Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(20.3.1978) Drucksache 9/406

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 406 S
20. 03. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße, Richard-Dehmel-Straße und Scharnhorststraße

Bebauungsplan 1091

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 16. Dezember 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Die Finanzdeputation hat in ihrer Sitzung vom 7. Februar 1978 von dem Bebauungsplanentwurf 1091 zustimmend Kenntnis genommen.

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 Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße, Richard-Dehmel-Straße und Scharnhorststraße **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 Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße, Richard-Dehmel-Straße und Scharnhorststraße wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Mai 1977 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 Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
das Gewerbeaufsichtsamt
das Landesamt für Denkmalpflege
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 Amt für Wohnung und Städtebauförderung
das Hochbauamt
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung

das Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
das Wasserwirtschaftsamt
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
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
die Architektenkammer Bremen
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
die Stadtwerke Bremen AG

Nach Klärung bestimmter Fragen hatten die Träger öffentlicher Belange gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Am 1. Januar 1977 ist das neue Bundesbaugesetz in Kraft getreten. Da das Bebauungsplanverfahren 1091 bereits 1976 eingeleitet worden ist, sind die Überleitungsvorschriften des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes anzuwenden (Artikel 3 § 1 Absätze 1 und 2).

Die Vorschriften über die Bürgerbeteiligung sind dadurch erfüllt, daß der Bebauungsplan in einer öffentlichen Beiratssitzung behandelt worden ist. Innerhalb dieser Sitzung bestand Gelegenheit zur Erörterung des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan 1091 bewirkten Herabzonung und der Beteiligung des Senators für Finanzen wird folgendes mitgeteilt:

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes 1091 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 553, der am 13. Juli 1966 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan 553 setzt im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 1091 jeweils drei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Der Bebauungsplanentwurf 1091 begrenzt dagegen das Maß der baulichen Nutzung auf überwiegend zwei Vollgeschosse.

Dies ist eine „Herabzonung", die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine Entschädigungsverpflichtung der Gemeinde zur Folge haben kann.

In welchem Umfang Herabzonungsansprüche berechtigt geltend gemacht werden können, kann nur im jeweiligen Einzelfall dem Grunde und der Höhe nach beurteilt werden.

Kosten hierfür lassen sich deshalb zur Zeit noch nicht angeben.

Im übrigen wird wegen der Herabzonung auf die Begründung verwiesen.

Der Bebauungsplanentwurf 1091 ist hinsichtlich der Herabzonung dem Senator für Finanzen mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt worden. Dabei ist zu einer Erklärung der Firma Weser-Wohnbau, auf Herabzonungsansprüche zu verzichten, wozu Vertreter dieser Gesellschaft sich dem Stadtplanungsamt gegenüber mündlich bereiterklärt haben, auf folgendes hingewiesen worden, ohne damit diese evtl. Verzichtserklärung bewerten zu wollen:

Es ist rechtlich nicht auszuschließen, daß trotz abgegebener Verzichtserklärungen mit Erfolg Entschädigungsansprüche durchgesetzt werden (z. B. Anfechtungen wegen Irrtums, wegen wirtschaftlicher Notlage). Es kann deshalb grundsätzlich nicht vorhergesagt werden, ob trotz abgegebener Verzichtserklärung Entschädigungen von der Gemeinde zu zahlen sind. Aus solchen Erklärungen kann daher nicht geschlossen werden, daß damit eine Entschädigungsverpflichtung ausgeschlossen sei. Es kann nur im Einzelfall ohne ein bestimmtes Ergebnis abgeschätzt werden, ob von dem Betroffenen Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Trotzdem können diese Verzichtserklärungen bei einer späteren Auseinandersetzung um Entschädigungsansprüche von Bedeutung sein.

Es muß jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen werden, daß die Weser-Wohnbau lediglich den inneren Bereich bebaut. Die Grundstücke an der Richard-Dehmel-Straße, der Großbeerenstraße, Heinrich-Heine-Straße und teilweise der Scharnhorststraße sowie der Schenkendorfstraße werden ebenfalls von einer Herabzonung betroffen. Es handelt sich hierbei um etwa 95 Grundstücke.

Es ist somit zu beachten, daß eine eventuelle Verzichtserklärung der Baugesellschaft lediglich einen Teilbereich des Plangebietes abdeckt.

Am 12. Mai 1977 hatte die Deputation für Bau und Raumordnung die Auslegung des Planes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 27. Juni bis 27. Juli 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 6. bis 20. Juni 1977 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1091 sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

1. Herr Carl Jürgen Wulff, Heinrich-Heine-Straße 45,
   Frau Elke Wulff, Heinrich-Heine-Straße 45,
2. Herr Dr. Walter Nagel, Heinrich-Heine-Straße 49,
3. Herr Wolfgang Haetzel, Richard-Dehmel-Straße 74,
   Frau Erny Haetzel, Richard-Dehmel-Straße 74,
4. Herr Herbert Köppe, Richard-Dehmel-Straße 38,
   Frau Hildegard Köppe, Richard-Dehmel-Straße 38,
5. Herr Heiner Klausing, Richard-Dehmel-Straße 44,
6. Frau Ida Gläbe, Heinrich-Heine-Straße 31,
7. Herr Gerhard Schmidt, Richard-Dehmel-Straße 78,
8. Herr Werner Daehn, Richard-Dehmel-Straße 74,
9. Frau E. Bittkau, Heinrich-Heine-Straße 31A,
10. Frau Elisabeth Weigelt, Großbeerenstraße 84,
11. Frau Karolina Hielscher, Großbeerenstraße 82,
    Herr Ferdinand Hielscher, Großbeerenstraße 82,
12. Frau Gertrud Schmolke, Richard-Dehmel-Straße 56,
13. Herr Wolfgang Junghenn, Großbeerenstraße 74A,
14. Herr Thomas Bergmann, Großbeerenstraße 74,
    Frau Ulrike Bergmann, Großbeerenstraße 74,
15. Frau Margit Liebtrau, Richard-Dehmel-Straße 68A,
    Frau Rena Vogts, Richard-Dehmel-Straße 68A,
16. Herr Heinrich Ziemann, Heinrich-Heine-Straße 51,
17. Herr Henry Wilkens, Heinrich-Heine-Straße 43,
    Frau Gusti Wilkens, Heinrich-Heine-Straße 43,
18. Herr Walter Specht, Heinrich-Heine-Straße 41,
    Frau Liesegret Specht, Heinrich-Heine-Straße 41,
19. Herr Carl Andersson, Heinrich-Heine-Straße 53A,
    Frau Charlotte Andersson, Heinrich-Heine-Straße 53A,
20. Herr H. Rickens, Heinrich-Heine-Straße 35B,
21. Herr Detlef Bindrich, Richard-Dehmel-Straße 72,
    Frau Elke Bindrich, Richard-Dehmel-Straße 72,
22. Herr Kurt Großmann, Großbeerenstraße 88,
    Frau Margot Großmann, Großbeerenstraße 88,
23. Herr Karl Gotzen, Großbeerenstraße 72,
24. Herr Wilhelm Lundqvist, Großbeerenstraße 72A,
25. Herr Hermann Harms, Richard-Dehmel-Straße 80,
26. Frau Lucie Langenscheid, Scharnhorststraße 150,
27. Frau Margit Ohrt, Heinrich-Heine-Straße 59,
28. Frau Ilse Törmer, Scharnhorststraße 144,
    Herr Hermann Törmer, Scharnhorststraße 144,
    Frau Anni Wemheuer, Scharnhorststraße 142,
    Frau Inge Wemheuer, Scharnhorststraße 142,
    Herr Heinrich Tieste, Scharnhorststraße 142A,
    Frau Rosa Tieste, Scharnhorststraße 142A,
    Herr Volker Törmer, Scharnhorststraße 144,
    Frau Gesine Törmer, Scharnhorststraße 144,

29. Herr Dr. Johannes Georg Bergemann, Richard-Dehmel-Straße 68,
Frau Ingrid Bergemann, Richard-Dehmel-Straße 68,
30. Frau Bertha Horeis, Richard-Dehmel-Straße 64,
31. Frau Karla Breitkopf, Richard-Dehmel-Straße 74,
32. Frau Annemarie Kahrs, Richard-Dehmel-Straße 70,
33. Frau H. Paulmann, Heinrich-Heine-Straße 27A,
Frau M. Beymbrinke, Scharnhorststraße 154,
34. Herr Dr. Konrad Hammann, Heinrich-Heine-Straße 53,
35. Frau Margarethe Ricker, Heinrich-Heine-Straße 37B,
36. Herr Dr. Dietmar Steffens, Heinrich-Heine-Straße 55,
37. Herr Konrad Wessling, Heinrich-Heine-Straße 39,
38. Herr Erich Köche, Richard-Dehmel-Straße 60,
39. Frau Eva-Marie Poppe, Scharnhorststraße 150,
40. Herr Heinrich Schutte, Scharnhorststraße 150,
Frau Lieselotte Schutte, Scharnhorststraße 150,
41. Frau Dr. Ina Kurth, Großbeerenstraße 74,
42. Weser-Wohnbau GmbH & Co., Osterdeich 18,
43. Herr Dr. Wagner, Martinistraße 33,
für Frau Friederike Weinhold, Heinrich-Heine-Straße 59,
44. Herr Wolfgang Ohrt, Martinistraße 33,
für Frau Friederike Weinhold, Heinrich-Heine-Straße 59,
45. Herr Bernd Christinck, Heinrich-Heine-Straße 35B,
Frau Almut Christinck, Heinrich-Heine-Straße 35B,
46. Erbengemeinschaft Weyhusen,
Absender:
Herr Werner Kröger, Heinrich-Heine-Straße 37A,
47. Herr Werner Lange, Heinrich-Heine-Straße 35D,
Frau Gerda Lange, Heinrich-Heine-Straße 35D,
48. Herr Heinz-Otto Feuersaenger, Heinrich-Heine-Straße 37B,
Frau Gerda Feuersaenger, Heinrich-Heine-Straße 37B,
49. Herr W. Platz, Heinrich-Heine-Straße 37A,
Frau Ingeborg Platz, Heinrich-Heine-Straße 37A,
50. Herr Bernd Obersold, Heinrich-Heine-Straße 33,
51. Herr Hellmuth Schröder, Richard-Dehmel-Straße 58,
Frau Elise Schröder, Richard-Dehmel-Straße 58,
52. Frau Ingeburg Janssen, Großbeerenstraße 78,
53. Herr Walter Behnke, Großbeerenstraße 84,
Frau Ingeborg Behnke, Großbeerenstraße 84,
54. Herr H. Junge, Schenkendorfstraße 11,
und Mitunterzeichner,
55. Herr Rolf Schlüter, Schenkendorfstraße 12,
und Mitunterzeichner,
56. Bürgerinitiative „Gartenstadt Schwachhausen"

Nach Ende der Auslegungszeit sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

57. Herr Eckart Giebel, Scharnhorststraße 144E,
Frau Elisabeth Giebel, Scharnhorststraße 144E,
58. Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost

Im folgenden werden zunächst die eingegangenen Bedenken und Anregungen mitgeteilt.

Im Anschluß daran wird, um Wiederholungen zu vermeiden, die Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung jeweils zu bestimmten Themenbereichen der Bedenken und Anregungen mitgeteilt.

Lediglich die Einwendungen der Weser-Wohnbau und des Amtes für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost werden unter IX. und XII. der Vorlage mitgeteilt.

1. Herr Carl Jürgen Wulff und Frau Elke Wulff, Bremen, Heinrich-Heine-Straße 45, teilen folgende Bedenken und Anregungen mit.

Diesen Bedenken und Anregungen haben sich die unten aufgeführten Einsender angeschlossen.

1. Auf den Grundstücken der Heinrich-Heine-Straße mit ungerader Hausnummer sowie teilweise auch auf den Grundstücken der Richard-Dehmel-Straße mit gerader Hausnummer soll die Möglichkeit geschaffen werden, außerhalb der bisherigen Baufluchtlinie Garagen in den Gärten und an die jeweilige Grundstücksgrenze zu bauen. Einheitliche Vorschriften für die Gestaltung der Garagen enthält der Bebauungsplan nicht.

   Wir beantragen, die geplanten Baumöglichkeiten für die Garagen in dieser Form aus dem Plan zu streichen. Erstens würde dadurch die letzte zusammenhängende Grünfläche nach erfolgter Bebauung der Schenkendorfwiese zerstört — in diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Begründung zum obigen Bebauungsplan Seite 2, Absatz 1. Zweitens sind bei den meisten Häusern Garagen direkt am Haus, teilweise innerhalb der bisherigen Baufluchtlinie, teilweise außerhalb erstellt worden. Wenn zusätzlicher Garagenraum unvermeidbar ist, könnte dieser durch Erweiterung der bisherigen Baufluchtlinie, limitiert für Garagenbau, ohne Zerstörung der Grünfläche geschaffen werden.

   Anmerkung: Die Ausfertiger dieses Schreibens sind Eigentümer des Grundstücks Heinrich-Heine-Straße 45 und wären damit Nutznießer dieses Garagengeschenkes.

2. Der Bebauungsplan vermittelt den Eindruck, daß der vorgeschriebene Abstand der Baukörper zu den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen nicht eingehalten worden ist. Wir fordern die zuständigen Behörden zur Überprüfung auf und ggf. zur Berichtigung.

3. In der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 3 Absatz 2 wird ausgeführt:

   „Eine übermäßige Verdichtung in Schwachhausen ist städtebaulich nicht zu befürworten, weil anderenfalls vermehrte Ansprüche an gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen gestellt werden würden. Diese weiteren Infrastruktureinrichtungen sind städtebaulich jedoch nicht unterzubringen."

   Der vorliegende Bebauungsplan führt diese nicht gewünschte Verdichtung geradezu herbei durch seine massive Ausweisung von Geschoßwohnungen. In dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1091 sind Geschoßwohnungen bisher die Ausnahme. Die gesamte Randbebauung besteht zum überwiegenden Teil aus Einfamilienreihenhäusern. Jetzt sollen Geschoßwohnungen zur Regel gemacht werden. Damit wird die Verdichtung, die mit diesem Bebauungsplan eigentlich verhindert werden soll, festgeschrieben mit allen negativen Auswirkungen (siehe Punkt 4).

   Wir beantragen deshalb, den Bebauungsplan dergestalt zu ändern, daß auf der noch freien Fläche (der heutigen Schenkendorfwiese) ausschließlich Reihenhäuser und Gartenhofhäuser in maximal 2geschossiger Bauweise zugelassen werden entsprechend dem Charakter der Umgebung.

4. Der Eigenverkehr sowie der Besuchs- und Geschäftsverkehr für das vorgesehene Neubauvorhaben wird sich nach dem Bebauungsplan über die 3 Straßen Richard-Dehmel-Straße, Schenkendorfstraße und Heinrich-Heine-Straße und damit über die Scharnhorststraße abwickeln. Letztere ist schon heute dem Verkehrsaufkommen nicht gewachsen. Ein rigoroses Park- respektive Halteverbot in der Scharnhorststraße löst das Problem auch nicht, sondern würde nur zusätzliche Härten für die Anwohner bedeuten, für die es aufgrund der bestehenden Bebauung unmöglich ist, Garagen oder Stellplätze zu schaffen. Es spricht also auch die Verkehrslage gegen eine zu starke Verdichtung der Neubebauung und stützt somit unseren Antrag unter Punkt 3.

5. Der Bebauungsplan 1091 umfaßt ein sehr kleines Gebiet. Unter den amtlichen Bekanntmachungen des WK vom 29. Juni werden ebenfalls Bebauungspläne (786, 1139, 1163, 1317, 1407) veröffentlicht, die eigentlich nur als „Parzellenpläne" angesprochen werden können. Es fehlt hier der übergreifende Bebauungs- und Verkehrsplan für den Geltungsbereich des Beiratsamtes Nord-Ost, in dem dieser, wie auch die oben zitierten Bebauungspläne sowie die, die noch folgen, eingebettet sein müßten, und wir beantragen deshalb, diesen Bebauungsplan bis zur Vorlage dieses Gesamtplanes auszusetzen und stattdessen eine Veränderungssperre zu beschließen.

Als Steuerzahler fällt uns auf, daß in der Begründung zum Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Kosten von DM 1 210 000,— entstehen sollen. Dieses steht doch wohl im Widerspruch zu den Paragraphen 10, 74 und 75 der Brem. LBO, wonach für diese Gemeinschaftsausgaben die Bauherren aufzukommen haben. Wir bitten um Bestätigung, daß diese Kosten für die Allgemeinheit durch ein privates Bauvorhaben nicht entstehen.

Vorgetragen in den Zuschriften zu 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 45., 46., 47., 48., 49., 50., 51., 53., 57.

Darüber hinaus sind unter Hinweis auf die eben vorgetragenen Argumente noch folgende Zusätze gemacht worden:

Schreiben Nr. 2:

Es wird Einspruch gegen das Ausmaß der Bebauung wie auch gegen die Art und Weise, wie hier ganz sachte aber konsequent die Einstellung der Bürger mißachtet werde, vorgebracht. Als Übersiedler aus der DDR fühle man sich in Bremen sehr wohl, was nicht zuletzt der Klugheit und Freundlichkeit der Behörden der Stadt zu verdanken ist. Dieser Zusatz schließt dann mit dem Satz: „Aber die Verfahrensweise in Angelegenheit Schenkendorfwiese erinnert uns an Vorgänge, die wir hier nicht zu erleben gedachten."

Schreiben Nr. 8:

Die vorgesehene viel zu dichte Bebauung dieser Fläche sei nicht tragbar. Es werde vor allem gebeten, das Verkehrsaufkommen und die vorgesehenen Zuwegungen nochmals zu überprüfen.

Schreiben Nr. 11:

Der erforderliche Abstand zwischen den mehr als zweigeschossigen Häuserblocks und der südlich angebauten Garagen zur hinteren Baufluchtlinie in Richtung Großbeerenstraße sei nicht eingehalten.

Die vorgesehene mehr als zweigeschossige Bebauung am Südrand des Gebietes passe in keiner Weise zum bisherigen Wohncharakter der umgebenden Randbebauung, insbesondere nicht zu dem der Großbeerenstraße, wo bisher überwiegend ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser stünden.

Die bisherige Grünfläche würde durch die geplante Bebauung in nicht wünschenswerter Weise zersiedelt und durch die mehr als zweigeschossige Bauweise eine derartige Bevölkerungsdichte in diesem Gebiet hervorgerufen, für die der verbleibende Grünflächenrest absolut unzureichend sei. Hinzu komme noch, daß durch diese Bevölkerungsverdichtung der gesamte Kraftwagenverkehr in den anliegenden Straßen ebenfalls so verdichtet werde, daß insbesondere die jetzt schon dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsene Scharnhorststraße in nicht vertretbarer Weise noch mehr als bisher überlastet würde.

Auf dem Gelände der „Schenkendorfwiese" stünden insbesondere an der Süd- und Südostseite schutzbedürftige hohe Laubbäume. Der Bebauungsplan werde diese Bäume zu Gunsten der dichten Bebauung beseitigen.

Schreiben Nr. 18:

Insbesondere wird Protest erhoben gegen die auf den Grundstücken Heinrich-Heine-Straße eingezeichneten Garagen.

Schreiben Nr. 23:

Ästhetisch vertretbar für dieses Gelände sei nur eine aufgelockerte Bebauung, wie sie in vorbildlicher Weise in der Begrenzung von Richard-Dehmel-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße und Freiligrathstraße durchgeführt worden sei, um den typischen Charakter von Schwachhausen zu wahren.

Schreiben Nr. 27:

Ferner werden Bedenken wegen der Kanalisation hinter den Grundstücken Heinrich-Heine-Straße 57 und 59 mitgeteilt. Das Gefälle zum Hauptkanal betrage nur 2 cm. Sollten durch eine spätere Bebauung Schwierigkeiten dadurch entstehen, daß der Kanal bei starkem Regen voll Wasser laufe, werde man das Stadtplanungsamt dafür verantwortlich machen.

Schreiben Nr. 30:

Besonders störend sei, daß direkt hinter den kurzen Gärten der Häuser an der Richard-Dehmel-Straße Garagen entstehen sollen, anstatt erst Gärten und dann Häuser, wie am Anfang der Schenkendorfstraße.

Schreiben Nr. 34:

Die Durchführung des Bauvorhabens würde zu einer unzulässigen Verdichtung und mit Sicherheit zu einer Verstopfung der Straßen führen, zumal den Anliegern nicht zugemutet werden könne, ihre Gärten mit Garagen zu bebauen und damit das Gesamtbild zu zerstören.

Schreiben Nr. 39 und Schreiben Nr. 40:

Die Verkehrsverdichtung mit ihren unerwünschten Folgen der Gefährdung, der Lärm- und Abgaseverdichtung sowie der Luftverschmutzung durch Heizungsabgase in Verbindung mit verringerter Grünfläche, die der Regeneration der Atemluft dient, würde sich auf den Wohnbereich auswirken.

Die jahrelangen öffentlichen Erörterungen über den Schutz der Grünflächen in Schwachhausen und ihre Nutzung für geeignete öffentliche Zwecke (Fußgängerwege, Spielplätze und dergleichen) scheinen in den Wind geschlagen zu sein.

Schreiben Nr. 51:

Weiter werden Einwendungen gegen die geplante Ausweisung hinter den Grundstücken der Richard-Dehmel-Straße ab Hausnummer 44 bis zur Schwarzenbergstraße als Garagengelände erhoben.

Hier könnten auf einer Länge von ungefähr 140 m ca. 80 bis 100 Garagen erstellt werden, zumal hinter den Grundstücken Richard-Dehmel-Straße Nr. 56 bis 60 die Anordnung der Garagen in zwei Reihen quer zur Straßenflucht geplant sei.

Diese Massierung von Garagen auf verhältnismäßig kleiner Fläche innerhalb eines reinen Wohngebietes führe unweigerlich zu erheblicher Lärm- und Geruchsbelästigung, die die Nutzung der Gärten der Richard-Dehmel-Straße, insbesondere der Grundstücke 56 bis 60 stark beeinträchtige.

Daraus ergebe sich eine nicht zu vertretende Abwertung der Grundstücke.

Schreiben Nr. 53:

Es wird beantragt, den Bebauungsplan auszusetzen und stattdessen eine Veränderungssperre zu beschließen.

22. Herr Kurt und Frau Margot Großmann, Großbeerenstraße 88, teilen folgende Bedenken und Anregungen mit:

Der Bebauungsplan sei in sich widersprüchlich, denn in der Begründung auf Seite 3 Absatz 2 heiße es:

„Eine übermäßige Verdichtung in Schwachhausen ist städtebaulich nicht zu befürworten, weil anderenfalls vermehrte Ansprüche an gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen gestellt werden würden. Diese weiteren Infrastruktureinrichtungen sind städtebaulich jedoch nicht unterzubringen."

Der Bebauungsplan enthalte aber in hohem Umfang Geschoßwohnungen, die die Verdichtung direkt herbeiführten und den Gesamtcharakter des Plangebietes zerstören würden. Es werde deshalb beantragt, den Plan so zu ändern, daß das freie Gebiet (Schenkendorfwiese) ausschließlich mit Einfamilienreihenhäusern mit maximal echt zweigeschossiger Bauweise und Atriumhäusern bebaut werde. Im Jahre 1961 habe ihnen die Behörde sogar die Baustaffel 1a vorgeschrieben.

Die geplante Bebauung bringe zudem erhebliche Schwierigkeiten für den sich daraus ergebenden Verkehr, der sich weitgehend über die bereits ausgelastete Scharnhorststraße abwickeln müßte. Diese Einwendungen würden wichtig genug erscheinen, den Bebauungsplan in dieser Richtung zu überprüfen und bevorzugt die Interessen der meist langjährigen Randanlieger zu berücksichtigen, die nämlich die Betroffenen einer falschen Bebauung seien.

43. und 44.

Herr Rechtsanwalt Dr. Wagner, Bremen, Martinistraße 33,

und

Herr Rechtsanwalt Ohrt, Bremen, Martinistraße 33,

teilen in zwei im Wortlaut identischen Schreiben folgende Bedenken und Anregungen mit:

„Dem Beschluß des oben bezeichneten Bebauungsplanes wird

widersprochen,

da sowohl rechtliche als auch planerische Bedenken gegen Form und Inhalt des Bebauungsplanes bestehen.

I.

Schon aus der Begründung zum Anlaß der Planaufstellung ergibt sich, daß es sich um einen Plan handelt, der entgegen den Bestimmungen des § 2 Bundesbaugesetz nicht von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt wurde, sondern der auf Privatinitiative nach privaten Vorlagen im privaten Interesse von Wohnungsbauunternehmen gefaßt wurde.

In dieser Begründung heißt es:

Für den unbebauten inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 bestehen Absichten zu überwiegender Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungen, wobei die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 553 in diesem Bereich zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung nicht mehr ausreichen.

Diese Begründung entlarvt deutlich, daß Anlaß zur Planaufstellung nicht etwa ein allgemeines, über das Gebiet der ‚Schenkendorfer Wiese' übergreifendes Planungs- und Gestaltungsbedürfnis der Gemeinde war, sondern das einzig und allein die ‚Absichten zur Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungen' Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt nicht die Anforderungen, die an eine gemeindliche Satzung zu stellen sind, nämlich die Regelung eines generellen Sachverhaltes in abstrakter Weise. Vielmehr handelt es sich bei den Festsetzungen in dem Bebauungsplan um eine Art vorweggenommene Baugenehmigung, die gegenwärtige konkrete Planungen der Firma Weser-Wohnbau als Vorlage genommen hat. Der Bebauungsplan erfüllt in keiner Weise die Anforderungen, die an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu stellen sind. Da es sich in Wirklichkeit nicht um eine generell abstrakte Planung in Form einer Satzung, sondern um eine individuelle Einzelfallgestaltung handelt, kann der Bebauungsplan nur als Verwaltungsakt angesehen werden. Dieses Schreiben mag als

Widerspruch

aufgefaßt werden, der sowohl namens des Unterzeichneten als auch namens der unmittelbar betroffenen Anliegerin, Frau Friederike Weinhold, Heinrich-Heine-Straße 59, 2800 Bremen, eingelegt wird. Vollmacht wird versichert.

Schon die Größenordnung des zu bebauenden Gebietes belegt die Richtigkeit der hier vertretenen Auffassung.

II.

Die inhaltliche Begründung des Bebauungsplanes kann nur verwundern. Es wird mit Behauptungen statt mit Begründungen gearbeitet.

Der Bebauungsplan läuft dem auf Seite 2 der Begründung postulierten Ziel der Bauleitplanung für Schwachhausen zuwider. Danach sollen die freien Grünräume in den inneren Bereichen der Wohngebiete von Bebauung freigehalten werden, um den Grüncharakter und somit den Wohnwert des Stadtteiles zu erhalten. Der Bebauungsplan zerstört aber die letzte größere Grünfläche im Bereich Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße, Scharnhorststraße und Richard-Dehmel-Straße. Auch die allgemeine Behauptung, im Stadtteil sei ausreichend öffentliches Grün vorhanden, so daß die Verwendung des Geländes als öffentliche Grünfläche nicht angebracht sei, ist offensichtlich falsch. Die nächsten öffentlichen Grünflächen von vergleichbarer Größe und Qualität stellen der Bürgerpark und der Rhododendronpark dar.

Im übrigen wird die Behauptung, öffentliches Grün sei ausreichend vorhanden, schon durch die oben zitierten Leitsätze der Bauleitplanung für Schwachhausen widerlegt. Man kann nicht einerseits das Planziel verfolgen, möglichst die Grünflächen Schwachhausens zu erhalten, andererseits aber behaupten, es seien bereits genügend Grünflächen vorhanden, so daß einzelne Grünflächen bebaut werden können. In der Begründung des Bebauungsplanes geht man von einem fehlerhaften Verständnis des Begriffes ‚innerer Bereich der Wohngebiete' aus.

Mit der Festsetzung dieses Bebauungsplanes wird daher gravierend gegen die Belange der Bevölkerung, aber auch gegen öffentliche Belange verstoßen, so daß die Vorschriften des § 1 Abs. 4 und 5 BBauG verletzt sind.

III.

Darüber hinaus dürfte aber auch gegen das Landesrecht, insbesondere die Landesbauordnung, verstoßen sein, weil der Bebauungsplan eine unzulässige Konzentration von Kraftfahrzeuggaragen mit erheblich belästigenden Wirkungen für die Anlieger erlaubt und einer Hinterhofbebauung Vorschub leistet. Ferner sind die Vorschriften über den Bauwich mindestens im Grenzbereich zur Heinrich-Heine-Straße verletzt worden. Insoweit bleibt die Durchführung eines Normenkontrollverfahrens vorbehalten.

IV.

Der Bebauungsplan ist familien- und kinderfeindlich. Durch die planlose Wohnverdichtung in den engen Wohnstraßen im Bereich der Schenkendorfwiese wird eine so starke Verkehrsverdichtung geschaffen, daß Fußgänger und Radfahrer — und hier sind insbesondere Kinder gefährdet — in unverantwortlicher Weise Gefahren ausgesetzt werden. Hierdurch wird das Wohnen für Familien mit Kindern in Schwachhausen zu einem gefährlichen Unternehmen. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, daß es das erklärte bevölkerungspolitische Ziel des Senats ist, gerade ein Abwandern junger Familien in die niedersächsischen Randbereiche zu verhindern und ein für diese Interessentenkreise genügendes Eigenheimangebot in Bremen zu schaffen. Diesem Ziel läuft aber der Bebauungsplan gerade zuwider, indem er die vorhandene Wohnsubstanz durch die Verkehrsverdichtung für Familien mit Kindern entwertet.

Der Bebauungsplan bewirkt auch nicht, daß für die Zielgruppe ‚junge Familie' ein erhöhtes Angebot an adäquatem Wohnraum geschaffen wird. Dieses Ziel kann nicht durch die Erstellung von Wohnanlagen in gerade solchen Gebieten erreicht werden, wo Spitzenpreise für Bauland zu zahlen sind. Bekanntlich beläuft sich der qm-Preis im Gebiet Schenkendorfwiese dank der preistreibenden Institution ‚Richtwertkartei' auf DM 200/qm. Die Richtigkeit dieser These belegen die vielen ungenutzten und leerstehenden Wohnungseinheiten in gerade diesem Gebiet (Heinrich-Heine-Straße, Ecke Charlottenburger Straße, Großer Kurfürst etc.).

V.

Es wird ferner bezweifelt, daß die Erschließung des Geländes gesichert ist, da die gesamte Infrastruktur im Bereich des Bebauungsplanes 1091 hinsichtlich der Kanalisations- und Versorgungsleitungen nicht für eine derartige Bevölkerungsdichte ausgelegt ist. Dieses Problem ist im Beirat bekannt. Es wird angefragt, inwieweit die Folgekosten für Erweiterung des Kanalisations- und Versorgungsnetzes in den Erschließungskosten enthalten sind, die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt sind. In diesem Zusammenhang wird ferner angefragt, warum die Gemeinde zu einem derartigen Preis von fast 1 Million DM von der Eigentümerin und zukünftigen Bauträgerin öffentliche Wegeflächen erwerben muß, damit sie für die Bauträgerin das Gebiet erschließen kann.

VI.

Hieran anknüpfend wird den finanzpolitischen Erwägungen widersprochen, die zwar in der Begründung zum Bebauungsplan nicht offen ausgesprochen sind, die aber dazu geführt haben, daß das ursprünglich geplante Projekt eines Nah-Erholungsgebietes nicht durchgeführt werden konnte. Seinerzeit wurde der Plan, im Gebiet Schenkendorfwiese ein Nah-Erholungsgebiet mit großzügigem Spielplatz zu errichten, aus finanziellen Gründen für undurchführbar erklärt, da man

gut 4 Millionen DM für den Erwerb des Geländes hätte anlegen müssen. Nunmehr wird ein Bebauungsplan vorgelegt, der einerseits den Zielen der Leitplanung für Schwachhausen (Freihaltung von Grünflächen) widerspricht, andererseits den Steuerzahler als von amts wegen selbst eingeräumte Größenordnung über 1,2 Millionen DM für Erschließungsmaßnahmen kostet. Dazu kämen noch die in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochenen Kosten für die Enteignungsentschädigung nach dem BBauG, die durch die Herabzonung von 3- auf 2geschossige Bauweise auf Antrag fällig wird. Es wird angefragt, ob die alleinige Eigentümerin des von dem Bebauungsplan betroffenen Grundstückes rechtswirksam auf derartige Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde verzichtet hat. Die Notwendigkeit der Herabzonung ergab sich im übrigen aus einem ebenso übereiligen und stückwerkhaftigen Bebauungsplan Nr. 553, der im Jahre 1957 in aller Eile — ebenfalls aus Gefälligkeit gegenüber Bauträger — aufgestellt wurde. Der frühere Bebauungsplan aus dem Jahre 1921 (dreigeschossig) sah nämlich bereits in seinen Festsetzungen die entschädigungslose Herabzonung um ein Geschoß vor.

VII.

Angesichts der sinkenden Bevölkerungszahlen ist kein vernünftiger Grund für eine auf die Bevölkerungspolitik ausgerichtete Städteplanung ersichtlich, die letzten Grünflächen Schwachhausens mit Wohnanlagen dichtzubauen, wobei zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundflächen Gärten und Grünflächen so klein wie möglich gehalten werden.

Nach allem erhebt sich die Forderung, diesem Bebauungsplan nicht zur Rechtsgültigkeit zu verhelfen, sondern vor Beschluß über einen derartigen Bebauungsplan eine realistische Folgekostenberechnung aufzustellen, die nach diesseitigem Erachten mindestens mit einem Saldo von 2,5 bis 3 Millionen Mark abschließen dürfte. Angesichts dieser Zahlen sollte das Projekt ‚Nach-Erholungsgebiet' noch einmal ernsthaft geprüft werden (auch und gerade Brachland kann der Forderung nach Erholungs- und Spielflächen gerecht werden).

Unabdingbare Forderung ist jedoch die Zurückstellung eines derartigen Mini-Bebauungsplanes bis zur Erstellung einer übergreifenden planerischen Gesamtkonzeption für Bremen bzw. mindestens für Schwachhausen."

Diese Bedenken und Anregungen sind von folgenden Mitunterzeichnern unterschrieben worden:

Herr Prof. Dr. Eike Schmidt, Ulenhorst 20,
Herr Günther Brandt, Wilhelm-Böhmert-Straße 28,
Frau Hannelore Brandt, Wilhelm-Böhmert-Straße 28,
Frau Erika Müller-Rollauer, August-Bebel-Allee 6,
Frau Andrea Schulze, Falkenstraße 15,
Frau Sigrid Voß, Hemingstedter Schanze 14.

52. Frau Ingeborg Janssen, Bremen, Großbeerenstraße 78,

teilt folgende Bedenken und Anregungen mit:

Die geplante Bebauung erfolge viel zu dicht auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche, so daß die Bebauung nicht mehr dem Charakter der Umgebung und Schwachhausens entspräche. Auch sei rätselhaft, wie sich vor allen Dingen morgens der Verkehr aus dem dicht besiedelten Schenkendorfareal in den starken Verkehr der Heinrich-Heine-Straße und Scharnhorststraße einfügen solle. Auf dem Papier und statistisch sei alles zu belegen, es sei den verantwortlichen Herren jedoch zu empfehlen, einmal morgens und nachmittags die Scharnhorststraße zu überqueren. Das sei heute schon schwierig; was aber solle werden, wenn die Autos aus dem Schenkendorfgebiet hinzukommen.

Man solle sich dem Bebauungsstil der angrenzenden Straßen anpassen, zur Großbeerenstraße hin seien große zweigeschossige Blocks vorgesehen, während im angrenzenden Teil der Großbeerenstraße nur freistehende Einfamilienhäuser stehen. Dagegen seien zur Heinrich-Heine-Straße hin, wo die Häuser wesentlich höher seien, Reihenhäuser geplant.

Auch sei der Einwendenden schon zu Beginn des Jahres zugesichert worden, daß man die Blocks so weit wie möglich von den Grenzen der Anlieger an der Großbeerenstraße entfernt bauen würde. Nun sei die Planung jedoch so geblieben,

wie ursprünglich konzipiert, nämlich 13 m zwischen Haus und Grundstücksgrenze zur Großbeerenstraße und 2 m zwischen Haus und Straße. Diese 2 m hätten jedoch überhaupt keinen Wert. Sie wären als zusätzliche Grünfläche hinter den Häusern wesentlich sinnvoller.

Wie man sich zur bestehenden eingeschossigen Bebauung an der Scharnhorststraße anpasse, wäre es sinnvoll, wenn man dies zur Großbeerenstraße hin auch täte.

54. Herr H. Junge, Schenkendorfstraße 11,

teilt folgende Bedenken und Anregungen mit:

„1. Durch die Bebauung der Schenkendorfwiese wird sich das Verkehrsaufkommen in der Schenkendorfstraße durch Besuchs-, Geschäfts- und Eigenverkehr der Neubaubewohner mindestens verfünffachen. In der jetzt geplanten Veränderung der Schenkendorfstraße sind knapp 20 öffentliche Parkplätze vorgesehen, davon werden die geplanten 11 Parkplätze am Wendeplatz für den Verkehr der Neubauwohnungen nicht ausreichen.

Mit der zu erwartenden Verkehrsregelung in der Schenkendorfstraße wird auf der einen Seite ein absolutes Halteverbot, auf der anderen Seite ein eingeschränktes Halteverbot notwendig. Damit entsteht für die 40 Anlieger der Schenkendorfstraße eine Parkplatznot. Denn sie konnten bisher ihre ca. 30 Fahrzeuge ohne Schwierigkeiten in der Schenkendorfstraße parken.

Wir beantragen deshalb, den Bebauungsplan insofern zu ändern, als auf Kosten des Bauträgers eine ausreichende Anzahl von mindestens 30 öffentlichen Parkplätzen erhalten wird. Andernfalls löst der Bebauungsplan die entstehenden Verkehrsprobleme zum finanziellen Nutzen des Bauträgers.

2. In dem Bebauungsplan ist eine Gartenbaufläche hinter den Häusern der Schenkendorfstraße Nr. 12 bis 18 für den Garagenbau ausgewiesen. Eine Zufahrt ist seitlich von Nr. 18 vorgesehen.

Wir beantragen, den Bebauungsplan so zu ändern, daß die ausgewiesene Garagenbaufläche gestrichen wird. Denn neben der erhöhten Lärm- und Abgasemission durch den erhöhten Verkehr käme so für einen großen Teil der Anlieger auch noch eine zusätzliche Lärm- und Abgasbelästigung hinter ihren Wohnungen hinzu. Zusätzlich würden natürlich somit auch noch weitere Grünzellen bebaut und somit vernichtet werden.

3. Mit der Bebauung der Schenkendorfwiese wird auch eine neue Straßendecke für die Schenkendorfstraße erforderlich werden. Da diese unmittelbar mit dem Bauvorhaben notwendig würde, müssen Kosten von ca. 300 000 DM in der Kostenaufstellung für das Land Bremen erscheinen.

Ebenfalls fehlen die Kosten für die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes. Wir beantragen deshalb, alle fehlenden Kosten in der Kostenrechnung für das Land Bremen nachzutragen.

Bemerkungen und Anregungen:

Die Beibehaltung der Sackgasse und die Anlage des geplanten Spielplatzes wird von uns begrüßt. Trotz eventueller juristischer Schwierigkeiten ließe sich eine große Parkfläche unter dem Spielplatz anlegen.

Die Anzahl der geplanten öffentlichen Parkplätze läßt uns eine Bauplanung erkennen, die nur die Interessen des Bauträgers berücksichtigt. Weiter erkennen wir die geplante Zerstörung von Lebensqualität der sozialschwachen Bewohner von Sozialwohnungen in der Schenkendorfstraße."

Diese Bedenken und Anregungen sind von folgenden Mitunterzeichnern unterschrieben worden:

Frau Hilde Junge, Schenkendorfstraße 11,
Frau Martha Grupe, Schenkendorfstraße 11,
Herr Helmut Bergmeier, Schenkendorfstraße 9,
J. Bergmeier, Schenkendorfstraße 9,
Ch. Slawinski, Schenkendorfstraße 15,
G. Janku, Schenkendorfstraße 19,

Herr Hermann Adamowsky, Schenkendorfstraße 19,
S. Adamowsky, Schenkendorfstraße 19,
Herr Gerd Jahncke, Schenkendorfstraße 10,
Herr Ludwig Speulda, Schenkendorfstraße 8,
Herr Fritz Treichel, Schenkendorfstraße 10,
Herr Wilhelm Treichel, Schenkendorfstraße 10,
H. Bohne, Schenkendorfstraße 6,
Frau Sabine Rantzsch, Schenkendorfstraße 12.

55. Die Bedenken und Anregungen zu 54. sind im Wortlaut ebenfalls von Herrn Rolf Schlüter, Schenkendorfstraße 12, und von folgenden Mitunterzeichnern mitgeteilt worden:

Herr Konrad Dierks, Schenkendorfstraße 14,
Herr Rolf Göbel, Schenkendorfstraße 16,
Herr Werner Bruns, Schenkendorfstraße 16,
Frau Erna Albrecht, Schenkendorfstraße 16,
Herr Gerd Reimann, Schenkendorfstraße 18,
Herr Karl Häfker, Schenkendorfstraße 18,
Herr Walter Schmidt, Schenkendorfstraße 18,
Frau Margarethe Günther, Schenkendorfstraße 18,
Frau Henriette Metzner, Schenkendorfstraße 16,
Frau Erika Vosgerau und Kinder, Schenkendorfstraße 14,
Familie Horst Schöttmer, Schenkendorfstraße 4,
Familie Norbert Colbow, Schenkendorfstraße 9,
Herr Jörg Rieger, Schenkendorfstraße 12,
Herr Heinrich Behrens und Frau, Schenkendorfstraße 13.

56. Die Bürgerinitiative „Gartenstadt Schwachhausen"

teilt folgende Bedenken und Anregungen mit:

„Gegen den in der Sitzung der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Mai 1977 gefaßten Planaufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan 1091 erheben wir hiermit Einspruch, weil u. E. erhebliche Bedenken bestehen, ihn rechtsverbindlich werden zu lassen, solange nicht einheitliche Grundsätze gegen die Zerstörung der Gartenstadt Schwachhausen und der angrenzenden Wohngebiete aufgestellt sind.

Unsere seit 1971 bestehende Bürgerinitiative wendet sich damit in erster Linie an die Deputation für Bau und Raumordnung und an die Bürgerschaft, um aufzuzeigen, welche Verantwortung in der Beschlußfassung dieses und ähnlicher Bebauungspläne liegt.

Wir schicken voraus:

Seit etwa Anfang 1960 sind in Schwachhausen — besonders im noch nicht neu beplanten Innenbereich — sehr viele Bauvorhaben errichtet worden, die auf den Bauleitplänen von 1921 und der Staffelbauordnung von 1940 beruhen, obwohl der Bebauungsplan vergilbt und zerknittert und in den Farben nicht mehr erkennbar ist und mit der StBO von 1940 — die die Grundlage auch für die LBO bildet — nicht übereinstimmt. Jedenfalls soll gemäß Bebauungsplan von 1921 eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zulässig sein, obwohl bis 1960 — außer an Straßenecken — keine solchen Wohnhäuser zu finden sind. Auch fehlen im Bebauungsplan hintere Baulinien, und im Gewerbeplan von 1921 sind private Gärten und landwirtschaftliches Gelände nicht als Grünfläche ausgewiesen, so daß diese Flächen als Bauland angesehen und zu Baulandpreisen gehandelt werden. Dadurch sind nicht nur die Bauherren gezwungen, die Grünflächen möglichst klein zu halten, auch die Stadt muß Erholungsflächen, Kinderspielplätze und sogar Kleingartengelände usw. zu Baulandpreisen erwerben.

Inzwischen haben Aufklärungen von Fachleuten, Presse und Rundfunk sowie die Aufklärung des Stadtteilbeirats und erfolgreiche Prozesse dazu geführt, daß die alten Baupläne und Bauordnungen keine genügende Grundlage für Baugenehmigungen mehr bieten, weil sie meist gegen § 34 BBauG verstoßen und auch solche

Genehmigungen vom Gericht als rechtswidrig beschieden werden, die zwar die nachbarschützenden Rechte beachten, aber gegen die für die Öffentlichkeit geschaffenen Rechte verstoßen.

Jedenfalls hätte ein Bauantrag für die Schenkendorfwiese eine Flut von Widersprüchen der vielen Anlieger hervorgerufen, auch wenn man — wie im Gebiet des Bebauungsplans 553 ohnehin schon geschehen — von der 3geschossigen Bebauung abgesehen hätte.

So hat also die Weser-Wohnbau statt eines Bauantrags eigens nur für die von ihr gekaufte Wiese einen Bebauungsplan dem Stadtplanungsamt vorgelegt und durch ‚geschickte Verhandlungen' mit allen Beteiligten in wenigen Monaten die Zustimmung sowohl der Exekutive als auch der Legislative erhalten.

Der Unmut der Bewohner Schwachhausens, der schon in den Stadtteilbeiratssitzungen vom 27. Oktober und 22. November 1976 zum Ausdruck kam, aber wurde nicht beachtet. Man weiß genau, daß den Bürgern gegen einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan kaum juristische Möglichkeiten gegeben sind.

Dieser ‚Trick' scheint übrigens Schule zu machen. Die amtlichen Bekanntmachungen bringen zur Zeit auffällig viele kleine und kleinste Bebauungspläne — auch in anderen Stadtteilen — obwohl das Stadtplanungsamt bisher immer über Zeitmangel klagte bzw. mit den Trägern öffentlicher Belange keine Einigung erzielt werden konnte, so daß es oft Jahre dauert, bis ein Plan zur Auslegung kommt.

Wir fragen nun:

Ist dieses Stückwerk von Stadtplanung Bremens würdig? Es bedeutet ‚Wilde Bebauung' und damit die Zerstörung gesunder Stadtteile und die Zerstörung des natürlichen Lebensraumes. Darüber hinaus entsteht durch die Wohnverdichtung in unseren engen Wohnstraßen eine so starke Verkehrsdichtung, daß besonders Fußgänger und Radfahrer in unverantwortlicher Weise gefährdet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist diese u. E. wichtigste Frage anscheinend deshalb nicht aufgeworfen, weil hierfür wohl nicht das Stadtplanungsamt, sondern das Straßen- und Brückenbauamt zuständig ist, obwohl beide Ämter dem Herrn Senator für das Bauwesen unterstehen.

Unsere Forderung lautet:

1. Zurückstellung dieses Bebauungsplanes, der lediglich zwar bequeme, aber — besonders für Familien mit Kindern — viel zu teure und keineswegs notwendige Wohnungen und weitere Belastung der Wohnstraßen Schwachhausens durch Durchgangs- und ruhenden Verkehr schafft, aber niemals das, was alle Parteien den Bürgern — insbesondere vor den Wahlen — versprochen haben, bessere Wohn- und Lebensqualität.

2. Die unverzügliche Erstellung eines General-Flächennutzungs- und -bebauungsplans im Zusammenhang mit einem Generalverkehrsplan für Schwachhausen und die angrenzenden Gebiete unter rechtzeitiger Benachrichtigung der Bewohner bei Beginn der Planung, damit Bedenken und Anregungen von Anfang an Verwertung finden können und aufwendige Arbeit und Ärger vermieden wird.

   Die Bürger Bremens wandern nicht wegen der dort geschaffenen Neubauten ins Umland ab, sondern weil die Vorstädte Bremens in ihrem Charakter durch Verplanung und Durchgangsverkehr zerstört werden, und weil sie für jeden Quadratmeter Gartenland, das meist noch nicht einmal nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann, DM 200,— bezahlen müssen.

Bauen und Stadtplanung ist eine Kulturaufgabe und kein Geschäft. Wir Bürger Bremens wehren uns mit aller Entschiedenheit dagegen, daß jeglicher Idealismus, den Architekten und Stadtplaner entwickeln, durch Materialisten zunichte gemacht wird.

Um das Grundsätzliche zu betonen, haben wir hier auf Anregungen und weitere Bedenken zunächst verzichtet, behalten uns aber vor, spätere Eingaben zu machen.

gez.: Felicitas Mensch, Großbeerenstraße 16, 2800 Bremen."

Diese Bedenken und Anregungen sind von folgenden Mitunterzeichnern unterschrieben:

Herr Christian Tietze, Großbeerenstraße 20,
Frau Margarethe Krech, Großbeerenstraße 8,
Herr Fred Harf, Großbeerenstraße 2,
Frau Erna Pogge, Großbeerenstraße 4,
Frau Gertrud Schröder, Großbeerenstraße 4,
Frau Anna Mielke, Großbeerenstraße 6,
Herr Wolfgang Mielke, Großbeerenstraße 6,
Frau Gisela Kampmeyer, Großbeerenstraße 10,
Herr Hans Hennies, Großbeerenstraße 12,
Frau Grete Lutter, Großbeerenstraße 18,
Herr Stefan Schulze, Großbeerenstraße 18,
Herr Henning Scheinhardt, Großbeerenstraße 20,
Herr Walter Mähr, Großbeerenstraße 28,
Frau Claudia Werner, Großbeerenstraße 30,
Herr Hermann Meyerhoff, Großbeerenstraße 32,
Frau Ingrid Lorenzen, Großbeerenstraße 34,
unleserlich
Herr Dr. Ulrich Mückenberger, Großbeerenstraße 34,
Frau Doris Bollinger, Großbeerenstraße 34,
Herr Dr. Hans-Ludwig Beth, Großbeerenstraße 36,
Frau Helene Kühnemund, Großbeerenstraße 40,
Frau Elfriede Behrmann, Großbeerenstraße 40,
Frau Heide Hampe, Großbeerenstraße 8,
Frau Helga Gallas, Großbeerenstraße 34,
Frau Adelheid Hasselmann, Großbeerenstraße 46,
Frau Annegret Schultze, Großbeerenstraße 50 A,
Frau Liselotte Rasper, Großbeerenstraße 52,
Herr Heinke Elbrecht, Großbeerenstraße 54,
Frau Marie Mansholt, Großbeerenstraße 56,
Frau R. Brant, Großbeerenstraße 58,
Frau Annelise Ganten, Großbeerenstraße 64,
Frau Sophie Bach, Großbeerenstraße 64,
Herr Ernst Wiehe, Großbeerenstraße 51,
Herr Dr. Karl Aselmann, Großbeerenstraße 49,
Herr Dieter Richter, Großbeerenstraße 35,
Herr Karl Heinz und Frau Hannelore Wiedenbeck, Großbeerenstraße 33,
Frau Helga Schwers, Loignystraße 30,
Herr Georg Wilckens, Loignystraße 32,
Frau Tollknäpper, Loignystraße 28,
Herr Prof. Dr. Hans-Gerd Artus, Loignystraße 34,
Frau Hanna Zinke, Loignystraße 36,
Frau Gertrud Klemeyer, Loignystraße 38,
Herr F. Cesarz, Loignystraße 40,
Herr Leo Kotten, Loignystraße 33A,
Herr Werner Schalm, Großgörschenstraße 26,
Frau Ellen Hahn, Großgörschenstraße 22,
Frau Lisa Pesch, Großgörschenstraße 20,
Frau Ursula Kleinlosen, Großgörschenstraße 18,
Frau Loretta Lagpacan, Großgörschenstraße 18,
Herr Herbert Maier, Großgörschenstraße 18,
Frau Barbara Volkers, Großgörschenstraße 16,
Herr Dr. Jan Ferns, Großgörschenstraße 11A,
Herr H. Pinkenburg, Großgörschenstraße 9,
Herr H. G. Bülow, Großgörschenstraße 7,
Herr Horst Neumann, Großgörschenstraße 5,
Frau B. Neumann, Großgörschenstraße 5,
Herr Wilhelm Heitmann, Scharnhorststraße 30,
Frau Helga Heitmann, Scharnhorststraße 30,
Frau Christiane Wätjen, Scharnhorststraße 30,
Herr Ernst Cordes, Scharnhorststraße 10,
Frau Käthe Scholz, Scharnhorststraße 10,
Frau Otty Günther, Scharnhorststraße 16,
Frau Herta Bothe, Scharnhorststraße 16,

Herr Karl Martens, Scharnhorststraße 14,
Frau Meta Wrede, Scharnhorststraße 18,
Frau Helga Sawallisch, Scharnhorststraße 12,
Frau Gertraud Lauckner, Scharnhorststraße 6,
Frau Alice Meyer, Scharnhorststraße 4,
Frau Anni Pattora, Scharnhorststraße 26,
Herr Hubert Schmitz und Frau Gertrud Schmitz, Prager Straße 45,
Frau Anni Winter und Frau Anneliese Winter, Prager Straße 45,
Herr Gerhard Knape und Frau Knape, Prager Straße 43,
Frau Cornelia Knape, Prager Straße 43,
Herr Dr. G. Kettler, Richard-Dehmel-Straße 28,
Herr Peter Kettler, Richard-Dehmel-Straße 28,
Frau Leni Kettler, Richard-Dehmel-Straße 28,
Frau Hannelore Isenberg, Richard-Dehmel-Straße 19,
Herr Gert Rolf Tantzen, Richard-Dehmel-Straße 33,
Herr Rüdiger Schmitz, Prager Straße 45,
Frau Almut Schmitz, Prager Straße 45,
Herr Burghard Benecke, Prager Straße 49,
Frau Inge Weiß, Prager Straße 11,
Frau Jutta Stiller, Prager Straße 13,
Herr Bernd-Dieter Stiller, Prager Straße 13,
Frau Ursula Hannemann, Prager Straße 13,
Herr Hans Hannemann, Prager Straße 13,
Frau Erna Zeltz, Prager Straße 10,
Frau Ingeborg Wegener, Prager Straße 10,
Frau Rosel Hellberg, Prager Straße 6,
Frau Hanna Wilkening, Prager Straße 5,
Frau Susanne Schnitger, Heinrich-Heine-Straße 7,
Frau Ursula Bandisch, Prager Straße 9,
Herr Klaus-F. Ziemann, Prager Straße 50,
Frau Marita Ziemann, Prager Straße 50,
Herr A. Hellberg, Prager Straße 6,
Frau A. Landsberg, Prager Straße 8,
Frau U. Löwe, Prager Straße 4,
Herr Joachim Weiß, Maßolleweg 4A,
Frau Renate Rodenberg, Prager Straße 3,
Herr Herbert Heinrich, Scharnhorststraße 62A,
Frau Christel Heinrich, Scharnhorststraße 62A,
Frau Margarete Siehoff, Scharnhorststraße 60A,
Herr J. Repp, Scharnhorststraße 64A,
Frau Alice Repp, Scharnhorststraße 64A,
Herr Jens Gühne, Scharnhorststraße 72,
Frau Gisela Gühne, Scharnhorststraße 72,
Frau Grete Neumann, Scharnhorststraße 70,
Herr Erich Neumann, Scharnhorststraße 70,
Frau E. Mehrtens, Scharnhorststraße 70A,
Herr K. E. Mehrtens, Scharnhorststraße 72A,
Herr Rolf Vieth, Scharnhorststraße 72 B,
Frau Angelika Vieth, Scharnhorststraße 72 B,
Herr Helmuth Beißner, Scharnhorststraße 68,
Frau Gerda Horstmann, Scharnhorststraße 60,
Herr Heinrich Horstmann, Scharnhorststraße 60,
Herr Manfred Horstmann, Scharnhorststraße 60,
Frau Ullrike Horstmann, Scharnhorststraße 60,
Herr Karl Gutjahr, Scharnhorststraße 64,
Frau Anny Gutjahr, Scharnhorststraße 64,
Herr Ludwig Homann, Scharnhorststraße 64,
Frau Anna Homann, Scharnhorststraße 64,
Herr K. H. Kissing, Scharnhorststraße 58 A,
Herr Norbert Schönfelder, Scharnhorststraße 66,
Herr Jürgen Thiemann, Scharnhorststraße 54,
Frau Eva Baum, Scharnhorststraße 58A,
Frau Ottilie Janssen, Scharnhorststraße 58,
Frau Ilse Jelinski, Scharnhorststraße 79,
Frau Ingrid Beißner, Scharnhorststraße 68,

Herr Werner Christians, Heinrich-Heine-Straße 72,
Frau Helga Lange, Heinrich-Heine-Straße 72,
Frau Christa Matthias, Heinrich-Heine-Straße 72,
unleserlich
Dr. med. Neithard Scholz, Scharnhorststraße 127 E-F,
Frau Sidonie Agafonovs, Großbeerenstraße 14,
Frau Doris Hoppe-Adler, Bordenauer Straße 7,
Herr Jürgen Hoppe, Bordenauer Straße 7,
Herr Siegfried Marquardt, Bordenauer Straße 4,
Frau Dagmar Döldissen, Großbeerenstraße 14,
Herr Ulf Krause, Großbeerenstraße 14,
Herr Christoph Illmann, Straßburger Straße 67,
Frau Anke Illmann, Straßburger Straße 67,
Frau Lilo Barthels, Elsasser Straße 70,
Frau Edda Markiton, Straßburger Straße 65,
Herr Armin Markiton, Straßburger Straße 65,
Herr Volker Siemann, Straßburger Straße 65,
Frau Elisabeth Siemann, Straßburger Straße 65,
Frau Gisela Jürgensmeyer, Prager Straße 14,
Frau Editha Schlunk, Prager Straße 14,
Herr Georg Ellers, Prager Straße 16,
Frau Ruth Rost, Prager Straße 19,
Frau Silvia Hornung, Prager Straße 21,
Frau Hildegard Kayser, Prager Straße 12,
Herr Martin Kayser, Prager Straße 12,
Herr Hans Kietz, Prager Straße 23,
Frau Agnes Kietz, Prager Straße 23,
Herr Frank Piskorz, Prager Straße 20,
Herr Klaus Hornung, Prager Straße 21,
Herr Hubert Valeze, Prager Straße 15,
Fau Elke Valeze, Prager Straße 15,
Herr Reimer Rost, Prager Straße 19,
Frau Gertrud Hermann, Prager Straße 11.

Die Bedenken und Anregungen werden im weiteren nach folgenden Themen abgehandelt:

I. Verdichtung
II. Verkehr
III. Ruhender Verkehr und Garagen
IV. Baumbestand
V. Grenzabstände
VI. Kosten
VII. Größe des Plangebietes
VIII. Entwässerung und Kanalisation

Die Bedenken und Anregungen der Weser-Wohnbau (42.), der Rechtsanwälte Dr. Günter Wagner und Wolfgang Ohrt (43. und 44.) sowie der Bürgerinitiative „Gartenstadt Schwachhausen" (56.) werden gesondert abgehandelt.

IX. Weser-Wohnbau
X. Rechtsanwälte Dr. Günter Wagner und Wolfgang Ohrt
XI. Bürgerinitiative „Gartenstadt Schwachhausen"

Nach Ende der Auslegungsfrist sind folgende Bedenken und Anregungen eingegangen:

XII. Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost

I. Verdichtung

Zu diesem Themenbereich sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

Schreiben Nr. 1, 8, 11, 22, 23, 34, 39, 40, 52.

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

Die im Schreiben Nr. 1 und 22 aufgestellte Behauptung, der Plan würde die nicht gewünschte Verdichtung „durch seine massive Ausweisung von Geschoßwohnungen" herbeiführen, trifft nicht zu. Soweit der Bebauungsplan 1091 nicht vorhandenen Bestand übernimmt, weist er im noch zu bebauenden inneren Bereich lediglich eine zweigeschossige Einfamilien-Reihenhausbebauung in geschlossener Bauweise aus sowie teilweise eine Bebauung mit Atriumhäusern. Eine so geplante Bebauung kann nicht als massive Ausweisung von Geschoßwohnungen bezeichnet werden, sondern sie bedeutet die geringste städtebauliche Ausnutzung, die hier vertretbar ist. Im übrigen paßt sich die geplante Bebauung des inneren Bereiches durchaus der übrigen Bebauung im Plangebiet an, sowohl was den vorhandenen Bestand als auch die hier geplanten Festsetzungen betrifft. Der im Schreiben Nr. 1 enthaltene Antrag, ausschließlich Reihenhäuser und Gartenhofhäuser in max. zweigeschossiger Bebauung zuzulassen, ist durch den Bebauungsplan 1091 bereits erfüllt, wobei sich die Bebauung, wie gewünscht, dem Charakter der Umgebung anpaßt. Offenbar sind die geplanten Ausweisungen von den Einwendenden falsch gedeutet worden.

Zu dem im Schreiben Nr. 11 enthaltenen Argument, die zweigeschossige Bebauung am Südrand des Gebietes passe nicht zu dem bisherigen Wohncharakter der umgebenden Randbebauung, insbesondere nicht zu dem an der Großbeerenstraße, kann nicht gefolgt werden. Daran ändert auch nichts das Argument, daß hier ein- bis eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser stünden, denn es ist städtebaulich durchaus vertretbar, auch diesen Grundstückseigentümern hier die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung zu geben, zumal der Bebauungsplan 553 dort zur Zeit eine dreigeschossige Bebauung zuläßt. Der Bebauungsplan 1091 reduziert die Bebauung auf zwei Geschosse. Insoweit sind durch den Bebauungsplan 1091 die Wünsche der Einwendenden bereits berücksichtigt worden. Eine weitere Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse ist städtebaulich nicht vertretbar.

Im Zusammenhang mit der Verdichtung wird von den Einwendenden vielfach auf die Begründung, und zwar auf den sechsten Absatz auf Seite 31 verwiesen. Allerdings ist der zweite Absatz von den Einwendenden nicht vollständig zitiert worden, denn in der Begründung sind Aussagen über die Verdichtung im Zusammenhang mit der Herabzonung gemacht worden. Aus diesen Ausführungen ergibt sich, daß von einer Verdichtung bestenfalls gesprochen werden könnte, wenn im inneren Bereich des Bebauungsplanes eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen worden wäre. In diesem Zusammenhang ist in der Begründung dargelegt, warum eine dreigeschossige Bebauung nicht vertretbar und somit eine Herabzonung auf zwei Geschosse notwendig ist.

Diese Ausführungen werden in den Bedenken und Anregungen von den Einwendenden aufgegriffen und nunmehr gegen die zweigeschossige Bebauung im inneren Bereich angeführt, wobei offenbar jede Bebauung im inneren Bereich überhaupt von den Einwendenden als Verdichtung empfunden wird. Den inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 von jeder Bebauung freizuhalten, ist jedoch städtebaulich nicht vertretbar. Hierzu wird auf die Ausführungen auf Seite 31 der Begründung zum Bebauungsplan 1091 verwiesen, wo dargelegt ist, daß eine Wohnbebauung in diesem Bereich die einzig verbleibende zweckmäßige Verwendung dieser Fläche darstellt.

Die geplante Bebauung im inneren Bereich entspricht dabei durchaus dem Charakter Schwachhausens und der bebauten Umgebung. Es kann daher nicht — wie im Schreiben Nr. 52 — die Rede davon sein, daß die geplante Bebauung viel zu dicht auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche erfolge. So führt zum Beispiel die geplante Bebauung die an der Schenkendorfstraße bestehende zweigeschossige geschlossene Bauweise in südlicher und östlicher Richtung fort. Im Osten und Süden des Spielplatzes werden ebenfalls geschlossene Bauzonen ausgewiesen, die jedoch in keinem Fall länger als ca. 45 m sind. Dadurch wird auf die vorhandene Bebauung der Umgebung, die nicht immer in geschlossener Bauweise ausgeführt ist, angemessen Rücksicht genommen.

Im übrigen ist zu berücksichtigen, daß, wenn es um eine zweckmäßige Bebauung des inneren Bereiches geht, die geschlossene Bauweise angemessen ist und gegenüber der offenen Bauweise der Vorzug zu geben ist. Dabei halten sich die Ausmaße der Bauzonen, wie vorher bereits ausgeführt, in Grenzen, die sich in die Umgebung rücksichtsvoll einfügen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aufgrund der Bedenken und Anregungen zur Verdichtung, den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern.

II. Verkehr

Zu Fragen des Verkehrs sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

Schreiben Nr. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 45., 46., 47., 48., 49., 50., 51., 52., 53., 54. und 57.

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

Von den Einwendenden werden vielfach Befürchtungen, daß das vorhandene Straßennetz den durch die neue Bebauung entstehenden zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könne, im Zusammenhang mit der von ihnen beanstandeten Verdichtung vorgebracht.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, daß die durch den Bebauungsplan 1091 bewirkte Herabzonung von drei auf zwei Vollgeschosse auch eine Reduzierung der gegenüber der bisherigen Planung des Bebauungsplanes 553 möglichen Einwohnerzahl mit sich bringt. Aus dieser Reduzierung der Einwohnerzahl ergibt sich folglich eine Reduzierung des möglichen Kraftfahrzeugbestandes in diesem Bereich und somit eine Minderung des Verkehrsaufkommens. Die vorhandenen Straßen sind daher durchaus in der Lage, auch den durch die neue Bebauung zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß von den für Verkehrsfragen zuständigen Trägern öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen erhoben worden sind. Inwieweit in der Zukunft Verkehrsregelungen erforderlich werden, kann hier nicht behandelt werden, weil diese Fragen nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, zu den Bedenken und Anregungen hinsichtlich des Verkehrs den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern.

III. Ruhender Verkehr und Garagen

Zu diesen Themenbereichen sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 45., 46., 47., 48., 49., 50., 51., 53., 54. und 57.

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

Nach den gesetzlichen Vorschriften der Landesbauordnung ist grundsätzlich für jede neu zu errichtende Wohnung ein Kraftfahrzeugstellplatz einzurichten. Dieses Verhältnis von Wohnung und Kraftfahrzeug ist für die neue Bebauung im inneren Bereich eingehalten, so daß im inneren Bereich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vollständig gesichert ist.

Darüber hinaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, die den inneren Bereich erschließen, öffentliche Stellflächen vorgesehen, so daß auch der Besucherverkehr und übrige Verkehr Abstellmöglichkeiten findet.

Eine Belastung der umgebenden vorhandenen Bebauung tritt durch den ruhenden Verkehr somit nicht ein.

Insofern sind die mitgeteilten Befürchtungen, die Fragen des ruhenden Verkehrs würden auf Kosten der im Plangebiet bereits Wohnenden gelöst, nicht gerechtfertigt.

Zu den in den Schreiben 30., 51. und 54. beanstandeten geplanten Garagen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche wird folgendes mitgeteilt:

Diese Garagenanlagen sind notwendig, um — wie oben beschrieben — den ruhenden Verkehr für die Bebauung des inneren Bereiches unterzubringen und sind auf dem Baugrundstück geplant. Die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken werden dabei eingehalten.

Wegen der befürchteten Beeinträchtigungen und Belästigungen wird darauf hingewiesen, daß die Baukörper der Garagen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche errichtet werden müssen. Darüber hinaus schreiben die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, daß diese Garagen zu begrünen und zu unterhalten sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß diese Garagenanlagen sich voll in die Umgebung einpassen, durch die vorgeschriebene Begrünung kaum auffallen und somit nicht stören werden. Das heißt, daß die begrünten Garagenflächen sich in die Gärtenbereiche einfügen und in ihrer Wirkung den Gärten gleichkommen werden.

Die Bedenken wegen einer etwaigen Lärm- und Geruchsbelästigung werden hier nicht geteilt. Aufgrund der Lage der Garagenzufahrten und der Größenordnung dieser Garagen sind ins Gewicht fallende Beeinträchtigungen nicht zu bedenken. Dies gilt auch für die beiden Garagenzeilen über Geländeoberfläche, die im Schreiben Nr. 51 erwähnt werden.

Auch ist nicht zu befürchten, daß sich aus dem Bau dieser Garagen eine Wertminderung angrenzender Grundstücke ergeben wird.

Der Vorschlag im Schreiben Nr. 54, Parkflächen unterhalb des öffentlichen Spielplatzes anzulegen, ist aus den folgenden Gründen nicht durchführbar:

Private Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auf privatem Grund zu errichten. Abgesehen davon würden Stellplätze unter dem Kinderspielplatz die Gestaltung des Kinderspielplatzes in unvertretbarem Maße beeinträchtigen. Die Gestaltung des Spielplatzes soll sich jedoch nach den Bedürfnissen des Spielens richten und nicht durch Erfordernisse des Garagenbaus eingeengt werden.

Hinsichtlich der von den Einwendenden zu 1. und den Mitunterzeichnern erwähnten Garagen hinter den Häusern der Heinrich-Heine-Straße, der Richard-Dehmel-Straße und der Schenkendorfstraße wird folgendes mitgeteilt:

An diesen Straßen ist eine bereits ältere Wohnbebauung vorhanden. Naturgemäß sind hier ausreichende Einstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge nicht gegeben. Es ist deshalb erforderlich, auch hier Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen. Daher sind die Festsetzungen über die Errichtung von Garagen getroffen worden.

Es muß hier jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen werden, daß mit diesen Festsetzungen kein Grundstückseigentümer gezwungen wird, auf diesen Flächen eine Garage zu errichten. Es bleibt vielmehr jedem Grundstückseigentümer überlassen, selbst darüber zu entscheiden, ob eine Garage errichtet wird. Diese Festsetzungen haben daher den Sinn, Vorsorge für den Fall zu treffen, daß ein Eigentümer Garagen errichten will. Da, wie oben bereits ausgeführt, ausreichende Stellplätze hier nicht vorhanden sind, ist damit zu rechnen, daß in Zukunft vermehrt der Wunsch nach Errichtung von Garagen auftreten wird. Hierfür schafft der Bebauungsplan 1091 durch die Festsetzung von Garagen entsprechende Vorsorge.

Den Bedenken der Einwendenden, diese Garagen würden zusammenhängende Grünflächen zerstören, die nach Bebauung der Schenkendorfwiese verbleiben, kann nicht gefolgt werden. Vielmehr fügen sich die Garagen der vorhandenen Bebauung an, zumal sich die Bauflächen für die Garagen unmittelbar den Bauzonen der Wohngebäude anschließen. Es kann somit nicht von einer Zerstörung der hinteren Freiflächen die Rede sein. Der Vorschlag im Schreiben Nr. 1, hier für die Errichtung von Garagen die bisherige Baufluchtlinie zu erweitern, würde dagegen gerade zu dem Ergebnis führen, das die Einwendenden von dem Bebauungsplanentwurf 1091 befürchten, denn aufgrund dieses Planungsvorschlages könnten in der hinteren Freifläche nach Belieben Standorte für Garagen gewählt werden, während der Bebauungsplan 1091 die Garagenstandorte genau vorschreibt und somit die hinteren Freiflächen bewahrt. Daß ein Teil dieser Freiflächen durch den Garagenbau verloren geht, ist selbstverständlich, jedoch nach Abwägung aller hierfür in Frage kommenden Belange durchaus vertretbar, zumal den Grundstückseigentümern, wie bereits ausgeführt, die Errichtung von Garagen freigestellt wird.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt aufgrund der Bedenken und Anregungen zum ruhenden Verkehr und zu Garagen, den Bebauuungsplanentwurf nicht zu ändern.

IV. Baumbestand

Zu diesem Thema sind vom Einsender Nr. 11 Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 1091 ist mit der Naturschutzbehörde beim Senator für Inneres abgestimmt worden. Dabei ist durch entsprechende Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen auf den Erhalt von Baumbestand so weit wie möglich Rücksicht genommen worden.

Abgesehen davon werden die in den Freiräumen anzulegenden Gärten für eine Bepflanzung des gesamten Bereiches sorgen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplanentwurf aufgrund dieser Einwendungen nicht zu ändern.

V. Grenzabstände

Zu Fragen von Abständen von Baukörpern zur Grundstücksgrenze sowie zu Straßenverkehrsflächen sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 45., 46., 47., 48., 49., 50., 51., 52., 53. und 57.

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

Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu benachbarten Grundstücksgrenzen sind in der Landesbauordnung geregelt. Die entsprechenden Vorschriften werden durch diesen Bebauungsplan eingehalten.

Allerdings gelten nach der Landesbauordnung diese Abstandsvorschriften nicht, soweit Bauzonen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen. Vielmehr kann es sogar erforderlich sein, daß Bauzonen ohne Abstand direkt an Straßenverkehrsflächen angrenzen. Es sind daher keine diesbezüglichen gesetzlichen Abstandsregeln einzuhalten. Die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zur Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan 1091 sind nach städtebaulichen Gesichtspunkten über die gegenseitige Zuordnung von Bauzonen und Straßenverkehrsflächen getroffen worden. Im Hinblick auf diese städtebaulichen Vorstellungen sind ausreichende Abstände eingehalten. Es ist deshalb diesbezüglich nichts zu berichtigen.

Die Überprüfung der Abstände hat lediglich wegen der Bedenken und Anregungen der Einwendenden Nr. 52 (Großbeerenstraße 78) zu einer Planänderung geführt. Hier ist es vertretbar, die überbaubare Grundstücksfläche um 1 m vom Grundstück der Einwendenden weg zu verschieben. Diese Änderung steht jedoch in keinem Zusammenhang mit der von der Einwendenden behaupteten und nicht erteilten Zusage.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aufgrund der Bedenken und Anregungen zu V. den Plan lediglich wie oben beschrieben und im Deckblatt ausgewiesen zu ändern und den Planentwurf im übrigen unverändert zu lassen.

VI. Kosten

Zu den Kosten des Bebauungsplanes sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 45., 46., 47., 48., 49., 50., 51., 53., 54. und 57.

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

Die in der Begründung zum Bebauungsplan 1091 aufgestellten Kosten beinhalten diejenigen finanziellen Aufwendungen, die der Stadtgemeinde durch diesen Be-

bauungsplan entstehen, wobei darauf hinzuweisen ist, daß teilweise z. B. für Grunderwerb für die Stadtgemeinde Einnahmen im Rahmen der Anliegerbeiträge zu erwarten sind. Daraus ergibt sich, daß die endgültigen Kosten unter den hier aufgeführten Beträgen liegen werden. Allerdings kann jetzt noch nicht angegeben werden, wie die endgültige Kostenrechnung aussieht. Dies ist erst nach der Durchführung des Bebauungsplanes und nach Abrechnung sämtlicher Kosten möglich und daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht abzuhandeln.

Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß Kosten, die dem Bauherren entstehen, hiermit nichts zu tun haben. Die in der Begründung aufgeführten Kosten betreffen lediglich öffentliche Maßnahmen.

Die im Schreiben Nr. 54 erwähnten Kosten für eine neue Straßendecke der Schenkendorfstraße und für Kanalarbeiten sind hier nicht aufzuführen. Diese Kosten betreffen Unterhaltungsmaßnahmen. Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch lediglich Neubaumaßnahmen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aufgrund dieser Bedenken und Anregungen den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern.

VII. Größe des Plangebietes

Zu diesem Thema werden von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 45., 46., 47., 48., 49., 50., 51., 53. und 57.

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

Zu dem Einwand, der Bebauungsplan sei lediglich ein „Parzellenplan", weil er ein sehr kleines Gebiet umfasse, trifft das Bundesbaugesetz maßgebliche Aussagen. Das Bundesbaugesetz bestimmt hierzu, daß der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Bereiches selbst festsetzt. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Entgegen der Auffassung der Einwendenden hat ein Bebauungsplan nicht die Aufgabe, städtebauliche Aussagen über einen Stadtteil zu treffen. Abgesehen hiervon wäre es auch technisch nicht möglich, sämtliche städtebaulichen Festsetzungen für einen Stadtteil in einem Bebauungsplanverfahren zu treffen. Es ist deshalb erforderlich, Bebauungspläne in der hier vorliegenden Größe aufzustellen, die sowohl planungstechnisch als auch verfahrenstechnisch die Aufstellung städtebaulicher Festsetzungen zulassen.

Der Bebauungsplanentwurf 1091 trifft städtebauliche Festsetzungen sowohl räumlich als auch inhaltlich in dem notwendigen Umfang, um die erforderliche städtebauliche Ordnung herzustellen. Insoweit wird auch auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Darüber hinaus befinden sich die Einwendenden insoweit in einem Irrtum, als sie offenbar davon ausgehen, daß übergreifende Planungen im Geltungsbereich des Amtes für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost fehlen würden. Hier gilt jedoch, wie auch für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Bremen, der Flächennutzungsplan 1967. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Der Bebauungsplan 1091 ist daher durchaus eingebettet in eine übergreifende Planung, denn dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ergibt sich daher auch nicht die Notwendigkeit für die von den Einwendenden geforderte Vorlage eines „Gesamtplanes".

Der gewünschte Beschluß einer Veränderungssperre hat mit den von den Einwendenden angesprochenen Fragen einer übergreifenden Planung keinen sachlichen Zusammenhang. Der Beschluß einer Veränderungssperre kommt nur in Frage, soweit die Sicherung einer Planung erforderlich ist. Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind hier jedoch nicht nötig.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplanentwurf aufgrund dieser Bedenken und Anregungen nicht zu ändern.

VIII. Entwässerung und Kanalisation

Hierzu sind im Schreiben Nr. 27 Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden.

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

Der Bebauungsplanentwurf 1091 wurde hinsichtlich der Entwässerung und der Kanalisation von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange geprüft. Diesbezügliche Einwendungen sind nicht mitgeteilt worden.

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

Außerhalb der unter I. bis VIII. mitgeteilten Themenbereiche wird noch zu folgenden Einzelpunkten Stellung genommen:

Zu Schreiben Nr. 2:

Die Verfahrensweise zum Bebauungsplan 1091 entspricht den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Es ist daher nicht verständlich, worauf die Einwendungen im Schreiben Nr. 2 im einzelnen abzielen, so daß eine weitere Stellungnahme hierzu sich erübrigt.

Zu Schreiben Nr. 22

wird darauf hingewiesen, daß die Baustaffel 1a von der zuständigen Behörde nicht vorgeschrieben worden ist.

Für das Grundstück galten im Zeitpunkt der Genehmigung des Bauantrages vielmehr die Gewerbeklasse IV und die Baustaffel 3 a.

Es ergibt sich somit kein Grund für eine Planänderung.

IX. Die Firma Weser-Wohnbau G.m.b.H. & Co., Osterdeich 18, 2800 Bremen 1, teilt folgende Bedenken und Anregungen mit:

Aufgrund eines von der Gesellschaft in Zusammenarbeit mit dem Senator für das Bauwesen durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs werden geringfügige Planänderungen gewünscht. Diese Änderungswünsche betreffen die geplanten Bauzonen, die jeweils geringfügig verschoben oder erweitert werden sollen.

Dies hat sich als erforderlich erwiesen, um die im Wettbewerb ausgezeichneten Haustypen verwirklichen zu können.

Gegen die Aufnahme dieser Änderungswünsche bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Darüber hinaus wird gewünscht, Garagensammelhöfe als Gemeinschaftsgaragen auszuweisen und diese Flächenanteile der Geschoßfläche hinzuzurechnen.

Gegen die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen bestehen keine Bedenken. Die Baunutzungsverordnung läßt hier jedoch nur eine Hinzurechnung zur Grundstücksfläche zu und nicht zur Geschoßfläche. Es ist deshalb die textliche Festsetzung aufgenommen worden, daß Flächenanteile von Gemeinschaftsgaragen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, der Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind. Gegen diese Änderung bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern.

X. Herr Rechtsanwalt Dr. Wagner und Herr Rechtsanwalt Ohrt, Bremen, Martinistraße 33, teilen in zwei gleichlautenden Schreiben (Nr. 43 und 44) Bedenken und Anregungen mit, die in dieser Vorlage bereits aufgeführt worden sind.

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

Zu I. des Schreibens:

Der Bebauungsplanentwurf 1091 ist entgegen der Behauptung der Einwendenden vom Stadtplanungsamt für die Stadtgemeinde Bremen in eigener Verantwortung aufgestellt worden.

Die Tatsache, daß im Geltungsbereich des Planes Bauabsichten der Baugesellschaft Weser-Wohnbau bestehen, ändert hieran nichts. Daß Bauabsichten bestehen, ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf mitgeteilt worden.

Die Einwendenden beziehen sich hierauf. Sie gehen dabei jedoch fehl in der Schlußfolgerung, daß Anlaß für die Planaufstellung ein „allgemeines, über das Gebiet der Schenkendorfer Wiese übergreifendes Planungs- und Gestaltungsbedürfnis der Gemeinde" sein müßte.

Übergreifende Planungen darzustellen ist — wie unter VII. bereits ausgeführt — Aufgabe des Flächennutzungsplanes. Maßgebender Plan hierfür ist der Flächennutzungsplan 1967. Der Bebauungsplanentwurf 1091 ist hieraus entwickelt. Aufgabe des Bebauungsplanes 1091 ist folglich nicht, übergreifende Planungs- und Gestaltungsbedürfnisse der Gemeinde zu berücksichtigen, sondern durch konkrete städtebauliche Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Dabei darf die Absicht einer Baugesellschaft, hier Wohnungen zu errichten, durchaus zum Anlaß für eine Planaufstellung genommen werden, denn Bauleitpläne sind nach dem Bundesbaugesetz aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Der Bebauungsplan hat dabei die Aufgabe, verbindliche Festsetzungen zu treffen. Die Aufstellung verbindlicher städtebaulicher Festsetzungen ist in diesem Bereich erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes 553 in diesem Bereich zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung nicht mehr ausreichen. Wollte man den Argumentationen der Einwendenden folgen, die dahin gehen, daß das Vorliegen von Bauabsichten die Aufstellung solcher Festsetzungen verbiete, würde dies im Ergebnis bedeuten, daß überall dort, wo Bauabsichten neue städtebauliche Festsetzungen erfordern, Bebauungspläne nicht aufgestellt werden dürften. Daß dies nicht im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und auch nicht im Sinne des Gesetzgebers liegen kann, bedarf keiner näheren Erläuterung.

Bei dem Bebauungsplan 1091 handelt es sich daher auch nicht, wie behauptet, „um eine Art vorweg genommener Baugenehmigung". Er erfüllt die Anforderungen, die an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu stellen sind. Auch handelt es sich nicht um eine „individuelle Einzelfallgestaltung". Ebenso kann die Größenordnung des zu bebauenden Gebietes nicht die Richtigkeit der Auffassung der Einwendenden belegen.

Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Dabei ist hinzuzusetzen, daß es der Gemeinde selbstverständlich nicht verboten sein kann, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zukünftige Bauwünsche zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Wünsche ist völlig legitim, soweit diese städtebaulichen Gesichtspunkten nicht widersprechen. Das ist hier der Fall. Abgesehen davon wäre es völlig unzweckmäßig, den Bauwünschen, die sich städtebaulich einordnen, nicht zu folgen, denn eine bewußt gegen diese Bauwünsche betriebene Planung hätte keine Aussicht auf Realisierung. Eine Planung, die keine Aussicht auf Realisierung hat, würde jedoch völlig ihren Zweck verfehlen. Unabhängig von diesen Überlegungen wäre eine Planung, die auf Bauwünsche keine Rücksicht nimmt, nur dann denkbar, wenn sie so allgemein und wenig konkret gehalten ist, daß sich zukünftige Bauabsichten hierin nicht wiederfinden ließen. Eine solche allgemeine und lediglich als größeren Rahmen denkbare Planung ist jedoch nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes, sondern diese Planung ist bereits Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Aus all dem ergibt sich, daß aufgrund dieser Einwendungen keine Änderungen vorzunehmen sind.

Zu II. des Schreibens:

Es trifft zu, daß Grünräume in Schwachhausen von einer Bebauung möglichst freigehalten werden sollen. Hierzu wird auf die Seite 30 der Begründung zum Bebauungsplan 1091 verwiesen. Die in der Begründung angesprochenen freien Grünräume Schwachhausens stellen jedoch etwas anderes dar und sind mit dem inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 nicht vergleichbar, denn die von Bebauung freizuhaltenden Grünräume sind generell Flächen, die durch zusammenhängende Grundstücksteile bereits an der Straße bebauter Grundstücke gebildet werden. Es handelt sich somit um die hinteren Hausgärten mehrerer Einzelgrundstücke.

Dagegen handelt es sich bei dem inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 um eine selbständige zusammenhängende Fläche, die bisher unbebaut geblieben ist.

Hieraus ergibt sich, daß der innere Bereich des Bebauungsplanes 1091 somit nicht zu den freizuhaltenden Grünräumen gehört. Hier handelt es sich vielmehr um ein Baugrundstück, das von Grundstücken umgeben ist, die bereits bebaut sind. Von einem fehlerhaften Verständnis des Begriffes „innerer Bereich der Wohngebiete" kann daher nicht die Rede sein.

Zudem handelt es sich bei dem inneren Bereich zur Zeit nicht um eine Grünfläche, sondern lediglich um ein unbebautes Grundstück, das mit wildem Bewuchs bestanden ist, so daß auch von daher nicht von einer Bebauung einer Grünfläche die Rede sein kann.

Im übrigen wird hinsichtlich des Bestandes an Grünflächen in Schwachhausen auf die Begründung verwiesen.

Aus all dem ergibt sich, daß weder gegen die Belange der Bevölkerung noch gegen öffentliche Belange verstoßen wird, so daß die Vorschriften des § 1 Abs. 4 und 5 Bundesbaugesetz eingehalten sind.

Zu III. des Schreibens:

Der Bebauungsplan bewirkt keine unzulässige Konzentration von Kraftfahrzeuggaragen. Der Bebauungsplan berücksichtigt vielmehr die notwendige Anzahl von Stellplätzen und Garagen und enthält die hierfür erforderlichen städtebaulichen Festsetzungen. Der Begriff „Hinterhofbebauung" geht in diesem Zusammenhang fehl.

Die Vorschriften der Landesbauordnung über Grenzabstände (Bauwich) sind auch im Grenzbereich zur Heinrich-Heine-Straße eingehalten worden.

Zu IV. des Schreibens:

Die Behauptung der Einwendenden, der Bebauungsplan sei „familien- und kinderfeindlich", wird durch die Ausführungen in ihren Bedenken und Anregungen aus folgenden Gründen nicht belegt:

Der Bebauungsplan beinhaltet keine „planlose Wohnverdichtung", sondern schafft, wie zu I. dieser Bedenken bereits ausgeführt, für ein zukünftiges Bauvorhaben eine angemessene städtebauliche Ordnung. Durch dieses Bauvorhaben wird keineswegs eine so starke Verkehrsverdichtung geschaffen, daß Fußgänger, Radfahrer und Kinder in unverantwortlicher Weise Gefahren ausgesetzt würden.

Dies ergibt sich schon daraus, daß nach dem Bebauungsplan 1091 das Plangebiet von keiner durchgehenden Straße erschlossen wird, sondern sowohl die Schenkendorfstraße als auch die Schwarzenbergstraße in einem Wendeplatz enden. Ein Durchgangsverkehr ist also nicht möglich. Der Verkehr wird sich daher auf Anlieger und Besucher beschränken. Die Straßen werden zudem nur in den üblichen stadtstraßenmäßigen Ausmaßen geplant. In diesem Zusammenhang von einer starken Verkehrsverdichtung zu sprechen, durch die „das Wohnen für Familien mit Kindern in Schwachhausen zu einem gefährlichen Unternehmen wird", ist daher völlig verfehlt. Dies gilt auch für die das Plangebiet begrenzenden Straßen.

Es tritt somit keine Entwertung vorhandener Wohnsubstanz für Familien mit Kindern ein. In diesem Zusammenhang wird auch auf den im Plan enthaltenen öffentlichen Spielplatz verwiesen, der in ausreichender Größe ausgewiesen ist. Auch aus diesem Grunde verbietet es sich, von einem familien- und kinderfeindlichen Bebauungsplan zu sprechen.

Es ist richtig, wenn die Einwendenden darauf hinweisen, daß es Ziel des Senats ist, das Abwandern von Familien in niedersächsische Randbereiche zu verhindern. Allerdings verkennen die Einwendenden, daß gerade dieser Bebauungsplan geeignet ist, dieses Ziel zu unterstützen, denn im inneren Bereich sollen Einfamilienhäuser errichtet werden, für die eine Nachfrage besteht.

Der Hinweis auf angeblich leerstehende Wohnungen in diesem Bereich kann dies nicht widerlegen, zumal ein gewisser Prozentsatz leerstehender Wohnungen für eine funktionierende Wohnungswirtschaft unbedingt erforderlich ist.

Zu V. des Schreibens:

Zu der angesprochenen Erschließung ist mitzuteilen, daß eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes vorgesehen ist, die den von den Einwendenden angesprochenen Problemen nicht entgegensteht.

Hinsichtlich der Kosten wird darauf hingewiesen, daß Folgekosten nicht aufzuführen sind, sondern lediglich Baukosten.

Zu den angesprochenen Kosten für Grunderwerb wird, wie unter VI. dieser Vorlage bereits ausgeführt, darauf hingewiesen, daß für Grunderwerb für die Stadtgemeinde Einnahmen im Rahmen der Anliegerbeiträge zu erwarten sind, daß allerdings jetzt noch nicht angegeben werden kann, wie die endgültige Kostenregelung aussieht. Dies ist erst nach der Durchführung des Bebauungsplanes und nach Abrechnung sämtlicher Kosten möglich und daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht abzuhandeln.

Zu VI. des Schreibens:

Zu der von den Einwendenden angestellten Vermutung, finanzpolitische Erwägungen hätten dazu geführt, daß im inneren Bereich des Bebauungsplanes kein Naherholungsgebiet geplant werde, muß auf die Seite 31 der Begründung zum Bebauungsplan 1091 verwiesen werden.

Unabhängig davon, ob finanzpolitische Erwägungen in diesem Zusammenhang angestellt worden sind, ergibt sich hieraus jedoch klar, daß solche Erwägungen dafür nicht den Ausschlag gegeben haben, hier kein Naherholungsgebiet zu planen. Hierfür sind vielmehr die in der Begründung genannten Erwägungen maßgebend, die zu dem Ergebnis führen, daß eine Nutzung des Geländes als Naherholungsgebiet und „Freizeitgelände" keine zweckmäßige Verwendung dieser Fläche darstellt.

Abgesehen davon ist zu fragen, wie die Einwendenden, die sich bereits durch eine Wohnbebauung beeinträchtigt fühlen, sich zu einer Planung eines Naherholungsgebietes mit großzügigem Spielplatz, was immer darunter im einzelnen zu verstehen sein mag, gestellt hätten.

Zu dem geforderten Kinderspielplatz wird darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan 1091 diesen in ausreichendem Umfang beinhaltet.

Zu der von den Einwendenden angesprochenen Herabzonung wird auf die Seite 31 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Auch ist darauf hinzuweisen, daß nicht etwa nur der Innenbereich, sondern fast der gesamte Plan eine Herabzonung beinhaltet.

Zu VII. des Schreibens:

Eine sinkende Bevölkerungszahl kann entgegen der Auffassung der Einwendenden nicht dazu führen, den inneren Bereich unbebaut zu lassen. Trotz sinkender Bevölkerungszahl ist ein Anwachsen an Wohnraumbedarf und ein Anwachsen der an Wohnraum gestellten Komfortansprüche zu verzeichnen. Das hier beabsichtigte Bauvorhaben ist geeignet, diese Ansprüche zu erfüllen. Eine sinkende Bevölkerungszahl kann dem daher nicht entgegengehalten werden. Zu der hier erneut beanstandeten Bebauung von Grünflächen wird auf die vorherigen diesbezüglichen Ausführungen verwiesen. Dabei trifft es nicht zu, daß zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundflächen Gärten und Grünflächen so klein wie möglich gehalten werden. Vielmehr bewegen sich die für die geplante Bebauung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen durchaus in dem üblichen Rahmen und sind daher lediglich in dem für den entsprechenden Bedarf erforderlichen Umfang ausgewiesen worden.

Die Forderung der Einwendenden nach „Zurückstellung eines derartigen Mini-Bebauungsplanes bis zur Erstellung einer übergreifenden planerischen Gesamtkonzeption für Bremen bzw. mindestens für Schwachhausen" kann nicht erfüllt werden, weil es sich hier nicht um einen Mini-Bebauungsplan, sondern um einen Plan in einer städtebaulich erforderlichen Größe handelt, und zudem eine übergreifende planerische Gesamtkonzeption für Bremen und Schwachhausen bereits vorhanden ist, nämlich der Flächennutzungsplan 1967.

Hinsichtlich der hier noch einmal angesprochenen Folgekostenrechnung wird auf die obige Antwort zu V. der Bedenken und Anregungen verwiesen.

Zu der unter VII. des Schreibens aufgeführten Bemerkung, auch Brachland könne der Forderung nach Erholungs- und Spielflächen gerecht werden, ist mitzuteilen, daß Brachland keinesfalls die an Erholungs- und Spielflächen zu stellenden Anforderungen erfüllen kann.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, aufgrund der mit den Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Wagner und Wolfgang Ohrt mitgeteilten Bedenken und Anregungen den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern.

XI. Die Bürgerinitiative „Gartenstadt Schwachhausen", vertreten durch Frau Felicitas Mensch, Großbeerenstraße 16, und Mitunterzeichner, teilt Bedenken und Anregungen mit, die in dieser Vorlage bereits aufgeführt worden sind.

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

Die von der Bürgerinitiative mitgeteilten Bedenken und Anregungen sind zum größten Teil bereits durch die vorangegangenen Stellungnahmen zu Bedenken und Anregungen beantwortet. Um Wiederholungen zu vermeiden, ist es notwendig, auf diese Stellungnahmen vielfach Bezug zu nehmen.

Es kann nicht die Rede davon sein, daß mit dem Bebauungsplan 1091 und der darin geplanten Bebauung in seinem inneren Bereich die Gartenstadt Schwachhausen zerstört werde.

Auch hier muß wieder darauf hingewiesen werden, daß es sich bei dem inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 nicht um die zu schützenden Freiräume hinterer Hausgärten handelt, sondern um ein selbständiges Baugrundstück, das von bebauten Grundstücken umgeben ist.

Ferner trifft es nicht zu, daß dieser innere Bereich des Bebauungsplanes 1091 nicht bereits beplant sei, denn hier gilt zur Zeit der Bebauungsplan 553, der am 13. Juli 1966 rechtsverbindlich geworden ist.

Die Bezugnahme der Einwendenden auf Bauleitpläne von 1921 und die Staffelbauordnung ist daher in diesem Zusammenhang nicht angebracht. Auch erübrigen sich Ausführungen zum „Bauland", weil die Flächen des Bebauungsplanes 1091 schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 553 Bauland waren, also nicht etwa erst durch den Bebauungsplan 1091 zu Bauland gemacht werden.

Es trifft nicht zu, daß man bereits im Bebauungsplan 553 von einer dreigeschossigen Bebauung abgesehen hätte. Dies soll erst mit dem Bebauungsplan 1091 geschehen.

Hinsichtlich der geplanten Bebauung der Weser-Wohnbau ist darauf hinzuweisen, daß hierzu noch nicht die Zustimmung der Legislative vorliegt, weil die Stadtbürgerschaft den Bebauungsplan 1091 noch nicht beschlossen hat.

Zu dem von der Bürgerinitiative beanstandeten Zustandekommen des Bebauungsplanes 1091 wird auf die Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung zu I. des Schreibens der Rechtsanwälte Dr. Wagner und Wolfgang Ohrt verwiesen. Hinzuzufügen ist hier, daß gegen einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan durchaus juristische Möglichkeiten gegeben sind. Von einem „Trick" kann daher nicht die Rede sein.

Wegen der beanstandeten Größe von Bebauungsplänen wird auf die Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung zum Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Wagner und Wolfgang Ohrt und zu VII. (Größe des Planes) verwiesen. Es verbietet sich daher, von einem „Stückwerk von Stadtplanung" und einer „wilden Bebauung" zu sprechen. Dies gilt auch für die beanstandete Zerstörung gesunder Stadtteile und die Zerstörung des natürlichen Lebensraumes.

Hinsichtlich der angesprochenen „Wohnverdichtung" und „Verkehrsverdichtung" wird auf die Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung zu I. (Verdichtung) und II. (Verkehr) verwiesen.

Zu der von der Bürgerinitiative mitgeteilten Forderung nach Zurückstellung dieses Bebauungsplanes wird auf die Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung zum Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Wagner und Wolfgang Ohrt verwiesen.

Der Bebauungsplan 1091 ist vielmehr durchaus geeignet, zumindest eine bessere Wohnqualität zu schaffen. Die Lebensqualität wird er mit Sicherheit nicht herabsetzen.

Zur Forderung nach Erstellung eines „General-Flächennutzungs- und Bebauungsplanes im Zusammenhang mit einem General-Verkehrsplan" ist mitzuteilen, daß ein Flächennutzungsplan bereits existiert, nämlich der Flächennutzungsplan 1967.

Die Forderung nach einem „General-Bebauungsplan für Schwachhausen" ist unrealistisch. Hierzu wird auf die Ausführungen zu VII. (Größe des Plangebietes) verwiesen. Die Forderung nach einem „General-Verkehrsplan" steht mit diesem Bebauungsplan in keinem sachlichen Zusammenhang.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, daß dieser Bebauungsplan durchaus geeignet ist, der Abwanderung von Einwohnern ins Umland entgegenzuwirken. Auch insofern wird auf die vorherigen diesbezüglichen Ausführungen zu entsprechenden Bedenken und Anregungen verwiesen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aufgrund der Bedenken und Anregungen der Bürgerinitiative „Gartenstadt Schwachhausen" den Bebauungsplan nicht zu ändern.

XII. Das Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost teilt nach Ende der Auslegungszeit folgende Bedenken und Anregungen mit:

„In der am 19. Oktober 1977 stattgefundenen Sitzung des Stadtteilbeirates Schwachhausen ist nochmals über o. a. Bebauungsplan-Entwurf beraten worden. Dabei haben die Mitglieder des Stadtteilbeirates übereinstimmend den dringenden Wunsch geäußert, aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes folgenden Satz herauszunehmen:

‚Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die mehr als zur Hälfte unter Gelände-Oberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.'

Auf diese Weise möchte der Stadtteilbeirat erreichen, daß einer unzumutbaren wohnlichen Verdichtung entgegengewirkt wird.

Es wird darum gebeten, diese zusätzliche Stellungnahme des Stadtteilbeirates bei Beschlußfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen."

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

Diese Bedenken und Anregungen sind nach Ende der Auslegungszeit eingegangen. Es wird jedoch empfohlen, sie so zu behandeln, als ob sie rechtzeitig mitgeteilt worden wären.

Die vom Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost und dem Stadtteilbeirat Schwachhausen beanstandete textliche Festsetzung stützt sich auf § 21a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung.

Es ist dabei davon auszugehen, daß es städtebaulich grundsätzlich von Vorteil ist, Garagen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche zu errichten, denn dies stellt städtebaulich die beste Lösung der Stellplatzfrage dar und ist daher auch vom Gesetzgeber gewünscht.

Die Baunutzungsverordnung läßt es daher zu, dem Bauherrn, sofern er Garagen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche errichtet, dafür als „Prämie" die Erhöhung der Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen zu gewähren.

Hinsichtlich der Vorteile, die die Errichtung von Garagen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche mit sich bringt, wird auf die entsprechenden vorangegangenen Ausführungen in dieser Vorlage verwiesen.

Die vom Stadtteilbeirat befürchtete „unzumutbare wohnliche Verdichtung" wird nicht eintreten, denn trotz der möglichen Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche dürfen weder die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen noch darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse überschritten werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, diesen Bedenken und Anregungen nicht zu folgen und den Plan unverändert zu lassen.

Dem Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost und dem Stadtteilbeirat Schwachhausen sind die Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 1091 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Es ist folgende Stellungnahme abgegeben worden:

„Uber die Bedenken und Anregungen zu o. a. Bebauungsplan wurde in der letzten nichtöffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Schwachhausen vertraulich beraten. Grundlage der Beratung war die Sachzusammenstellung des Stadtplanungsamtes ab Seite 35 der Deputationsvorlage für diesen Bebauungsplan, die Sie uns mit Ihrem genannten Schreiben vom 7. November 1977 zugeleitet haben.

Der Stadtteilbeirat hat sich bezüglich der Punkte

II. Verkehr

IV. Baumbestand

VI. Kosten

VII. Größe des Plangebietes

VIII. Entwässerung und Kanalisation

IX. Weser-Wohnbau

der Haltung des Stadtplanungsamtes zu diesen Bedenken und Anregungen angeschlossen.

Im übrigen ist wie folgt Stellung genommen worden:

Zu Ziffer I. Verdichtung

Der Absatz in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.' soll folgendermaßen ergänzt und geändert werden: ‚Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche hergestellt werden und, soweit sie auf nicht überbaubarem Gelände stehen, zu erhöhen.' (Wir verweisen zu dieser berichtigten textlichen Festsetzung auch auf nachstehende Stellungnahme zu Punkt III.)

Im übrigen teilt der Stadtteilbeirat die Bedenken der Beschwerdeführer zu Punkt I. Verdichtung nicht.

Zu Punkt III. Ruhender Verkehr und Garagen

1. Der Stadtteilbeirat schließt sich den Bedenken und Anregungen der Beschwerdeführer bezüglich der Ausweisung von Garagen hinter den Häusern entlang der Richard-Dehmel-Straße und Heinrich-Heine-Straße an. Danach sollen dort keine Garagen ausgewiesen werden.
2. In der Legende (Planzeichenerklärung) soll bei den mit /Ga/ bezeichneten Garagen der Zusatz ‚... mehr als zur Hälfte ...' entfallen. Die Ausweisung würde dann bei /Ga/ lauten: ‚Garagen, unter Geländeoberfläche'.
3. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen in dem bereits unter Punkt I. Verdichtung geänderten Absatz ebenfalls die Worte ‚... mehr als zur Hälfte ...' entfallen. Der Absatz würde dann lauten: ‚Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, und, soweit sie auf nicht überbaubarem Gelände stehen, zu erhöhen.'
4. Der Stadtteilbeirat hält die Anregung, den öffentlichen Spielplatz teilweise mit halb unter der Erde liegenden Garagen zu unterkellern, für begrüßenswert. Dort könnten sowohl die öffentlichen PKW-Stellplätze als auch die Stellplätze der 2 Garagenhöfe untergebracht werden. Die zur Zeit für die 2 Garagenhöfe vorgesehenen Flächen sollten dann dem Spielplatz zugeschlagen werden. Es wäre zu prüfen, ob die unter dem Spielplatz einzurichtende Garagenanlage vollständig unter der Erde angelegt werden sollte.

Zu Punkt V. Grenzabstände

Der Stadtteilbeirat teilt die zu diesem Punkt vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der Bevölkerung nicht, jedoch sollte die Begrünung des öffentlichen Spielplatzes so vorgesehen werden, daß das Gebäude im Süden des Platzes, das parallel zur Richard-Dehmel-Straße verläuft, von der reinen Spielfläche abgeschirmt wird.

Hinsichtlich der unter Punkt X. bis XII. vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird auf die vorstehend abgegebenen Stellungnahmen verwiesen."

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

Zu I. Verdichtung

Die vorgeschlagene Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung sollte nicht aufgenommen werden. Es ergibt sich aus dem Zusammenhang, daß es sich hier nicht etwa um Kellergaragen handelt, sondern um Garagen außerhalb von

Baukörpern. Dies ergibt sich aus dem Planinhalt, der Planzeichenerklärung sowie auch aus der Festsetzung, daß diese Garagen zu begrünen und zu unterhalten sind.

Zu Punkt III. Ruhender Verkehr und Garagen

zu 1.: Hierzu wird auf die Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung zu den entsprechenden Bedenken und Anregungen verwiesen, wo ausgeführt ist, daß mit diesen Garagen ein späterer Bedarf berücksichtigt werden soll.

zu 2. und 3.: Die im Bebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung entspricht den Vorschriften der Baunutzungsverordnung. Es ist daher zulässig, Garagen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche anzulegen. Der Bau von Garagen vollständig unter Geländeoberfläche ist nicht erforderlich und auch aus den folgenden Gründen nicht zweckmäßig:

Der Bau von Garagen vollständig unter Geländeoberfläche würde bei den hier vorhandenen Grundwasserverhältnissen einen baulich und daher kostenmäßig nicht zu vertretenden Aufwand mit sich bringen, so daß Garagenprobleme nicht wirtschaftlich zu lösen wären.

Wenn die Garagen dagegen mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche gebaut werden, wie der Bebauungsplan 1091 es vorsieht, werden die Garagen ca. 1,40 m über die Geländeoberfläche aufragen. Diese Höhe ist in Anbetracht der einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken für die Nachbarn zumutbar. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange tritt hierdurch nicht ein.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß diese Garagen zu begrünen und zu unterhalten sind.

Darüber hinaus wird durch Garagenanlagen, die nicht vollständig unter Geländeoberfläche liegen, eine direkte Zugänglichkeit zu den vorgelagerten Gartenbereichen geschaffen. Diese erwünschte Zugänglichkeit wird für die unteren Wohnungen nur erreicht, wenn die Garagen nicht vollständig unter Geländeoberfläche gebaut werden.

Auch aus diesen Gründen ist es zweckmäßig, die Garagen lediglich mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche anzulegen.

zu 4.: Es ist grundsätzlich nicht zu befürworten, eine private Nutzung durch Garagen und eine öffentliche Nutzung durch den Spielplatz in der vom Beirat vorgeschlagenen Form vorzusehen. Vielmehr ist es städtebaulich zweckmäßig, eine private Nutzung und eine öffentliche Nutzung voneinander zu trennen, denn die vom Beirat vorgeschlagene Lösung würde unnötig rechtliche Probleme aufwerfen, insbesondere im Bereich der späteren Unterhaltung. Da eine Notwendigkeit für die vom Beirat vorgeschlagene Lösung hier nicht besteht, sollte sie in diesen Plan nicht aufgenommen werden. Daher ist hier dem Grundsatz der Vorrang zu geben, private Nutzungen auf privaten Grundstücken vorzusehen. Private Garagen sind daher lediglich auf privatem Grund vorgesehen worden.

Von diesen grundsätzlichen Uberlegungen abgesehen, würde eine Unterbauung des öffentlichen Spielplatzes mit öffentlichen oder privaten Stellplätzen die Nutzung des öffentlichen Spielplatzes unzweckmäßig einengen, denn bei der Anlage des Platzes würden Nutzbarkeit, Zugänglichkeit und Bepflanzung sowie spätere Veränderungen durch die Garagen eingeengt. Dies ist grundsätzlich nicht zu befürworten, zumal in diesem Fall hierfür keine Erforderlichkeit besteht.

Die vom Beirat vorgeschlagene Doppelnutzung der Fläche sollte daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu Punkt V. Grenzabstände

Die Frage der Begrünung des öffentlichen Spielplatzes kann nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden. Dies geschieht außerhalb des Bebauungsplanverfahrens innerhalb der späteren Durchführung in einem Ausbauplan. Auch ist es weder möglich noch notwendig, im Bebauungsplan Maßnahmen zur Abschirmung von Gebäuden gegen Einwirkungen vom Spielplatz zu treffen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aufgrund der Stellungnahme zu den Bedenken und Anregungen den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern.

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 Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße, Richard-Dehmel-Straße und Scharnhorststraße — vorbehaltlich der Zustimmung des Senators für Finanzen — 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 Heinrich-Heine-Straße, Großbeerenstraße, Richard-Dehmel-Straße und Scharnhorststraße

Bebauungsplan 1091

I. Anlaß der Planaufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1091 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 553, der am 13. Juli 1966 rechtsverbindlich geworden ist.

Für den unbebauten inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 bestehen Absichten zur überwiegenden Errichtung von Einfamilienreihenhäusern und Geschoßwohnungen, wobei die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 553 in diesem Bereich zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung nicht mehr ausreichen. Es ist deshalb erforderlich geworden, den Bebauungsplan 1091 aufzustellen, der entsprechende Festsetzungen schaffen soll.

II. Planinhalt

Entsprechend den durch die Bauabsichten gestellten Anforderungen sind im inneren Bereich des Planes Bauzonen ausgewiesen, die die Errichtung von Einfamilienreihenhäusern, Geschoßwohnungen und teilweise von Gartenhofhäusern zulassen.

Mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet (WR), der Festsetzung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie der Begrenzung auf überwiegend zwei Vollgeschosse und der Festsetzung von geschlossener Bauweise sowie mit der textlichen Festsetzung über die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen werden angemessene Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in ausreichendem Umfang ausgewiesen. Dies gilt ebenso für den öffentlichen Spielplatz wie für die Straßenverkehrsflächen.

Es ist allgemeines städtebauliches Ziel für die Bauleitplanung Schwachhausens, noch freie Grünräume in den inneren Bereichen der Wohngebiete von Bebauung freizuhalten, um den Grüncharakter und somit den Wohnwert von Schwachhausen zu erhalten.

Bei den inneren Bereichen handelt es sich dabei generell um Flächen, deren schützenswerte Innenräume durch zusammenhängende Grundstücksteile bereits an der Straße bebauter Grundstücke gebildet werden.

Bei dem inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 handelt es sich dagegen um eine selbständige freie Fläche, die bisher auch teilweise nicht bebaut worden ist. Eine Realisierung der nach dem Bebauungsplan 553 möglichen Bebauung wurde nach Verkauf des Geländes an eine Baugesellschaft beabsichtigt.

Der Stadtteilbeirat Schwachhausen hatte zunächst auf eine Freihaltung dieses Geländes von Bebauung bestanden, damit hier ein „Freizeitpark" geschaffen werden könnte. Ein solcher Park ließ sich jedoch nicht verwirklichen, weil entsprechende Inhalte für einen Freizeitpark von keinem hierfür in Frage kommenden Bedarfsträger unterstützt wurden, und zwar aus folgenden Gründen:

Eine Verwendung des Geländes für öffentliches Grün ist nicht angebracht, weil es in diesem Stadtteil ausreichend vorhanden ist. Eine Verwendung als Spielplatzfläche ist ebenfalls nicht angebracht, weil ein über die im Bebauungsplan 1091 ausgewiesene Fläche hinausgehender Bedarf nicht besteht.

Ebenfalls nicht zweckmäßig ist die Anlage eines Sportplatzes, weil eine solche Einrichtung nur im Zusammenhang mit einer Bezirkssportanlage sinnvoll zu betreiben ist.

Da für ein „Freizeitgelände" keine sinnvolle Verwendung gefunden wurde, blieb als einzige zweckmäßige Verwendung die einer Wohnbebauung mit einem eingelagerten Spielplatz, und zwar in der im Bebauungsplan 1091 ausgewiesenen Planung.

Für die bereits vorhandene überwiegend zweigeschossige Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße, an der Großbeerenstraße, an der Richard-Dehmel-Straße sowie in dem Bereich der Scharnhorststraße bis zur Schenkendorfstraße und an der Schenkendorfstraße wird das Maß der baulichen Nutzung auf überwiegend zwei Vollgeschosse begrenzt. Der Bebauungsplan 553 setzt in diesen Bereichen sowie auch im inneren Bereich drei Vollgeschosse als Höchstgrenze fest. Damit bewirkt der Bebauungsplan 1091 eine sogenannte Herabzonung, die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes auf Antrag entschädigungspflichtig ist.

Eine Herabzonung ist städtebaulich erforderlich, um eine weitere bauliche Verdichtung in Schwachhausen zu verhindern. Eine übermäßige Verdichtung in Schwachhausen ist städtebaulich nicht zu befürworten, weil anderenfalls vermehrte Ansprüche an gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen gestellt werden würden. Diese weiteren Infrastruktureinrichtungen sind städtebaulich jedoch nicht unterzubringen. Gleichzeitig soll die für diesen Bereich charakteristische zweigeschossige Bebauung erhalten bleiben.

Im übrigen orientieren sich die städtebaulichen Festsetzungen von reinem Wohngebiet (WR), allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen am vorhandenen Bestand, soweit sie nicht den inneren Bereich des Bebauungsplanes 1091 betreffen.

III. Kosten

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

DM 933 000,— für Grunderwerb
DM 47 000,— für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau
DM 30 000,— für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
DM 200 000,— für Arbeiten des Gartenbauamtes.

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.

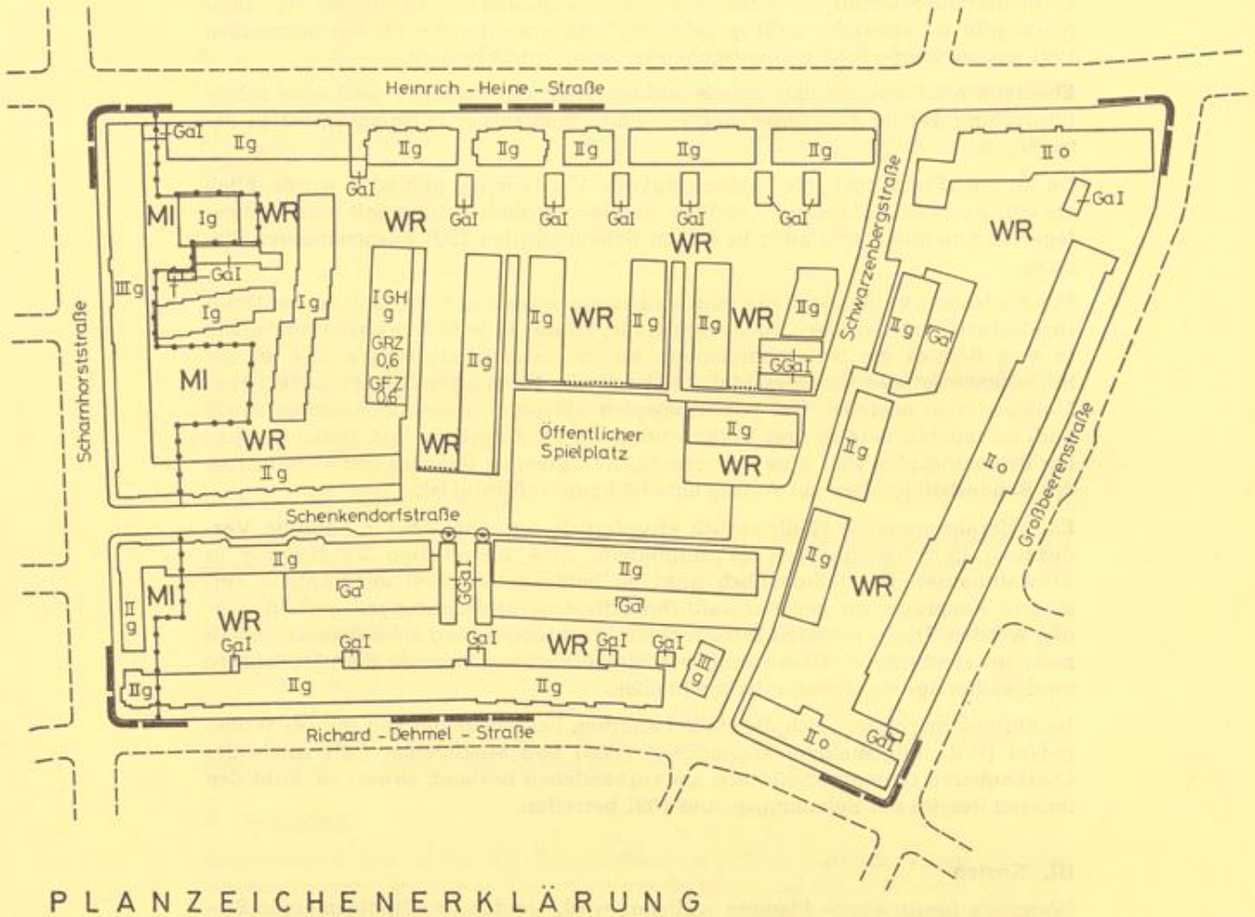
Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

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.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 1091

für das Gebiet zwischen Heinrich - Heine - Straße, Großbeerenstraße, Richard - Dehmel Straße und Scharnhorststraße



PLANZEICHENERKLÄRUNG

———	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
GH	Nur Gartenhof- und Atriumhäuser zulässig
GaI	Garagen, Zahl der Garagengeschosse, Höchstgrenze
GGaI	Gemeinschaftsgaragen, Zahl der Garagengeschosse, Höchstgrenze
Ga	Garagen, mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche
⊕	Bäume zu pflanzen, Bundesbaugesetz § 9 Abs. 1 Ziffer 15
·····	Einfriedigung, zum Beispiel Mauer, 1,80 m hoch, einheitlich in Material und Farbe
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
T	Transformatorenstation

