Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(12.6.1978) Drucksache 9/425

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 425 S
12. 06. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 927 für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Burger See und An Smidts Park, der Eisenbahnstrecke Bremen – Bremerhaven und den Flurstücken 90 und 86/2 der Flur 374 in Bremen-Burglesum

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das genannte Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 13. April 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan** für das o. a. Gebiet **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes (BBauG) gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Burger See und An Smidts Park, der Eisenbahnstrecke Bremen — Bremerhaven und den Flurstücken 90 und 86/2 der Flur 374 in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 927) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Mai 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und Stellen wurden gemäß § 2 Abs. 5 BBauG bei der Aufstellung des Planes beteiligt:

I. Bundesbehörden

Oberpostdirektion Bremen
Bundesbahndirektion Hannover

II. Bremische Behörden

Senator für Inneres
Senator für Bildung
Senator für Wissenschaft und Kunst
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Senator für Finanzen
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Senator für das Bauwesen
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt

Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Fernmeldetechnisches Amt
Liegenschaftsamt
Landesamt für Denkmalpflege
Ortsamt Burglesum
Amt für Straßen- und Brückenbau
Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Katholische Gemeinde zu Bremen
Bremische Evangelische Kirche

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 2. August 1977) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. **Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung**

Nach den Überleitungsvorschriften des Artikel 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 erfolgte für diesen Bebauungsplan die Bürgerbeteiligung im Sinne des § 2a Abs. 2 BBauG in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind bereits intensiv öffentlich erörtert worden. Das geschah in sechs öffentlichen Sitzungen des Beirates beim Ortsamt Burglesum an folgenden Terminen:

28. November 1972
12. April 1973
9. Oktober 1973
15. Januar 1975
16. März 1976
2. August 1977

Außerdem wurde am 18. August 1977 im Weser-Kurier und in den Bremer Nachrichten ausführlich über den Planentwurf berichtet, der auf der öffentlichen Beiratssitzung am 2. August 1977 erörtert wurde.

3. **Öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 24. November 1977 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 13. Januar bis zum 13. Februar 1978 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten in der Zeit vom 28. Dezember 1977 bis zum 10. Januar 1978 Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind von den Eigentümern des Grundstücks An Smidts Park 12 A durch 2 Schreiben Bedenken erhoben worden. Hierzu ist folgendes auszuführen:

3.1 Marlene Meier, An Smidts Park 12 A, erhebt gegen den Bebauungsplan Bedenken, weil sie Anliegergebühren und Kostenbeteiligungen für die neue Erschließungsstraße befürchtet. Sie weist darauf hin, daß ihr Grundstück voll erschlossen ist und alle anfallenden Kosten bezahlt worden seien. Deshalb habe sie Anspruch auf eine neue Anbindung in Form einer Ersatzstraße ohne neue Anliegerkosten bzw. sonstige Gebühren. Frau Meier schreibt weiter:

„Sollte der Plan 368 zur Ausführung kommen, so bringt er für uns Unannehmlichkeiten, z. B. der längere Weg zu Bus und Bahn. Wenn wir seinerzeit gegen den Plan 368 keinen Einspruch erhoben haben, so taten wir das in der Einsicht, daß dieser Plan für die Allgemeinheit und für die Sicherheit des Bürgers gut ist.

Wir sind aber der Ansicht, daß der Staat die Einsicht eines Bundesbürgers nicht damit bestrafen sollte, daß er ihm sagt: Du mußt neu angebunden werden, und dafür mußt Du zahlen."

In den weiteren Ausführungen werden Bedenken erhoben gegen die Ausweisung einer 50-m-Grünzone zum See hin, die auch einen Teil ihres Grundstückes erfasse. Dies stehe im Widerspruch zu den Bauzonen auf den anschließenden Grundstücken Nr. 12 B und 16.

Hierauf wird erwidert:

Es ist auch von der Einwenderin unbestritten, daß bei Realisierung der im Bebauungsplan 368 vorgesehenen Bahnunterführung An Smidts Park eine Neuerschließung für die Grundstücke An Smidts Park 12 A bis 16 erfolgen muß.

Der Sicherstellung dieser Ersatzanbindung dient der Bebauungsplan 927. Ob sich aus der Tatsache, daß es sich bei der Neuerschließung um den Ersatz einer vorhandenen Erschließung handelt, Folgerungen auf die Kostenbeteiligung ergeben, muß in einem eigenen Verfahren geklärt werden, da dies nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein kann.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt so, daß die Erschließungswirkung der neuen Zufahrtstraße möglichst weitgehend zum Bau neuer Einfamilienhäuser nutzbar gemacht wird. Die Festsetzung der Bauzonen ist dabei in dem Umfange vorgesehen, wie es die Topographie und insbesondere der vorhandene Baumbestand zulassen. Der vorhandene Baumbestand im Bereich des Seeufers gibt damit die Grenzen an, die zum Bau von neuen Häusern auf dem Grundstück der Einwenderin wie auf den Grundstücken der Nachbarn führen können. Der Schutz dieser vorhandenen Bäume erfordert es, daß auch auf dem Grundstück der Einwenderin die Bauzone einen Mindesabstand von den Baumstandorten einhält.

Dieses Maß ist durch die Naturschutzbehörde vorgegeben worden. Es ist daher unvertretbar, die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Seeufers zugunsten der Einwenderin auszuweiten.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

3.2 Die Eheleute Hans-Friedrich Meier, An Smidts Park 12 A, vertreten durch Dr. Karl Voigt, Bremerhavener Heerstraße 18, 2820 Bremen 77, erheben Einspruch gegen die vorgesehene Erschließungsanlage entlang ihrer Grundstücksgrenze An Smidts Park 12 A.

Es wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Durch die geplante Straße wird das Grundstück der Beschwerdeführer in der ganzen Straßenlänge zu einem Anliegergrundstück mit durchaus heute noch nicht übersehbaren Folgen.

Wenn der Eigentümer bzw. wenn die Eigentümer das nordöstlich der geplanten Straße gelegene Gelände erschließen wollen, mögen sie hierzu einen Weg finden, dessen Verwirklichung ihnen allein Kosten verursacht. So erscheint es denkbar, die geplante Straße weiter östlich zu verlegen, und zwar genau an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Grundstücke am ‚Burger See' entlang.

Die für den Zubringer im Norden erforderliche Fläche, die die Beschwerdeführer teilweise zur Verfügung stellen sollen, würde dann gleichfalls entfallen."

Hierauf wird erwidert:

Es handelt sich bei der angesprochenen Erschließungsanlage nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, die eine Erschließungsbeitragspflicht nach den gesetzlichen Bestimmungen auslöst, sondern lediglich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und somit also um eine private Erschließungsanlage. Die örtliche Lage dieser privaten Erschließungsfläche ist dabei so vorgesehen, daß eine kosten- sowie flächenunabhängige Durchführung der Baumaßnahmen durch die Nachbarn möglich ist. Gleichzeitig bietet diese Erschließungsform auch die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen privaten Erschließung, die zu den geringstmöglichen Gesamtaufwendungen führt. Insoweit wird den Wünschen der Einwender bereits in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Ein Verzicht auf die öffentliche Verkehrsfläche und die vorgesehene 4,0 m breite Anbindung des Grundstücks ist nicht möglich, da hierdurch das wesentliche Pla-

nungsziel bezüglich der neu zu schaffenden Ersatzanbindung gewährleistet wird. Da das Grundstück der Einwender an dieser Verkehrsfläche mit dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß von 4,0 m anliegt, kann eine weitere Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vertreten werden.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 21. März 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 927 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen den Straßen Am Burger See und An Smidts Park, der Eisenbahnstrecke Bremen — Bremerhaven und den Flurstücken 90 und 86/2 der Flur 374 zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Seifriz	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 927 für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Burger See und An Smidts Park, der Eisenbahnstrecke Bremen – Bremerhaven und den Flurstücken 90 und 86/2 der Flur 374 in Bremen-Burglesum

1. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burg-Grambke und hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

2. Gegenwärtiger Zustand

Es handelt sich um ein im wesentlichen unbebautes Gebiet. Die Bebauung der Umgebung weist eine 1- und 2geschossige, lockere Bebauung auf, wobei die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksteile kleingärtnerisch genutzt werden.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 wurde das Plangebiet als „Wohnbaufläche" dargestellt. Da verbindliche baurechtliche Festsetzungen nicht bestehen, erfolgte bisher die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Bundesbaugesetz (BBauG).

4. Planungsziele

Nach dem Bundesbaugesetz sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BBauG) und sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BBauG).

4.1 Flächennutzungsplan

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan konkretisiert, indem „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan im Land Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes ein Raumordnungsprogramm ersetzt, ist der Bebauungsplan somit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG angepaßt.

4.2 Grundsätze zur Stadtentwicklung

Die in den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (Stand 1975) aufgestellten Ziele werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt, soweit sie für die Bauleitplanung von Belang sind. Das trifft insbesondere zu für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung", „Technische Versorgung", „Wohnen", „Sozial- und Gesundheitswesen und Umweltschutz" sowie „Freizeit, Erholung, Sport".

Im einzelnen sind folgende Gruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
D 3 Abwasser- und Müllbeseitigung
E 2 Wohnumgebung
G 5 Umweltschutz
H 3 Landschaftsräume und Erholungsflächen

4.3 Besondere Planungsziele

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den allgemeinen Zielen der Grundsätze zur Stadtentwicklung gelten für die speziellen Gegebenheiten des Plangebietes folgende Planungsziele:

— Sparsame Neuerschließung der Häuser An Smidts Park 12 A bis 16 von der Straße Am Burger See her

— Nutzung der hierdurch erschlossenen rückwärtigen Grundstücksflächen für den Eigenheimbau

— Beachtung des Immissionsschutzes bezüglich der nahen Bundesbahn

— Offenhaltung eines Zuganges zum Burger See durch Ausweisung entsprechender Grünflächen

— Schutz des vorhandenen wertvollen Baumbestandes

5. Erfordernis der Planaufstellung

Infolge der geplanten Beseitigung der schienengleichen Bahnübergänge im Bereich Bremen-Grambke können die Grundstücke An Smidts Park 12 A bis 16 wegen des vorgesehenen Unterführungsbauwerkes nicht mehr von der Straße An Smidts Park erschlossen werden und verlieren daher bei Realisierung ihre Anliegereigenschaft (siehe Bebauungsplan 368, südlich dieses Planbereiches, veröffentlicht am 16. Juli 1974). Für diese Grundstücke muß daher eine neue Anbindung geschaffen werden. Als Erschließungsmöglichkeit wurde, von der Straße Am Burger See ausgehend, im angrenzenden Bebauungsplan 353 (veröffentlicht am 4. Februar 1977) eine entsprechende Zufahrtmöglichkeit freigehalten und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist so begrenzt, um dieses Planungsziel erfüllen zu können.

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der verstärkten Notwendigkeit, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Da im Zusammenhang mit der Erschließung der Althäuser die Möglichkeit besteht, Bauflächen für Einfamilienhäuser zu schaffen und gleichzeitig die Bereitschaft der Eigentümer erkennbar ist, die Grundstücke entsprechend zu bebauen, besteht die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung des Planes in naher Zukunft.

Zur Durchsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der vorgezogenen Beteiligung der Bürger, die nach den Überleitungsvorschriften Artikel 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 dem Stand der Planung entsprechend erfolgte, sind verschiedene Belange erkennbar geworden.

Bei der Abwägung sind danach im wesentlichen folgende besondere Aspekte zu berücksichtigen:

— Die Erschließung der Althäuser von der Straße Am Burger See her erfordert einen technischen und finanziellen Aufwand, der nur vertretbar ist, wenn diese Erschließungsanlagen gleichzeitig für eine weitere Bebauung genutzt werden können.

— Der Zielsetzung, Baulandreserven auf unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen zu nutzen, kann hier entsprochen werden.

— Die Beeinträchtigungen durch die Bundesbahn erfordern eine Beschränkung der Ausnutzung.

— Für die Erschließung des Gebietes um den Burger See muß ein Zugang mit entsprechenden Flächenreserven gesichert werden.

Zur Berücksichtigung dieser teilweise sich widersprechenden Belange sollen Festsetzungen getroffen werden, die einen gerechten Ausgleich im Sinne des Abwägungsgebotes des BBauG sicherstellen:

Einerseits wird durch die Ausweisung großzügiger Bauzonen eine erhebliche bauliche Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Andererseits wird durch eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit im Sinne des Umweltschutzes sichergestellt, daß das störungsempfindliche 2. Geschoß entfällt und durch Festsetzung entsprechender Grund- und Geschoßflächenzahlen eine übermäßige Ausnutzung der Grundstücke verhindert wird.

Die Erschließung des Gebietes um den Burger See bleibt durch eine Grünfläche gesichert, die den Zugang über die neue Stichstraße vorsieht.

Die weiteren Einzelheiten sind der nachfolgenden Begründung zum Planinhalt zu entnehmen.

7. Planinhalt

Die Planungsziele führen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu folgendem Planinhalt:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher in der Umgebung vorhandenen Wohnbaunutzung soll sich auch dieses Gebiet einfügen. Es wird deshalb „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die nahegelegene, westliche vorbeiführende Eisenbahnlinie Bremen—Bremerhaven. Im Hinblick auf den ausgeprägten Wohncharakter dieses Bereiches sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Anpassung an die vorhandene Bebauung im Planbereich und der Umgebung sowie mit Rücksicht auf die westlich vorbeiführende Eisenbahnlinie wird im Planbereich lediglich die offene, eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Es ergeben sich hinsichtlich der Wohndichte etwa folgende Zahlen:

Nettowohnbaufläche:	1,02	ha
Wohneinheiten vorhanden:	3	WE
Wohneinheiten zusätzlich möglich:	8	WE
Wohneinheiten insgesamt:	11	WE
Wohndichte (maximal):	10,8	WE/ha Nettowohnbaufläche
	27	Einwohner/ha Nettowohnbaufläche

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen und geplanten, lockeren Bebauung.

Dieser Charakter des Gebietes wird dadurch unterstrichen, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Baugrenzen dienen der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung angemessener Vorgärten. Weiterhin sollen die Baugrenzen sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sollen auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor der vorderen Baugrenze lediglich unter Erdgleiche zulässig sein. Die übrigen Grundstücksflächen bieten genügend Möglichkeiten zur Unterbringung notwendiger Nebenanlagen.

7.4 Verkehr

Die geplante Straße dient lediglich der Erschließung der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Sie soll daher sehr sparsam dimensioniert werden und wird 6,0 bis 8,0 m breit festgesetzt. Dies ist auch mit Rücksicht

auf 2 Bäume erforderlich, die im Bebauungsplan 353 als „zu erhalten" festgesetzt sind und einen gewissen Engpaß darstellen, der den Straßenausbau beeinflußt. Zwar wird man zwischen den Bäumen ein Straßenprofil von 5,50 m herstellen können, es erscheint jedoch zweifelhaft, ob es ohne Schädigung der Bäume gelingt, die notwendigen Leitungen in den Straßengrund zu verlegen. Deshalb ist die Verkehrsfläche in diesem Bereich um eine zusätzliche Fläche ergänzt, auf der ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt wird, während diese Flächen selbst privat bleiben sollen.

Wegen der geringen Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten ist es unvertretbar, einen Wendeplatz mit einem Standarddurchschnitt von 18,0 m vorzusehen. Stattdessen reicht hier die Festsetzung eines Wendehammers aus, der das Vor- und Zurückstoßen beim Wendevorgang erfordert. Hieraus könnten sich eventuell Probleme bei der Müllentsorgung ergeben, die jedoch bei Abwägung gegen die genannten Vorteile und wegen der geringen Länge der Planstraße bis zur Straße Am Burger See hingenommen werden können.

Zur weiteren Erschließung ist in Anbetracht der geringen Anzahl der Baugrundstücke südlich im Anschluß an den Wendehammer lediglich die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in 6,0 m Breite zugunsten der Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke notwendig.

Das Plangebiet ist durch Buslinien der Bremer Straßenbahn AG an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (Grambker Heerstraße, Entfernung etwa 200 m). Die Entfernung zum Bahnhof Burg beziehungsweise zum geplanten Haltepunkt Grambke der Deutschen Bundesbahn beträgt etwa 1 000 beziehungsweise 700 m.

7.5 Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes sind besondere Flächen für eingeschossige Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, die den jeweils südlich angrenzenden Wohngebieten dienen.

Entlang der Eisenbahnlinie Bremen—Bremerhaven wird eine Schutzpflanzung festgesetzt, um die Immissionen für das Wohngebiet zu mindern.

Zur Wahrung des Straßen- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben dabei unberührt.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) wird besonders hingewiesen.

Eine notwendige Ölleitung von den Kavernenspeichern südlich der Lesum zum Betriebsgelände der Firma Mobil Oil AG wird nachrichtlich dargestellt.

8. Kosten

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird schätzungsweise folgende überschlägig ermittelten Kosten verursachen:

Straßenbau

DM 21 000,— für den Grunderwerb
DM 35 000,— für den Straßenausbau (Erschließung)
DM 38 000,— für den Kanalbau
DM 2 000,— für Abbrucharbeiten

Grünflächen

DM 122 000,— für den Grunderwerb
DM 34 000,— für die Anlage der Grünflächen
DM 12 000,— für Gebäudeentschädigung
DM 9 000,— für Aufwuchsentschädigung

Hiervon trägt die Stadtgemeinde Bremen einen Anteil, der sich zur Zeit nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (geändert durch Ortsgesetze vom 15. März 1972 und 12. Juni 1973), dem Ortsgesetz über die Erhebung von Beiträgen für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973 und dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Stadtgemeinde Bremen vom 10. Mai 1976 richtet.

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

9. Flächenangaben

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung:

Wohnbauflächen:	1,07 ha	=	96,8 %
Verkehrsflächen:	0,03 ha	=	3,2 %
Gesamtfläche:	1,10 ha	=	100 %

10. Folgemaßnahmen

Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen sollen durch die Stadtgemeinde Bremen käuflich erworben oder notfalls enteignet werden.

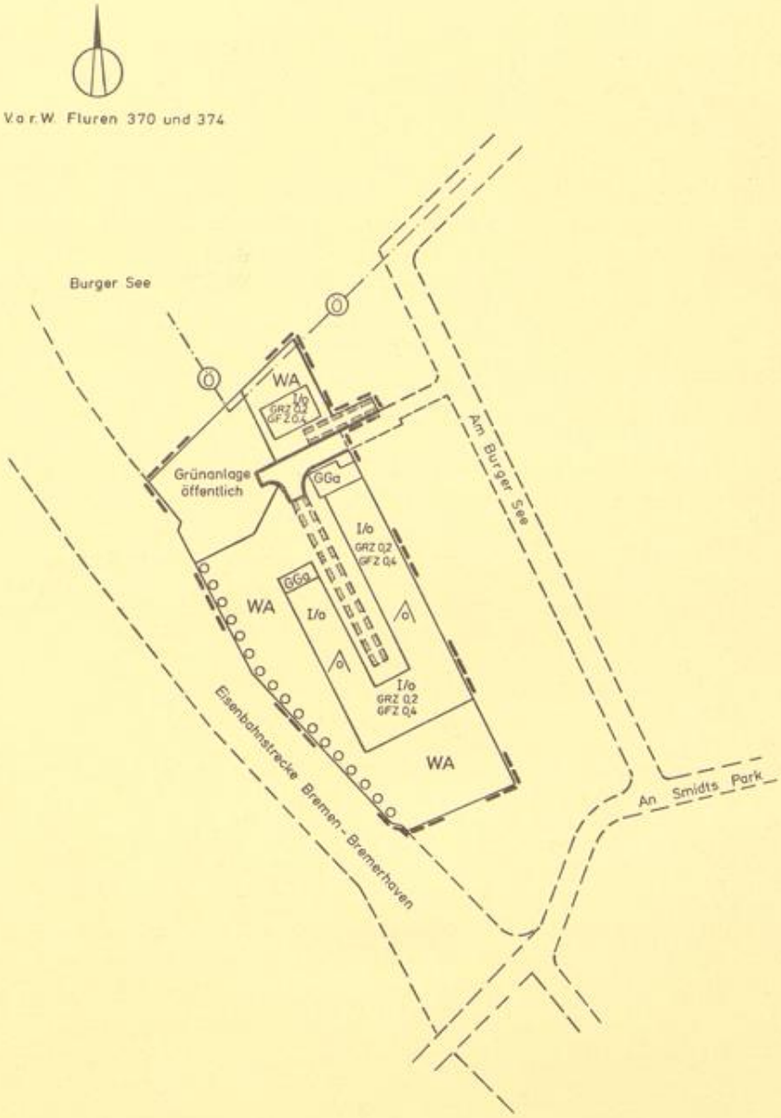
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen im Sinne des BBauG für die Durchführung des Bebauungsplanes in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten getroffen.

Entgegenstehende oder gleichlautende, früher beschlossene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

BEBAUUNGPLAN 927

für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Burger See und An Smidts Park, der Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven und den Flurstücken 90 und 86/2 der Flur 374 in Bremen-Burglesum.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

— — —	Grenze des Bebauungsplanes 927
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
/o\	nur Einzelhäuser zulässig
GGa	Gemeinschaftsgaragen
	Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke,
o o o	Schutzpflanzung
Ö	Ölleitung

Druck: Hans Krohn, Bremen