Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(24.4.1978) Drucksache 9/412

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 412 S
24. 04. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, Hartwigstraße und Benquestraße

Bebauungsplan 1407

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 20. April 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Die Finanzdeputation wird sich noch mit dem Bebauungsplanentwurf 1407 befassen. Das Ergebnis dieser Sitzung wird rechtzeitig vor der am 10./11. Mai 1978 stattfindenden Sitzung der Bremischen Bürgerschaft nachgereicht werden.

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 Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, Hartwigstraße und Benquestraße **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

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, Hartwigstraße und Benquestraße

Bebauungsplan 1407

Für das vorbezeichnete Gebiet ist gemäß Beschluß vom 24. November 1977 der Deputation für Bau und Raumordnung ein Bebauungsplan aufgestellt worden, 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
die Oberfinanzdirektion Bremen
der Senator für Inneres
das Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
die Feuerwehr Bremen
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
das Landesamt für Denkmalpflege

das Gewerbeaufsichtsamt
der Senator für Soziales, Jugend und Sport
der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
der Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
das Bauordnungsamt
das Gartenbauamt
das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
das Hochbauamt
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
das Wasserwirtschaftsamt
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt — Luftfahrtbehörde —
die Handelskammer Bremen
das Liegenschaftsamt
die Handwerkskammer Bremen
die Architektenkammer Bremen
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
die Stadtwerke Bremen AG

Die Vorschriften über die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG sind dadurch erfüllt, daß der Bebauungsplan in einer öffentlichen Sitzung behandelt worden ist. Innerhalb dieser Sitzung bestand Gelegenheit zur Erörterung des Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan 1407 bewirkten Herabzonung und wegen der Vorschriften des § 39 h Bundesbaugesetz und der Beteiligung des Senators für Finanzen wird folgendes mitgeteilt:

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes 1407 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplanes von 1921. Der Bebauungsplan 1407 begrenzt die Bebauung im Bereich des reinen Wohnegebietes überwiegend und im allgemeinen Wohngebiet an der Hartwigstraße teilweise auf zwei Vollgeschosse. Dies ist gegenüber den bestehenden Festsetzungen, die hier Baustaffel 3 ausweisen, eine Herabzonung, die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine Entschädigungsverpflichtung der Gemeinde zur Folge haben kann.

Vom Senator für Finanzen wird hierzu eine Stellungnahme erst abgegeben, wenn die Deputation für Bau und Raumordnung eine Entscheidung zum vorgelegten Bebauungsplan einschließlich der Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen getroffen hat.

In welchem Umfang Herabzonungsansprüche berechtigt geltend gemacht werden können, kann nur im jeweiligen Einzelfall dem Grund 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.

Am 24. November 1977 hat die Deputation für Bau und Raumordnung die Auslegung des Planes gemäß § 2 a Absatz 6 Bundesbaugesetz beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 8. Februar bis 8. März 1978 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Zeit vom 20. Januar bis 3. Februar 1978 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1407 sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

Ingrid Seedorff, Bremen, Benquestraße 1

Erich Stradtmann, Bremen, Parkallee 119, Schreiben vom 19. Dezember 1977, 27. Januar und 17. Februar 1978

Dr. Hübotter & Co., Bremen, Ostertorswallstraße 70/Ecke Bischofsnadel

Klaus Beyland, Bremen, Benquestraße 1

Herta und Günter Höschel, Bremen, Parkallee 119

Aufbaugemeinschaft Bremen, Bremen, Katharinenklosterhof 8-10

Sigrid Wischhusen, Bremen, Benquestraße 5

Im folgenden werden zunächst die eingegangenen Schreiben mit Bedenken und Anregungen in Ablichtung 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. Anschließend folgen noch Einzelstellungnahmen zu den Schreiben mit Bedenken und Anregungen.

Ingrid Seedorff, Benquestraße 1, Telefon 34 52 01

2800 Bremen, 22. Dezember 1977

EINSCHREIBEN

An das
Bauordnungsamt, Postfach 10 78 47, 2800 Bremen 1

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1407

Sehr geehrte Herren,

leider ist die Frist zur Einsprucherhebung bis zum 24. Dezember sehr kurz. Doch möchte ich trotzdem nicht versäumen, hiermit meinen Einspruch mit allem Nachdruck Ausdruck zu verleihen.

Bitte, nehmen Sie zur Kenntnis, daß ich mit einer Änderung des Bebauungsplanes von WR — Reines Wohngebiet — in WA nicht einverstanden bin.

Der WA weist Gewerbebetriebe als gültig aus, die zur unmittelbaren Versorgung der Nachbarschaft erforderlich sind, sowie kulturelle Bauten. Diese Neuregelung läßt natürlich einen großen Bereich offen.

Ich sehe hierin eine erhebliche Wertminderung meiner Wohnung.

Hochachtungsvoll
gez. Unterschrift
(Ingrid Seedorff)

Abschrift des Schreibens von Herrn Erich Stradtmann, Bremen, Parkallee 119:

An das Stadtplanungsamt Bremen, Langenstraße 28/42, 2800 Bremen

2800 Bremen, 19. Dezember 1977

Betrifft: Neuer Bebauungsplan 1407 amtlich veröffentlicht am 29. Juni 1977 und am 19. Dezember in den Bremer Nachrichten außerdem in der gleichen Tageszeitung am 16. August 1977 vom Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost.

Sehr geehrte Herren!

Wir Anlieger haben an der vom Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost veranlaßten Einwohneranhörung am 31. August 1977 teilgenommen und gegen den Bebauungsplan 1407 Einspruch erhoben. Der Versammlungsleitung wurde eine Petition überreicht, die von 55 Anwohnern unterschrieben war; in diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Versammlungsprotokoll. Am 19. Oktober fand eine öffentliche Beiratssitzung in der gleichen Angelegenheit statt, auf welcher der in der Antragsbegründung zum Planaufstellungsbeschluß vom 9. Juni 1977 auf Seite 2 ausgeführte Absatz eingehend erörtert und entsprechend gewürdigt wurde — der Satz lautet:

„Im Bereich der Parkallee sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Zukunft Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht nur als Ausnahme, sondern generell zulässig sein, Planinhalt noch nicht vorhanden. Planaufstellungsbeschluß vom 9. Juni 1977 festgesetzt ist Baustaffel 3 Gewerbeklasse 5".

Schon am 6. September 1977 teilt uns das Bauordnungsamt unter dem Zeichen B 840/77 mit, daß gegen das auf dem Grundstück Parkallee 117 geplante Bauvorhaben, durch Neubau einer Tanzschule und den Umbau des Altgebäudes auf

Grund der Zugehörigkeit des Gebietes zur Gewerbeklasse V ein Ablehnungsbescheid auf Grund des nachbarlichen Einspruchrechtes erteilt werde.

Unser Recht auf Einspruch gemäß der seit 1920 bestehenden Baustaffel 3 Gewerbeklasse V ist damit rechtlich und behördlich anerkannt.

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung gemäß dem neuen L. B. O. vom Oktober 1971 §§ 93/90 sehen eine Beteiligung der Nachbarn und Anlieger vor, das ist am 31. August 1977 geschehen, außerdem hat der Beirat nach Anhörung der Anlieger am 19. Oktober 1977 unter Würdigung der vorgebrachten Argumente einstimmig die im Antrag eingebrachte Begründung der generellen Aufhebung der Ausnahme allein für den Zweck der Ansiedlung eines Tanzstundenunternehmens oder von privaten Tanzclubs mit Restauration und Ausschank abgelehnt.

Es wäre absurd, aus einem mehrere Kilometer langen Straßenzug, nämlich der Parkallee gegenüber dem Bürgerpark, 250 m Länge willkürlich in der Mitte auszuscheiden und zu einem allgemeinen Wohngebiet zu erklären, während generell für den gesamten übrigen Straßenzug reines Wohngebiet bleibt, wie es bisher für das Ganze gegolten hat. Abgesehen von den zu gewährenden Entschädigungen an die Benachteiligten, ist auch beim Verwaltungsgericht unschwer der Nachweis der Absicht der Begünstigung eines einzelnen Antragstellers zu erbringen. Davon, daß das Grundstück vom ehemaligen Bewohner unter der Voraussicht und der Preiskalkulation des Abbruches des alten Gebäudes und der Neuerrichtung einer Wohnanlage erworben wurde, ist noch nicht gesprochen worden, auch hier werden gegebenenfalls nachträgliche Forderungen an den Käufer entstehen.

Wir erheben hiermit Einspruch gegen Ihr Vorhaben und werden nötigenfalls Klage erheben

Hochachtungsvoll!

Unterschriften: Erich Stradtmann
in Vollmacht für Herrn Helmut G. Wahl-Stradtmann
Busse, Franziusstraße 1—9,
Erich Lietz, Parkallee 119,
Klaus Beyland, Benquestraße 1
Heinrich Gerken, Franziusstraße 3
Günter Höschel, Parkallee 119

Erich Stradtmann

2800 Bremen, den 27. 1. 78, Parkallee 119

EINSCHREIBEN

An das
Stadtplanungsamt, Langenstraße 38/42, 2800 Bremen 1

Ihr Zeichen: 610 — 11 — 10/1407 Roh/Schy

Betr.: Bebauungsplan 1407 für das Gebiet zwischen Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, Hartwigstraße und Benquestraße

Bez.: Ihr Schreiben vom 30. 12. 77

Sehr geehrte Herren!

Sie versprachen uns mit o. a. Schreiben, daß Sie im Rahmen des Verfahrens zur Festsetzung des Bebauungsplanes unser Schreiben der Stadtbürgerschaft zur Entscheidung vorlegen werden.

Nun, wir sind ein bißchen bedenklich bei der Einschränkung „im Rahmen des Verfahrens" und glauben auch, daß diese Bedenken berechtigt sind.

Wie auch im Protokoll der Einwohnerversammlung des Stadtbeirates vom 31. August 1977 festgestellt wurde, war es die erklärte Absicht des Senators für das Bauwesen, die Tanzschule etc. in dem Gebäude Parkallee 117 anzusiedeln. Die Deputation für Bau- und Raumordnung erhielt daher den Auftrag, einen neuen Bebauungsplan (Nr. 1407) für das in Rede stehende Gebiet aufzustellen, zur Schaffung der Voraussetzung für den gewerblichen Betrieb einer Tanzschule und der Durchführung von Tanzveranstaltungen von privaten Tanzclubs.

Die Otto-Gildemeister-Straße wurde nachträglich in den Bebauungsplan einbezogen, weil drei Blöcke mit ähnlicher Struktur noch dort bestehen.

Herr Oberbaurat D. Kniemeyer hat uns offen darüber aufgeklärt, daß der Herr Senator für das Bauwesen der Veranlasser und Planer der Ansiedlung des stark umstrittenen Unternehmens des Herrn H. Wulf unter der Fa. „Schipfer-Hausa-Tanzzentrums" ist. Wenn der Herr Senator persönlich ein Interesse für das Tanzzentrum hat, aus Freundschaft oder Sympathie, dann ist das noch lange kein öffentliches Interesse. Selbst das rechtlich zuständige Bauordnungsamt hat mit der Ablehnung der Bau- und Umbauanträge des Herrn H. Wulf die im berechtigten Interesse von den Anliegern eingelegten Einsprüche gemäß bestehenden Rechts anerkennen müssen. Eine versuchte Dispenserteilung konnte daher auch nicht erfolgen.

Anschließend wurden beim Bauordnungsamt sämtliche eingehenden Beschwerden in dieser Angelegenheit über die trotz Verbot weitergeführten Bauarbeiten hinhaltend beantwortet. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen für die Abhaltung von Veranstaltungen in dem bereits zum Abbruch freigegebenen Gebäude.

Die in der am 19. Oktober 1977 in der Beiratsversammlung erfolgte einstimmige Ablehnung der in dem Bebauungsplan 1407 vorgesehenen Einbeziehung des Teils Parkallee zwischen Benquestraße und Otto-Gildemeister-Straße in allgemeines Wohngebiet (d. h. eigentlich die Ausklammerung eines geringen Teiles der Parkallee aus dem bereits seit eh und je bestehenden reinen Wohngebiet unmittelbar neben dem Bürgerpark) aus logischen Gründen beweist die Richtigkeit und Berechtigung der Anwohnereinsprüche gegen den Plan des Herrn Senators für das Bauwesen und dessen Beauftragten.

Wenn im neu vorgelegten Bebauungsplan 1407 der belastende Zusatz (Seite 1 meines Schreibens, vorletzter Absatz) aus der Neuauflage gestrichen wird, glauben Sie dann allen Ernstes, durch Weglassen dieses klarstellenden Satzes wirklich der einstimmigen Ablehnung des Gremiums des Stadtbeirates Genüge getan zu haben, wenn Sie die Einbeziehung der Parkallee von der Benquestraße bis zur Otto-Gildemeister-Straße in das allgemeine Wohngebiet trotzdem aufrechterhalten?

Bürger sind schon geduldige Menschen, aber einen Bürger für so dumm zu halten, daß er auf diesen fiesen, vielleicht parlamentarischen Trick reinfällt, das übersteigt das Maß des Erträglichen.

Wir hoffen, daß Ihnen noch rechtzeitig die Einsicht kommt, daß Sie in Ihrer Anmaßung zu weit gegangen sind.

Hochachtungsvoll
gez. Unterschriften

Erich Stradtmann

2800 Bremen, den 17. 2. 78, Parkallee 119

An das
Stadtplanungsamt, Langenstraße 38/42, 2800 Bremen 1

Einspruch

Betr.: Bebauungsplan 1407 zweite Fassung

Sehr geehrte Herren!

In dem Bebauungsplan 1407/I wurde u. a. ausgeführt:

Im Bereich der Parkallee sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ferner Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke nicht nur die Ausnahmen, sondern generell zulässig sein.

Gegen diese Begründung des Bebauungsplanes 1407/I wurde vom Stadtteilbeirat am 19. Oktober 1977 einstimmig die Ablehnung der Begründung beschlossen.

Darauf erscheint jetzt der Bebauungsplan 1407/II mit der nachfolgenden Begründung unter II. Planinhalt:

„Die Grundstücke an der Parkallee sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, und zwar mit den in den gesetzlichen Festsetzungen ent-

haltenen Einschränkungen, weil dieses Baugebiet für diesen Bereich die städtebaulich angemessene Lösung darstellt.

Durch die ausgebaute Parkallee besitzen diese Grundstücke (Anzahl 6) eine hohe Erschließungsqualität. Es soll deshalb mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ermöglicht werden, daß sich dort Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung niederlassen können, die das Wohnen jedoch nicht stören."

Nachdem die erste Planbegründung in der offenen Sprache von dem gesamten Stadtteilbeirat abgelehnt wurde, versuchen Sie jetzt die Dinge auf den Kopf zu stellen.

I. Bei Erschließung dieses Wohngeländes bis zum Schwachhauser Ring wurden die Standortvorteile des Bürgerparks genutzt, in dem eine offene Bauweise mit villenartigem Charakter bevorzugt wurde, während die anschließenden Straßen zum reinen Wohngebiet mit geschlossener, zweistöckiger Bauweise ausgebaut wurden. Die ausgebaute Hartwigstraße (mit Straßenbahn) galt als Straße mit hoher Erschließungsqualität, daher auch die Ansiedlung von Betrieben zur Versorgung der Bevölkerung, zur Nutzung der Standortvorteile der Hartwigstraße.

Im später erschlossenen Wohngebiet jenseits des Schwachhauser Ringes wurden ebenfalls die Standortvorteile der durch die Straßenbahn erschlossenen Straßen genutzt, durch Ansiedlung von Läden, Post u. ä.

Durch die Tatsache, daß schon fast jede Familie in diesem Gebiet über einen PKW verfügt, haben sich völlig neue Einkaufsgewohnheiten, teils durch den einmal wöchentlich (sonnabends) üblichen Großeinkauf für die kommende Woche in Einkaufszentren, sei es in der Stadt, sei es im Umland auf Supermärkten, etc., ergeben. Die heute spöttisch so genannten „Tante-Emma-Läden" sind fast völlig verschwunden und zweckentfremdet, und in dem später erschlossenen Gebiet wird es nach einer gewissen Zeit auch nicht anders sein. Vielleicht erhalten wir dann auch in Schwachhausen sogenannte Quartiere mit allen Erscheinungen wie am Ostertor.

Wollen Sie nun auf den restlichen Katastergrundstücken 114/1, 628/115 und 208 Supermärkte unterbringen, um die verbliebenen, kleinen Existenzen zu Gunsten einer großen Ladenkette, als besseren Steuerzahler, auch noch zu vernichten? Oder haben Sie vor im teuren Gebiet der City, durch Ansiedlung einer steuerintensiven Versicherung oder sonstigen Verwaltung, ein Gelände anzueignen, um für eine besondere Bauspekulation Tauschgelände zur Verfügung zu haben.

II. Die besondere Erschließungsqualität der Parkallee ist die einer schnellen Ausfahrtsstraße zum Schwachhauser Ring, zur Universität und Autobahn.

Die vorstehende Zweckbestimmung allein bestimmt die Erschließungsqualität nach den Grundsätzen der Raumordnung und dem öffentlichen Interesse bei der Geländeerschließung, alle anderen Erklärungen, und wenn sie noch so schön formuliert sind, sind reine Spiegelfechtereien, um eine Spekulation mit Ersatzgelände zu verdecken.

Die Begründung zu dem Bebauungsplan 1407/II, soweit es die Planänderung der Parkallee angeht, ist auf keinen Fall anzuerkennen, ihre Durchführung wäre eine weitere Willkür der Baubehörden.

Betrachten Sie bitte dieses Schreiben als einen weiteren Einspruch gegen den Bebauungsplan 1407.

Hochachtungsvoll
gez. Unterschriften

EINSCHREIBEN

An das
Stadtplanungsamt, Langenstraße 38/42, 2800 Bremen 1

Dr. Hübotter & Co., Postfach 10 46 27, 2800 Bremen, 8. 2. 1978

Betr.: Bebauungsplan Nr. 1407
Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, usw.

Sehr geehrte Herren!

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Parkallee und in der Benquestraße, mit Rücksicht ferner auf den Umstand, daß das Grundstück Parkallee 117

wegen des vorhandenen Baumbestandes nicht geschlossen bebaut werden darf, und das vorhandene Althaus unbedingt in jetziger Form erhalten bleiben muß, erlauben wir uns die Anregung, die für das Grundstück Parkallee 117 ausgewiesene Geschoßflächenzahl von 1,0 auf mindestens 1,2 zu erhöhen. Eine solche Erhöhung erscheint uns schon aus städtebaulichen Gründen angemessen.

Mit vorzüglicher Hochachtung
DR. HUBOTTER & CO.
gez. Unterschrift

Herrn Wulf, Parkallee 117

Klaus Beyland, 2800 Bremen 1, 2. Februar 1978, Benquestraße 1,
Telefon: 04 21 / 34 76 71

Amt für
Beiratsangelegenheiten Nord-Ost, Eislebener Straße 45, 2800 Bremen 41

Bebauungsplan 1407

Sehr geehrte Beiratsmitglieder,

wir erheben E i n s p r u c h gegen die Durchführung des Bebauungsplanes 1407, womit die Häusergrundstücke an der Parkallee zwischen Benquestraße und Otto-Gildemeister-Straße zum „allgemeinen Wohngebiet" erklärt werden sollen.

Begründung

Unter Punkt II. Planinhalt der Begründung zum Bebauungsplan steht zu lesen, daß dieser Bereich wegen der hohen Erschließungsqualität der Versorgung der Bevölkerung vorbehalten sein soll. Dies sehen wir als widersinnig an, denn es sind fast alle Grundstücke mit Eigentumswohnungen bebaut.

Es ist wohl kaum glaubhaft zu erkennen, daß sich ein „Tante-Emma-Laden" oder vielleicht auch eine Ladenkette eines der noch freien Grundstücke bemächtigen wird, um damit geschäftlich eine Rendite zu erwirtschaften.

Anmerkung

Vielleicht nennt Ihnen und auch uns das Stadtplanungsamt noch „Versorgungsbetriebe", die für unseren unmittelbaren Lebensunterhalt von Wichtigkeit wären, und die unbedingt an der Parkallee ihr Geschäft zur Versorgung der Bevölkerung im näheren Umkreis betreiben könnten.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Unterschriften

Herta und Günter Höschel, 2800 Bremen 1, den 6. März 1978, Parkallee 119

EINSCHREIBEN

An das
Stadtplanungsamt, Langenstraße 38/42, 2800 Bremen 1

Betr.: Einspruch gegen den neuen Bebauungsplan 1407

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir sind zu je ½ Eigentümer der von uns bewohnten Eigentumswohnung Nr. 1, Parkallee 119, 2800 Bremen 1 und sehen unsere Eigentumsinteressen durch den obigen Bebauungsplan stark beeinträchtigt, gegen den wir deshalb Einspruch einlegen. Bei einem allgemeinen Wohngebiet ermäßigt sich in erheblicher Weise der Wohn- und Wiederverkaufswert unseres Eigentums. Unsere Eigentumswohnung stellt für den Letztlebenden von uns eine Altersversorgung dar, deren Wert bei einem allgemeinen Wohngebiet stark gemindert wird. Die bei einer Verabschiedung von 1407 entstehende Umweltverschlechterung — die Wohnanlage Parkallee 119 liegt nur wenige Meter von Parkallee 117 entfernt — führt ohne Zweifel zu einer Minderung der Wohnqualität sowie des Immobilienwertes unseres Eigentums. Sie kommt einer Teilenteignung gleich.

Mit Erstaunen haben wir Ihre Begründung gelesen. Sie geht in ihren allgemeinen Formulierungen mit keinem Wort weder auf die zahlreichen vorangegangenen mündlichen und schriftlichen Einsprüche der Anwohner ein, noch darauf, daß sich der Stadtteilbeirat Schwachhausen mit den Vertretern aller Parteien einstimmig für ein reines Wohngebiet an der Parkallee ausgesprochen hat. Auch ist mit keinem Wort das Grundstück Parkallee 117 (ca. 1 600 qm) erwähnt, auf dem durch Anbau an die vorhandene Bausubstanz ein riesiges Vergnügungszentrum (gewerbliches Tanzschulunternehmen mit gewerblicher Schank- und Speiserestauration, Weinstube, Bar, zwei Tanzsäle) mit einem Fassungsvermögen für mehrere hundert Personen errichtet werden soll. Der Eigentümer hat selbst in der Tagespresse inseriert: „Wir bauen für Sie das Tanz-Centrum Bremen. Der Club Contrescarpe, der Hansa-Club und die Altbremer Küche in Verbindung mit den Fest- und Tanzsälen bieten Ihnen alle Tanz- und Freizeitmöglichkeiten."

Im Protokoll der Einwohnerversammlung gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes am 31. August 1977 in der Sonderschule an der Thomas-Mann-Straße (Beteiligung der Bürger an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Parkallee/ Otto-Gildemeister-Straße/Hartwigstraße/Benquestraße) heißt es denn ja auch wörtlich: „Bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes, um den es ginge, sei der Anlaß das Bestreben gewesen, für das Grundstück Parkallee/ Benquestraße in der Weise eine Nutzungsänderung vorzunehmen, daß darauf eine Tanzschule errichtet werden könne."

(Herr Arnold Müller/SPD, Leiter des Beiratsamtes Nordost). Es handelt sich bei dem Bebauungsplan 1407 also um eine „Lex Schipfer-Hausa". 53 Anwohner, die überwältigende Mehrheit der Einwohnerversammlung, sprachen sich für ein reines Wohngebiet aus.

Die Herauslösung eines Teiles der Parkallee (= 6 Grundstücke mit ausschließlichem Wohncharakter) ist reine Willkür. Die Planänderung zum Zwecke der gewerblichen Nutzung eines dieser Grundstücke, eine Einzelmaßnahme, verstößt gegen das öffentliche Interesse. Das reine Wohngebiet, das die Parkallee von jeher war, ergibt sich aus dem Standortvorteil des Bürgerparks. Für diese Grundstücke sind hohe Kaufpreise, hohe Einheitswerte, hohe Grundsteuern gegeben. Ein allgemeines Wohngebiet wäre hier geradezu paradox.

Auf diesem Teilabschnitt der Parkallee ist fast ohne Ausnahmen neue Bausubstanz vorhanden, so daß eine Restaurierung entfällt. Parkallee 117, billig zu Abbruchpreisen erworben, ist bereits restauriert.

„Das Haus mit Grundstück ist inzwischen im Einvernehmen mit dem Senator für das Bauwesen (Senatsrat Hilliges und Baudirektor Schomers) von dem Bauherrn erworben worden", hieß es wörtlich im abgelehnten Bauantrag des Herrn Hinrich Wulf, Tanzschule Schipfer-Hausa. Diesen Bauantrag will man nun über den von langer Hand vorbereiteten Bebauungsplan 1407 wieder durchführbar machen. Dazu wurde auf der Einwohnerversammlung am 31. August 1977 festgestellt bzw. gefragt: „Nun ist es ja so, daß kein Einvernehmen über den Hauskauf nötig war, sondern nur über den Hauskauf in Verbindung mit der Errichtung einer Tanzschule. Sind Herrn Wulf Zusagen von maßgeblichen Personen der Stadt gegeben worden?"

Darauf wurde bezeichnenderweise keine Antwort gegeben. Wer die bisherige Entwicklung aufmerksam verfolgt hat, kann nicht umhin, eindeutig festzustellen, daß die Behörden mit dem Antragsteller in einem Boot sitzen. Ein neuer Bauskandal scheint sich abzuzeichnen.

Interessant ist das Versteckspiel, das in diesem Fall bezüglich einer nicht besonders schönen, nicht denkmalwürdigen Villa getrieben wird und für die schon eine Abbruchgenehmigung erteilt war. 14 Eigentumswohnungen mit Zwei-, Vier- und Fünfzimmern mit Garagen sollten entstehen. Der Charakter des Wohnviertels wäre gewahrt geblieben. Plötzlich kommt die Tanzschule Schipfer-Hausa und es heißt „Kommando zurück!", und ein Bebauungsplan, der normalerweise 4—5 Jahre dauert, soll ganz schnell über die Bühne gehen. Wenn hier in einer wesentlich kürzeren Zeit ein neuer Bebauungsplan beschlossen würde, dann berechtigt dies allein schon zu der Annahme einer bevorzugten Behandlung des Betreffenden. Wir sind mit der Bebauungsplanänderung nicht einverstanden und fordern für die betroffenen Grundstücke weiterhin die Ausweisung als „reines Wohngebiet".

gez. Unterschriften

Aufbaugemeinschaft Bremen, 2800 Bremen 1, Katharinenklosterhof 8—10, 7. 3. 78

Stadtplanungsamt, Langenstraße 38/42, 2800 Bremen 1

Betr.: Bebauungsplan 1407

Sehr geehrte Herren!

Zu diesem Bebauungsplan teilen wir folgende „Bedenken und Anregungen" mit:

I. Die Tanzschule Schipfer-Hausa wurde von der Contrescarpe 10 zur Parkallee 117 verlegt. Die öffentlichen und nachbarlichen Diskussionen sind wenig verständlich. Folgendes ist zu sagen:

1. Aus der Parkallee ist eine Autobahnzubringerstraße geworden. Diese Tatsache wird erst mit Fertigstellung des letzten Abschnittes im Uni-Bereich in vollem Umfang deutlich werden.

2. In den letzten Jahren wurden die alten Villen vom Stern bis etwa zur Hamburger-Bahn fast alle durch dreigeschossige neue Wohnblocks ersetzt. Eine für die Parkallee nicht immer überzeugende städtebauliche Lösung.

3. Mit der Tanzschule wird es möglich, das alte Haus Parkallee 117 zu erhalten. Der Denkmalrat hat bereits am 20. November 1977 eine vorläufige Unterschutzstellung beschlossen.

4. Der Verkehr in den Stadtzentren hat schon seit Jahren die Frage ausgelöst: „Warum sind u. a. die Tanzschulen nicht im Bereich der Wohngebiete, damit Kinder und Jugendliche kurze und sichere Wege vorfinden?"

5. Der Anteil alter und behinderter Mitbürger erreicht bereits 20 Prozent unserer Bevölkerung. Im letzten Jahrzehnt ist sehr deutlich geworden, welche Hilfe und Bestätigung der Tanz für den vorgenannten Kreis hat. Dies bestätigen die jüngsten Erfahrungen im „Gustav-Heinemann-Bürgerhaus" (z. B. WK 28. Dezember 1977). Die Tanzschule Schaafberg in Bremen-Vegesack hat vor etwa 10 Jahren diese Arbeit für „Alte Mitbürger" vorbildlich begonnen.

6. Es ist daran zu erinnern, daß es die Idee der Tanzschulen-Gründerin Emmy Schipfer schon vor etwa 60 Jahren war, den Schwächeren in unserer Gemeinschaft zu schützen. Bis heute haben über 100 000 Schüler die Tanzschule besucht.

II. Auf dem bisher erfaßten Hintergrund bitten wir, folgende Anregungen für den neuen Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Mit diesem Bebauungsplan und weiteren müssen die Wohnbereiche an der Parkallee gesetzlich so festgelegt werden, daß Autobahnzubringer und Wohnen nebeneinander ihre Ordnung haben.

2. Damit die bereits rechtsgültig erteilte Abbruchgenehmigung der Villa unwirksam werden kann, ist über den neuen Bebauungsplan zu sichern: die Erhaltung des alten Gebäudes, dazu für die Tanzschule die Funktionsfähigkeit in Gegenwart und Zukunft.

3. Dies bedeutet weiter, daß der große genehmigte Wohnblock an der Benquestraße nicht entsteht, aber z. B. Parkstände im Keller- und Erdgeschoß und darüber im 1. Stock Schulräume der Tanzschule mit dem entsprechenden Nebenraum gebaut werden.

Da eine Tanzschule kein Nachtlokal ist, was „böse Zungen" gern behaupten, sind Sorgen und Bedenken der Nachbargebiete nicht überzeugend. Der Tanz ist ein Teil der guten Jugendarbeit, der Seniorenbetreuung und der Bewegungstherapie für Behinderte.

In diesem Sinne bitten wir um Beachtung unserer „Bedenken und Anregungen".

Mit freundlichen Grüßen
Aufbaugemeinschaft Bremen
gez. Unterschriften

Sigrid Wischhusen, 2800 Bremen, Benquestraße 5, Telefon 04 21/34 32 72

Bremen, den 7. März 1978

Freie Hansestadt Bremen, Stadtplanungsamt, Langenstraße 38/42, 2800 Bremen

Betreff: Einwendungen gegen den Bebauungsplan 1407

zu I. Anlaß der Planaufstellung

Anlaß für den Bebauungsplan ist nach I. allein der Umstand, daß die bisher geltenden Regelungen älteren Datums seien. Das ist recht dürftig. Denn Anlaß sollte eigentlich = vernünftigerweise das Auseinanderfallen von rechtlicher Regelung und den im Laufe der Jahrzehnte veränderten tatsächlichen (z. B. städtebaulichen) Verhältnissen oder Bedürfnissen sein.

Hierzu enthält I. nichts. Es liegt also kein Anlaß vor!

zu II. Planinhalt

Die Grundstücke an der Parkallee sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, damit sich dort Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung niederlassen können. Das ist im Sinne von § 4 II. 2 BauNVO zu verstehen und bezieht sich daher auf die „Versorgung des Gebietes", wenngleich, wegen § 3 III. BauNVO, dabei auch an Läden zu denken ist, die mehr als den „täglichen Bedarf" decken.

Diese Zweckrichtung ist problematisch, denn das Gebiet wird bereits durch das Geschäftszentrum Hartwigstraße/Ecke Wachmannstraße versorgt. Der Einzugsbereich der an der Parkallee zu errichtenden Geschäfte wäre daher so klein, daß ein Geschäft damit nicht zu machen wäre. Es ist daher anzunehmen, daß sich dort die typischen Versorgungsgeschäfte nicht ansiedeln.

Ansiedeln werden sich daher vermutlich atypische und Geschäfte, die auf Massenverkehr abstellen.

Außerdem ist verdeckt, welcher Bereich von Betrieben etc. von dem Begriff „allgemeines Wohngebiet" umfaßt ist — man könnte von bewußter Irreführung sprechen. Nach II. Abs. 3 wird der Eindruck geweckt, daß verschiedene an sich im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen werden, und eine Beschränkung nach II. Abs. 2 auf Betriebe, die „das Wohnen jedoch nicht stören", durchgeführt wird. Hierzu im Gegensatz steht § 4 III. BauNVO, der diese aufgezählten Betriebe ausdrücklich nur als Ausnahmen zulassen will.

Die vorliegende Formulierung täuscht über die gesetzliche Regelung. Es kann nicht zulässig sein, durch „Ausschluß" bestimmter Betriebe das Zulassen nicht aufgeführter Ausnahmen (§ 4 III. 2,3 BauNVO) zu erreichen.

Hiergegen und gegen die Zulässigkeit von Ausnahmen im Sinne des § 4 III. BauNVO wird ausdrücklich protestiert.

zu V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Im wirtschaftlichen und sozialen Bereich sind einschneidende Auswirkungen durch die Änderung in allgemeines Wohngebiet für einen Teil des Plangebietes und die dadurch bewirkte Zulässigkeit einer erweiterten gewerblichen Nutzung zu befürchten, die die Wohn- und Lebensqualität entscheidend ändern und mindern.

zu VI. Kosten

Es werden der Stadtgemeinde Bremen durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes erhebliche Kosten entstehen, da die Einwohner Entschädigungsansprüche stellen werden.

gez. Unterschrift

Allgemeines Wohngebiet

Nach der Baunutzungsverordnung dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbe-

betriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung.

Um der Eigenart des Gebietes gerecht zu werden, wird von der Anwendung des § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung, die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ausgeschlossen.

Nach der Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes stellt die Wohnnutzung in diesem Baugebiet wie im reinen Wohngebiet die Hauptnutzungsart dar. Daneben dient das allgemeine Wohngebiet anderen, das Wohnen nicht beeinträchtigenden, sondern die Hauptnutzungsart ergänzenden Nutzungsarten.

Der Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Infrastruktur — in diesem Fall der Hauptverkehrsstraße — spielt bei der Gliederung der Baugebiete eine erhebliche Rolle. Mit dieser Gliederung soll eine funktional begründete räumliche Ordnung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung erreicht werden.

Hierzu wird auch auf die Begründung zu diesem Bebauungsplan Abschnitt II. Planinhalt verwiesen.

Entschädigung durch Änderung der Nutzung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Stellungnahme „allgemeines Wohngebiet" dargelegt, entspricht die im Bebauungsplan dargestellte Nutzung einer sinnvollen Gliederung der Gebiete. Aus der Ausweisung allgemeines Wohngebiet statt der gewünschten Ausweisung reines Wohngebiet in Anlehnung an die Festsetzung des Staffelbau- und Gewerbeplanes, der Gewerbeklasse V. vorsieht, ergibt sich keine Entschädigungspflicht. Eine Entschädigungspflicht ergäbe sich nur, wenn durch die Nutzungsänderung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintreten würde. Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet statt reinem Wohngebiet stellt keinen solchen Eingriff dar. Die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet stellt ebenfalls, wie im reinen Wohngebiet, die Hauptnutzungsart dar, und diese darf nicht durch andere Nutzungsarten beeinträchtigt werden, zumal ansonsten im allgemeinen Wohngebiet mögliche Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Zum Schreiben von Frau Ingrid Seedorff:

Es wird hierzu auf die allgemeinen Anmerkungen zum allgemeinen Wohngebiet verwiesen.

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

Zu den Schreiben von Herrn Erich Stradtmann vom 27. Januar und 17. Februar 1978:

Zum 3. Absatz:

Für den Bereich des Bebauungsplanes 1407 besteht ein Staffelbau- und Gewerbeplan aus dem Jahr 1921. Diese Pläne stellen keine qualifizierten Bebauungspläne nach § 30 Bundesbaugesetz dar. Sie enthalten unter anderem keine Festsetzungen über überbaubare Grundstücksflächen. Aus diesem Grunde hat die Deputation für Bau und Raumordnung am 9. Juli 1977 den Beschluß gefaßt, daß für dieses Gebiet ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt wird.

Zum 5. Absatz:

Erklärungen, wie im 5. Absatz des Schreibens von Herrn Erich Stradtmann vom 27. Januar 1978 dargestellt, wurden zu keinem Zeitpunkt abgegeben. Die weiteren Äußerungen zu der Behandlung von Bauanträgen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dies gilt auch für den nächsten Absatz.

Zum 7. Absatz:

Hierzu wird auf die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet parallel zur Parkallee verwiesen.

Schreiben vom 17. Februar 1978, zum 4. Absatz:

Die zitierte Begründung wurde an einer Stelle falsch wiedergegeben, so muß es statt „gesetzliche Festsetzungen" „textliche Festsetzungen" heißen. Im zweiten Absatz des Zitats wurde eine Einfügung erwähnt, die im Original nicht vorkommt, und zwar hinter dem Wort „Grundstücke" die Einfügung „(Anzahl 6)". Ausgelassen wurde der Schlußsatz der Originalbegründung „diese Betriebe sollen die Standortvorteile der Parkallee nutzen können" sowie alle weiteren Absätze des Abschnittes Planinhalt.

Zum 7. Absatz:

Es wird hierzu auf die allgemeinen Anmerkungen zu allgemeinem Wohngebiet verwiesen.

Zu Seite 2 zum Absatz 3:

Die Erschließungsqualität wird richtig gesehen. Es wird hierzu ebenfalls auf die allgemeinen Bemerkungen verwiesen.

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

Zum Schreiben von der Firma Dr. Hübotter & Co.:

Der Anregung wird insofern entsprochen, als die Geschoßflächenzahl auf 1,1 erhöht wird.

Eine solche Geschoßflächenzahl-Ausweisung entspricht einer dreigeschossigen Eckbebauung, wie sie in diesen Bereichen vorhanden ist. Dies hat auch seinen Niederschlag im Bebauungsplan bei der Festsetzung der Geschoßflächenzahl im Bereich der Hartwigstraße gefunden.

Ferner handelt es sich um ein überwiegend mit höherer Nutzung bebautes Gebiet. Für die Benquestraße sollen entsprechend der vorhandenen Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt werden. Damit werden die Höchstwerte, wie auch in der Begründung ausgeführt, gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (GRZ 0,4, GFZ 0,8) überschritten werden.

In Anlehnung an diese Ausweisung soll nunmehr für das Grundstück Parkallee 117, das seine größte Anliegerlänge zur Benquestraße hat, im Hinblick auf die Dreigeschossigkeit eine Geschoßflächenzahl von 1,1 festgesetzt werden. Da für das Grundstück Bauweise, Geschoßzahl und Baugrenzen festgesetzt werden sollen, ist eine Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung von Geschoßflächenzahl 1,0 auf Geschoßflächenzahl von 1,1 von unerheblicher Bedeutung.

Öffentliche Belange stehen einer solchen Ausweisung nicht entgegen.

Einer noch höheren Ausweisung kann aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden.

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

Zum Schreiben von Herrn Klaus Beyland:

Es wird hierzu auf die allgemeinen Bemerkungen zum allgemeinen Wohngebiet verwiesen.

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

Schreiben von Frau Herta und Herrn Günter Höschel,

zum 1. Absatz:

Es wird hierzu auf die allgemeinen Anmerkungen zu der „Entschädigung durch Änderung der Nutzung" verwiesen.

Zum 2. Absatz:

Es ist nicht Aufgabe einer Begründung eines Bebauungsplanes, alle eingegangenen Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen. In der Begründung ist lediglich einzugehen auf den Anlaß, den Inhalt und die Ziele der Planung.

Das Protokoll der Bürgerversammlung, die eingegangenen Bedenken und Anregungen anläßlich der öffentlichen Auslegung und Stellungnahme des Amtes für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost werden den beschlußfassenden Gremien vorgelegt.

Zum 4. Absatz:

Es wird hierzu auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

Zum 5. Absatz:

Hierzu wird auf die allgemeinen Anmerkungen zum „allgemeinen Wohngebiet" verwiesen.

Zum 6. Absatz:

Diese Ausführungen können nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sein.

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

Zum Schreiben der Aufbaugemeinschaft Bremen:

Die Bedenken und Anregungen der Aufbaugemeinschaft Bremen sind im wesentlichen darauf gerichtet, bestehende ältere Gebäude an der Parkallee, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen, oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, vor dem Abbruch, den Umbau oder die Änderung der baulichen Anlagen in diesem Gebiet zu bewahren. Dem wird dadurch Rechnung getragen, daß in dem Bebauungsplan 1407 Bereiche festgelegt werden, in denen aus besonderen, in § 39 h Absatz 3 Ziffern 1 und 2 Bundesbaugesetz bezeichneten Gründen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung versagt werden können.

Zum Schreiben von Frau Sigrid Wischhusen,

zum 1. Absatz:

Den Einwendungen der Einsenderin kann nicht gefolgt werden, weil die Tatsache, daß ein alter Plan, der nicht als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BBauG anzusehen ist, genügend Anlaß zu einer Neuplanung gibt.

Zum 2. Absatz und folgende Absätze:

Hierzu wird auf die allgemeinen Anmerkungen zum allgemeinen Wohngebiet hingewiesen.

Zu Seite 2, 3. Absatz:

Auswirkungen, die sich gemäß § 13 a BBauG in Grundsätzen für soziale Maßnahmen niederschlagen müßten, sind hier nicht zu erwarten, so daß es bei der Begründung zum Bebauungsplan 1407 Ziffer V. bleiben muß.

Zum 4. Absatz:

Mit den in der Begründung angesprochenen Kosten sind keine eventuellen Entschädigungen, sondern Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes gemeint, die in diesem Falle keine Kosten erfordern. Sollten Entschädigungen aufgrund der Folgemaßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehen, muß die Gemeinde diese Kosten tragen.

Es wird hierzu außerdem auf die Begründung zum Bebauungsplan 1407 verwiesen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Plan nicht zu ändern.
Wegen der Herabzonung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan 1407 verwiesen.

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost

Eislebener Straße 45, 2800 Bremen 1, 19. April 1978

1. An den Senator für das Bauwesen

2. An das Stadtplanungsamt

Betr.: Bebauungsplan 1407 für das Gebiet zwischen Parkallee / Otto-Gildemeister-Straße / Hartwigstraße / Benquestraße

hier: Beratung über Bedenken und Anregungen

Über die zum o. a. Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtteilbeirat Schwachhausen in einer nichtöffentlichen vertraulichen Sitzung beraten. Es wurde folgende Stellungnahme erarbeitet:

1. Bezüglich der Ausweisung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet beharrt der Stadtteilbeirat mit 8 bei 3 Gegenstimmen auf seinem Beschluß vom 21. Oktober 1977.

   Der Beschluß lautete zu diesem Punkt: „Der an der Parkalle gelegene Teil des Bebauungsplan-Bereiches soll als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden."

   Insofern werden die zum Bebauungsplan geäußerten Wünsche und Anregungen unterstützt.

2. Zur Frage Entschädigung durch Änderung der Nutzung gibt der Stadtteilbeirat eine Stellungnahme nicht ab, weil es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt.

3. Bezüglich der Anregungen der Firma Hübotter & Co. beschlossen die Mitglieder des Stadtteilbeirates einstimmig, daß diesen nicht nachgekommen werden soll. Es soll bei einer Geschoßflächenzahl-Ausweisung von 1,0 bleiben.

4. Im übrigen schloß sich der Stadtteilbeirat zu den Bedenken und Anregungen den in der Deputationsvorlage durch das Stadtplanungsamt geäußerten Stellungnahmen an.

In Vertretung
gez. Unterschrift

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

Der Beirat folgt in zwei Fragen nicht der Empfehlung:

— der Beibehaltung der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Parkallee

— der Änderung der Geschoßflächenzahl von GFZ 1,0 auf GFZ 1,1 im Bereich der Parkallee/Benquestraße.

Wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan und in den Empfehlungen der Deputation für Bau und Raumordnung im einzelnen angeführt, werden in der Beibehaltung — Allgemeines Wohngebiet — und in der Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 1,0 auf 1,1 dem Gebiet gerecht werdende Festsetzungen getroffen.

Insofern empfiehlt die Deputation für Bau und Raumordnung 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 Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, Hartwigstraße und Benquestraße 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 Parkallee, Otto-Gildemeister-Straße, Hartwigstraße und Benquestraße

Bebauungsplan 1407

I. Anlaß der Planaufstellung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1407 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplanes von 1921. Danach gilt an der Parkallee die Gewerbeklasse V mit der Baustaffel 3 b. Im übrigen Plangebiet gilt die Gewerbeklasse IV mit der Baustaffel 3. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar.

Mit dem Bebauungsplan 1407 sollen die bestehenden Festsetzungen durch neue Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz abgelöst werden.

II. Planinhalt

Die Grundstücke an der Parkallee sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, und zwar mit den in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Einschränkungen, weil dieses Baugebiet für diesen Bereich die städtebaulich angemessene Lösung darstellt.

Durch die ausgebaute Parkallee besitzen diese Grundstücke eine hohe Erschließungsqualität. Es soll deshalb mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ermöglicht werden, daß sich dort Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung niederlassen können, die das Wohnen jedoch nicht stören. Diese Betriebe sollen die Standortvorteile der Parkallee nutzen können.

Da die Nutzung auf solche Betriebe beschränkt werden soll, werden durch textliche Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet werden städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten angemessen berücksichtigt.

Mit der Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet an der Hartwigstraße wird die hier vorhandene städtebauliche Struktur angemessen berücksichtigt.

Dies gilt auch für die Festsetzung von reinem Wohngebiet im übrigen Planbereich.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am vorhandenen Bestand. Die durch hintere Hausgärten gebildeten, überwiegend unbebauten inneren Bereiche sollen dabei von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen berücksichtigt den vorhandenen Bestand.

Mit der Ausweisung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf (Schutzraum) wird ebenfalls der vorhandene Bestand berücksichtigt.

An der Benquestraße und an der Hartwigstraße werden die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 bzw. 1,1 überschritten. Diese Überschreitung ist nach § 17 Absatz 9 Baunutzungsverordnung zulässig. Sie ist erforderlich, weil der dort vorhandene Baubestand diesem Maß der baulichen Nutzung entspricht und der Bestand insoweit durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden soll.
Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

III. Herabzonung

Der Bebauungsplan 1407 begrenzt die Bebauung im Bereich des reinen Wohngebietes (WR) überwiegend und im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Hartwigstraße teilweise auf zwei Vollgeschosse. Dies ist gegenüber den bestehenden Festsetzungen, die hier die Baustaffel 3 ausweisen, eine sogenannte Herabzonung, die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes auf Antrag entschädigungspflichtig sein kann.

Eine Herabzonung ist städtebaulich erforderlich, da im Falle von Abbrüchen das für dieses Wohngebiet vorhandene typische Straßenbild nicht zu erhalten wäre. Ferner wären Flächen für den ruhenden Verkehr bei weiterer Verdichtung des Wohnungsbaus nicht im Straßengrund nachzuweisen.

IV. Erhaltung baulicher Anlagen

In den mit * bezeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA *) kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen in § 39 h Absatz 3 Ziffer 1 oder 2 Bundesbaugesetz bezeichneten Gründen versagt werden.

Diese Bezeichnungen sollen der Erhaltung baulicher Anlagen dienen,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen, oder
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Aus diesen Gründen soll mit den oben angegebenen Bezeichnungen die Möglichkeit geschaffen werden, die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen in diesem Gebiet versagen zu können. Diese Bezeichnungen sollen im Zusammenwirken mit den im allgemeinen Wohngebiet außer dem Wohnen zulässigen anderen Nutzungen dazu dienen, diese baulichen Anlagen zu erhalten, denn durch sie werden das Ortsbild und die Stadtgestalt geprägt. Darüber hinaus sind die baulichen Anlagen von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung, denn sie sind Vertreter der Bauepoche ihrer Entstehungszeit.

V. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Gemäß § 13 a des Bundesbaugesetzes sind Grundsätze für soziale Maßnahmen aufzustellen, wenn zu erwarten ist, daß ein Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich.

Da solche Auswirkungen hier nicht zu erwarten sind, sind Grundsätze für soziale Maßnahmen nicht zu nennen.

VI. Kosten

Durch Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten entstehen.

VII. 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.

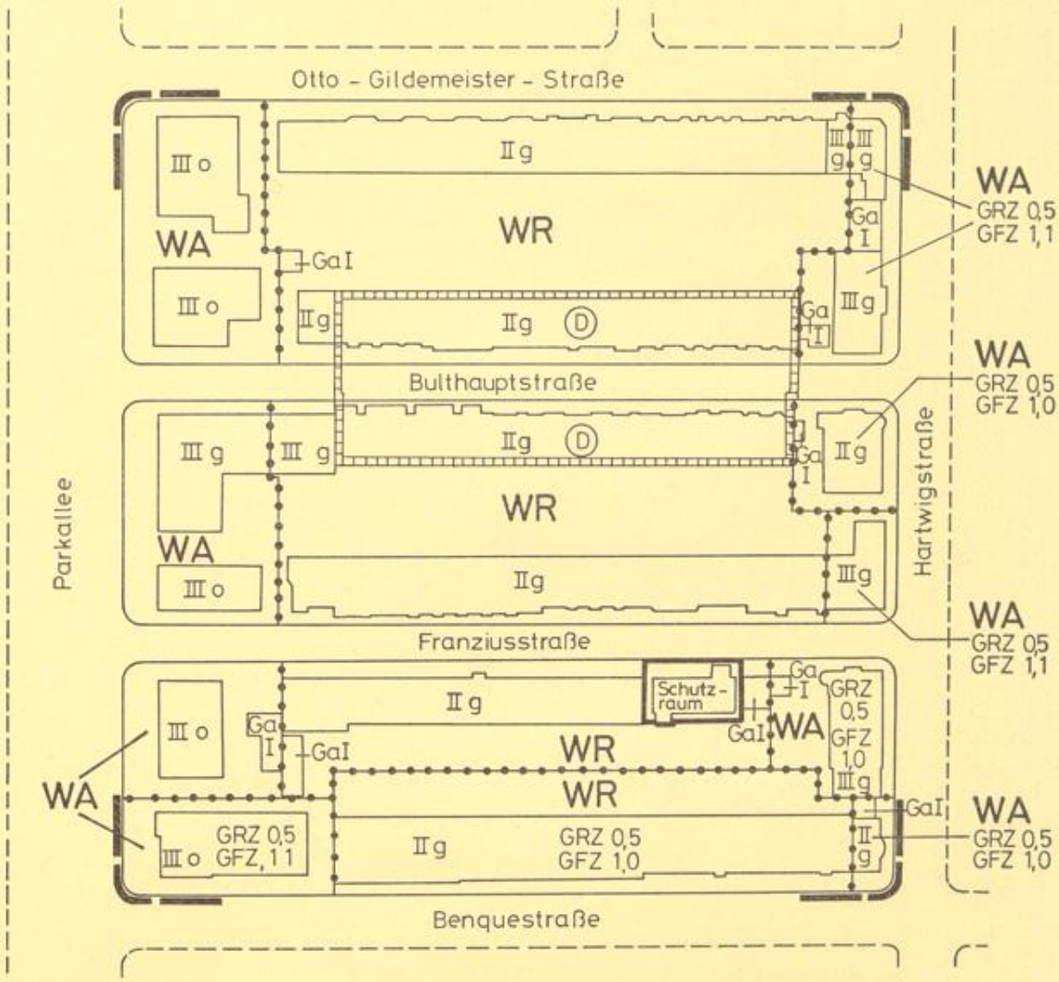
Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

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.

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht zu nennen.

BEBAUUNGSPLAN 1407

für das Gebiet zwischen Parkallee, Otto - Gildemeister - Straße, Hartwigstraße und Benquestraße

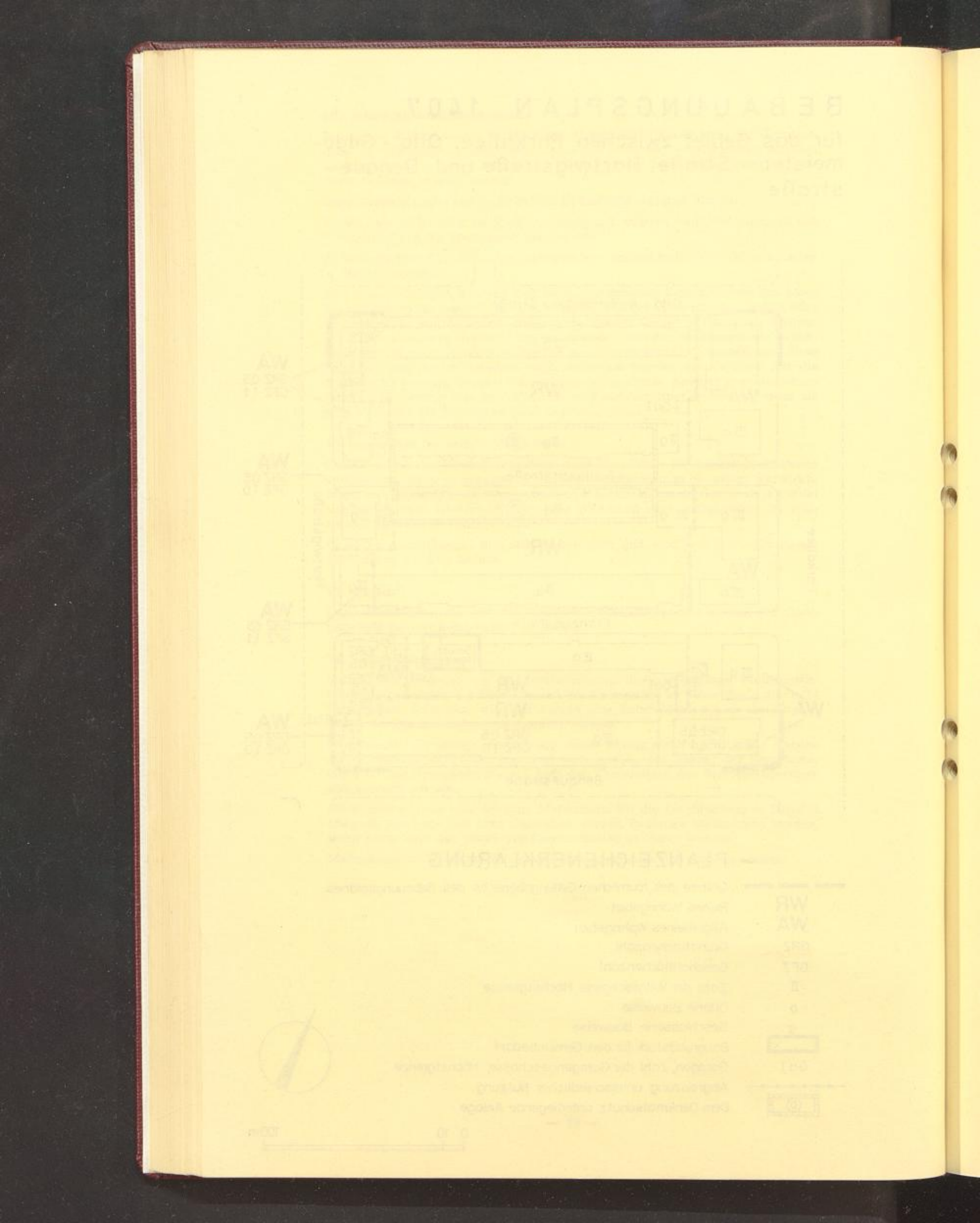


PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Ga I	Garagen, Zahl der Garagengeschosse, Höchstgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(D)	Dem Denkmalschutz unterliegende Anlage



0 10 100m



Druck: Hans Krohn, Bremen