

Vorlage Nr.I/ 202/2016  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **Bebauungsplan Nr. 469 "Entwicklungsgebiet Rudloffstraße" Aufstellungsbeschluss**

### **A Problem**

Das zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße, Schleusenstraße, Barkhausenstraße und Rickmersstraße gelegene, etwa 0,9 km lange Areal bildet das Bindeglied zwischen Siedlungs- und Hafengebiet. Als innere Erschließungsachse fungiert die Rudloffstraße. Das langgestreckte, rd. 17,7 ha große Gebiet ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur und diverse Brachflächen geprägt. Neben Autohäusern, Gewerbebetrieben und unbebauten Grundstücken wird insbesondere der nördliche Teilbereich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und die für Flohmärkte genutzten Hallen dominiert. Entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße findet sich Geschosswohnungsbau und südlich anschließend Gründerzeitbebauung. Mit ihrer großstädtischen Ausprägung und der für die Jahrhundertwende bzw. 1920er Jahre charakteristischen Architektursprache ist dieser prägnante Gebäudebestand integraler Bestandteil des Straßenzuges Alte Bürger. Der auf der Gebäuderückseite verlaufende, denkmalgeschützte Zollzaun markiert die Grenze zwischen gewerblich und wohnbaulich geprägten Bereich. Insgesamt gesehen zeigt der Planbereich entlang der Rudloffstraße eine ungeordnete, weitgehend zusammenhanglose und durch zahlreiche Baulücken gekennzeichnete Gebietsstruktur.

Gleichwohl stellt das Areal einen wichtigen innerstädtischen Entwicklungsbereich dar. Seine Lage zwischen Alter Bürger und Kaiserhafen, die Nähe zur Innenstadt sowie sein z.T. bislang ungenutztes Flächenpotential prädestinieren es für hochwertige gemischte und ggf. ergänzende gewerbliche Nutzungen. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs (Wendeanlage Rudloffstraße und Grundstück an der Rickmersstraße) existiert für dieses Areal kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher ist das Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das hat zur Folge, dass Bauvorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise etc. in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen müssen. Aufgrund der o.a. Vorprägung, Nutzungsstruktur und weitgehend fehlender Gestaltungsleitlinien, die sich aus der vorhandenen Bebauung ableiten lassen, ist bislang eine gezielte Steuerung von Bauvorhaben kaum möglich.

### **B Lösung**

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB unabdingbar. Dessen Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Grundlage der Bauleitplanung sollen eine Zukunftswerkstatt und eine städtebauliche Rahmenplanung bilden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers. Der Bebauungsplan Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ soll Regelungen auf Basis des in Beschlussfassung befindlichen Einzelhandelskonzeptes und im Kontext der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion vorsehen.

Weitere Planinhalte sind Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen in Abstimmung auf die angrenzenden Strukturen, zur Erschließung und Gestaltung sowie zur Eingriffsregelung.

### **C Alternativen**

Keine.

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Mit der Inwert-Setzung dieses innerstädtischen Areals für eine bauliche Nachverdichtung wird den Klimaschutzzielen in besonderem Maße Rechnung getragen.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden in der Planung adäquat berücksichtigt.
- Sportliche Belange sind nicht betroffen.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

BIS

Es ist vorgesehen, den Bau- und Umweltausschuss und die Stadtverordnetenversammlung mit gleichlautenden Vorlagen zu befassen.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die weitere Öffentlichkeitsarbeit erfolgt im Laufe des Verfahrens. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgender Beschluss empfohlen:

Der Bebauungsplan Nr. 469 „Entwicklungsgebiet Rudloffstraße“ für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Gebiet zwischen Rickmersstraße, Bürgermeister-Smidt-Straße, Schleusenstraße und Barkhausenstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Melf Grantz  
Oberbürgermeister

Anlage: Übersichtsplan