Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(26.1.1976) Drucksache 9/46

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / **46 S**
26. 01. 76

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich), Oberneulander Heerstraße (einschließlich), Am Rüten und An den Wühren

Bebauungsplan 1109

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 5. Dezember 1975 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan mit Deckblatt** für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich), Oberneulander Heerstraße (einschließlich), Am Rüten und An den Wühren **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich), Oberneulander Heerstraße (einschließlich), Am Rüten und An den Wühren wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 24. Mai 1973 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Plan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Gemäß § 2 Absatz 5 Bundesbaugesetz (BBauG) sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
der Senator für Inneres
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
die Feuerwehr Bremen
das Ortsamt Oberneuland
der Senator für Bildung, Wissenschaft und Kunst
das Landesamt für Denkmalpflege
das Gewerbeaufsichtsamt
der Senator für Soziales, Jugend und Sport
der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
der Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
das Bauordnungsamt
das Hochbauamt
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung

das Gartenbauamt
das Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Wasserwirtschaftsamt
das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt — Luftfahrtbehörde —
der Senator für Finanzen
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
der Bremische Deichverband am rechten Weserufer
die Bremer Straßenbahn AG
die Stadtwerke Bremen AG
die Bremer Parkplatz GmbH

Die Deputation für Bau und Raumordnung hatte am 24. Mai 1973 ebenfalls die Auslegung des Planes gemäß § 2 Absatz 6 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 3. Juli bis 3. August 1973 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 12. bis 26. Juni 1973 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Planes sind acht Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Zu diesen Schreiben ist auszuführen:

1. Die Klinik für Lungenkrankheiten — Holdheim —, Apfelallee 30,
macht Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan geltend und begründet diese wie folgt:

„Der Bebauungsplan 1109 — Apfelallee/Rüten — sieht vor, daß der Feldweg von der Apfelallee zum Rüten entlang der Südseite unseres Grundstückes verbreitert und ausgebaut werden soll.

Mit dieser Planung können wir uns nicht einverstanden erklären und erheben Einspruch.

Der Weg verläuft in unmittelbarer Nähe des Gebäudes der Krankenstationen 8 und 9 und ist durch einen Grüngürtel abgeschirmt. Bei einer Verbreiterung und einem Ausbau des Feldweges müßten die Anpflanzungen beseitigt werden.

Diese Maßnahme hätte zur Folge, daß die Patienten auf diesen beiden Krankenstationen gestört werden, da der Durchgangsverkehr (eventuell sogar Mopeds) in nicht unerheblichem Maße zunehmen würde. Ein weiterer nicht unwesentlicher Grund wäre noch darin zu sehen, daß eine Kontaktaufnahme von seiten der Patienten zu Passanten — insbesondere mit Kindern — bei Fortfall des Grüngürtels nicht ausgeschlossen werden kann. Da es sich bei diesen Patienten der beiden Stationen um Tbc-Kranke handelt, sollte man im Interesse der Passanten den Feldweg nicht verbreitern und unter allen Umständen den Grüngürtel erhalten.

Wir bitten unsere Gründe anzuerkennen und bei der Beschließung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Fußweg ist aus übergeordneten städtebaulichen Gründen notwendig. Er soll für Fußgänger eine vom Fahrverkehr getrennte Verbindung zwischen Apfelallee und Am Rüten schaffen. Zugleich ist er Bestandteil eines zusammenhängenden Wanderwegenetzes. Für Fahrzeugverkehr, wie in den Bedenken vorgetragen, ist der Weg nicht vorgesehen.

Der Weg hat ferner einen Kanal aufzunehmen, der die Regenwasserentwässerung für diesen und anschließende Bereiche ermöglicht. Die Notwendigkeit einer Regenwasserentwässerung ergibt sich aus der weiteren Bebauung in Oberneuland und der damit verbundenen Reduzierung der wasseraufnahmefähigen Flächen.

Die Breite der Verkehrsfläche ergibt sich aus technischen Erfordernissen, die ein

Kanal verlangt. Der Weg selber wird jedoch nur in einer Breite von 2 m ausgebaut; die verbleibende Fläche wird bepflanzt werden. Auf diese Weise wird die gewünschte Abschirmung zum Krankenhaus erreicht.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

2. Herr Christian Meyerdirks und Frau Anna Meyerdirks, Am Rüten 39,
haben folgende Bedenken und Anregungen zur Niederschrift gegeben:

Wir sind Eigentümer des Grundstückes Am Rüten Nr. 39. Auf dem südlichen Teil unseres Grundstückes ist eine öffentliche Grünanlage mit Gewässer vorgesehen von etwa 10 m Breite.

Mit der Ausweisung dieser Grünanlage auf unserem Grundstück sind wir nicht einverstanden.

Auf dieser Grundfläche befinden sich u. a. ein Geräteschuppen (im Bebauungsplan in der südlichen Ecke als Baubestand eingetragen) und ein Fahrradschuppen mit Stallung für Hühner. Außerdem werden dort unsere Feuerungsvorräte gelagert. Abgesehen davon wird diese Fläche von uns gärtnerisch für unseren Eigenbedarf genutzt.

Wenn die öffentliche Grünanlage, wie im Plan vorgesehen, angelegt wird, ist das für uns verbleibende Restgrundstück zu klein.

Unser Haus steht auf einer Warft, so daß uns nur noch eine geringe freie Grundfläche verbleiben würde. Die Fläche hinter dem Gebäude würde als Freifläche für uns nicht ausreichen.

Wir beantragen, die öffentliche Grünanlage auf unserem Grundstück aufzuheben. Wir weisen darauf hin, daß wir diese Fläche unter keinen Umständen verkaufen werden."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu der Notwendigkeit des Weges darf auf die unter Nr. 1 angegebene Erwiderung verwiesen werden.

Zu dem weiteren Vorbringen darf gesagt werden, daß aufgrund der Bedenken das Entwässerungssystem seitens des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung erneut untersucht worden ist. Danach kann die bisher vorgesehene 10 m breite öffentliche Fläche auf 5 m reduziert werden, wobei jedoch der jetzt im Privatbesitz verbleibende Streifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen belastet wird.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist so groß, daß darauf Nebengebäude errichtet bzw. die vorhandenen Nebengebäude dahin verlegt werden können.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern und somit den Bedenken und Anregungen zum Teil zu entsprechen.

3. Herr Alfred Hartlage, Apfelallee 24 A,
hat seine Bedenken gegen den Bebauungsplan wie folgt begründet:

„Als unmittelbarer Nachbar des Krankenhauses Holdheim seit 1958 bin ich verständlicherweise sehr an dem obengenannten Bebauungsplan interessiert. Ich bin durch einen 1,20 m breiten Weg vom Krankenhaus Holdheim getrennt. Dieser Weg gehört zur Hälfte der Stadt Bremen und zur Hälfte mir, er ist Verbindungsweg zwischen Apfelallee und Am Rüten.

Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 1109 aus folgenden Gründen:

Der Stichweg von ca. 5 m Breite, der von der Apfelallee bei Inanspruchnahme des obengenannten Weges zum Krankenhaus — jetzt Gartenseite — geplant ist, erscheint mir planwidrig, da

a) eine Auffahrt von dieser Seite für Krankentransporte kaum vorgesehen sein dürfte,

b) eine Auffahrt zum Parken auch nicht ins Auge gefaßt sein kann, da unmittelbar an diesem Weg die Krankenzimmer sowie die Frauenstation und das letzte größere Stück Rasen liegen, die Umweltverschmutzung und die Wegnahme der Grünfläche in diesem besonderen Falle nicht zu vertreten ist,

c) eine Stichstraße außerdem von der Oberneulander Heerstraße parallel zur

Apfelallee zum Krankenhaus geplant ist. Vorausgesetzt, daß diese Stichstraße bei den augenblicklichen Grundstücks-Eigentumsverhältnissen überhaupt zum Tragen kommt, wäre eine Zufahrtsmöglichkeit zum Krankenhaus vom Rüten her gegeben. Das Grundstück des Krankenhauses weist an dieser Straßenfläche eine betonierte Fläche aus. Das vorhandene Tor wurde vor einigen Jahren durch einen Zaun ersetzt,

d) von der Straße Am Wühren, die bis jetzt unbefestigt ist, wäre eine Zufahrt zum Krankenhaus ohne weiteres möglich, ohne daß Grünflächen, die für die Kranken unbedingt notwendig sind, in Fortfall kämen. Außerdem wäre eine Zufahrt von dieser Straße nicht störend, weil dort Hilfs- und Wirtschaftsbetriebe angesiedelt sind.

Letztlich wäre noch zu prüfen, ob es städtebaulich möglich ist, den Bau einer Straße bei der vorhandenen Gewerbeklasse durchzuführen und die Vorrangigkeit eines Gemeininteresses vor einem Privatinteresse in diesem Falle bei den genannten anderen Möglichkeiten nicht gegeben sein kann. Mir wurde seinerzeit bei der Einfriedigung meines Grundstückes mitgeteilt, daß der genannte Verbindungsweg zwischen Apfelallee und Am Rüten durch sein langes Vorhandensein einen öffentlichen Charakter hat und ich meinen Zaun entsprechend weit zurücksetzen mußte bzw. hätte bei Inanspruchnahme des Weges keinen Zaun setzen können.

Die Stadt Bremen ist bemüht, den dörflichen Charakter Oberneulands zu erhalten, dann ist doch auf jeden Fall oberstes Gebot, daß die Grünflächen für das Krankenhaus Holdheim in seiner besonderen Stellung erhalten bleiben."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu der Notwendigkeit des Weges darf auf die unter Nr. 1 angegebene Erwiderung verwiesen werden.

Des weiteren ist zu den Bedenken und Anregungen auszuführen:

Zu a):

Es ist keine Zufahrt für Krankentransporte auf dem Fußweg geplant.

Zu b):

Es ist keine Zufahrt zu einem Parkplatz auf dem Fußweg beabsichtigt bzw. geplant.

Zu c):

Eine Zuwegung zum Krankenhaus über die geplante Stichstraße ist ebenfalls nicht vorgesehen. Zwischen dem Ende des Wendeplatzes und dem Krankenhaus ist nur eine Fußgängerverbindung geplant.

Zu d):

Das Krankenhaus wird von drei Straßen begrenzt. Zufahrtsmöglichkeiten sind ausreichend gegeben, so daß der Richtweg für Fußgänger dazu nicht herangezogen werden muß. Der angesprochene Weg dient also nicht dem Kraftfahrzeugverkehr, sondern ausschließlich dem Fußgänger. Insofern ist mit der Errichtung bzw. dem Ausbau des Weges auch nicht die von Herrn Hartlage befürchtete Veränderung des Ortsbildes verbunden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan insofern unverändert zu belassen und somit den Bedenken und Anregungen nicht zu entsprechen.

4. Herr K. Reschke, Rockwinkeler Heerstraße 140 A,
hat die folgenden Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan geltend gemacht:

„a) Die an die städtebaulich bedeutende Kreuzung Rockwinkeler Heerstraße/ Oberneulander Heerstraße/Apfelallee von vier Seiten angrenzende Bebauung wird nunmehr von vier verschiedenen Bebauungsplänen geregelt. Diese Methode kann n i c h t als ‚Ordnung der städtebaulichen Entwicklung' gem. § 1,1 BBauG angesehen werden.

b) An der gleichen Stelle wäre eine großzügige Festsetzung von öffentlichen Parkflächen erforderlich.

c) In den festzusetzenden reinen Wohngebieten ostwärts ‚Am Rüten' und südlich ‚Apfelallee' ist keinerlei städtebauliche Gliederung durch Festsetzung von

Erschließungsstraßen vorgesehen. Da keine Mindestgröße der Baugrundstücke vorgesehen ist, muß ein Durcheinander individualistischer Bebauung befürchtet werden.

d) Die Grünfläche sollte von Ost nach West einheitlich durchgehen (Wanderwegverbindung!). Am besten würden die Oberneulander Heerstraße und Am Rüten durch mindestens 10 m breite Grünzüge begleitet, um den Ortscharakter zu erhalten. Die Nordseite der Oberneulander Heerstraße bliebe dann am besten anbaufrei (Stichstraßen!). Sie hat die Bedeutung einer übergeordneten Verkehrsstraße!

e) In Oberneuland muß sichergestellt werden, daß die Oberflächenentwässerung offen erfolgt. Dies ist nicht erkennbar. Ist die Entwässerungsanlage in der Grünfläche ein Regenwasserkanal?

f) Von den Möglichkeiten des § 9,1,15 und 16 BBauG ist kein Gebrauch gemacht. Trotz der Baumschutzverordnung sollten die erhaltenswerten Bäume dementsprechend festgesetzt und die Neuanpflanzungen so geregelt werden, daß den Bedingungen des § 1,5 BBauG nach Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes genügt wird. — Entsprechendes gilt für die Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachneigungen), mindestens aber für deren Stellung (§ 9,1,1 b BBauG).

g) Ist hinreichend untersucht, ob in den Flächen dieses Bebauungsplanes nicht das Krankenhaus zusätzliche Ausdehnungsflächen benötigt?

h) Ist für die fußläufige, ungefährdete Erreichbarkeit der Kindertagesstätte Sorge getragen?"

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu a):

Entscheidend für die Beurteilung einer städtebaulichen Situation kann nicht die Anzahl der Bebauungspläne sein. Die von Herrn Reschke angeführten vier Bebauungspläne sind nicht unabhängig voneinander, sondern nach einem für diesen Bereich sinnvoll erscheinenden Gesamtkonzept entwickelt worden. Aus technischen Gründen wurden mehrere Bebauungspläne aufgestellt.

Zu b):

Es ist nicht zu verkennen, daß in diesem lokalen Einkaufsbereich der Bedarf an Stellplätzen vorhanden ist. Die Anlage von Stellplätzen für den Kundenverkehr kann jedoch nicht durch die Stadtgemeinde Bremen geschehen. Solche Plätze sind — wie überall in der Stadt — von den ansässigen Firmen zu schaffen.

Um den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu decken, reicht das vorhandene Straßenprofil aus.

Zu c):

Wesentliche Flächen des Bebauungsplanes sind bereits bebaut. Hier, wie vorgeschlagen, zusätzliche Erschließungsstraßen vorzusehen, kann planerisch bei dem geringen Maß der baulichen Nutzung nicht für sinnvoll erachtet werden. Durch die vorgesehenen Straßen ist eine Erschließung der unbebauten Grundstücke gewährleistet.

Es kann auch nicht die Befürchtung geteilt werden, daß das Fehlen von Festsetzungen von Grundstücksmindestgrößen zu keiner städtebaulichen Ordnung führt. Um dem Charakter dieses Gebietes (lockere Bebauung) zu entsprechen, wurde im Mischgebiet nur eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 und im reinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen unterschreiten die für solche Gebiete zulässigen Höchstzahlen (Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8) erheblich.

Zu d):

Wie bereits behandelt, wird aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt der zunächst in einem Teilbereich vorgesehenen Grünfläche eine öffentliche Wegefläche festgesetzt. Die Wanderwegbeziehung bleibt dabei erhalten.

Der Bebauungsplan sieht breite, nicht überbaubare Grundstücksflächen parallel zu den Straßen vor. Diese Flächen, die zu begrünen und zu unterhalten sind, erfüllen die in dem Schreiben ausgeführte Anregung.

Zu e):

Soweit möglich, geschieht die Entwässerung in Oberneuland in offenen Gräben. In diesem Einzelfall bedingen vorhandene Grundstückszuschnitte und vorhandene Bebauung die Anlage einer unterirdischen Leitung.

Zu f):

Die Baumschutzverordnung regelt die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes. Hier im Plan ist als nachrichtliche Übernahme folgendes aufgenommen worden:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen auch auf den überbaubaren Grundstücksteilen Bäume, welche die in der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63 790-a-6) genannten Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach dem Reichsnaturschutzgesetz erfüllen, nur dann entfernt werden und Arbeiten, durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden könnten, nur ausgeführt werden, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung."

Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken ohne Kenntnis der Gebäudestellungen zu regeln, würde bei Bauanträgen zu ständigen Dispenserteilungen zwingen. Im übrigen enthält der Plan Pflanzgebote auf dem Grundstück des Kindertagesheimes. Von der Vorschrift nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG ist Gebrauch gemacht worden.

Zu g):

Weder die Klinik Holdheim noch der zuständige Träger öffentlicher Belange, der Senator für Gesundheit und Umweltschutz, haben die Ausweisung der Flächen für das Krankenhaus als zu klein betrachtet.

Darüber hinaus ist das im Plan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Bebauung nicht ausgeschöpft.

Zu h):

Die Lage des Kindertagesheimes wurde bestimmt durch folgende Standortbedingungen:

Günstige Lage zum örtlichen Zentrum,

günstige Lage zum öffentlichen Nahverkehrsmittel,

gute Erreichbarkeit für die Kinder des Einzugsbereiches.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aus den vorstehend genannten Gründen den Bebauungsplan unverändert zu belassen.

5. Herr Karl Müller, Am Rüten 27,
gibt folgende Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan zur Niederschrift:

„Ich bin Eigentümer des Grundstückes Am Rüten 27 (Kataster 12 a, b und c).

Nach der öffentlich ausgelegten Planung verläuft die Baugrenze auf meinem Grundstück durch die im Plan eingezeichnete Garage, etwa 7 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Da ich beabsichtige, den Garagenbau durch einen Anbau mit dem Wohnhaus zu verbinden, beantrage ich, die Baugrenze in nördlicher Richtung zur Grundstücksgrenze so weit zu verschieben, daß die Garage danach voll innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Nur auf diese Weise ist der beabsichtigte Verbindungsbau zwischen Wohnhaus und Garage zu verwirklichen.

Die Verschiebung der Baugrenze müßte auch deshalb zulässig sein, weil im nördlichen Bereich an der öffentlichen Grünanlage zum Krankenhaus Holdheim die nicht überbaubare Fläche ebenfalls nur ca. 3 m breit ist.

Die Planung des 4,50 m breiten Erschließungsweges vom Wendeplatz zur öffentlichen Grünanlage ist nach meiner Auffassung nicht in der vollen Länge erforderlich, sondern der Weg könnte schon in Höhe der Knotenlinie und meiner südlichen Grundstücksgrenze enden. Mein Grundstück ist durch eine Zuwegung von der Straße Am Rüten ausreichend erschlossen, so daß es keiner weiteren Erschließungsanlagen bedarf."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Planerische Bedenken gegen eine Änderung der Baugrenze, wie beantragt, bestehen nicht. Im Deckblatt zum Bebauungsplan ist diese Änderung enthalten.

Der geplante Weg dient nicht einer Fahrerschließung, wie in dem Schreiben ausgeführt, sondern einer Fußwegverbindung des innerhalb des Gebietes verlaufenden Straßen- und Wegenetzes. Daher kann auf den Weg nicht verzichtet werden. Außerdem ist dieser Weg aus abwassertechnischen Gründen erforderlich.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bedenken und Anregungen zum Teil, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu entsprechen und im übrigen den Plan aus den genannten Gründen unverändert zu belassen.

6. Herr Kurt Werner Damenz, Bremen-Borgfeld, Am Großen Moordamm, gibt folgende Bedenken und Anregungen zur Niederschrift:

„Ich bin Eigentümer des Grundstückes Apfelallee (östlich neben dem Grundstück Apfelallee 24 a), Kataster 13 a und b.

Nach dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf soll ein 4,50 m breiter Erschließungsweg vom Wendeplatz bis zur öffentlichen Grünanlage über mein Grundstück gelegt werden.

Ich halte die Planung dieses Weges in seiner vollen Länge bis zur Grünanlage nicht für erforderlich. Die Erschließung meines Grundstückes ist in gleichem Maße auch dann noch gesichert, wenn dieser Weg nur bis zu meinem Grundstück geplant wird. Auf diese Weise wird mir die Abgabe von einer erheblichen Fläche meines Grundstückes für diesen Weg erspart. Eine durchgehende Verbindung von der Grünanlage zum Wendeplatz halte ich nicht für erforderlich, denn es wird eine Fußwegverbindung von der Straße Am Rüten zur Apfelallee durch die öffentliche Grünanlage geschaffen werden, womit ausreichende Wandermöglichkeiten in diesem Bereich vorhanden sind, so daß eine Nord-Süd-Verbindung überflüssig erscheint. Auf jeden Fall ist diese Nord-Süd-Verbindung keinesfalls so wichtig, daß man dafür einen Teil meines Grundstückes in Anspruch nehmen müßte. Auch aus diesem Grunde beantrage ich, den 4,50 m breiten Erschließungsweg nur bis zu meiner Grundstücksgrenze vorzusehen. Ich bin der Auffassung, daß mein Interesse an der Erhaltung meines Grundstückes höher zu bewerten ist, als das Interesse der Öffentlichkeit an einer durchgehenden Verbindung."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Hier handelt es sich bezüglich des Weges um den gleichen Sachverhalt, wie in der Eingabe des Herrn Müller vorgebracht. Gleichermaßen darf auf die zugehörige Erwiderung, den Fußweg betreffend, verwiesen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorgenannten Gründen den Bebauungsplan unverändert zu belassen.

7. Frau Brigitte Rostock, Oberneulander Landstraße 155, hat folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

„Ich bin Eigentümerin des Grundstückes 28 Bremen, Apfelallee, zwischen Nr. 20 und 20 a, Katasterbezeichnung Flur R 293, Flurstücke 16/3, 17/1 und 18/2, Grundbuchbezeichnung Bezirk VR 289, Blatt 3435.

B e g r ü n d u n g : Mein Grundstück hat Zuwegung von der Apfelallee. Dies gilt ebenso für die angrenzenden Nachbargrundstücke, wir sind daher auf eine rückwärtige Erschließung nicht angewiesen, und die vorgesehene Planstraße mit Wendeplatz dient ausschließlich der in diesem Bereich der Erschließung der westlich von der Planstraße gelegenen unbebauten Grundstücksflächen.

Nach dem Bebauungsplan müßte ich für den Fußgängerweg (Wanderweg) ohnehin einen Teil meines hinteren Grundstücks abgeben und bei Beibehaltung der Lage des vorgesehenen Wendeplatzes dafür eine weitere Grundstücksfläche.

Wenn in diesem Bereich der Wendeplatz ausschließlich der Erschließung der an meinem Grundstück anschließenden Flächen dient, so ist es ein Gebot der Billigkeit, für den benötigten Wendeplatz auch die Flächen in Anspruch zu nehmen, die davon den alleinigen Vorteil haben.

Auch aus rein planerischer Sicht würde eine Verlagerung des vorgesehenen Wendeplatzes westlich der Planstraße für diese noch unbebauten Grundstücks-

flächen eine bessere Anbindungsmöglichkeit ergeben, die ja gerade bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen den Vorrang haben sollten.

Unter Hinweis auf die vorstehenden Ausführungen erhebe ich gegen die jetzt vorgesehene Lage des Wendeplatzes Einspruch und schlage vor, ihn gemäß beiliegender Skizze in westlicher Richtung zu verlegen.

Bei der vorgesehenen offenen Einzel- oder Doppelhausbebauung ergibt sich für die nördlich gelegenen unbebauten Flächen auch eine bessere Parzellierungsmöglichkeit."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die geplanten Straßen dienen einer ordnungsgemäßen Erschließung noch unbebauter Grundflächen. Nach der Landesbauordnung dürfen bei rückwärtig gelegenen Grundstücken Gebäude nicht weiter als 80 m von einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Da die Grundstückstiefe des Grundstückes, auf das sich die Anregung bezieht, ca. 140 m beträgt, dient die geplante Straße auch der Erschließung dieses Grundstückes mit der Möglichkeit der weiteren Bebauung. Da das Grundstück durch die geplante Straße eine weitere Erschließungsmöglichkeit erhält, außerdem das Grundstück nur geringfügig von der Planstraße betroffen wird, kann die vorgesehene Planung nicht als unbillig betrachtet werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorstehend genannten Gründen den Plan unverändert zu belassen.

8. Für die Erbengemeinschaft Clausen — Sophia Clausen Nachlaß — hat Frau Annelotte Clausen, Schwachhauser Ring 120,
Bedenken und Anregungen gegen die Lage des Wendeplatzes geltend gemacht. Die Erbengemeinschaft Clausen ist Eigentümerin eines Teiles vom Flurstück VR 293 Nr. 24.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die geplante Straße zwischen Apfelallee und Am Rüten dient einer ordnungsgemäßen Erschließung noch unbebauter Grundflächen. Nach der Landesbauordnung dürfen bei rückwärtig gelegenen Grundstücken Gebäude nicht weiter als 80 m von einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Da die Grundstückstiefe, auf das sich die Anregung bezieht, ca. 200 m beträgt, dient die geplante Straße der weiteren Erschließung dieses Grundstückes. Unter Abwägung der Betroffenheit der einzelnen Grundstückseigentümer und unter planerischen Gesichtspunkten wurde die Lage der Straßen festgelegt. Insofern kann die Straßenführung und damit auch die Anlage des Wendeplatzes nicht verändert werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorgenannten Gründen den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hat das Hochbauamt gebeten, die Überbauung einer bestimmten Grundfläche zwecks Bau einer Verbrennungsanlage für das Krankenhaus Holdheim zu gestatten.

Planerische Bedenken gegen die beantragte Änderung der Baugrenze bestehen nicht. Im Deckblatt zum Bebauungsplan ist diese Änderung berücksichtigt worden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aus den vorstehend genannten Gründen der Änderung, wie im Deckblatt vorgesehen, zuzustimmen und somit dem Wunsch des Hochbauamtes zu entsprechen.

Dem Ortsamt Oberneuland und dessen Beirat sind am 23. Januar 1975 die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die von der Deputation für Bau und Raumordnung hier vorstehend angegebenen Erwiderungen vorgetragen worden.

Ortsamt und Beirat haben der Behandlung der Bedenken und Anregungen, wie sie von der Deputation für Bau und Raumordnung empfohlen wird, zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan mit Deckblatt für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich), Oberneulander Heerstraße (einschließlich), Am Rüten und An den Wühren zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des

Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich), Oberneulander Heerstraße (einschließlich), Am Rüten und An den Wühren

Bebauungsplan 1109

I. Anlaß der Planaufstellung

Ein nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung aufgestellter Bebauungsplan ist für den räumlichen Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes bisher nicht vorhanden. Ein Staffelbau- und ein Gewerbeplan aus 1958 hat hier die Baustaffel 1 a und die Gewerbeklassen III oder IV festgesetzt. Außerdem ist das Krankenhaus Holdheim in dem genannten Staffelbau- und Gewerbeplan mit ausgewiesen. Es fehlen jedoch Ausweisungen über bebaubare bzw. nicht bebaubare Flächen sowie Baugrenzen für den gesamten Geltungsbereich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die den Charakter Oberneulands wahrt, ist angesichts verschiedener konkreter Bauabsichten der nunmehr aufgestellte Bebauungsplan erforderlich. Insbesondere soll eine Zersiedlung verhindert werden. Das soll durch die Festsetzung begrenzter überbaubarer Grundstücksflächen sowie zusammenhängender nicht überbaubarer Grundstücksflächen geschehen; zumal es nach den bisherigen Festsetzungen möglich war, bis zu 50 m lange Baukörper zu errichten. Dieser Plan dagegen sieht ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser vor und nimmt damit auf die vorhandene Bebauung Rücksicht.

II. Planinhalt

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus Holdheim). Für dieses Grundstück soll als Maß der baulichen Nutzung die hierfür ausreichende Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 festgesetzt werden.

Für den an die Straßen Am Rüten und Oberneulander Heerstraße angrenzenden Teil des Plangebietes soll reines Wohngebiet (WR) und für den an die Straßen Apfelallee und Oberneulander Heerstraße angrenzenden Teil Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten im reinen Wohngebiet die Geschoßflächenzahl 0,4 und die Grundflächenzahl 0,2 und im Mischgebiet die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,5. Diese Zahlen gewährleisten eine nicht zu dichte Bebauung und damit die Erhaltung des Ortsbildes. Im reinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert festgesetzt, da die erforderlichen Garagen auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden können.

An der Oberneulander Heerstraße ist, einem dringenden Bedarf nachkommend, ein Kindertagesheim mit der erforderlichen Grundflächenzahl 0,2 und der Geschoßflächenzahl 0,4 ausgewiesen.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Verbindungsweg zwischen Apfelallee und öffentlicher Grünanlage wird auch eine Kanalanlage aufnehmen.

Das Plangebiet wird außer von den Straßen Am Rüten und Oberneulander Heerstraße in ausreichendem Maße von Planstraßen erschlossen, die in einem Wendeplatz enden.

III. Kosten

Wenn die beschriebene Planung realisiert wird, werden der Stadtgemeinde Bremen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Für Grunderwerb	DM	706 000,—
für Gebäudeentschädigung	DM	14 000,—
für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau	DM	66 000,—
für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung	DM	620 000,—
für Arbeiten des Gartenbauamtes	DM	45 000,—
für Arbeiten des Hochbauamtes	DM	1 300 000,—

Diese Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen werden.

IV. Folgemaßnahmen

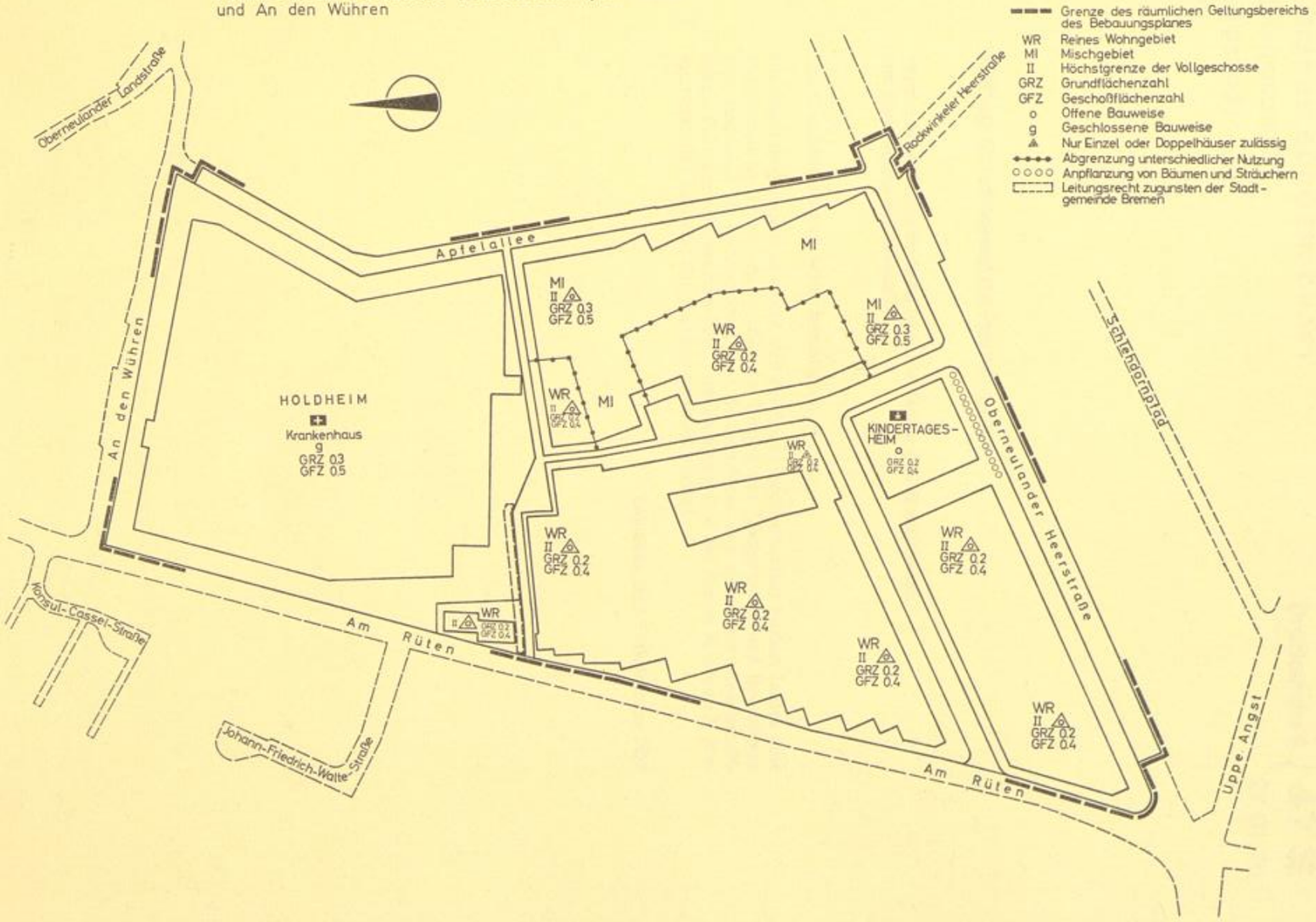
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden. Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die Durchführung in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden, wenn nötig, nach den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

BEBAUUNGSPLAN 1109
nach Bundesbaugesetz und BauNVO vom 26.11.1968
für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich)

BEBAUUNGSPLAN 1109

nach Bundesbaugesetz und BauNVO vom 26.11.1968
für das Gebiet zwischen Apfelallee (einschließlich), Oberneulander Heerstraße (einschließlich), Am Rüten und An den Wühren



Druck: Bremer Nachrichten GmbH