

## **Mitteilung des Senats vom 23. Januar 2018**

### **Bebauungsplan 2490 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen – Bremerhaven**

**(Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2490 (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 14. Dezember 2017 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2490 zu beschließen.**

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

#### **Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen – Bremerhaven**

**(Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2490 (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) und die entsprechende Begründung vor.

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

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. September 2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 27. Oktober 2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan 2490 wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

##### **2. Absehen von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB**

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der Tatsache, dass es sich um eine Planaufhebung handelt, erscheint die Nutzung dieser Möglichkeit

sachgerecht. Sie dient insbesondere der Verfahrensbeschleunigung und der Verfahrensvereinfachung

3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirats Mitte sind für den Bebauungsplan 2490 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 8. September 2016 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2490 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. November 2016 bis 8. Dezember 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Ein Träger öffentlicher Belange hat eine Einwendung vorgebracht, die zu einer Ergänzung in der Begründung führte. Auf den Punkt 6 dieses Berichts wird verwiesen.

Die weiteren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

6. Änderungen in der Begründung

Unter B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans wurden die Angaben zur späteren Nutzung angepasst. Ursprünglich sollte in der dort liegenden Halle (derzeit als Flüchtlingsunterkunft vermietet) ein Arzneimittellager der Firma mediLog entstehen. Inzwischen ist diese Nutzung nicht mehr gewollt und der Eigentümer erwägt, die Halle zu vermieten oder zu verkaufen.

Unter Punkt D) Umweltbelange wurde die Auflistung der Schutzgüter um die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Kultur- und sonstige Sachgüter ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (aktualisierte Fassung) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Stadtteilbeirat Gröpelingen hat den Bebauungsplan anlässlich seiner Sitzung vom 30. November 2016 zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt

## **C) Beschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungs-

plan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen – Bremerhaven (Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Senator)

Jürgen Pohlmann  
(Vorsitzender)

**Begründung zum Bebauungsplan 2490 (Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32) für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen – Bremerhaven**

**(Bearbeitungsstand: 26. Juli 2016)**

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen. Es grenzt im Nordosten an die Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven, im Westen an ein vorhandenes Gewerbegebiet (Reiherstraße 223/225), im Süden an die in Ost-West-Richtung verlaufende Reiherstraße und im Osten befindet sich eine mit Reihenhäusern bebaute Wohnanlage (Reihersiedlung 2 bis 36).

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

**1. Entwicklung und Zustand**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 umfasst ca. 22 300 m<sup>2</sup>.

Westlich der Tucholskystraße hat die Firma Max Bahr seit 1973 und bis zu ihrer Insolvenz einen Bau- und Heimwerkermarkt betrieben. Die heute vorhandenen Gebäude dieses Markts sind 1987 errichtet worden. Nach einem Leerstand infolge der Insolvenz des Betreibers wird der ehemalige Baumarkt als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Die Flächen östlich der Tucholskystraße liegen brach.

**2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 als gewerbliche Baufläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 24. Januar 2006 beschlossen worden. Er setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet „Bau-, Garten- und Heimwerkerzentrum“ fest. Demnach ist im Sondergebiet ausschließlich der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarkts sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Um ein größeres Baugrundstück zu erhalten, sollte die Tucholskystraße an den östlichen Rand des Geltungsbereichs verlegt werden.

Nach dem ausdrücklichen Willen des Satzungsgebers sind mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 am 14. Februar 2006 alle Festsetzungen der in seinem Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne außer Kraft getreten.

**3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die Vorhabenträgerin hat ihre Planung nicht umgesetzt und ist inzwischen insolvent. Der Baumarkt ist geschlossen. Die beiderseits der Tucholskystraße gelegenen Vorhabengrundstücke sind an zwei Käufer veräußert worden.

Die Käuferin des ehemaligen Baumarkts nutzt ihre Immobilie zurzeit als Flüchtlingsunterkunft. Diese Nutzung konnte auf Grundlage von § 246 Abs. 12 BauGB befristet genehmigt werden. Danach wollte die Käuferin das Gebäude für ihre eigenen gewerblichen Zwecke nutzen, beabsichtigt inzwischen aber eine nicht näher eingegrenzte Vermietung oder eine zweckbindungsfreie Veräußerung der Fläche. Dem steht jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 entgegen, da er das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum abschließend bestimmt. Demnach ist dort nur der „Verkauf von Waren aus dem Bereich des Bau- und Heimwerkermarkts sowie von Waren aus dem Gartenbereich“ zulässig. Aus diesem Grund hat

die Käuferin den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr um die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebeten.

Der andere Käufer führt an der Tucholskystraße ein geotechnisches Ingenieurbüro und nutzt die Brachfläche östlich der Tucholskystraße teilweise als Testgelände; im Übrigen erwägt er zurzeit eine noch nicht näher eingegrenzte Intensivierung der Grundstücksnutzung. Jedoch würde auch dieser Absicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 32 widersprechen.

Einer Baumarktneuan siedlung stehen die getrennte Veräußerung des Vorhabengrundstücks und die Nutzungswünsche der Käufer entgegen. Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist somit nicht mehr zu erwarten. Um künftige Investitionen in das Grundstück nicht zu behindern, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

### **C) Planinhalt**

Nach Aufhebung des Bebauungsplans liegt der Geltungsbereich im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Baugesetzbuch wird dann nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Ein Vorhaben ist dort 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 Aufhebung wird insbesondere das Spektrum zulässiger Nutzungsarten verändern. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird sich aus den in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsarten ergeben. Die nähere Umgebung wird nach der Art ihrer baulichen Nutzung zurzeit geprägt durch Gewerbebetriebe aller Art, Anlagen für soziale Zwecke und Wohngebäude. Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht mehr zulässig sein. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe muss die in § 34 Abs. 3 BauGB enthaltene Regelung für den unbeplanten Innenbereich beachtet werden. Demnach dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wird die Aufhebung zu keiner wesentlichen Veränderung führen.

Für die im Plangebiet bereits bestehenden Verkehrsflächen wird die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu keinen Veränderungen führen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Verlegung der Tucholskystraße wird dann aber auch nicht mehr erfolgen.

### **D) Umweltbelange**

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgehoben. Im vereinfachten Verfahren wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen.

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 entfallen sowohl das Vorhaben als auch die festgesetzten oder vertraglich vereinbarten Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen. Die Umweltauswirkungen der Aufhebung müssen daher vor dem Hintergrund der Bebauungspläne 805 und 1759 beurteilt werden, welche bis Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32 für den Geltungsbereich der Aufhebung wirksam waren. Für die Beurteilung ist insbesondere das mit den Bebauungsplänen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung relevant.

Westlich der Tucholskystraße war ein Gewerbegebiet festgesetzt, das mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bebaut werden durfte. Östlich der Tucholskystraße war ein Mischgebiet festgesetzt, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen vollständig bebaut werden durfte. Daher ist für diese Fläche eine Grundflächenzahl > 0,8 anzunehmen.

Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens müssen sich alle Vorhaben in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Es ist nicht davon auszugehen,

dass das oben genannte vormals höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung dann überschritten werden kann.

Somit sind mit der Aufhebung des Bebauungsplans voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbunden. Auch für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind keine Verschlechterungen zu erwarten. Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind durch die Aufhebung ebenfalls nicht zu besorgen.

Erkennbar erhebliche abwägungsrelevante Umweltauswirkungen sind mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht verbunden.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

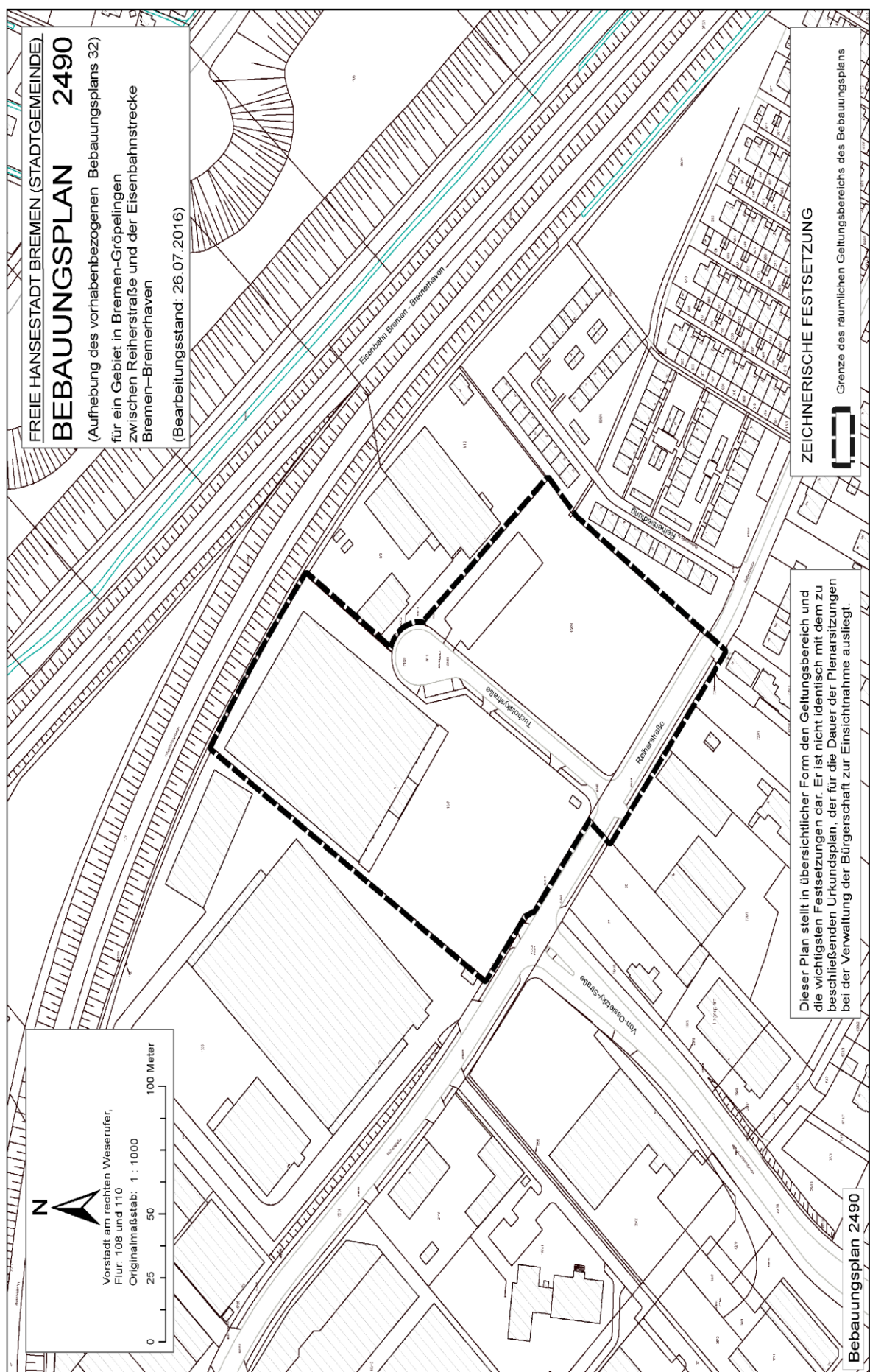
##### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen auf die Haushaltssituation der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

##### **2. Genderprüfung**

Durch den Bebauungsplan sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten.





FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2490

(Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 32)  
für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen  
zwischen Reiherstraße und der Eisenbahnstrecke  
Bremen-Bremerhaven

(Bearbeitungsstand: 26.07.2016)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Bebauungsplan 2490



