

Deputationsvorlage

für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2434

**für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, und Bremen-Häfen,
Ortsteil Industriehäfen, zwischen Oslebshauser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisen-
bahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife)
(Bearbeitungsstand: 14.12.2018)**

- Anpassung des Planaufstellungsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB
- Absehen von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Am 12. April 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst, um Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen des Industriegebiets und den angrenzenden Wohnnutzungen abzuwenden. Nachdem im Oktober 2015 ein in der Straße Beim Struckenberge ansässiger Industriebetrieb seine Tätigkeit eingestellt hat, ist es nun möglich, dieses Ziel auf weiteren Flächen umzusetzen, ohne in ausgeübte Nutzungen einzugreifen. Dazu muss der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch um die Bereiche westlich der Straße Beim Struckenberge, nördlich der Straße Große Riehen und westlich der Riedemannstraße bis zur Bundesautobahn A 281 erweitert werden.

Im unbeplanten Innenbereich kann eine „schleichende Entwicklung“ von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Dadurch könnte sich auch die Situation für die vorhandenen erheblich belästigenden Betriebe verschlechtern, zum Beispiel müssten sie durch die dann zulässige Ansiedlung von stöempfindlichen Nutzungen in ihrem Umfeld möglicherweise Betriebseinschränkungen besorgen. Um diesen Entwicklungen vorzubeugen, müssten für die Baugrundstücke des heutigen unbeplanten (faktischen) Industriegebiets die zulässige Art der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt werden und die Ansiedlung bzw. Erweiterung stöempfindlicher Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Bremer Westen fehlen zudem Gewerbeflächen für kleine Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks (vgl. Vorlage Nr. 19/170-S: 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm 2020, 2016). Grundstückseigentümer*innen geben bei Nutzerwechseln in der Regel der erlöskräftigsten Nutzung den Vorzug. Bei Gewerbeflächen in integrierter Lage sind dies mitunter Nutzungen, die ohne weiteres auch in anderen Baugebietstypen zulässig wären (z. B. Kerngebiet, Mischgebiet). Diese Entwicklung ist auch im erweiterten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wahrscheinlich bzw. hat schon eingesetzt. Eine entsprechende Bauvoranfrage für den Betrieb einer weiteren Veranstaltungshalle liegt dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur Entscheidung vor. Um den Gewerbeflächenmangel im Bremer Westen nicht zu verschärfen, sollen die gewerblich-industriellen Bauflächen dieses Bebauungsplans vornehmlich solchen Nutzungen vorbehalten bleiben, die auf einen Standort in Gewerbe- oder Industriegebieten angewiesen sind und nicht in andere Baugebiete oder in andere Stadtteile ausweichen können.

B) Lösung

Anpassung des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren 2434 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren.

Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss / Anpassung des Planaufstellungsbeschlusses infolge der Änderung des Geltungsbereiches

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12. April 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2434 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen (Planaufstellungsbeschluss). Danach soll das Plangebiet entsprechend seiner Lage in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden, um neue nachbarschaftsverträgliche Nutzungskonzepte zu entwickeln.

Die Ziele des Bebauungsplans können nun auf weiteren Flächen umgesetzt werden, ohne in ausgeübte Nutzungen einzugreifen. Dazu soll der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden.

Gleichzeitig kann das Plangebiet um eine geplante bahnbegleitende Waldfläche verkleinert werden, weil sich diese Fläche bereits in öffentlichem Eigentum befindet und die Entwicklung der Fläche inzwischen durch die 2015 erfolgte Übernahme in das Ziel- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsprogramms (Code 10.4-06) hinreichend gesichert ist.

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Absehen von frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Im unbeplanten Innenbereich können sich die Kriterien für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Laufe der Zeit verändern. Durch den Bebauungsplan 2434 sollen im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen gesichert werden.

Weil sich dadurch der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auf den entsprechenden Beschluss unter „II. Beschlussvorschläge“ wird verwiesen.

3. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

4. Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan 2434 soll nach den Vorschriften des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich bislang nach § 34 Baugesetzbuch aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergeben hat, nicht wesentlich verändert. Zudem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Im Übrigen sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind somit erfüllt.

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die vorgesehenen Änderungen in der Erschließungsstruktur (Rückkauf Beim Struckenberge) betreffen rund 2.150 m². Für ihren Erwerb wären ggf. entsprechende Mittel aus dem Sondervermögen Infra vorfinanziert. Die Klärung der Auswirkungen erfolgt im weiteren Planverfahren.

Für die Festsetzung privater Grünflächen und von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Eigentümer*innen nur zu entschädigen, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Ob mit solchen Ansprüchen konkret zu rechnen ist, kann erst im weiteren Planungsprozess eingeschätzt werden.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Die Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der dem Planaufstellungsbeschluss vom 12. April 2012 zum Bebauungsplan 2434 zugrundeliegende Geltungsbereich auf den der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Bearbeitungsstand: 14.12.2018) zugrundeliegenden Geltungsbereich angepasst wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Bebauungsplan 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife) (Bearbeitungsstand: 14.12.2018) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen wird.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife) (Bearbeitungsstand: 14.12.2018) einschließlich Begründung zu.“
5. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplan 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife) (Bearbeitungsstand: 14.12.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten werden.

Anlagen

- Begründung zum Bebauungsplan 2434 (Bearbeitungsstand: 14.12.2018)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2434 (Bearbeitungsstand: 14.12.2018)

Begründung

Bebauungsplan 2434

für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriegäfen

zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife)

(Bearbeitungsstand: 14.12.2018)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg, den Gleisen der bremischen Hafeneisenbahn und der Bundesautobahn A 281. Es besteht im Wesentlichen aus den gewerblich genutzten Baugrundstücken an der Riedemannstraße, Beim Struckenberge, am Pulverberg, an den Großen Riehen, an der Reitbrake und an der Tillmannstraße. Außerdem liegen wenige vorwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke an der Oslebshäuser Heerstraße sowie einige das Gewerbegebiet eingrünende Flächen im Geltungsbereich des Plangebiets. Der Geltungsbereich ist ca. 39,4 Hektar groß.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

1879 ist im Plangebiet das städtische Pulvermagazin am damaligen „Galgenberg“ errichtet worden. An der Oslebshäuser Heerstraße – damals noch Grambker Chaussee genannt – befanden sich nur sehr vereinzelt Wohngebäude. Bis zum zweiten Weltkrieg wurden im Plangebiet weitere Wohngebäude errichtet. Die Grundstücke an der Oslebshäuser Heerstraße werden auch heute noch vorwiegend wohnbaulich genutzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg sind im Plangebiet Industriebetriebe angesiedelt worden. Dies geschah aufgrund seiner günstigen Lage zu den Häfen und zur Hafenbahn. Zunächst sind Ende der 1950er Jahre die Grundstücke an der Riedemannstraße, Beim Struckenberge, am Pulverberg und an den Großen Riehen bebaut worden. Ab 1970 sind auch die Flächen an der neu errichteten Tillmannstraße einer gewerblichen Entwicklung zugeführt worden. Hierfür sind zuvor einige wohnbaulich genutzte Grundstücke geräumt worden. Seit den 1990er-Jahren sind Betriebe an der Reitbrake angesiedelt worden.

Heute ist das Plangebiet unverändert geprägt durch seine hafenergänzenden Nutzungen wie Lagerhäuser und Lagerplätze und den Containerbau. Diese Nutzungen sind mitunter aufgrund der mit ihnen verbundenen Belästigungen nur in Industriegebieten zulässig. Eine Nutzung unterliegt dem Störfallrecht. Daneben befinden sich im Plangebiet Großtankstellen, Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Kfz-Reparaturwerkstätten, wenige Großhandelsbetriebe und ein Gewerbehof. Je ein Gebäude wird als Eventcenter (Vergnügungsstätte) und als religiöses Kulturzentrum (Anlage für kulturelle Zwecke) genutzt. Es gibt wenige untergenutzte und drei ungenutzte Gewerbegrundstücke, darunter eine rd. 4,1 Hektar große Immobilie Beim Struckenber-

ge, die mit der Betriebsaufgabe eines Industriebetriebs im Oktober 2015 weitgehend brach gefallen ist. An der Oslebshauer Heerstraße werden einige Baugrundstücke weiterhin wohnbaulich genutzt. Im Plangebiet sind nur wenige Landschaftselemente vorhanden, die als Gehölze das Plangebiet von seinem Umfeld abgrenzen oder entlang einer Böschung das Plangebiet durchziehen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich

- im Norden jenseits der Oslebshauer Heerstraße weitere Gewerbe- und Wohngebiete,
- im Osten eine Schule und weitere Wohngebiete,
- im Süden jenseits der Hafeneisenbahn und der Straße beim Industriehafen das Hafengebiet des Industriehafens
- im Westen jenseits der Bundesautobahn A 281 ein Stahlwerk und weitere Gewerbe- und Industriegebiete.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Oslebshauer Heerstraße und die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Beim Industriehafen gesichert. Im Plangebiet liegt außerdem die Richtungshaltestelle „Von-Ossietzky-Straße“ an der Riedemannstraße, die von der Buslinie 80 mit fünf abendlichen Fahrten in Richtung Gröpelingen (über Stahlwerk Tor 2) bedient wird. Teile des Plangebiets liegen außerdem im Einzugsbereich der Haltestellen

- „Riedemannstraße“ (an der Riedemannstraße und Beim Industriehafen gelegen), die von den Buslinien 80 (Gröpelingen – Stahlwerk – Bahnhof Oslebshausen), 91 und 92 (Gröpelingen – Burg – Vegesack – Rönnebeck) bedient wird, und
- „Von-Ossietzky-Straße“ (an der Oslebshauer Heerstraße gelegen), die von den Linien
 - o 80 (Bahnhof Oslebshausen)
 - o 81 (Gröpelingen – Industriehäfen),
 - o 90 (Gröpelingen – Burg – Vegesack – Neuenkirchen),
 - o 93 (Gröpelingen – Burg – Marßel),
 - o 95 (Gröpelingen – Burg – Vegesack - Bockhorn),
 - o 660 (Hauptbahnhof – Burg – Garlstedt – Hagen),
 - o 680 (Gröpelingen – Ritterhude – Osterholz-Scharmbeck – Hambergen – Wallhöfen) und
 - o N 7 (Hauptbahnhof – Walle – Gröpelingen – Burg – Marßel – Vegesack – Neuenkirchen)
 bedient wird.

2. Geltendes Planungsrecht

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Die vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Oslebshauer Heerstraße werden als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Zwischen den gewerblichen Bauflächen und den außerhalb des Plangebiets liegenden Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen werden eine Grünfläche und Wald dargestellt. Außerdem stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Anlage für die Entsorgung von Abwasser dar.

Für das nähere Umfeld stellt der Flächennutzungsplan

- im Norden gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen,
- im Osten eine Fläche für den Gemeinbedarf (weiterführende Schule) und Wohnbauflächen, teilweise mit zu sichernden Grünfunktionen,
- im Süden Bahnanlagen, eine Hauptverkehrsstraße und danach Hafengebiet
- im Westen eine Autobahn und danach gewerbliche Bauflächen dar.

Mit diesem Bebauungsplan werden die gewerblichen Bauflächen als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Die wenigen vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Oslebshauer Heerstraße werden einheitlich als Mischgebiet festgesetzt; dies ist eine geringfügige Anpassung des Grenzverlaufs zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche, der mit dem Übergang in eine konkrete Planstufe gerechtfertigt und mit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans vereinbar ist. Die dargestellte öffentliche Grünfläche und die dargestellte Waldfläche werden als Wald festgesetzt. Denn nach Aufstellung des Flächennutzungsplans ist bekannt geworden, dass das als Grünfläche dargestellte Grundstück aufgrund einer erheblichen Schadstoffbelastung nicht wie geplant als Grünfläche genutzt werden kann. Die Kosten für eine Bodensanierung stünden in keinem Verhältnis zur Nutzung als Grünfläche. Daher wurde die im Integrierten Entwicklungskonzept für Gröpelingen (2014) entwickelte Maßnahme Nr. 2.2 „Freiraumnutzung Wohlers Eichen“ (Anlage eines Generationenplatzes mit öffentlichen Gärten, Grillplatz, und BMX-Anlage) Anfang 2018 aufgegeben. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Ziel- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsprogramms Bremen (Code 10.4-06: Geplante Grünfläche, geplante Waldentwicklung) wird die Fläche daher als Wald entwickelt. Da Wald gem. § 13 Bremisches Waldgesetz sowie § 34 Bremisches Naturschutzgesetz von jedermann betreten werden darf, handelt es sich um eine mit den Grünflächen artverwandte Nutzung. Die Entwicklung der Waldfestsetzung aus einer Grünflächendarstellung rechtfertigt sich somit aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung und der „Artverwandtschaft“ der beiden Gebietsarten.

Die Inhalte dieses Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Planungsrechtliche Situation

Mit dem am 29. Mai 1920 bekanntgemachten Bebauungsplan 262 für „Walle, Gröpelingen, Oslebshausen und für einen Teil von Grambke“ ist das Plangebiet Gegenstand einer planvollen Stadterweiterung gewesen. Darin sind für die Oslebshauer Vorstadt Straßenlinien, öffentliche Grünflächen, ein Vorstadt-Platz und eine Schule festgesetzt worden. Dieser Bebauungsplan ist allerdings nicht umgesetzt und im Jahr 2003 förmlich aufgehoben worden.

Im Jahr 1968 hatte das Hafenbauamt um die Aufstellung eines Bebauungsplans für die „Grambker Schleife“ gebeten, um Erschließungsbeiträge für den Straßenbau erheben zu können. Weil das Plangebiet auch nach Auffassung des Stadtplanungsamtes für Industrieansiedlungen geeignet war, jedoch kein qualifizierter Bebauungsplan bestand, ist darauf mit vorbereitenden Arbeiten für die Aufstellung eines Bebauungsplans begonnen worden. Es war vorgesehen, für die Baugrundstücke der Grambker Schleife ein Industriegebiet festzusetzen, das mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 in geschlossener Bauweise hätte bebaut werden dürfen. Entlang der Oslebshauer Heerstraße war zur Abschirmung des Industriegebiets eine öffentliche Grünanlage vorgesehen. Die vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Oslebshauer Heerstraße sollten als Mischgebiet festgesetzt wer-

den. Die Deputation für Bau und Raumordnung hat darauf am 5. Oktober 1972 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 735 für ein Gebiet zwischen Oslebshauer Heerstraße, Eisenbahn, Beim Industriehafen und Auf den Heuen beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung erreichte der Bebauungsplan offenbar zunächst eine partielle Planreife. Allerdings konnte das Aufstellungsverfahren nicht abgeschlossen werden, weil zunächst noch die Planung der Autobahneckverbindung A 281 („Querspange“) abgewartet werden musste, die inzwischen durch das damalige Plangebiet verläuft. Mit dem Inkrafttreten des Bundesimmissionsschutzgesetzes am 1. April 1974 war die geplante Festsetzung von Industriegebieten dann nicht mehr vollumfänglich möglich, da wegen des gesetzlich normierten Trennungsgrundsatzes ein Nebeneinander von Industriegebieten und Wohngebieten zu vermeiden war. Daher hat die Deputation für Bau und Raumordnung in ihrer 17. Sitzung am 17. Januar 1985 ihren Planaufstellungsbeschluss aufgehoben und die Einstellung des Verfahrens beschlossen. Nach damaliger Auffassung war die städtebauliche Ordnung des zwischenzeitlich weitgehend bebauten Plangebiets durch § 34 Bundesbaugesetz ausreichend gesichert.

Zuletzt lag der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans somit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben war nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entsprach stellenweise einem Mischgebiet, einem Gewerbegebiet oder einem Industriegebiet. An einer Stelle lag eine Gemengelage zwischen kerngebietstypischen und industriegebietstypischen Nutzungen vor (kerngebietstypische Vergnügungsstätte neben Störfallbetrieb).

Im unbeplanten Innenbereich können sich die Kriterien für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Laufe der Zeit verändern. Zum Beispiel entspricht die Eigenart der näheren Umgebung Beim Struckenberge aufgrund der im Oktober 2015 erfolgten Betriebsaufgabe des einzigen zuvor dort ansässigen Industriebetriebs nicht mehr einem Industriegebiet, sondern einem Gewerbegebiet.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Am 12. April 2012 hat die zuständige Deputation den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst, um für einen zunächst noch abweichenden Geltungsbereich Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen des Industriegebiets und den angrenzenden Wohnnutzungen abzuwenden. Nachdem im Oktober 2015 ein Beim Struckenberge ansässiger Industriebetrieb seine Tätigkeit eingestellt hat, war es möglich, dieses Ziel auf weiteren Flächen umzusetzen, ohne in ausgeübte Nutzungen einzugreifen. Deshalb wurden der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert und weitere weniger emissionsträchtige Gewerbegebiete ausgewiesen.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf die übrigen Baugrundstücke des Gewerbe-/Industriegebiets an der Grambker Schleife erweitert, auch um klarzustellen, dass sie unverändert in einem Industriegebiet liegen. Die im unbeplanten Innenbereich mögliche „schleichende Entwicklung“ zu einem Gewerbegebiet wird damit ausgeschlossen. Die Grenzen des Industriegebiets berücksichtigen weitgehend den Achtungsabstand eines Industriebetriebs, dessen Betriebsbereich der Störfall-Verordnung unterliegt (s. Abb. 1 auf Seite 7).

Die emittierenden Betriebe der Industriegebiete sollen durch die Entwicklung von Gewerbegebieten in ihrem Umfeld keine erheblichen Einschränkungen ihres Betriebs besorgen müssen. Daher wurde die Ansiedlung störimpfindlicher Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten dieses Bebauungsplans weitgehend ausgeschlossen. Darunter fallen insbesondere auch solche Nutzungen, mit denen Kundenverkehr oder

Besucherverkehr in relevantem Ausmaß einhergehen (z. B. bei öffentlich genutzten Gebäuden, vgl. § 3 Abs. 5d BImSchG).

Außerdem verfolgt Bremen das Ziel, die gewerblich-industriellen Bauflächen dieses Bebauungsplans für Nutzungen zu sichern, die auf einen Standort in Gewerbe- oder Industriegebieten angewiesen sind und nicht in andere Baugebiete oder in andere Stadtteile ausweichen können. Dies sind vor allem kleine und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks. Die Orientierung dieser Unternehmen auf einzelne Stadtteile ist meist auf Grund gewachsener Kundenbeziehungen deutlich ausgeprägt. Der stabilen Flächennachfrage dieser Unternehmensgruppe steht in Bremen zurzeit nur ein sehr eingeschränktes Flächenangebot gegenüber. Dies trifft insbesondere auf den Bremer Westen zu (vgl. Vorlage Nr. 19/170-S: 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm 2020, 2016). Das Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen (GEP 2020) begründet diesen Flächenmangel u. a. damit, dass integrierte städtische Gewerbeflächen oft von Flächenumwandlungen betroffen sind. Grundstückseigentümer geben bei Nutzerwechseln in der Regel erlöskräftigeren Nutzungen den Vorzug. Solche Nutzungen sind oftmals aber ohne weiteres auch in anderen Baugebietstypen zulässig (z. B. Kerngebiet, Mischgebiet). Entsprechende Flächenumwandlungen sind auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wahrscheinlich. Eine entsprechende Bauvoranfrage liegt dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur Entscheidung vor.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Bebauung zwischen der Oslebshauer Straße und der ehemaligen Trasse der Hafeneisenbahn, die das Gewerbegebiet zur Oslebshauer Heerstraße begrenzte, ist wohnbaulich und gewerblich geprägt. Hier wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Gewerbegebiet

Angrenzend an schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Wohnen, werden Gewerbegebiete festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu den angrenzenden Wohngebieten einen Mindestabstand von ca. 200 Metern einhalten müssen. Aufgrund der erfolgten Betriebsaufgabe eines Industriebetriebs Beim Struckenberge ist dies ohne einen entschädigungspflichtigen Eingriff in die ausgeübte Nutzung möglich. Das Grundstück liegt zurzeit weitgehend brach. Die übrigen als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind bereits gewerblich geprägt.

In den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplans sollen vornehmlich solche Nutzungen ausgeübt werden, die keine größeren Kunden- bzw. Besucherverkehre erzeugen und auf eine Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind (s.o.).

Unzulässig sind daher

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Nur ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe; die Ausnahme soll insbesondere nicht erteilt werden, wenn es sich um eine schutzbedürftige Nutzung entsprechend § 70 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 Bremische Landesbauordnung handelt (öffentlich zugängliche bauliche Anlagen mit mehr als 100 Besuchern bzw. Beschäftigten) oder mit der Nutzung Kunden- bzw. Besucherverkehre größeren Umfangs einhergehen (z. B. Arztpraxen).
- Einzelhandel, wenn er als sog. Annex-Einzelhandel einen untergeordneten Betriebsteil eines Gewerbebetriebes darstellt. Damit folgt der Bebauungsplan einer Empfehlung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seiten 191, 201). Die konkrete Fassung der Festsetzung orientiert sich an einem gerichtlich bestätigten Bebauungsplan (OVG NRW, Urt. v. 12.12.2013 – 10 D 112/08.NE –, ZfBR 2014, 488, 489). Sie soll produzierenden Betrieben die Möglichkeit eröffnen, auch ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben und einen Anreiz für die Neuansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe bieten. Durch die Beschränkung auf maximal 100 m² Verkaufsfläche wird auch gesichert, dass die so ausnahmsweise genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzung nicht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und den Zielen dieses Bebauungsplans zuwiderläuft und ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.6.1989 – 4 C 16/88 –, ZfBR 1990, 27, juris Rdnr. 24; OVG NRW, Urt. v. 6.11.2013 – 7 D 7.97/12.NE, beck-online).
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Im Einmündungsbereich von Riedemannstraße und Oslebshauer Heerstraße befindet sich ein religiöses Kulturzentrum (Anlage für kulturelle Zwecke). Die Anlage befindet sich außerhalb des Achtungsabstands vor Störfallbetrieben. In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine störintensiven Gewerbebetriebe. Aufgrund ihrer Lage werden ihre Besucherverkehre auch nur über einen kurzen Abschnitt parallel zu den Wirtschaftsverkehren des Industriegebiets geführt. Unter Würdigung des Gewichts bestehender Verhältnisse wird mit einer Fremdkörperfestsetzung geregelt, dass Änderungen und Erneuerungen seiner baulichen Anlage allgemein zulässig sind, Erweiterungen hingegen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Industriegebiet

Die übrigen Baugrundstücke werden als Industriegebiet festgesetzt. Hierbei handelt es sich entweder um entsprechend geprägte Lagen oder um eine Gemengelage kerngebietstypischer und industriegebietstypischer Nutzungen.

In den Industriegebieten dieses Bebauungsplans sollen insbesondere solche Nutzungen ausgeübt werden, die keine größeren Kunden- bzw. Besucherverkehre erzeugen und auf eine Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind (s.o.).

Unzulässig sind daher

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

Nur ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Einzelhandel, wenn er als sog. Annex-Einzelhandel einen untergeordneten Betriebsteil eines Gewerbebetriebes darstellt. Damit folgt der Bebauungsplan einer Empfehlung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seiten 191, 201). Die konkrete Fassung der Festsetzung orientiert sich an einem gerichtlich bestätigten Bebauungsplan (OVG NRW, Urt. v. 12.12.2013 – 10 D 112/08.NE –, ZfBR 2014, 488, 489). Sie soll produzierenden Betrieben die Möglichkeit eröffnen, auch ihre

Produkte direkt vor Ort zu vertreiben und einen Anreiz für die Neuansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe bieten. Durch die Beschränkung auf maximal 100 m² Verkaufsfläche wird auch gesichert, dass die so ausnahmsweise genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzung nicht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und den Zielen dieses Bebauungsplans zuwiderläuft und ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.6.1989 – 4 C 16/88 –, ZfBR 1990, 27, juris Rdnr. 24; OVG NRW, Urt. v. 6.11.2013 – 7 D 7.97/12.NE, beck-online).

- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Die bestehende Gemengelage eines Eventcenters (kerngebietstypische Vergnügungsstätte) in unmittelbarer Nähe zu einem Störfallbetrieb (s. Abb. 1) entspricht nicht einer geordneten städtebaulichen Situation und kann daher auch nicht abwägungsfehlerfrei in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher wird das Grundstück des Eventcenters als Industriegebiet festgesetzt.



Abbildung 1: Achtungsabstand von Störfallanlagen (Quelle: https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Karte_St%F6rfall_HB_West.pdf)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es ist weiterhin nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu bestimmen.

3. Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ist weiterhin nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu bestimmen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden nicht festgesetzt. Sie sind weiterhin nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu bestimmen.

5. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Verkehrsflächen werden grundsätzlich nach ihrem Bestand festgesetzt. Zusätzlich wird ein Abschnitt der Straße Beim Struckenberge, der vor einigen Jahren aufgrund der Anforderungen des früheren Industriebetriebs entwidmet worden ist, erneut als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das über 4 ha große, brach-

gefallene Grundstück kleinteiliger entwickeln zu können und damit auch der bestehenden Grundstücksnachfrage kleiner und mittlerer Unternehmen besser zu entsprechen.

6. Wald

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt im Osten das 1976 errichtete Wohngebäude „Wohlers Eichen“ an. Dieses war ursprünglich als Demonstrativvorhaben errichtet worden, das Arbeiten und Wohnen verbinden sollte, in dem es industrienahe angesiedelt und trotzdem durch den Bahndamm und Grünstrukturen geschützt sein sollte.

Um das Gewerbegebiet dauerhaft zu den östlich angrenzenden störepfindlichen Nutzungen (Wohlers Eichen) abzugrenzen, werden in diesem Bebauungsplan dementsprechend „Wald“ und eine entsprechende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldentwicklung) festgesetzt. Die in die Waldflächenfestsetzung einbezogenen Grundstücke stehen überwiegend in öffentlichem Eigentum. Allerdings wurden an einer Stelle auch rund 1.800 m² eines in Privateigentum stehenden Gewerbegrundstücks in die Festsetzung einbezogen. Die Einbeziehung ist erforderlich, um eine zusammenhängende Waldfläche zu erhalten, die ihre Abstandsfunktion zwischen Wohlers Eichen und dem Gewerbegebiet künftig mit einer durchgängigen Mindestbreite von 40 Metern in allen Teilbereichen erfüllt. Dieser Teil des Grundstücks ist aufgrund seines Zuschnitts für gewerbliche Zwecke kaum nutzbar und nach baurechtlichen Vorschriften bislang zudem nicht überbaubar. Angrenzend an das betreffende Gewerbegrundstück befindet sich eine Fläche vergleichbarer Größenordnung, die aufgrund ihrer Vornutzung als Trasse der Hafeneisenbahn in öffentlichem Eigentum steht (Sondervermögen Häfen) und künftig als überbaubare Gewerbefläche veräußert werden soll. Eine eigenständige Nutzung dieser Fläche ist aufgrund ihres Zuschnitts mit einer Breite von nur ca. 15 Metern vermutlich nicht möglich.

Die Umsetzung der Wald-Festsetzung wird dadurch erleichtert, dass die Waldentwicklung andernorts erfolgenden Eingriffen in den Wald als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden soll.

7. Grünflächen

Die Gewerbe- und Industriegebiete dieses Plangebiets sind weitgehend versiegelt. Daher sollen die wenigen vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden.

Gehölz (private Grünfläche)

Auf Flächen, die wegen einer Böschungskante der gewerblich-industriellen Nutzung weitgehend entzogen sind, hat sich eine Gehölzstruktur mit einigen Großbäumen entwickelt. Sie durchzieht das Gebiet von der festgesetzten Waldfläche bis zur Riedemannstraße und sondert auch die Lagerplätze an der Reitbrake vom übrigen Gewerbe-/Industriegebiet ab. Damit übernimmt diese Grünstruktur sowohl eine Biotopvernetzungsfunktion als auch eine gliedernde städtebauliche Funktion, die erhalten werden sollen. Daher wird mit diesem Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ festgesetzt, die der Böschungskante folgt, aber an keiner Stelle weniger als 6 Meter breit ist.

Gehölz (öffentliche Grünfläche)

Auf Flächen zwischen der Oslebshauer Heerstraße und den Gleisen der ehemaligen Hafeneisenbahn haben sich ebenfalls Gehölzstrukturen mit einigen Großbäumen entwickelt. Sie schirmen das Gewerbe-/Industriegebiet zur Oslebshauer Heerstraße ab und ver-

hindern damit, dass die gelegentlich ungeordneten Rückseiten der Gewerbegrundstücke die Eingangssituation in den Ortsteil Oslebshausen prägen. Damit übernehmen diese Gehölze eine städtebauliche Struktur, die erhalten werden soll. Um die Flächen wirksam vor der weiteren Einbeziehung in gewerbliche Nutzung zu schützen und ihr einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, werden sie jeweils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ festgesetzt.

D) Umweltbelange

1. Verfahren

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich bislang nach § 34 Baugesetzbuch aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergeben hat, nicht wesentlich verändert. Weil

- dieser Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und auch
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,

steht der Anwendung des § 13 BauGB nichts entgegen. Daher wird dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt.

2. Umweltauswirkungen

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation führen die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung: Keine. Mit diesem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten dauerhaft gesichert, dass sich im Umfeld von schützenswerten Nutzungen keine emissionsträchtigen Betriebe ansiedeln können. Damit wird negativen gesundheitlichen Auswirkungen vorgebeugt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt: Keine. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich. Es sind auch keine Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Vorhandene Grünstrukturen werden gesichert.

Auswirkungen auf die Fläche: Keine. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücke vornehmlich kleinen und mittleren Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben vorbehält und deshalb der Neuinanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen entgegenwirkt.

Auswirkungen auf den Boden: Keine. Es handelt sich um einen überwiegend bebauten und auf den Baugrundstücken auch weitgehend versiegelten Bereich. Die unversiegelten Flächen werden als Grünflächen oder Wald festgesetzt und damit dauerhaft vor Versiegelung geschützt. Durch die Festsetzung von Wald wird der betreffenden Fläche ihre vormalige Baulandqualität dauerhaft entzogen.

Auswirkungen auf das Wasser: Keine. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Der Bebauungsplan wirkt sich nicht auf Quantität oder Qualität des Wassers aus.

Auswirkungen auf die Luft: Keine. Mit diesem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten dauerhaft gesichert, dass sich dort keine emissionsträchtigen Betriebe mit erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität neu ansiedeln können. In den festgesetzten Mischgebieten ist dies ohnehin nicht möglich. Für die festgesetzten Industriegebiete begründet dieser Bebauungsplan keine Veränderung. Der Geltungsbereich ist für Kaltluftströmungen ohne Bedeutung.

Auswirkungen auf das Klima: Keine. In Teilen des Geltungsbereichs herrscht eine ungünstige bioklimatische Situation. Durch die Entwicklung von Wald und die Sicherung vorhandener Grünstrukturen wird dieser Bebauungsplan die mikroklimatische Situation ggf. verbessern.

Auswirkungen auf die Landschaft: Keine. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter: Keine. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich. Keines der Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

Wechselwirkungen: Keine

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten wird dauerhaft gesichert, dass sich im unmittelbaren Umfeld zu vorhandenen Wohngebäuden keine emissionsträchtigen Betriebe neu ansiedeln können. In den festgesetzten Mischgebieten ist dies ohnehin nicht möglich. Für die festgesetzten Industriegebiete begründet dieser Bebauungsplan keine Veränderung. Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen. Dieser Bebauungsplan begründet auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden müssten.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die vorgesehenen Änderungen in der Erschließungsstruktur (Rückkauf Beim Struckenberge) betreffen rund 2.150 m². Für ihren Erwerb wären ggf. entsprechende Mittel aus einem Sondervermögen aufzuwenden. Die Klärung der Auswirkungen erfolgt im weiteren Planverfahren.

Für die Festsetzung privater Grünflächen und von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Eigentümer nur zu entschädigen, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Ob mit solchen Ansprüchen konkret zu rechnen ist, kann erst im weiteren Planungsprozess eingeschätzt werden.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Die Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung

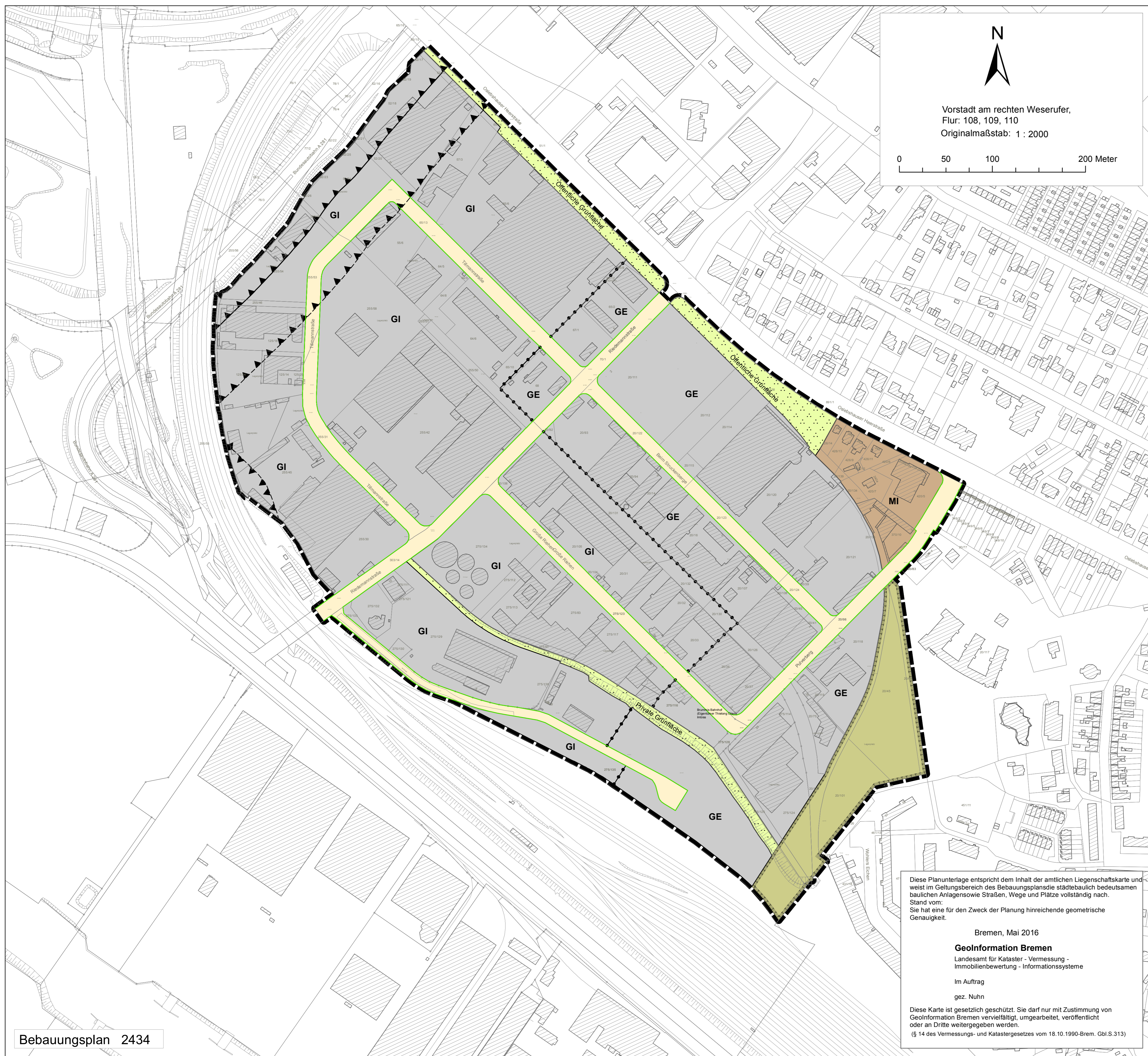
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....

Senatsrat



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche (Gehölz)
- Private Grünfläche (Gehölz)

FLÄCHE FÜR WALD

- Flächen für Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten

- (1) Unzulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstätten.
- (2) Ausnahmsweise zugelassen werden können
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe
 - Einzelhandelsbetriebe, wenn sie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sind, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes im Plangebiet stehen und die jeweilige Verkaufsfläche 100 m² nicht übersteigt sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

(3) Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Anlage für kulturelle Zwecke „Riedemannstraße 5“ sind allgemein zulässig, ihre Erweiterung kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung in den Industriegebieten

- (1) Unzulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gebäude und Räume für freie Berufe

- (2) Ausnahmsweise zugelassen werden können
 - Einzelhandelsbetriebe, wenn sie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sind, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes im Plangebiet stehen und die jeweilige Verkaufsfläche 100 m² nicht übersteigt sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Fläche wird Wald entwickelt.

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Stand vom:
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.
 Bremen, Mai 2016
GeoInformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
 Im Auftrag
 gez. Nuhn
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2434

für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen und Bremen-Häfen, Ortsteil Industriehäfen zwischen Oslebshausener Heerstraße, Pulverberg, Hafeneisenbahn und Bundesautobahn (Grambker Schleife)

(Bearbeitungsstand: 14.12.2018)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

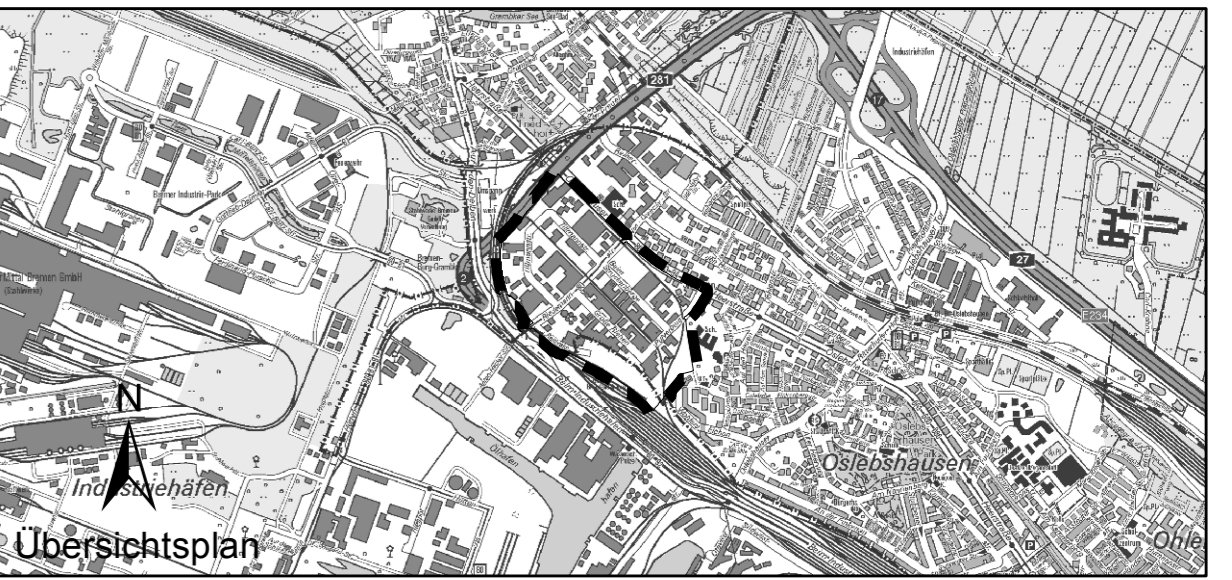
- sogenannte Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz
- sogenannte Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.



Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Bremen,
 Im Auftrag
 Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag.....

Dieser Plan hat im Ortsamt West vom bis ausgelegen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am.....

Senator
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite.....

Bearbeitet: Kotte
 Gezeichnet: Schlüter
 14.12.2018 (TöB/o.A.)
 Verfahren: Holstein
Bebauungsplan 2434