraße 28 und Horner Heerstraße 30 (Horner Kirche)</i>
	<i>Horn 4</i>	<i>Grundstück (Teil) Horner Heerstraße 19</i>
	<i>Horn 5</i>	<i>Grundstück (Teil) Golf- und Hockeyplatz „Club zur Vahr“</i>
<i>Lehe</i>	<i>Lehe 1</i>	<i>Vorstraße/Leher Heerstraße/Am Herzogenkamp/Tietjenstraße</i>
	<i>Lehe 2</i>	<i>Vorstraße/Tietjenstraße/beiderseits Helmer</i>
<i>Lehesterdeich</i>	<i>Lede 1</i>	<i>Beiderseits Am Lehester Deich/westlich Lilienthaler Heerstraße</i>
	<i>Lede 2</i>	<i>Lehester Langenkampsfleet/westlich Carl-Friedrich-Gauß-Straße/Leher Heerstraße/südlich Bundesautobahn A 27 einschließlich Leher Kreisel/südlich Robert-Bosch-Straße/öffentliche Grünanlage</i>
	<i>Lede 3</i>	<i>Leher Heerstraße/Leher Heerstraße 161 B bis 163, Bundesautobahn A 27</i>
	<i>Lede 4</i>	<i>Schorf/Achterdiek/Eisenbahnlinie Bremen–Hamburg</i>

*(Bearbeitungsstand: 20. August 2007)*

**a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die im Bebauungsplan 2375 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 2375 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung wurde abgesehen, da sich die Planaufstellung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 25. März bis 25. April 2008) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Horn-Lehe dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, die jedoch zu keiner Planänderung geführt hat.

FREIE HANDESTADT BREMEN (STADTGEMEINSCHAFT)

# BEBAUUNGSPLAN 2375

Aufteilung von Bebauungsplänen  
im Stadtteil Bremen Horn/Lohse  
(Beratungsstand: 20.08.2007)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Bremensches Bauordnungsamt

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu den Bebauungsplänen im Stadtteil Horn/Lohse im Zusammenhang mit dem bei der Verwirklichung der Bürgerentscheidungen zur Ersatzwahl ausgelegten







