

Vorlage für die Sitzung des Senats am 20.05.2025

**Bebauungsplan 2550 „Aufhebung Bebauungsplan 829“
für ein Gebiet in Bremen - Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße,
Lloydstraße und Zweigstraße zur Aufhebung des Bebauungsplans 829 und
eines Teilstücks des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045
(Bearbeitungsstand: 21.10.2024)**

A. Problem

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet ist durch ein siebengeschossiges Lagerhaus/Bürogebäude bebaut. Die nähere Umgebung ist von einer heterogenen Gebäude- und Nutzungsstruktur geprägt. Bereits heute ist das als Bürogebäude genutzte ehemalige Lagerhaus eine städtebauliche Dominante entlang der Hans-Böckler-Straße.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 829 umfasst nur das Flurstück Gemarkung VR, Flur 53, Flurstück 802/193 und wird nördlich von der Hans-Böckler-Straße, östlich von der Lloydstraße und südlich von der Altonaer Straße sowie westlich durch die Zweigstraße begrenzt. Zudem liegt unter dem Bebauungsplan 829 ein Teilstück des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045, das mit aufgehoben werden soll.

Mit dem Bebauungsplan 829, der seit 08. März 1971 rechtsverbindlich ist, sollte ein Angebot zur Erweiterung bereits vorhandener Industrie geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 25,0 in geschlossener Bauweise fest. Von der Art der Nutzung ist bereits befreit worden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes 829 würde der darunterliegende Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 für das genannte Gebiet gelten. Der Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 von 1919 setzt Baustaffel 5 bzw. 3 und Gewerbestaffel III fest. Gemäß Staffelbauordnung darf die Zahl der Geschosse fünf bzw. drei nicht übersteigen. Für die Gewerbestaffel III ist die Zulässigkeit von einer Vielzahl von herstellenden Betrieben untersagt. Die Art der baulichen Nutzung wird zwischen einem Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO eingeordnet. Da die aufzuhebenden Planwerke 829 und teilweise 0045 aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit somit der Vollzugsfähigkeit entbehren und damit die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erfüllen vermögen, ist die ersatzlose Planaufhebung in dem beschriebenen Umfang städtebaulich gerechtfertigt und reicht in dieser Planungssituation die Entscheidung, dass an die Stelle der nicht vollzugsfähigen Planwerke die Planersatznorm des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) treten soll.

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Der Aufhebungsbebauungsplan steht den Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

B. Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Zum Planinhalt;

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB:

Es wird auf den anliegenden Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung verwiesen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Aufhebung des Bebauungsplanes 829. Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht verbunden.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Genderprüfung

Die Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen alle Geschlechter gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Klimacheck

Der Aufhebungsbebauungsplan 2550 hebt das Planungsrecht des Bebauungsplans 829 auf, ohne dass dies unmittelbare Auswirkungen auf die bestehende bauliche Situation hat. Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Der Beirat Walle hat die Planungen zur Kenntnis genommen.

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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2550 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden (Stand: 21.01.2025):

Der Senator für Inneres und Sport
Die Senatorin für Kinder und Bildung
Die Senatorin für Justiz und Verfassung
Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft
Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration
Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz
Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation
Der Senator für Finanzen
Der Senator für Kultur

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung, hat den Bericht zum Bebauungsplan 2550 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) am 24.04.2025 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen:

Zustimmung – einstimmig-.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung im Senat Bekanntgabe über die Senatsinformation.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches hat die Stadtbürgerschaft u. a. über die Bauleitplan- und sonstigen Satzungsverfahren abschließend zu entscheiden. Der Beschluss des Bebauungsplanes 2550 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) durch die Stadtbürgerschaft ist im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt zu machen.

Im Übrigen bestehen gegen eine zusätzliche Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister keine Bedenken

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2550 für ein Gebiet in Bremen – Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße, Lloydstraße und Zweigstraße zur Aufhebung des Bebauungsplans 829 und eines Teilstücks des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) zu beschließen.

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 20. Mai 2025**

**Bebauungsplan 2550 „Aufhebung Bebauungsplan 829“
für ein Gebiet in Bremen - Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße, Lloydstraße
und Zweigstraße zur Aufhebung des Bebauungsplans 829 und eines Teilstücks des
Staffelbau- und Gewerbeplans 0045
(Bearbeitungsstand: 21.10.2024)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2550 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 24.04.2025 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt den Bebauungsplan 2550 mit dem Bearbeitungsstand vom 21.10.2024.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan 2550 „Aufhebung Bauungsplan 829“
für ein Gebiet in Bremen – Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße,
Lloydstraße und Zweigstraße
zur Aufhebung des Bauungsplans 829 und eines Teilstücks des Staffelbau-
und Gewerbeplans 0045
(Bearbeitungsstand: 21.10.2024)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bauungsplan 2550 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) und die entsprechende Begründung vor.

A Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1 Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 02.06.2022 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bauungsplan 2550 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 11.06.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bauungsplanentwurf 2550 ist am 04.09.2023 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Versammlung der Einwohner und Einwohnerinnen durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ergeben.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bauungsplan 2550 ist mit den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die GrobAbstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2023 bis 18.05.2023 durchgeführt worden. Die Hinweise und Anregungen aus dieser Beteiligung sind in das Planverfahren und die Abwägung eingeflossen.

4 Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 28.11.2024 beschlossen, dass der Entwurf des Bauungsplanes 2550 mit Begründung (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) zu veröffentlichen ist. Der Planentwurf mit Begründung sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 10.12.2024 bis 21.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich bestand in der gleichen Zeit die Möglichkeit, die Unterlagen bei der Senatorin für Bau Mobilität und Stadtentwicklung digital einzusehen.

Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2550 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert worden.

5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplan 2550 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor. Da auch bei einer Aufhebungsplanung nach § 13a Abs. 4 BauGB das beschleunigte Verfahren anwendbar ist, ist die Planaufhebung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanaufhebungsverfahren im Rahmen der Abwägung bewertet und berücksichtigt worden.

5 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen und geringfügigen inhaltlichen Anpassungen der Begründung geführt haben. Diesbezüglich wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

Nach Klärung bestimmter fachlicher Fragestellungen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwände.

6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

7 Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der Veröffentlichung

7.1 Änderungen des Planentwurfs

Der Planentwurf wurde nach der Veröffentlichung nicht geändert.

7.2 Änderungen der Begründung

Aufgrund der Hinweise im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Anpassungen und Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

- Kapitel A.3 (Geltendes Planungsrecht) wurde redaktionell überarbeitet;
- Kapitel B.1 (Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans) wurde klarstellend inhaltlich ergänzt.
- Kapitel C (Umweltbelange) wurde klarstellend inhaltlich ergänzt.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 21.10.2024, aktualisierte Fassung) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

8 Absehen von einer erneuten Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen wurden keine Hinweise und Anmerkungen vorgetragen, die eine Änderung des Planentwurfes notwendig machen. Die Begründung wurde geringfügig klarstellend ergänzt und redaktionell überarbeitet. Durch die nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vorgenommenen geringfügigen Anpassungen

und Ergänzungen der Begründung (s. Punkt 7 dieses Berichts) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Auch führen diese Anpassungen der Planbegründung bei unverändert gebliebenem Planentwurf nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Wegen fehlender Rechtswirkung eines unverändert gebliebenen Planentwurfes kommt § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB, der die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, nicht zur Anwendung. Die vorgenannten Änderungen der Planbegründung berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einvernehmlich abgestimmt.

Die Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist hier entbehrlich, da der unverändert gebliebene Planentwurf keine zusätzlichen Betroffenheiten auslöst.

Die Rechtsnorm des § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Veröffentlichung im Internet) kommt hier also nicht zur Anwendung.

B Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Walle hat die Planungen zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2550 für ein Gebiet in Bremen – Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße, Lloydstraße und Zweigstraße zur Aufhebung des Bebauungsplans 829 und eines Teilstücks des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045 (Bearbeitungsstand: 21.10.2024) einschließlich Begründung (aktualisierte Fassung) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung zum Bebauungsplan 2550

**für ein Gebiet in Bremen - Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße,
Lloydstraße und Zweigstraße zur Aufhebung des Bebauungsplans 829 und
eines Teilstücks des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045**

Bearbeitungsstand: 21.10.2024 (aktualisierte Fassung)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Plangebiet	3
1. Geltungsbereich.....	3
2. Entwicklung und Zustand.....	3
3. Geltendes Planungsrecht.....	3
B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	4
1. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	4
2. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB.....	6
3. Planverfahren nach §13a BauGB	6
C. Umweltbelange	6
D. Finanzielle Auswirkungen.....	7
E. Genderprüfung	7

A. Plangebiet

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße, Lloydstraße und Zweigstraße sowie südlich von der Altonaer Straße. Es besteht im Wesentlichen aus einem Baugrundstück. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst ca. 0,3 ha.

2. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet des Bebauungsplans 2550 betrifft eine Fläche mit einem hohen Grad an Versiegelung. Es handelt sich um ein einziges Grundstück, Gemarkung VR, Flur 53, Flurstück 802/193. Das Grundstück ist bereits mit einem siebengeschossigen Lagerhaus/Bürogebäude bebaut. Die nähere Umgebung ist von einer heterogenen Gebäude- und Nutzungsstruktur geprägt. Bereits heute ist das als Bürogebäude genutzte ehemalige Lagerhaus eine städtebauliche Dominante entlang der Hans-Böckler-Straße.

3. Geltendes Planungsrecht

Mit dem Bebauungsplan 829, der seit 08. März 1971 rechtsverbindlich ist, sollte eine Möglichkeit zur Erweiterung bereits vorhandener Industrie geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 25.0 in geschlossener Bauweise fest. Von der Art der baulichen Nutzung ist bereits in einem Einzelfall durch die zuständige Behörde nach Maßgabe von § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) befreit worden, um eine Büronutzung zuzulassen. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 829 umfasst nur das Flurstück Gemarkung VR, Flur 53, Flurstück 802/193 und wird nördlich von der Hans-Böckler-Straße, östlich von der Lloydstraße und südlich von der Altonaer Straße sowie westlich durch die Zweigstraße begrenzt.

Der darunterliegende Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 aus dem Jahr 1919 wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plans) 829 nicht aufgehoben. Bei Aufhebung des B-Plans 829 würde dieser daher wieder Rechtswirkung entfalten. Der Plan 0045 setzt Baustaffel 5 bzw. 3 und Gewerbestaffel III fest. Gemäß Staffelbauordnung darf die Zahl der Geschosse 5 bzw. 3 nicht übersteigen. Für die Gewerbestaffel III ist die Zulässigkeit von einer Vielzahl von herstellenden Betrieben untersagt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Der Aufhebungsbebauungsplan steht den Zielen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

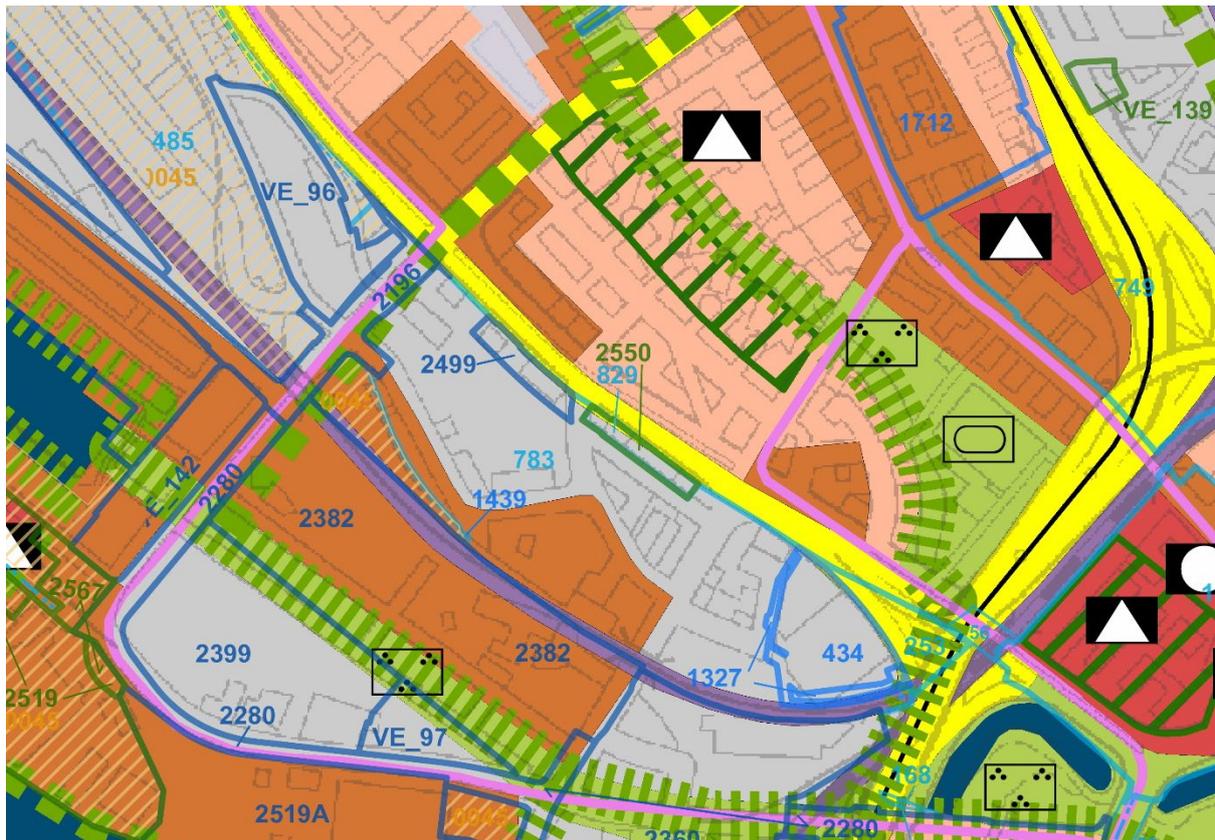


Abbildung 1: Darstellung aus dem Flächennutzungsplan Bremen 2015

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das für eine Planaufhebung notwendige Planerfordernis nach § 1 Abs. 8 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 1 BauGB ist hier gegeben.

Die nach geltendem Planungsrecht mögliche Schaffung eines Industriegebietes an dieser Stelle ist nicht nur aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes mit hohen Schwierigkeiten im Vollzug verbunden. Auch widerspricht ein bereits vorhandenes Verwaltungs- und Bürogebäude als Nutzungseinheit mit der näheren Umgebung den Festsetzungen des Bebauungsplanes 829. Die Fortführung der Planung ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich und nicht wünschenswert, da die Ziele der bisherigen Planung nicht weiterverfolgt werden sollen. In der Rechtsprechung ist die grundsätzliche Möglichkeit der ersatzlosen Aufhebung eines Bebauungsplans als ein zulässiges Planungsziel im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB anerkannt. Da Bebauungspläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, ist es im Allgemeinen unumgänglich, mit ihrer Aufhebung zugleich darüber zu entscheiden, welche städtebauliche Ordnung - die planeretzenden §§ 34, 35 BauGB oder ein neuer Bebauungsplan - an die Stelle der mit dem Plan beabsichtigten Ordnung treten soll. Nach dieser Rechtsprechung reicht der bloße Verweis der Gemeinde auf die Geltung der §§ 34, 35 BauGB in bestimmter Planungssituation aus, um der ersatzlosen Planaufhebung eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen. Da die aufzuhebenden Planwerke 829 und 0045 aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehren und damit die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu erfüllen vermögen, reicht in dieser Planungssituation die Entscheidung,

dass an die Stelle der nicht vollzugsfähigen Planwerke die Planersatznorm des § 34 BauGB treten soll. Die ersatzlose Planaufhebung in dem beschriebenen Umfang ist damit städtebaulich gerechtfertigt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes 829 würde der darunterliegende Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 für das genannte Gebiet gelten. Dieser Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 definiert für das Gebiet, gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017, keine präzise Einordnung in die Art der baulichen Nutzung. Aufgrund der Änderung der Straßenverläufe und Grundstückszuschnitte ist in der Räumlichkeit nicht erkennbar, für welche Grundstücksteile welche Regelungen des Planes 0045 Anwendung finden würden. Um diese unspezifische planungsrechtliche Situation zu vermeiden und ein einheitliches Bild für das Gebiet zu erreichen, soll auch der Staffelbau- und Gewerbeplan 0045 für diesen Bereich aufgehoben werden.

Selbst wenn die noch geltenden Planwerke vollziehbar gewesen wären in Ausschöpfung der im noch geltenden Bebauungsplan 829 maßgeblichen Festsetzungen von GRZ und BMZ, würde der nunmehr als planerisch unerwünscht beurteilte, dominante Charakter des Gebäudes weiter verstärkt werden. Dies würde einer harmonischen Gebietsentwicklung über das Plangebiet hinaus entgegenstehen.

Zukünftige Bauvorhaben werden mit der Aufhebung des Bebauungsplans 829 und einem Teilstück des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045 durch den vorliegenden Aufhebungsbebauungsplan 2550 nach der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB auf ihre Genehmigungsfähigkeit beurteilt. Maßgeblich für Art und Maß der baulichen Nutzung zukünftiger Vorhaben wird dementsprechend eine Gemengelage sein, die sich aus der näheren Umgebung herleitet. Die nähere Umgebung besteht aus einer faktisch gemischten Wohn- und Gewerbenutzung. Dieser südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist im Bebauungsplan 783, der seit dem 09.04.1976 rechtsverbindlich ist, als Industriegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan 783 setzt für die Flächen östlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet fest. Hier sind ein Fitnessstudio in einem Hochregallager und ein gewerblicher Indoor-Kinderspielpark zu finden. Genehmigte Wohnnutzung entlang der Baumstraße mit rückwärtig gelegenen Lagerhallen bestimmen das städtebauliche Bild der näheren Umgebung. Industrienutzung ist nur noch im sehr kleinen Rahmen vorhanden. Die vielfältigen Nutzungen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans 829 und einem Teilstück des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045 nicht beeinträchtigt und sind dadurch nicht in ihrem Fortbestand bedroht.

Westlich an das Plangebiet schließt sich mit dem Bebauungsplan 2499 ein Gewerbegebiet an. Der Bebauungsplan ist seit dem 28.06.2018 rechtsverbindlich. In ihm liegen ein Bunker, der als Diskothek umgenutzt werden soll (Zuckerclub) und das ehemalige Zollamt, das derzeit als Unterkunft für Geflüchtete genutzt wird. Da sich infolge der Planaufhebung des B-Plans 829 und eines Teilstücks des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045 die Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben nach den Zulässigkeitsregeln des § 34 Absätze 1 bis 3a BauGB richtet, bleibt die Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch die Anwendung der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB bestehen. Die ersatzlose Planaufhebung ist damit gerechtfertigt.

Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben durch den Aufhebungsbebauungsplan 2550 unberührt.

2. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB

Die bundesgesetzlich definierten Ziele der Raumordnung lösen gegenüber der vorliegenden Aufhebungsbebauungsplanung 2550 nach § 1 Abs. 8 in Verbindung mit Absatz 4 BauGB keine Anpassungspflichten aus; das Raumordnungsgesetz des Landes Bremen wurde beachtet. Eine Ortsplanung, die bisheriges Satzungsrecht mit industrieller Nutzungsmöglichkeit aufhebt, steht schon deshalb in Übereinstimmung mit der übergeordneten Raumordnungsplanung, da bei einer bloßen Planaufhebung kein neues Nutzungsspektrum planerisch festgesetzt wird, das wiederum kongruent mit der Raumordnung sein müsste. Vielmehr richtet sich die Genehmigungsfähigkeit künftiger Einzelvorhaben auf dem Flurstück 802/193 nach der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB.

3. Planverfahren nach § 13a BauGB

Für einen Aufhebungsbebauungsplan sind nach § 13a Absatz 4 die Vorschriften des § 13a Absätze 1 bis 3 BauGB entsprechend anwendbar.

Die entsprechend anzuwendenden Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen hier vor: Der Aufhebungsbebauungsplan 2550 setzt unter Umgrenzung des Flurstücks 802/193 und einzigen Grundstücks eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ungefähr 3.000 m² fest. Das sind weniger als 20 000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Auch liegen die weiteren Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB vor: Der Bebauungsplan 2550 begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Ferner sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

C. Umweltbelange

Zwar ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 4 BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB unter Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht von Gesetzes wegen entbehrlich. Gleichwohl werden hier die berührten Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Abs. 8 in Verbindung mit Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB und den relevanten einschlägigen untergesetzlichen Richtlinien und DIN-Normen in Bezug auf Verkehrsemissionen geprüft.

Nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens müssen sich grundsätzlich alle Vorhaben unter Berücksichtigung des Rechtsregimes des § 34 Absätze 1 bis 3a BauGB in die Eigenart ihrer näheren Umgebung einfügen. Es ist nicht davon auszugehen, dass das vormalig höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung dann überschritten werden kann, vielmehr werden vormalige Erweiterungsmöglichkeiten durch den Aufhebungsbebauungsplan zurückgenommen.

Somit sind infolge der Aufhebung der Bebauungspläne voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Einzelfallgenehmigungen zu erwarten. 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 sonstige 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 Bebauungsplans und des Staffelbau- und Gewerbeplans nicht verbunden.

D. Finanzielle Auswirkungen

Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Aufhebung des Bebauungsplanes 829. Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

E. Genderprüfung

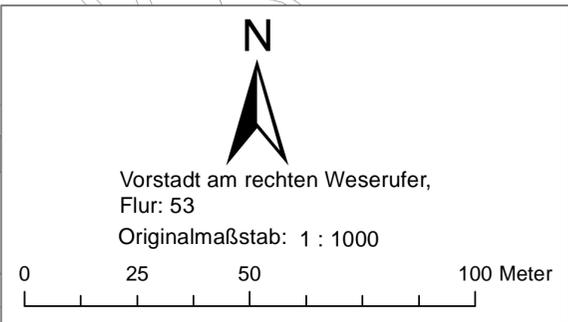
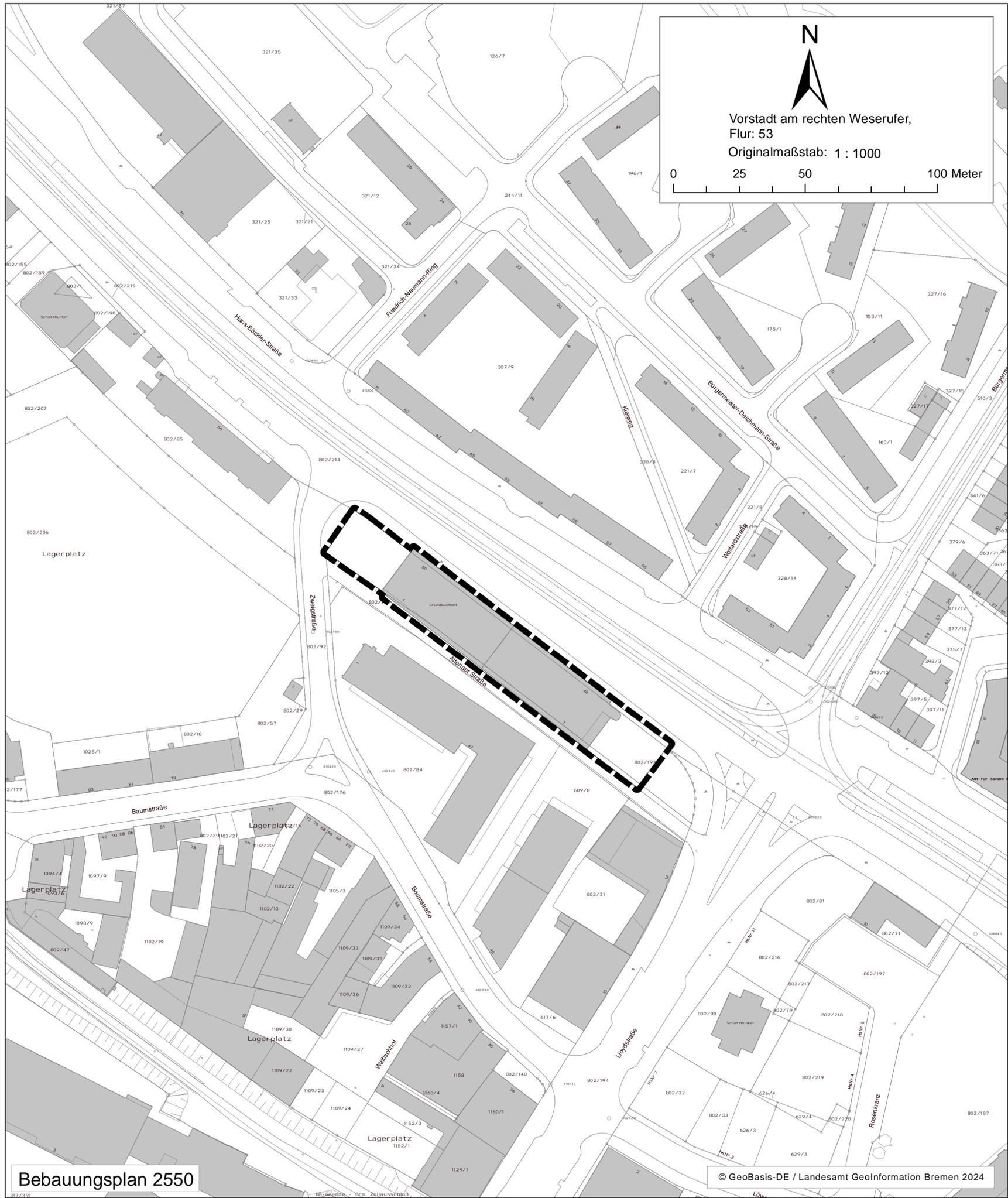
Die Inhalte dieses Aufhebungsbebauungsplans betreffen alle Geschlechter gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau,
Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen,

im Auftrag

Bewernitz



Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur: 53
Originalmaßstab: 1 : 1000

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2550

für ein Gebiet in Bremen - Überseestadt, zwischen Hans-Böckler-Straße, Lloydstraße und Zweigstraße zur Aufhebung des Bebauungsplans 829 und eines Teilstücks des Staffelbau- und Gewerbeplans 0045

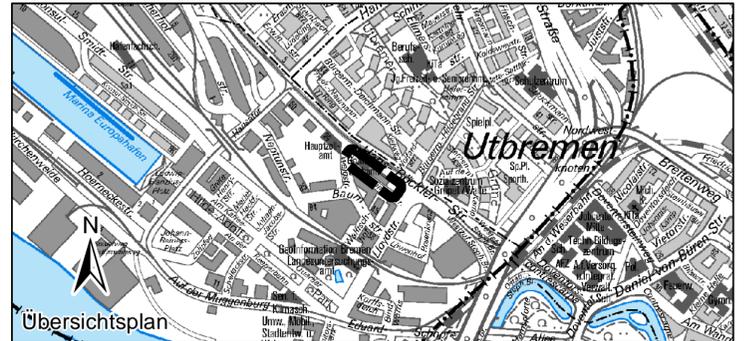
(Bearbeitungsstand: 21.10.2024)

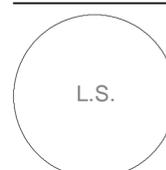
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

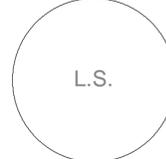


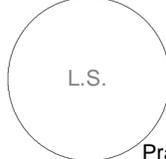
 Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Bremen,
Im Auftrag

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Absatz 2 Sätze 1 und 2 Baugesetzbuch vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich vereinfacht zugänglich gemacht.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Im Auftrag

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


Senatorin


Ausfertigung vom
Präsidenten des Senats
am

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

Bearbeitet: Rahn
Gezeichnet: Schlüter

21.10.2024 (TÖB/Veröff.)

Verfahren: Meier

Bebauungsplan

2550

Bebauungsplan 2550

© GeoBasis-DE / Landesamt Geoinformation Bremen 2024