

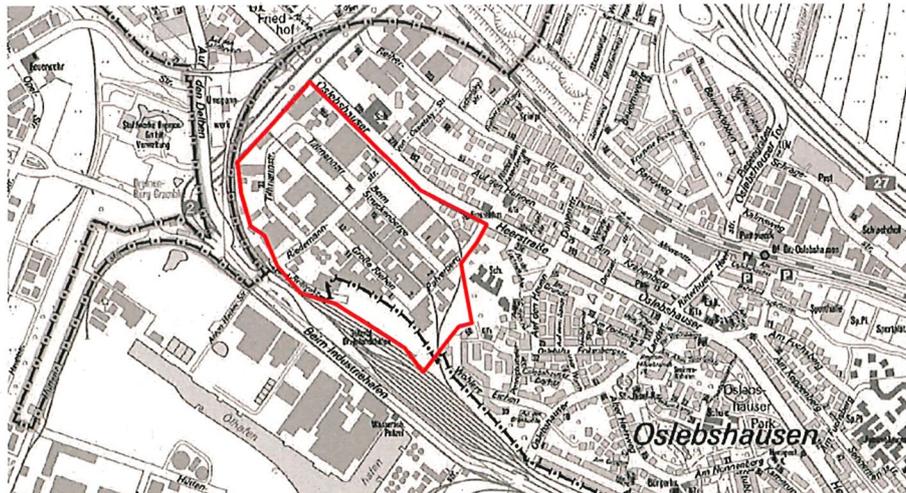
TOP 4: Bebauungsplan 2434

- Sachstand
- 169. Ortsgesetz
- weiteres Vorgehen

René Kotte, 23. Oktober 2019

Bebauungsplan 2434

Lage des Plangebiets

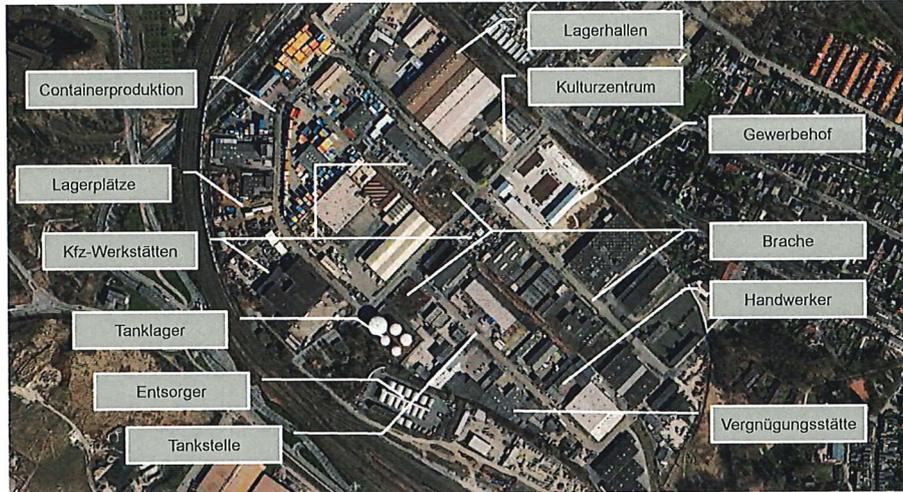


Gewerbe-/Industriegebiet beidseits der Riedemannstraße in hafennaher Lage an der Grambker Schleife im Norden von Oslebshausen

Bebauungsplan 2434

Bestandsanalyse

die Senatorin für Wirtschaft, Umwelt, Klimaschutz, Stadtentwicklung und Wohnen
 Freie Hansestadt
 Bremen

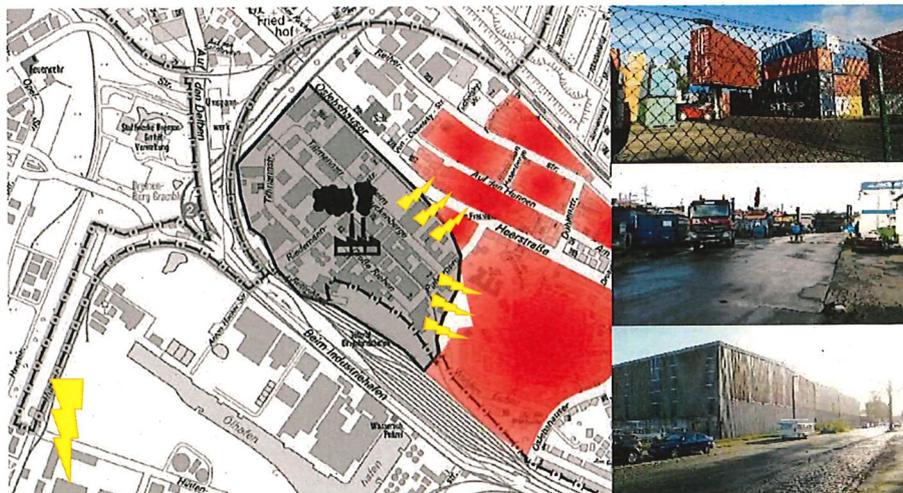


Nutzungen im Gebiet (beispielhaft ausgewählt)

Bebauungsplan 2434

Bestandsbewertung

die Senatorin für Wirtschaft, Umwelt, Klimaschutz, Stadtentwicklung und Wohnen
 Freie Hansestadt
 Bremen



Wirtschaftsstandort mit erheblich belästigenden Nutzungen (in weiten Teilen Industriegebiet)
 Störepfindliche Wohnlagen grenzen direkt an den Wirtschaftsstandort
Problem 1: Konflikte zwischen Wirtschaftsstandort und Wohnlagen sind möglich.

Bebauungsplan 2434 Ziele und Zwecke

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Statistik, Verkehrsentwicklung
und Wohnpolitik Freie
Hansestadt
Bremen

Erhaltung und Entwicklung einer
Gebietseingrünung (Pufferzone 1)

Entwicklung eines nicht erheblich
belastigenden Gewerbegebiets (Pufferzone 2)

Bestandssichernde Festsetzung eines
Industriegebiets im Übrigen

Unmittelbar angrenzende Wohnlagen und die
dortigen Gewerbebetriebe werden als
Mischgebiet festgesetzt.

Etablierung einer Gebietsgliederung

Bebauungsplan 2434 Ziele und Zwecke

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Statistik, Verkehrsentwicklung
und Wohnpolitik Freie
Hansestadt
Bremen

beispielsweise:

Nachtarbeit

Hotel

Lkw-Verkehr

Kinder

Störfallbetrieb

Groß-Diskotheek

Staub/Lärm/Geruch

Büro/Freie Berufe

Groß-Diskotheek

Wohnen

Problem 2: Konflikte zwischen industriegebietstypischen „Störern“ und bestimmten gewerbegebietstypischen Nutzungen sowie bestimmten im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen und dem Mischgebiet sind möglich.

Bebauungsplan 2434
Ziele und Zwecke

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau | Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Pflanz | Freie Hansestadt Bremen

Problem 3: Gewerbeflächenmangel für kleine Unternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks mit Stadtgebietsbezug im Bremer Westen (vgl. Vorlage Nr. 19/170-S: 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm 2020, 2016)

Bebauungsplan 2434
Ziele und Zwecke

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau | Freie Hansestadt Bremen

Keine Hotels, Sportanlagen, Kirchen, Schulen, Kitas o. ä., Freiberufler/innen, Einzelhandel (Ausnahme Handwerkerverkauf) und Gaststätten (Ausnahme: Gebietsversorgung)

Keine Hotels, Sportanlagen, Kirchen, Schulen, Kitas o. ä., Spielhallen oder Diskotheken, Bürogebäude und Freiberufler/innen (Ausnahme: klein, wenig Kunden), Einzelhandel (Ausnahme Handwerkerverkauf) und Gaststätten (Ausnahme: Gebietsversorgung)

Weitgehender Ausschluss störepfindlicher Nutzungen im Gewerbegebiet; Ausschluss bestimmter, das Mischgebiet störender Nutzungen im Gewerbegebiet; Sicherung des Wirtschaftsstandorts für Produktion und Logistik durch Beschränkung von Nutzungen des tertiären Sektors.
Übernahme des Ausschlusses störepfindlicher Nutzungen für das Industriegebiet

Bebauungsplan 2434

Weiteres Vorgehen

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Städtebau, Stadtentwicklung
und Wohnen, spzhs

Freie
Hansestadt
Bremen



Gewerbegebiete mit Fremdkörperfestsetzung keine Alternative zur Industriegebietsfestsetzung

Der § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) setzt „vorhandene bauliche und sonstigen Anlagen“ voraus, die im Verhältnis zur Größe des Baugebiets kleinere „Einsprengsel“ von geringerem Flächenumfang darstellen.

Größere Anlagen mit erheblichem Umfang wie zusammenhängende Industrieflächen erfordern dagegen regelmäßig die Festsetzung eines eigenen Baugebiets (vgl. Fickert/Fieseler, a.a.O., Rdnr. 130 ff. <130, 132, 136 und 139>).“

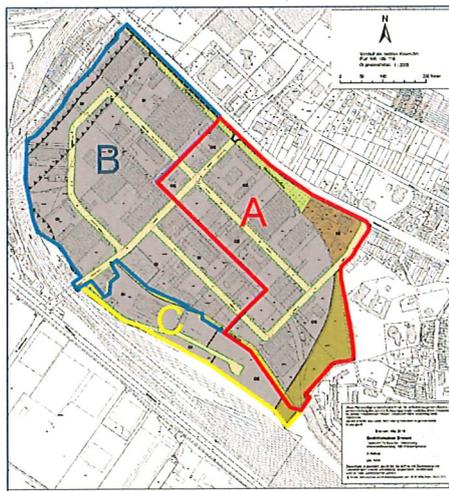
(OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2001 – 1 L 3779/00 –, Rn. 38, juris)

Bebauungsplan 2434

Weiteres Vorgehen

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Städtebau, Stadtentwicklung
und Wohnen, spzhs

Freie
Hansestadt
Bremen



Trennung des Bebauungsplans

Die geplante Pufferzone zur Wohnbebauung wird vorrangig zur Rechtskraft geführt werden (Teil A).

Die Bearbeitung des übrigen Bereichs (Teil B) wird vorerst zurückgestellt.

Die Bearbeitung des Teils „Reitbrake“ (Teil C) soll wegen des Fachrechtsvorbehalts und einer nicht abschließend geplanten Straßenführung eingestellt werden.