

## **Deputationsvorlage**

**Bebauungsplan 2434**  
**für ein Gebiet in Bremen – Gröpelingen**  
**zwischen Riedemannstraße, Große Riehen, Pulverberg, Wohlers Eichen und Bahnan-**  
**lagen Beim Industriehafen**  
**(Bearbeitungsstand 15.03.2012)**

### **Planaufstellungsbeschluss**

#### **I. Sachdarstellung**

##### **A) Problem**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Oslebshausen. Die Grundstücke an den Straßen Reitbrake, Große Riehen, Pulverberg und Riedemannstraße werden von Gewerbebetrieben genutzt. Zwischen den Gewerbeflächen und dem außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnquartier Wohlers Eichen sowie der Grundschule und Kindertagesstätte Pulverberg befinden sich brach gefallene Flächen. Sie werden von den Bewohnern der benachbarten Wohngebiete als Freiraum genutzt. Hier verläuft auch eine provisorisch hergerichtete Wegeverbindung von Wohlers Eichen zur Oslebshausener Heerstraße.

Auf den Flächen direkt im Anschluss an die Bahnanlagen Beim Industriehafen wurde ab Juli 2010 ein Lager-, Misch- und Umschlagplatz von Natursteinmaterialien und Mineralgemischen betrieben. Die Anlage wurde als Probetrieb für 12 Monate zugelassen. Der Betreiber der nunmehr stillgelegten Schüttgutanlage beantragt die Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Obwohl in der näheren Umgebung neben gewerblichen Einrichtungen bereits industrietypische Betriebe vorhanden sind, soll aufgrund der benachbarten empfindlichen und schutzwürdigen Wohnbebauung eine weitere industriell geprägte Entwicklung, die an die Wohngebiete heranrückt, verhindert werden. Die Zulassung derart erheblich belästigender Industriebetriebe würde zu Konflikten mit dem Wohnbereich führen und somit städtebauliche Missstände hervorrufen.

Für die gewerblich genutzten Flächen, aber auch für die brach gefallenen Flächen sind entsprechend ihrer Lage neue nachbarschaftsverträgliche Nutzungskonzepte zu entwickeln. So ist das Gewerbegebiet zwischen Riedemannstraße, den Bahnanlagen und

den brach gefallenen Flächen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung neu zu strukturieren. Die brach gefallenen Flächen bieten Potenziale für eine Verbesserung der Freiraumversorgung der benachbarten Wohnquartiere. Für diese räumliche Ordnung fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

## B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

### 1. Entwicklung und Zustand

Der östliche ca. 9,6 ha große Teil des insgesamt rund 12,5 ha großen Plangebiets, begrenzt durch die Bahnanlagen Beim Industriebahnhof, den Straßen Reitbrake, Große Riehen, Pulverberg und Riedemannstraße, wird von Gewerbebetrieben genutzt. Bedingt durch die südlich angrenzenden Industriebahnhöfe und Bahnanlagen siedelten sich in diesem Bereich vor allem Betriebe aus dem Bereich Logistik an. Neben der Lagerung von Baustoffen, -gerüsten und -kränen befinden sich Mineralöl- und Recyclingbetriebe ebenso im Gebiet wie ein Festsaal für türkische Hochzeiten und eine Gaststätte / Imbiss. Im südöstlichen Bereich, bei den Bahnanlagen, gibt es ungenutzte, aber versiegelte und öffentlich nicht erschlossene Flächen. Hier verläuft ein Bahngleis der Hafenbahn.

Die ca. 2,9 ha brach gefallenen Flächen zwischen dem Wohngebiet Wohlers Eichen und dem Gewerbegebiet, die noch bis in die 1990er Jahre als Bahn- und Lagerfläche genutzt wurden, sind durch halbruderale Gras- und Staudenflure, einzelne Sträucher und Schotterböden geprägt. Die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets nutzen die Flächen als Wegeverbindung zu einem Einzelhandelsdiscounter an der Oslebshäuser Heerstraße, aber auch als Freiraum. Es gibt weder befestigte Wege noch Angebote zum Verweilen und Ausruhen.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gibt es keine Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gewerblich genutzten Bereich sowie für die brach liegenden Flächen gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen dar.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet soll entsprechend seiner Lage in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden. Die geplanten Festsetzungen sollen zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermeiden. Im weiteren Planverfahren wird angestrebt unmittelbar an der Riedemannstraße Industriegebiet und für die östlich anschließenden Flächen ein gegliedertes Gewerbegebiet festzusetzen, das für den östlichen Bereich –in der Nähe der Wohngebiete- nur solche Betriebe zulässt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Abstandsflächen zum Gewerbegebiet und als so genannte „Pufferzone“ sollen die Brachen als Grünflächen entwickelt werden. Hier bietet sich die Chance, die Freiraumversorgung und die Wegeverbindung zum Heerstraßenzug für die Bewohner der angrenzenden Wohnquartiere zu verbessern. Darüber hinaus könnten Begrünungsmaßnahmen die Qualität des Kleinklimas und des Landschaftsbildes erhöhen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft in anderen Bereichen des Stadtgebietes in diesem Bereich ausgeglichen werden können.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen werden.

Die vorgesehenen Planungen weichen zum Teil von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

#### 4. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Es werden voraussichtlich keine weiteren Flächen versiegelt. Stattdessen sollen bisher brach gefallene und zum Teil auch mit Schotter o.ä. belegte Flächen entsiegelt werden. Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Verfahrens bewertet und berücksichtigt.

#### C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

##### 2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

#### D) Abstimmungen

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## **II. Beschlussvorschläge**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen- Gröpelingen zwischen Riedemannstraße, Große Riehen, Pulverberg, Wohlers Eichen und Bahnanlagen Beim Industriehafen ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“
2. „Die Deputation für Bau und Verkehr nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.“

### Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2434 (Bearbeitungsstand: 15.03.2012)