Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(10.7.1978) Drucksache 9/435

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 435 S
10. 07. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Alte Hafenstraße (einschließlich), Rohrstraße, Zur Vegesacker Fähre und Reeder-Bischoff-Straße in Bremen-Vegesack

Bebauungsplan 1556 (Fährquartier)

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 29. Juni 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt** für das o. a. Gebiet **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes (BBauG) und des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) 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 und des StBauFG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Alte Hafenstraße (einschließlich), Rohrstraße, Zur Vegesacker Fähre und Reeder-Bischoff-Straße in Bremen-Vegesack — Bebauungsplan 1556 — wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 8. Dezember 1972 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt wird verwiesen.

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

Senator für Arbeit
Gewerbeaufsichtsamt
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Bildung
Senator für Finanzen
Liegenschaftsamt
Senator für das Bauwesen — Planungsrecht —
Senator für das Bauwesen — Bauordnungsrecht —
Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
Senator für das Bauwesen — Stadtplanung, Stadterneuerung —
Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
Senator für das Bauwesen — Straßen- und Brückenbau —
Senator für das Bauwesen — Raumordnung, Landesplanung —
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt
Senator für Inneres
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Hafenbauamt
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)

Senator für Wissenschaft und Kunst
Landesamt für Denkmalpflege
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Architektenkammer Bremen
Bremische Evangelische Kirche
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Handelskammer Bremen
Handelskammer Bremen (Einzelhandelsabteilung)
Handwerkskammer Bremen
Katholisches Pfarramt Hl. Familie
Oberpostdirektion Bremen
Wasser- und Schiffahrtsdirektion
Wasser- und Schiffahrtsamt

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

Der Beirat der Betroffenen hatte in seiner Sitzung am 17. Februar 1978 folgenden Beschluß gefaßt:

„Der Beirat der Betroffenen im Sanierungsgebiet Vegesack stimmt dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1556 (Fährquartier) zu."

Der Beirat beim Ortsamt Vegesack hatte in seiner Sitzung am 14. März 1978 dem Bebauungsplan einstimmig zugestimmt.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung wurde folgendes mitgeteilt:

1. Durch die Nutzung des Gebietes zwischen der Alten Hafenstraße und Vegesacker Fähre, vorwiegend mit Wohnbebauung, wird ein entscheidender Schritt in Richtung auf die Revitalisierung des derzeit durch die Ordnungsmaßnahmen stark beeinträchtigten Bereiches getan.
2. Die Überlegungen zur Neubebauung, wie sie in der Begründung auf S. 2 oben aufgeführt sind, werden begrüßt.
3. Grundlage für die Planung war unter anderem das abgestimmte Gestaltungskonzept. Die Grundidee, Randbebauung und das Wegekreuz im Inneren, ist weitgehend beibehalten. Die geänderte Gestaltung im Südbereich an der Alten Hafenstraße sollte mit der Denkmalpflege abgestimmt werden.
4. Allgemein ist ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar (s. auch Prognose für den Wohnungsbau 1975 bis 1985). Gleichzeitig sind jedoch im übrigen Vegesacker Bereich Wohnungen „notwendig", um die Sanierungsmaßnahme entsprechend ihrer Zielsetzung zu Ende zu führen. Aufgrund dieser Überlegungen zum sorgfältigen Umgang mit „knappen Ressourcen" empfehlen wir, eher eine Orientierung an der unteren Grenze der vorgesehenen Wohneinheiten (80 WE im gesamten Geltungsbereich).

Zu den Ausführungen unter Punkt 3 und 4 wurde folgendes ausgeführt:

Die geänderte Gestaltung im Südbereich ist mit der Denkmalpflege abgestimmt und dient der Wiederherstellung des historischen Straßenraumes Alte Hafenstraße. Das Bauvorhaben wird vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben gefördert. Ziel ist die Entwicklung neuer Bau- und Wohnformen (Stadthaus). Die Anzahl der Wohneinheiten ist daher stark abhängig vom Ergebnis der laufenden Planungsarbeiten. Eine Erhöhung der Wohneinheiten über die geplante Zahl von 90 hinaus ergibt sich zur Zeit nur durch einen größeren Anteil von Kleinwohnungen für alte Menschen im Bereich des alten Speichers.

Erörterungen des Planentwurfs gemäß § 2 a BBauG und § 9 StBauFG sind durchgeführt worden. Auf die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde hingewiesen. Der abschließende Bericht liegt vor. Die Ergebnisse sind bei der Planung berücksichtigt worden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 13. April 1978 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 5. Mai 1978 bis zum 5. Juni 1978 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 5 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen, zu denen folgendes ausgeführt wird:

1. Handelskammer Bremen:

Anläßlich der öffentlichen Auslegung teilen wir Ihnen mit, daß von uns keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorzutragen sind. Im Zuge der Realisierung muß jedoch darauf geachtet werden, daß der Firma Hinrich Meyerdiercks im dortigen Bereich Lager- und Produktionsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Firma ist als Segelmacherei für den Sportbedarf standortgebunden.

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

Die Firma H. Meyerdiercks nutzt den Speicher Alte Hafenstraße 30 (Kito-Haus) als Lagergebäude. Wegen des schlechten baulichen Zustandes wird das Gebäude z. Z. geräumt. Diese Maßnahme ist jedoch keine Folge des vorliegenden Bebauungsplanes. Als Ersatzobjekt soll der Speicher Alte Hafenstraße 44 der Segelmacherei Meyerdiercks zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsplan ist nicht zu ändern.

2. Architektengruppe Schröck, Rosengart, Busse und Partner, Osterdeich 44, 2800 Bremen 1:

Unser Büro plant im südlichen Bereich des o. g. Bebauungsplanes einen Wohnblock mit Altenwohnungen und im Kellergeschoß eine Tiefgarage. Diese Planung legen wir diesem Schreiben als Entwurf i. M. 1 : 200 bei.

Daraus ergibt sich, bei einer Länge in süd-nördlicher Richtung von ca. 42 m, daß die nördliche Baugrenze des Bebauungsplanes um ca. 1,50 m überschritten wird. Wir möchten Sie deshalb um folgende Veränderungen des Bebauungsplanes bitten:

1. Verschieben der Baugrenze, wie oben angeführt, um 1,50 m.
2. Ergänzen des Arkadenbereichs im nördlichen Teil der Planung sowie im südlichen Teil, wie aus der beiliegenden Planung ersichtlich.
3. Herausnehmen der Tiefgarage aus dem Hofbereich des Bebauungsplanes und einordnen, wie aus der beiliegenden Planung ersichtlich.

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

Dem Wunsch nach Verschiebung der Baugrenze um 1,50 m in nördliche Richtung sollte entsprochen werden. Gleiches gilt für die Ergänzung des Arkadenbereichs. Durch die geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Arkadenbereich ist zudem ein Verlegen von Versorgungsleitungen außerhalb des Kronenbereiches geschützter Bäume möglich.

Ein Herausnehmen der Tiefgarage aus einem Teil des Hofbereiches kann nicht erfolgen, da sonst die erforderlichen Pflichteinstellplätze nicht unterzubringen sind.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, der Änderung — wie im Deckblatt eingetragen — zu entsprechen.

3. Kurt Schmidt — Architekt BDA —, Hildesheimer Straße 33, 2800 Bremen:

Gegen den Bebauungsplan möchte ich hiermit Einspruch erheben.

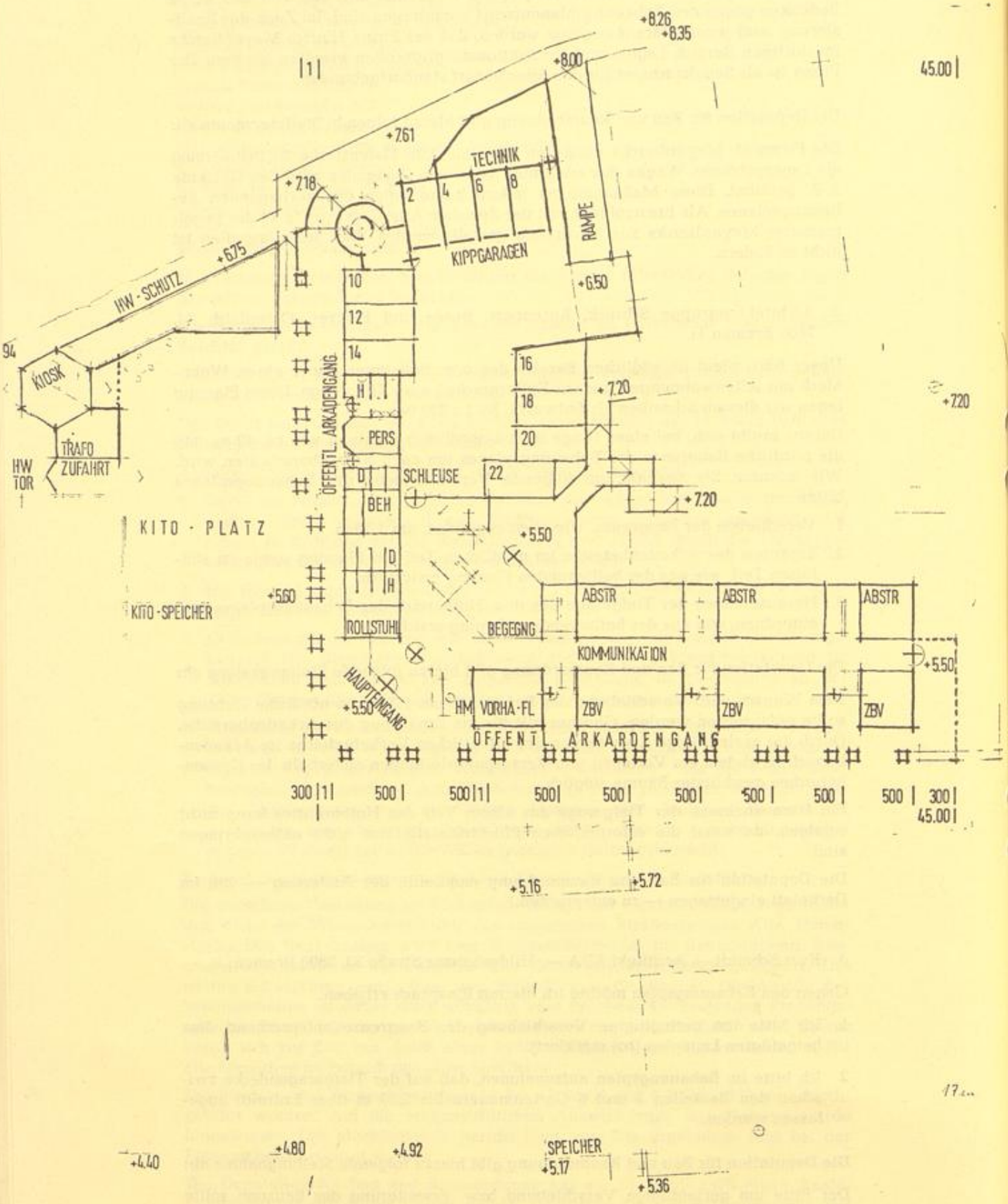
1. Ich bitte um geringfügige Verschiebung der Baugrenze entsprechend dem beigefügten Lageplan (rot markiert).
2. Ich bitte im Bebauungsplan aufzunehmen, daß auf der Tiefgaragendecke zwischen den Bauteilen 5 und 6 Gartenmauern bis 2,20 m über Erdreich zugelassen werden.

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

Der Bitte um geringfügige Verschiebung bzw. Erweiterung der Bauzone sollte entsprochen werden. Die Zulässigkeit von Gartenmauern kann durch eine Neufassung der Textlichen Festsetzung Punkt 3 erreicht werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, der Änderung — wie im Deckblatt eingetragen — zu entsprechen.

Anlage Schreiben 2.



4. Planungsgruppe 5, Vahrer Straße 131, 2800 Bremen 44:

Hiermit möchten wir gegen den o. g. Bebauungsplan bezüglich der vom Vermessungsbüro Borstel dargestellten Überschreitungen der Bauzone Einspruch erheben.

Bei den mit rot gekennzeichneten Bauteilen handelt es sich um bauliche Nebenanlagen wie Treppen zum Kellergeschoß und 2 bis 3 Stufen zum Hauseingang mit Unterkellerung, die durch die Geländeversprünge notwendig sind.

Um eine korrekte Aussage bezüglich der Gebäudeplanung machen zu können, haben wir nach weiterer Ausarbeitung des Projektes einen neuen Lageplan angefertigt, der Grundlage des Bebauungsplanes werden muß und damit Neufassung der Baugrenze darstellen soll.

Gleichzeitig möchten wir auf die inzwischen geänderte Eckbebauung hinweisen. Auf der Tiefgarage ist auch gemäß des Lageplans zu berücksichtigen, daß Gartenanlagen mit Trennwänden und sonstigen Mauerabgrenzungen Bestandteil baulicher Maßnahmen sind.

Wir bitten Sie, diese Ergänzungen und Änderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

Die dargestellten Überschreitungen der Bauzone sind geringfügig. Dem Einspruch kann durch eine Erweiterung der Bauzone Rechnung getragen werden.

Gartenanlagen mit Trennwänden und Mauerabgrenzungen werden durch eine Neufassung der Textlichen Festsetzungen Punkt 3 zulässig.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, der Änderung — wie im Deckblatt eingetragen — zu entsprechen.

5. Architekt Gert Schulze, Sebaldsbrücker Heerstraße 86, 2800 Bremen 44:

Der z. Z. ausgelegte Bebauungsplan 1556 Fährquartier stimmt in seinen Festlegungen nicht mit den bereits abgeschlossenen Planungen Bauteil 4 überein. Die Nichtübereinstimmungen ergeben sich in folgenden Punkten:

— Abgrenzung des Baugrundstückes zum öffentlichen Grund (Durchgänge nördlich und südlich, Straßenbegrenzungslinie „zur Vegesacker Fähre" und Begrenzung zum östlichen Gartenweg).

— Baugrenze beim Haus 4 des Bauteils.

Wir bitten, den Bebauungsplan entsprechend anliegender Lageplanskizze zu ändern, da der Planung weitgehende städtebaulich-gestalterische Überlegungen zugrunde liegen, die in Abstimmung mit den Planungen für die anderen Bauteile (5, 7) erfolgten.

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

Eine Einengung der öffentlichen Verkehrsfläche unter das geplante Maß von 3,50 m kann in diesem Bereich nicht erfolgen. Durch eine Verschiebung des Bauvorhabens um 75 cm nach Süden und eine geringfügige Änderung der Baugrenze ist jedoch eine Durchführung des Bauvorhabens möglich.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, der Änderung — wie im Deckblatt eingetragen — zu entsprechen.

Der Beirat der Betroffenen im Sanierungsgebiet Vegesack hat in seiner Sitzung am 19. Juni 1978 einstimmig folgende Stellungnahme abgegeben:

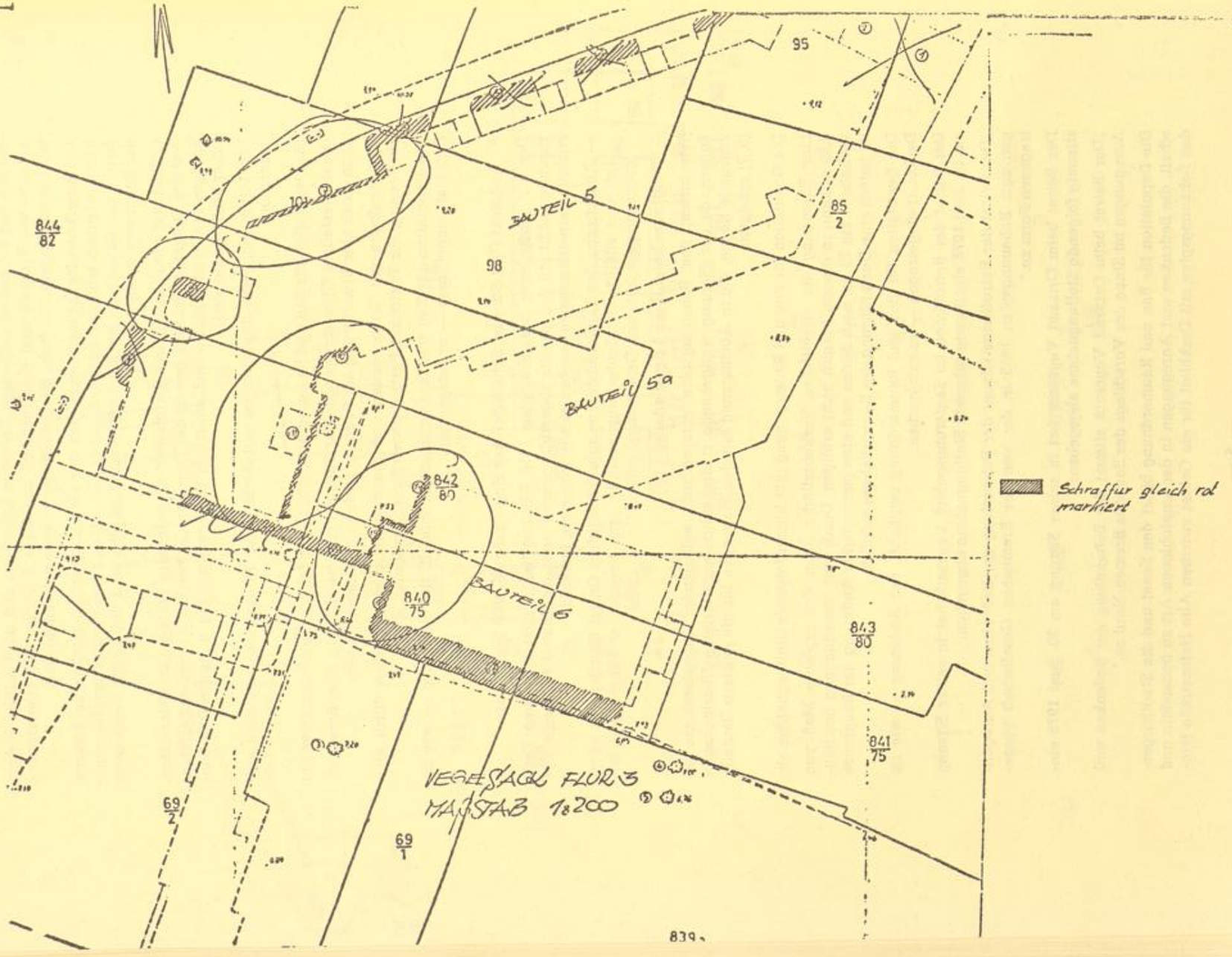
„Der Beirat der Betroffenen stimmt der Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 1556 in der von der Bremischen Gesellschaft vorgetragenen Form zu."

Der Beirat beim Ortsamt Vegesack hat in seiner Sitzung am 20. Juni 1978 einstimmig folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der Beirat beim Ortsamt Vegesack stimmt der Behandlung der Bedenken und Anregungen im Sinne des Vorschlags des Bauamts Bremen-Nord zu."

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 ein Gebiet zwischen Alte Hafenstraße (ein-

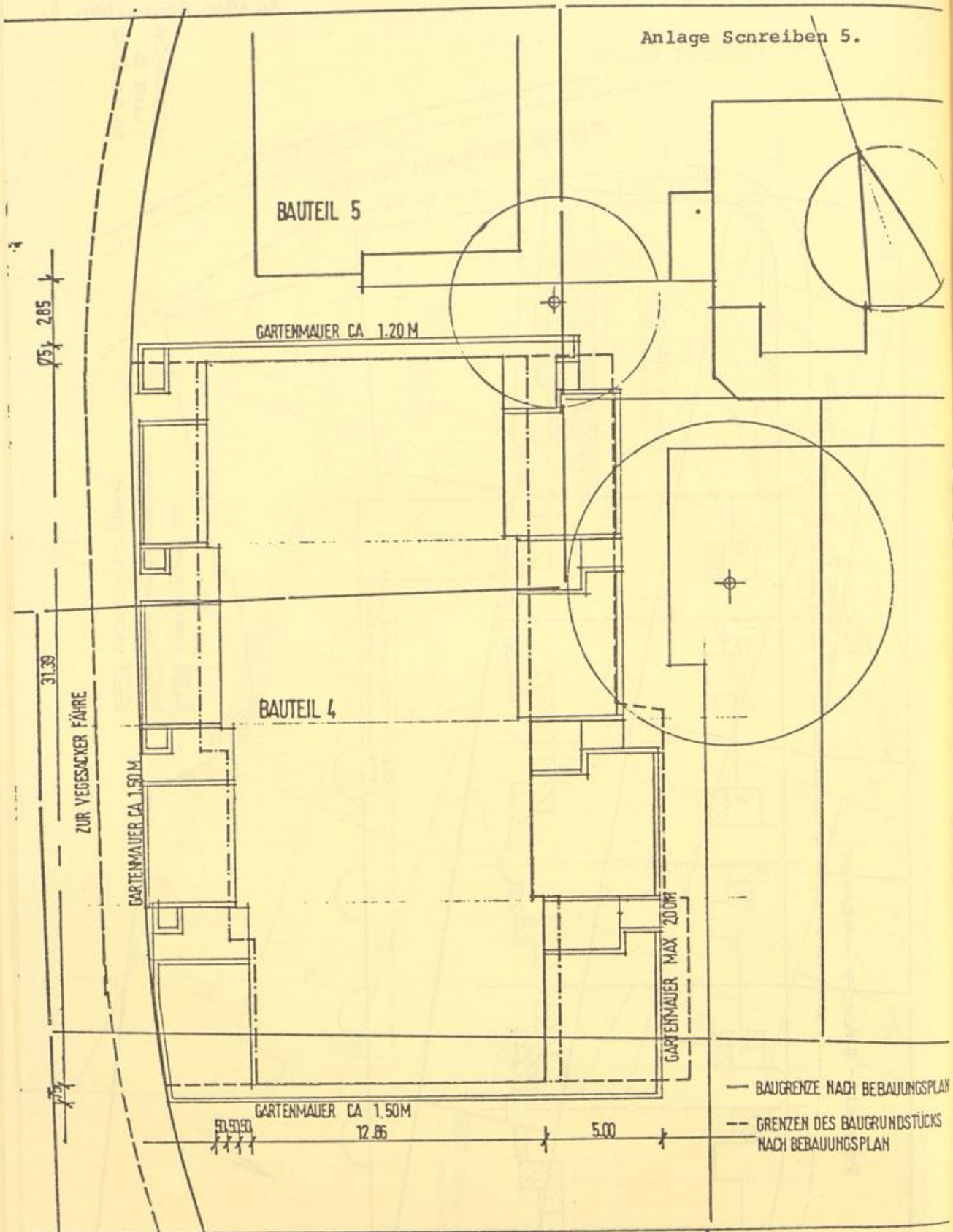
Anlage Schreiben 3.



VEGESACK FLUR 3
MASSSTAB 1:200

Anlage Schreiben 4.

Anlage Scnreiben 5.



78/k

LAGEPLAN BAUTEIL 4 FÄHRQUARTIER M. 1:200
EINSPRUCH ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gert Schulze
Dipl.-Ing. Architekt
28 Bremen
Sebaldsbrücker Heerstr. 1
Telefon 0421-453293

schließlich), Rohrstraße, Zur Vegesacker Fähre und Reeder-Bischoff-Straße zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes 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 BBauG und des StBauFG zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 1556 (Fährquartier) für ein Gebiet zwischen Alte Hafenstraße (einschließlich), Rohrstraße, Zur Vegesacker Fähre und Reeder-Bischoff-Straße in Bremen-Vegesack

I. Vorbemerkung

Das Fährquartier liegt im Ortsteil Vegesack in Randlage zum übergeordneten Verkehrsnetz und zum Geschäftszentrum. Es hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

II. Gegenwärtiger Zustand

Die Fläche ist bis auf 5 bestehende Gebäude an der Alten Hafenstraße und Rohrstraße unbebaut. Sie weist einen Höhenunterschied von 5 m zwischen der Alten Hafenstraße und der Straße Zur Vegesacker Fähre auf. Bei der Alten Hafenstraße handelt es sich um einen Straßenraum von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung, der dem Denkmalschutz unterliegt. Gleichfalls dem Denkmalschutz unterliegen die Gebäude Alte Hafenstraße 29 und 30.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan von 1967 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan 310 (veröffentlicht am 8. März 1971) ist für den jetzigen Geltungsbereich Kerngebiet mit 2- bis 6geschossiger Bebauung und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planungsziele liegen in Form des Gestaltungsvorschlages 1550 vom 17. November 1975 vor. In Übereinstimmung mit den im Abschlußbericht über die vorbereitenden Untersuchungen formulierten Sanierungszielen ist die Neubebauung des Unteren Stadtteiles vorrangige Aufgabe. In dem Gestaltungsvorschlag sind die grundsätzlichen Überlegungen zur Neubebauung enthalten:

— Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Struktur der Bebauung durch Blockbebauung mit Hofbildung im Inneren unter Ausnutzung der Hangsituation

— Anpassung an vorhandene Geschossigkeit durch max. 3½- bis 4geschossige Neubebauung mit ablesbarer Einzelhausstruktur unter besonderer Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bereiche

— Entwicklung von Hausformen, die in ihrer Gesamtgestaltung auf die Typik der bestehenden Bebauung eingehen

— Differenzierung in der Fassaden- und Dachgestaltung bei Angleichung an Maßstab, Gliederung und Material.

Auf Grundlage des Gestaltungsvorschlags und entsprechend den Inhalten der Bebauungspläne 1551 (Fährzubringer) und 1552 (Rohrstraße) sind für den Geltungsbereich Vorschläge für die Bebauung ausgearbeitet worden. Zur Durchführung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG und des § 10 StBauFG aufzustellen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für folgende Maßnahmen:

1. Neubebauung und Modernisierung

Die gesamte Fläche zwischen der Alten Hafenstraße und der Straße Zur Vegesacker Fähre soll mit ca. 90 bis 120 Wohnungen bebaut werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Ausnutzung der Hanglage sowie eine qualitative Steigerung des Wohnungsangebots im Gesamtbereich. Das Vorhaben wird vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als Versuchs- und Vergleichsvorhaben gefördert. Es dient insbesondere der Erforschung neuer Wohnformen.

Die Flächen an der Alten Hafenstraße zwischen der Gaststätte Remmer und dem Gebäude Alte Hafenstraße 28 sollen mit 2geschossigen Einzelhäusern bebaut werden, die im Erdgeschoß Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe aufweisen. Die Lücke zwischen Alte Hafenstraße 29 und 30 soll nicht wieder bebaut werden, sondern als Platz erhalten bleiben.

Um die vorgesehene intensive Ausnutzung der Grundstücke verwirklichen zu können, sind die Höchstwerte aus der Baunutzungsverordnung (gem. § 17 Absatz 9) für Grund- und Geschoßflächenzahlen überschritten worden.

Städtebauliche Gründe sind in der Wiederherstellung bzw. maßstäblichen Ergänzung alter Baustrukturen zu sehen. Ausgleich wird durch intensiv nutzbare und sorgfältig gestaltete Wegeflächen für Fußgänger geschaffen. Darüber hinaus befinden sich die nahegelegenen Freizeit- und Erholungszonen Hafenrand bzw. Utkiek in der Durchführung. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht, so daß von hier aus Beeinträchtigungen des Wohnens nicht zu erwarten sind.

Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Werten der baulichen Nutzung nicht entgegen.

Von den 5 bestehenden Gebäuden ist das Gebäude Alte Hafenstraße 21 modernisiert, für die übrigen 4 Gebäude ist die Modernisierung vorgesehen.

2. Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen

Das von den bestehenden Straßen Zur Vegesacker Fähre, Reeder-Bischoff-Straße, Alte Hafenstraße und Rohrstraße umschlossene Gelände wird durch ein Wegekreuz zusätzlich erschlossen, das den Fußgängern vorbehalten sein soll. Die Plätze und Wege werden entsprechend dem bei der Hafenrandzone begonnenen Konzept mit Natursteinpflasterarten gestaltet. Die öffentlichen Wege und Plätze treten in eine besondere Wechselbeziehung zu der kleinteiligen Bebauung mit den privaten Hausgärten und sind ein Teil des Lebensraumes der zukünftigen Wohnbevölkerung. Vorgesehen ist der Fortfall aller Saumsteine und sonstigen behindertenfeindlichen Einbauten, so daß ein Erreichen der Erholungsbereiche am Utkiek, an der Strandstraße und des Bahnhofsvorplatzes auch den Behinderten und Alten leicht möglich wird. Treppenanlagen sind nur dort vorgesehen, wo das Baugebiet an die höhergelegenen Straßen anschließt.

3. Ruhender Verkehr

Die Pflichteinstellplätze für die Neubebauung werden unter Ausnutzung der Hangsituation in Tiefgaragen geschaffen, die eine bestimmte Größe nicht überschreiten und zum größten Teil unter den Wohnbauten angeordnet sind. Für Kurzparker sind Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Parkplatz Alte Hafenstraße (Martinshof) vorgesehen.

4. Ordnungsmaßnahmen

Durch die weitgehende Freimachung des Geländes in den vergangenen Jahren beschränken sich die Ordnungsmaßnahmen auf die Neuordnung der einzelnen Flurstücke. Die Erschließung der Gebäude an der Alten Hafenstraße ist über zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im rückwärtigen Bereich sicherzustellen.

5. Kosten

1.	Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger	DM 2 477 000,—
2.	Wert von der Gemeinde eingebrachter Grundstücke	DM 2 037 000,—
3.	Ordnungsmaßnahmen	DM 547 000,—
4.	Neubaumaßnahmen	DM 5 500 000,—
		DM 10 561 000,—

Stand: März 1978
Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt/Gemeinde/Ortsteil:

Sanierungsgebiet:
Vegesack

Bebauungsplanbereich:
1556 Fährquartier

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
			1978	1979	1980
	in Tausend DM				
1. Weitere Vorbereitung, z. B.: Städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe					
2. Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger					
2.1 Wert des Grund und Bodens	2 327	2 257	70		
2.2 Gebäudewert	150	—	150		
2.3 Erwerbskosten					
3. Wert der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke					
3.1 Wert des Grund und Bodens	2 037	2 037	—		
3.2 Gebäudewert					
3.3 Erwerbskosten					
Zwischensumme/Übertrag	4 514	4 294	220		

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
			1978	1979	1980
			in Tausend DM		
Übertrag	4 514	4 294	220		
4. Ordnungsmaßnahmen					
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter 2. und 3.)					
4.2 Umzug von Bewohnern					
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen					
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen					
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen					
4.6 Erschließung	647		97	325	225
4.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen, z. B.:					
Erstattungsbeträge nach § 24 StBauFG					
Sonstige für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderliche Maßnahmen					
Härteausgleich					
Sonstige Kosten, z. B.:					
Bewirtschaftungsverluste					
Zwischensumme/Übertrag	5 161	4 294	317	325	225

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum	
		1978	1979	1980
	in Tausend DM			
Übertrag	5 161	4 294	317	325	225
5. Baumaßnahmen					
5.1 Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet gemäß § 45 Abs. 2 StBauFG ZIP DEMO 100 WE	5 500			2 750	2 750
5.2 Bau von Ersatzwohnungen gemäß § 45 Abs. 3 StBauFG					
5.3 Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG					
5.4 Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Ensembles) von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nach § 43 Abs. 3 StBauFG					
5.5 Sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
5.6 Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinde)					
Zwischensumme/Übertrag	10 661	4 294	317	3 075	2 975

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum	
		1978	1979	1980
		in Tausend DM		
Übertrag	10 661	4 294	317	3 075	2 975
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen					
6.1 Anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)					
6.2 Wesentliche Änderung baulicher Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)					
6.3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger (§ 39 Abs. 4 StBauFG)					
Summe der Kosten	10 661	4 294	317	3 075	2 975

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinanzierung	Bereits eingesetzte Finanzierungsmittel		Vorgesehene Finanzierung im Durchführungszeitraum	
			1978	1979	1980
	in Tausend DM				
1. Ausgleichsbeträge der Eigentümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)					
2. Ausgleichsbeträge der Veranlasser (§ 42 StBauFG)					
3. Erträge (Überschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie von Ersatzgrundstücken					
4. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie von Ersatzgrundstücken	2 908			1 454	1 454
5. Überschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet					
6. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG					
Zwischensumme 1—6	2 908			1 454	1 454
7. Sanierungsförderungsmittel					
7.1 Gemeinde (Komplementärmittel)	5 169	2 863	211	1 081	1 014
7.2 Finanzhilfen nach § 72 StBauFG	2 584	1 431	106	540	507
7.3 Finanzhilfen nach § 73 StBauFG					
Zwischensumme 7	7 753	4 294	317	1 621	1 521
8. Zuweisungen bzw. Zuschüsse von Dritten					
9. Sonstige Gemeindemittel					
Zwischensumme 8 und 9					
Summe der Finanzierungsmittel	10 661	4 294	317	3 075	2 975

Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H.

Bericht über die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplanentwurf 1556 für den Bereich „Unterstadt Vegesack" zwischen Alte Hafenstraße, Fährzubringer und Utkiek gemäß § 2 BBauG

Erörterung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 9 StBauFG

Dezember 1977

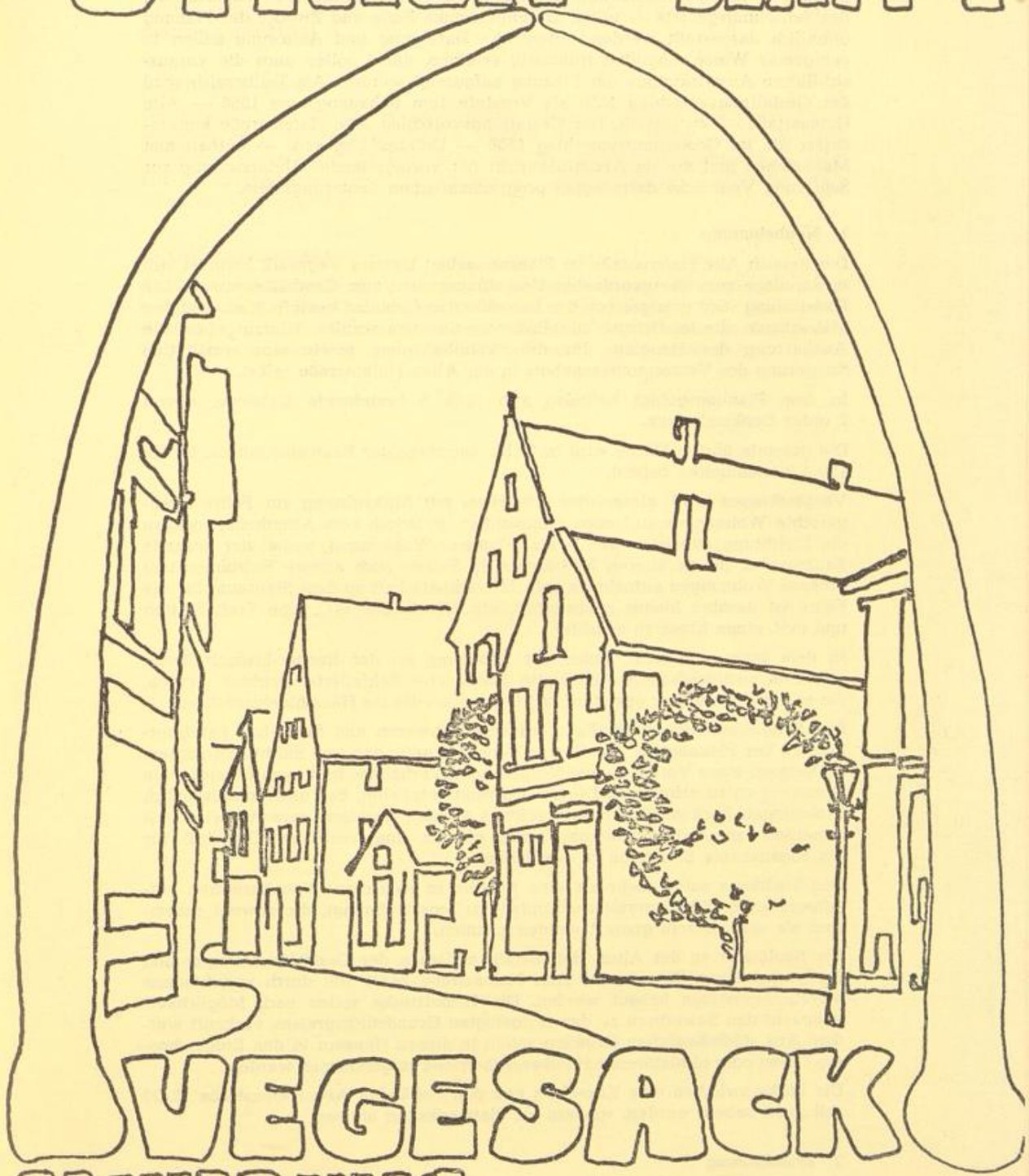
Die Einladungen zu der öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1556 gemäß § 2 a BBauG und zur öffentlichen Erörterung des Bebauungsplanentwurfs 1556 gemäß § 9 StBauFG erfolgten durch amtliche Bekanntmachungen am 18. November 1977 in der „Norddeutschen" und am 24. November 1977 im „Weser-Kurier" und in den „Bremer Nachrichten" sowie durch Wurfsendung an die betroffenen Haushalte am 1. Dezember 1977.

Einzelerörterungen gemäß § 9 StBauFG wurden nicht durchgeführt, da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend unbebaut sind und sich im übrigen bis auf das Grundstück eines privaten Eigentümers im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers befinden. Mieter und Pächter im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden frühzeitig von den beabsichtigten Maßnahmen unterrichtet.

Der Inhalt der Planung wurde den Betroffenen mit dem Sanierungsblatt „Utkiek" vorgestellt. Das Sanierungsblatt liegt diesem Bericht als Anlage bei.

Über das Ergebnis der öffentlichen Darlegung und Anhörung wurde durch den Versammlungsleiter, das Ortsamt Bremen-Vegesack, eine Niederschrift angefertigt. Der Inhalt der Niederschrift entspricht gleichzeitig dem Ergebnis der öffentlichen Erörterung gemäß § 9 StBauFG; die Niederschrift stellt insofern den Inhalt des Berichts dar.

UTKIEK BLATT 1



VEGESACK

SANIERUNG GESTALTUNGSVORSCHLAG 1556

Herausgeber: Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m. b. H.
28 Bremen 1, Tiefer 2
Verantwortlich: D. Cordes

Erläuterungen zum Gestaltungsvorschlag 1556

Entsprechend § 2 a Bundesbaugesetz — Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung — und § 9 Städtebauförderungsgesetz — Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebiets — sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargestellt werden. Öffentliche Darlegung und Anhörung sollen in geeigneter Weise möglichst frühzeitig erfolgen, dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Als Teilbereich wird der Gestaltungsvorschlag 1556 als Vorstufe zum Bebauungsplan 1556 — Alte Hafenstraße — vorgestellt. Der Gestaltungsvorschlag Alte Hafenstraße konkretisiert die im Gestaltungsvorschlag 1550 — Unteres Vegesack — enthaltenen Maßnahmen und die im Abschlußbericht der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung Vegesacks dargelegten programmatischen Sanierungsziele.

1. **Neubebauung**

Der Bereich Alte Hafenstraße im Planungsgebiet Unteres Vegesack befindet sich in Randlage zum übergeordneten Verkehrsnetz und zum Geschäftszentrum. Die Entwicklung wird weniger von den benachbarten Gebieten beeinflußt als von den Maßnahmen, die im Ortsgebiet selbst vorgenommen werden. Hierzu gehört die Ausnutzung der Hanglage für die Wohnbebauung sowie eine qualitative Steigerung des Versorgungsangebots in der Alten Hafenstraße selbst.

In dem Planungsgebiet befinden sich noch 5 bestehende Gebäude, davon 2 unter Denkmalschutz.

Die gesamte übrige Fläche wird in 2- bis 4geschossiger Bauweise mit ca. 90 bis 120 Wohneinheiten bebaut.

Vorgeschlagen wird, hinter dem Kito-Haus mit Blickrichtung zur Fähre altengerechte Wohnungen zu bauen. Beabsichtigt ist jedoch kein Altenheim, sondern die Errichtung altengerechter 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, wobei der gesamte Baukomplex neben älteren Mitbürgern in Teilen auch andere Bewohner und größere Wohnungen aufnehmen soll. In Nachbarschaft zu dem Stauraum für die Fähre ist darüber hinaus beabsichtigt, ein öffentliches WC, eine Trafo-Station und evtl. einen Kiosk zu errichten.

In dem inneren Bereich hinter der Bebauung an der Reeder-Bischoff-Straße sollen in zweigeschossiger Bauweise Häuser für Behinderte errichtet werden, die es den Behinderten gestatten, mit ihrem Auto bis ins Haus hineinzufahren.

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat Interesse an der Planung für das Untere Vegesack gefunden und möchte versuchen, im Rahmen eines Versuchs- und Vergleichsbauvorhabens in diesem Bereich neue Wohnformen zu erforschen. Diese Förderung beinhaltet, daß nicht ausschließlich Wohnungen herkömmlicher Art errichtet werden, sondern versucht wird, mit verschiedenen Architektenteams einen idealen und variablen Grundriß für ein sogenanntes Stadthaus zu erarbeiten.

Das Stadthaus sollte mehr als eine Familie in mehreren Wohnbereichen aufnehmen (z. B. Schwiegereltern, Kinder, Einliegerwohnung), die sowohl zusammen als auch einzeln genutzt werden könnten.

Die Baulücken an der Alten Hafenstraße zwischen der Gaststätte Remmer und der vorhandenen Bausubstanz Alte Hafenstraße 28/29 soll durch verschiedene private Investoren bebaut werden. Die Grundstücke sollen nach Möglichkeit unbebaut den Bewerbern zu den festgelegten Grundstückspreisen verkauft werden. Aus städtebaulichen Gründen sollen in diesen Häusern in den Erdgeschossen Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe aufgenommen werden.

Die Lücke zwischen dem Kito-Haus und den Gebäuden Alte Hafenstraße 28/29 soll nicht bebaut werden, sondern als Platz erhalten bleiben.

2. **Erschließung**

Das von den bestehenden Straßen Fährzubringer, Reeder-Bischoff-Straße, Alte Hafenstraße und Rohrstraße umschlossene Gelände wird durch ein Wegekreuz zusätzlich erschlossen, das den Fußgängern vorbehalten sein soll. Die Plätze und Wege werden entsprechend dem bei der Hafenrandzone begonnenen Konzept mit Natursteinpflasterarten gestaltet. Die öffentlichen Wege und Plätze treten in eine besondere Wechselbeziehung zu der kleinteiligen Bebauung mit den privaten Hausgärten und sind ein Teil des Lebensraums der zukünftigen Wohnbevölkerung. Vorgesehen ist der Fortfall aller Saumsteine und sonstigen be-

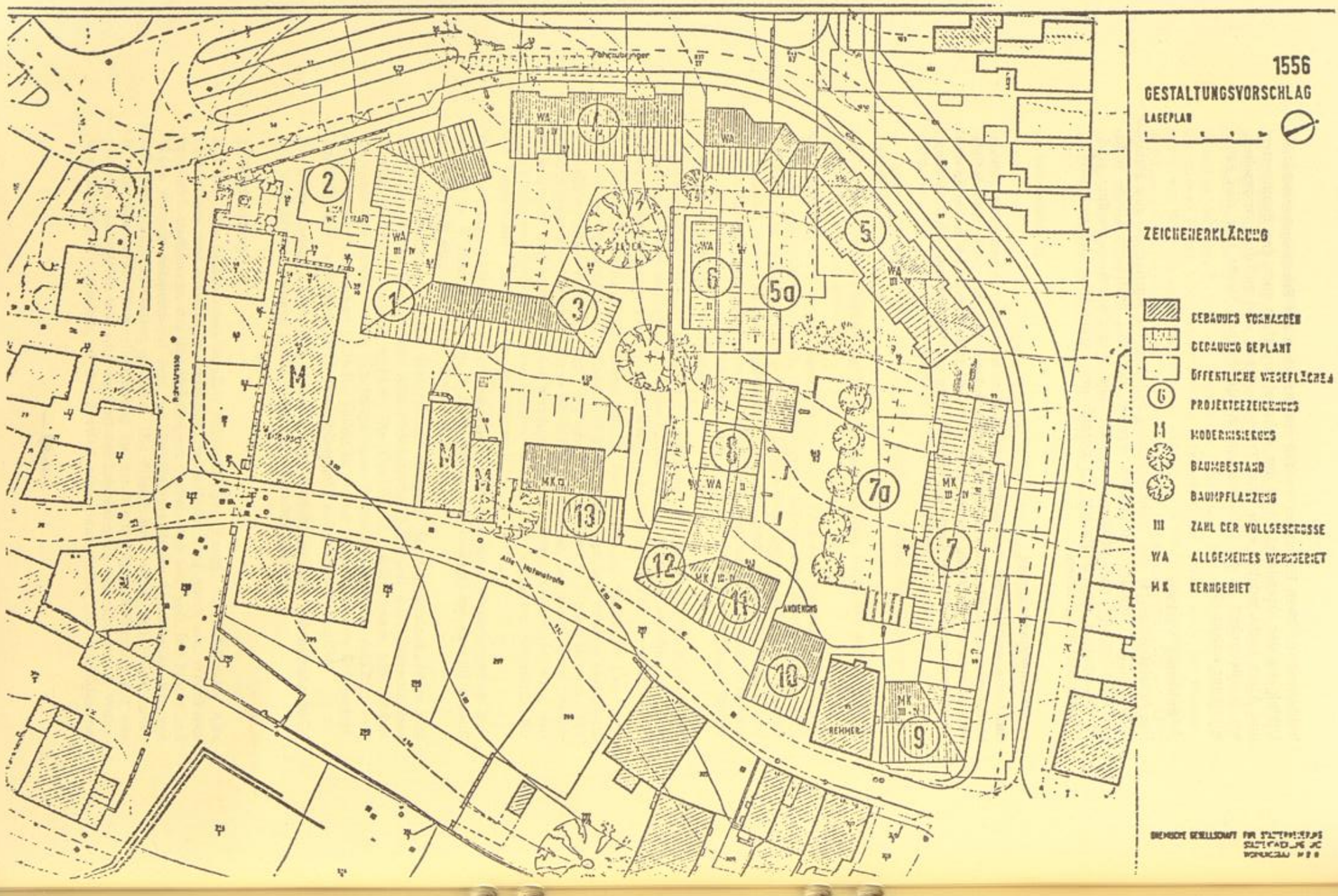
hindertenfeindlichen Einbauten, so daß ein Erreichen der Erholungsbereiche am Utkiek, an der Strandstraße und des Bahnhofvorplatzes auch den Behinderten und Alten leicht möglich sein wird. Treppenanlagen sind nur dort vorgesehen, wo das Baugebiet an die höhergelegene Reeder-Bischoff-Straße bzw. den Fährzubringer anschließt.

3. Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die Wohnbebauung sollen unter Ausnutzung der Hangsituation in Tiefgaragen geschaffen werden, die eine bestimmte Größe nicht überschreiten und zum größten Teil unter den Wohnbauten angeordnet sind. Für Kurzparker sind Stellplätze im Bereich des Parkplatzes Alte Hafenstraße (Martinshof) vorgesehen.

4. Ordnungsmaßnahmen

Durch die weitgehende Freimachung des Geländes in den vergangenen Jahren beschränken sich die Ordnungsmaßnahmen auf ein geringes Maß. Erforderlich wird es sein, die Gebäude an der Alten Hafenstraße mit zusätzlichen Gärten und Freiräumen zu versehen sowie die Erschließung und Andienung sicherzustellen.


1556
GESTALTUNGSVORSCHLAG
LAGEPLAN
ZEICHENERKLÄRUNG
GEBAUUNG VORHANDEN
GEBAUUNG GEPLANT
ÖFFENTLICHE WEGEFLÄCHEN
PROJEKTBEZEICHNUNG
MODERNISIERUNG
BAUMBESTAND
BAUMPFLANZUNG
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MK KERNGEBIET
Alte Hafenstraße
ANDIENUNG
REMMER
1
2
3
5
5a
6
7
7a
8
9
10
11
12
13
M
WA
MK

Niederschrift über eine Einwohnerversammlung — Beteiligung der Bürger an einer Planaufstellung zum Bebauungsplan 1556 — am Donnerstag, dem 8. Dezember 1977, 19.30 Uhr, im Sitzungssaal des Ortsamts Vegesack, Weserstraße 75

Anwesend

unter Vorsitz von Ortsamtsleiter B e h r e n s

etwa 25 Bürger, die sich aber nur zum Teil (7) in die ausgelegte Anwesenheitsliste eingetragen haben, außerdem Vertreter des Beirats beim Ortsamt Vegesack und des Beirats der Betroffenen sowie Vertreter der Presse, außerdem die Herren

Seebacher, Cordes, Schnülle	Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H.
Horn	Ortsamt Vegesack als Protokollführer

Tagesordnung:

Allgemeine Darlegung der Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans 1556 für den Bereich „Unterstadt Vegesack" zwischen Alte Hafenstraße, Fährzubringer und Utkiek gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit einer Erörterung gemäß § 9 des Städtebauförderungsgesetzes.

Hinweise auf die Einwohnerversammlung:

18. November 1977	Amtliche Bekanntmachung im „NORD-KURIER"
1. Dezember 1977	Einladung an die Eigentümer, Mieter, Pächter und Nutzungsberechtigten einschließlich Arbeitnehmer im Bereich des Gestaltungsvorschlags 1556 durch die Bremische Gesellschaft
8. Dezember 1977	Hinweis unter „Öffentliche Veranstaltungen" im „NORD-KURIER"

Nach der Begrüßung und Bekanntgabe der Einladungsmodalitäten durch den Vorsitzer wurde auf die Bestimmungen der §§ 2 a des Bundesbaugesetzes und 9 des Städtebauförderungsgesetzes hingewiesen. Danach hat die vorgezogene Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung das Ziel, in einem möglichst frühzeitigen Stadium in einer Erörterung zwischen Bürger und Planer — in Sanierungsgebieten mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern, Arbeitnehmern und anderen Nutzungsberechtigten — mit dem Bürger bzw. Sanierungsbetroffenen die anstehenden stadtplanerischen Probleme, die in einem Bauleitplanverfahren gelöst werden sollen, zu behandeln. Für Sanierungsgebiete gilt das hinsichtlich der Betroffenen. Mit ihnen soll möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets und die Möglichkeit ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtert werden.

Dem normal ablaufenden Bebauungsplanverfahren ist die heute durchgeführte Anhörung gewissermaßen vorgeschaltet worden. Der Entwurf des Bebauungsplans wird insbesondere noch einmal im Beirat beim Ortsamt Vegesack in öffentlicher Sitzung behandelt. Außerdem erhält der Beirat im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Kenntnis von den eingegangenen Bedenken und Anregungen. Auch diese werden noch einmal, dann aber in nichtöffentlicher Sitzung, behandelt. Beschlossen wird der Plan letztlich durch die Bremische Bürgerschaft.

Der Gestaltungsvorschlag wurde von Herrn S e e b a c h e r erläutert.

Für das Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben stellt das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau je Wohneinheit bis 30 000,— DM zur Verfügung.

Das Bauvorhaben selbst wird von der Bremischen Gesellschaft durchgeführt mit Ausnahme der von privaten Nutzern zu erstellenden Vorhaben in den dafür vorgesehenen Bereichen.

Wegen der Einzelheiten des Gestaltungsvorschlags wird auf die als Anlage beigefügten Erläuterungen verwiesen.

Aus dem Kreis der Versammlungsteilnehmer wurden folgende Fragen gestellt, Anregungen gegeben bzw. Diskussionsbeiträge eingebracht:

1. **Dietrich Bannert, Gerhard-Rohlfs-Straße 16 A**

a) Er bat um eine Stellungnahme zu der Frage der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Dabei wird die Gesamtzahl der zu erstellenden Wohneinheiten maßgeblich sein. Wo können die Pkw abgestellt werden?

b) In welcher Weise können die altengerechten Wohnungen erreicht werden?

c) Außerdem wurde um die Richtigstellung von Informationen zum Thema öffentliche Förderung von Wohnungen im Unteren Vegesack gebeten.

2. **Oskar Schiphorst, Gerhard-Rohlfs-Straße 64/65**

a) Unter Bezug auf die besondere Förderung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für die Entwicklung eines sogenannten Stadthauses (bis 30 000,— DM je Wohnungseinheit) fragte er nach der Höhe der gesamten Förderung für eine Wohnung.

b) Werden die Stadthäuser später zum Verkauf gestellt oder behalten sie ihren Status als Mietwohnungen?

c) Bei welcher Wohnungsgröße wird die maximale öffentliche Förderungsmöglichkeit ausgenutzt?

d) Welchen Finanzierungsaufwand erfordert etwa eine Wohnungseinheit, und wie hoch beläuft sich gegebenenfalls in einem solchen Fall der Prozentsatz der öffentlichen Förderung?

3. **Frau Elli Zschernitz, Gerhard-Rohlfs-Straße 72 B**

a) Gilt die Förderungsmöglichkeit für jeden Kaufinteressenten, oder gibt es Einkommensbegrenzungen?

b) Was ist mit den im Plan unter den Nummern 9 bis 13 ausgewiesenen Häusern (gelegen an der Alten Hafenstraße) vorgesehen? Gibt es hierfür schon Kaufinteressenten?

c) In welchem Umfang gelten die öffentlichen Förderungsmöglichkeiten auch für private Bauherren?

d) Wird sichergestellt, daß es im Bereich des Bebauungsplans 1556 die angestrebte — gemischte — Bevölkerungsstruktur geben wird?

4. **Alfred Diekert, Buchenhof 5**

a) Mit Rücksicht auf die Attraktivität der Wohnanlage sollte ein 4-Personen-Haushalt mehr als 80 qm Wohnfläche beanspruchen können.

b) Statt der vorgesehenen Stadthäuser sollte eventuell Wohnungseigentum geschaffen werden, das seines Erachtens besser zu verkaufen wäre.

5. **Johannes Rittmeyer, Reeder-Bischoff-Straße 18**

Er erkundigte sich ebenfalls nach etwaigen privaten Bauinteressenten.

Besteht eine Einflußmöglichkeit auf die Gestaltung etwaiger gewerblicher Räume bei den Objekten Nr. 9 bis 13 (siehe Nr. 3 b)?

Zum Schluß der Versammlung faßte der Vorsitzer noch einmal zusammen, daß nunmehr der normale Entwurf des Bebauungsplans erstellt wird, in dessen Verlauf unter anderen auch die Träger öffentlicher Belange gehört werden. Der Entwurf des Bebauungsplans wird in diesem Zusammenhang auch noch im Beirat beim Ortsamt Vegesack in öffentlicher Sitzung behandelt.

Nach Abschluß der Vorarbeiten beschließt die Deputation für Bau und Raumordnung die öffentliche Auslegung. Betroffene haben dann die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen einzubringen. Auch diese werden im Beirat des Ortsamts Vegesack — wie bereits ausgeführt — behandelt. Mit den Bedenken und Anregungen befaßt sich letztlich wiederum die Deputation für Bau und Raumordnung, während der Bebauungsplan selbst von der Bremischen Bürgerschaft beschlossen wird.

Ende der Sitzung: 20.15 Uhr

gez. Behrens	gez. Cordes	gez. Horn
Vorsitzer	Für den Sanierungsträger	Protokollführer

Erläuterungen zum Gestaltungsvorschlag 1556

Entsprechend § 2 a Bundesbaugesetz — Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung — und § 9 Städtebauförderungsgesetz — Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes — sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargestellt werden. Öffentliche Darlegung und Anhörung sollen in geeigneter Weise möglichst frühzeitig erfolgen, dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Als Teilbereich wird der Gestaltungsvorschlag 1556 als Vorstufe zum Bebauungsplan 1556 — Alte Hafenstraße — vorgestellt. Der Gestaltungsvorschlag Alte Hafenstraße konkretisiert die im Gestaltungsvorschlag 1550 — Unteres Vegesack — enthaltenen Maßnahmen und die im Abschlußbericht der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung Vegesack dargelegten programmatischen Sanierungsziele.

1. **Neubebauung**

Der Bereich Alte Hafenstraße im Planungsgebiet Unteres Vegesack befindet sich in Randlage zum übergeordneten Verkehrsnetz und zum Geschäftszentrum. Die Entwicklung wird weniger von den benachbarten Gebieten beeinflußt als von den Maßnahmen, die im Ortsgebiet selbst vorgenommen werden. Hierzu gehört die Ausnutzung der Hanglage für die Wohnbebauung sowie eine qualitative Steigerung des Versorgungsangebots in der Alten Hafenstraße selbst. Im Planungsgebiet befinden sich noch 5 bestehende Gebäude, davon 2 unter Denkmalschutz.

Die gesamte übrige Fläche wird in 2- bis 4geschossiger Bauweise mit ca. 90 bis 120 Wohneinheiten bebaut.

Vorgeschlagen wird, hinter dem Kito-Haus mit Blickrichtung zur Fähre altengerechte Wohnungen zu bauen. Beabsichtigt ist jedoch kein Altenheim, sondern die Errichtung altengerechter 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, wobei der gesamte Baukomplex neben älteren Mitbürgern in Teilen auch andere Bewohner und größere Wohnungen aufnehmen soll. In Nachbarschaft zu dem Stauraum für die Fähre ist darüber hinaus beabsichtigt, ein öffentliches WC, eine Trafo-Station und evtl. einen Kiosk zu errichten.

In dem inneren Bereich hinter der Bebauung an der Reeder-Bischoff-Straße sollen in zweigeschossiger Bauweise Häuser für Behinderte errichtet werden, die es den Behinderten gestatten, mit ihrem Auto bis ins Haus hineinzufahren.

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat Interesse an der Planung für das Untere Vegesack gefunden und möchte versuchen, im Rahmen eines Versuchs- und Vergleichsbauvorhabens in diesem Bereich neue Wohnformen zu erforschen. Diese Förderung beinhaltet, daß nicht ausschließlich Wohnungen herkömmlicher Art errichtet werden, sondern versucht wird, mit verschiedenen Architektenteams einen idealen und variablen Grundriß für ein sogenanntes Stadthaus zu erarbeiten.

Das Stadthaus sollte mehr als eine Familie in mehreren Wohnbereichen aufnehmen (z. B. Schwiegereltern, Kinder, Einliegerwohnung), die sowohl zusammen als auch einzeln genutzt werden könnten.

Die Baulücken an der Alten Hafenstraße zwischen der Gaststätte Remmer und der vorhandenen Bausubstanz Alte Hafenstraße 28/29 soll durch verschiedene private Investoren bebaut werden. Die Grundstücke sollen nach Möglichkeit unbebaut den Bewerbern zu den festgelegten Grundstückspreisen verkauft werden. Aus städtebaulichen Gründen sollen in diesen Häusern in den Erdgeschossen Läden oder nichtstörende Handwerksbetriebe aufgenommen werden.

Die Lücke zwischen dem Kito-Haus und den Gebäuden Alte Hafenstraße 28/29 soll nicht bebaut werden, sondern als Platz erhalten bleiben.

2. **Erschließung**

Das von den bestehenden Straßen Fährzubringer, Reeder-Bischoff-Straße, Alte Hafenstraße und Rohrstraße umschlossene Gelände wird durch ein Wegekreuz zusätzlich erschlossen, das den Fußgängern vorbehalten sein soll. Die Plätze und Wege werden entsprechend dem bei der Hafenrandzone begonnenen Konzept mit Natursteinpflasterarten gestaltet. Die öffentlichen Wege und Plätze treten in eine besondere Wechselbeziehung zu der kleinteiligen Bebauung mit den privaten Hausgärten und sind ein Teil des Lebensraumes der zukünftigen Wohnbe-

völkerung. Vorgesehen ist der Fortfall aller Saumsteine und sonstigen behindertenfeindlichen Einbauten, so daß ein Erreichen der Erholungsbereiche Utkiek, an der Strandstraße und des Bahnhofvorplatzes auch den Behinderten und Alten leicht möglich sein wird. Treppenanlagen sind nur dort vorgesehen, wo das Baugebiet an die höhergelegene Reeder-Bischoff-Straße bzw. den Fährzubringer anschließt.

3. **Ruhender Verkehr**

Die Einstellplätze für die Wohnbebauung sollen unter Ausnutzung der Hangsituation in Tiefgaragen geschaffen werden, die eine bestimmte Größe nicht überschreiten und zum größten Teil unter den Wohnbauten angeordnet sind. Für Kurzparker sind Stellplätze im Bereich des Parkplatzes Alte Hafenstraße (Martinshof) vorgesehen.

4. **Ordnungsmaßnahmen**

Durch die weitgehende Freimachung des Geländes in den vergangenen Jahren beschränken sich die Ordnungsmaßnahmen auf ein geringes Maß. Erforderlich wird es sein, die Gebäude an der Alten Hafenstraße mit zusätzlichen Gärten und Freiräumen zu versehen sowie die Erschließung und Andienung sicherzustellen.

Beiblatt zum Bebauungsplan 1556 (Fährquartier) für ein Gebiet zwischen Alte Hafenstraße (einschließlich), Rohrstraße, Zur Vegesacker Fähre und Reeder-Bischoff-Straße in Bremen-Vegesack

Nachrichtliche Übernahme

Bezüglich des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5- und 4-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Sonderflughafens Lemwerder.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a in Verbindung mit § 13 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe von + 51,0 m NN überschreiten sollen.

Das Bebauungsgebiet und die vorlagepflichtige Höhe sind in dem beigefügten Zeichnungsausschnitt F 102-48 eingetragen.

Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Seitens der Luftfahrtbehörde bestehen bei Beachtung der vorgenannten luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen gegen den Entwurf keine Bedenken.

Die nachrichtliche Übernahme der vorstehenden luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

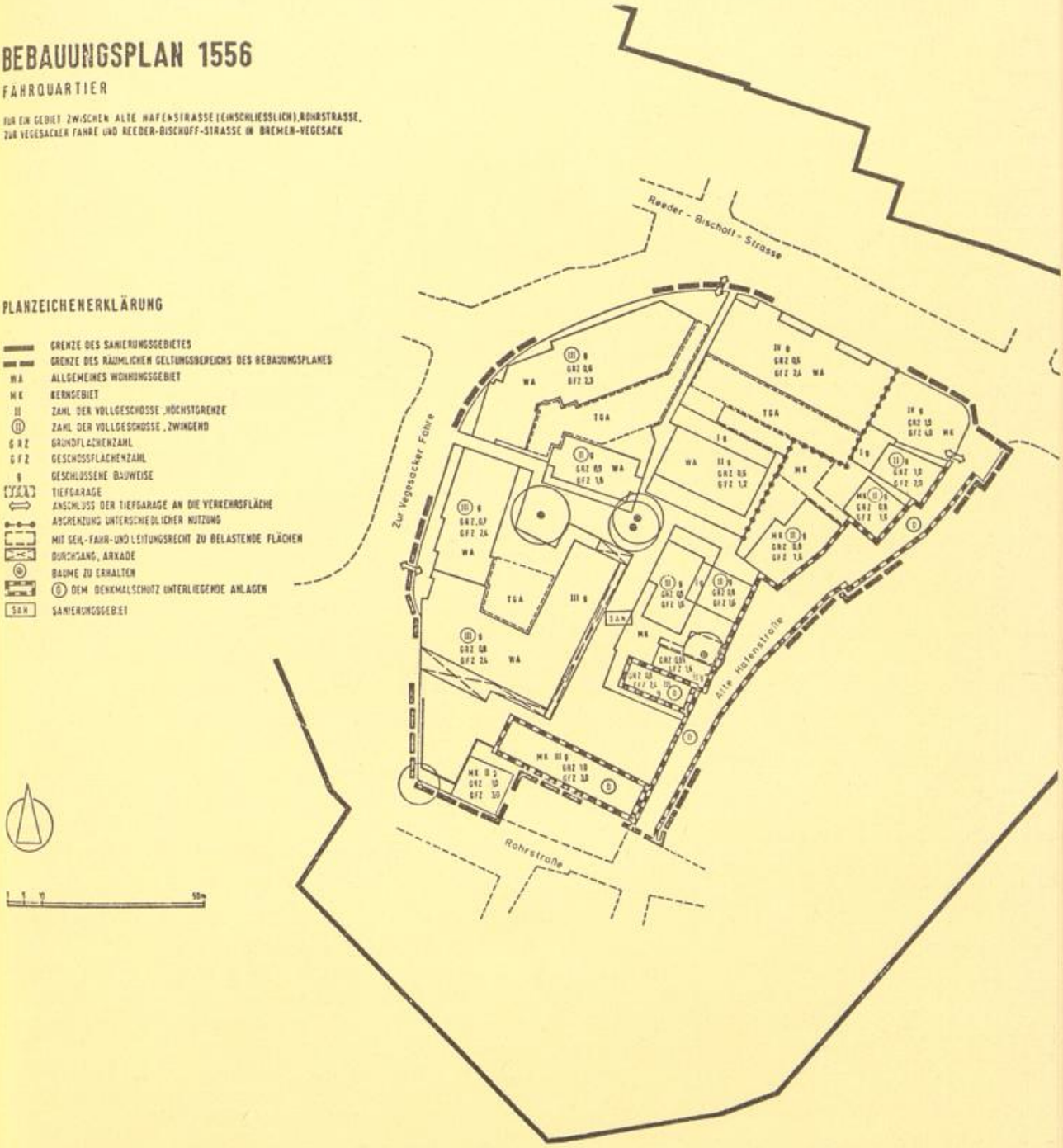
BEBAUUNGSPLAN 1556

FÄHRQUARTIER

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN ALTE HAFENSTRASSE (EINSCHLIESSLICH), ROHRSTRASSE, ZUR VEGESACKER FÄHRE UND REEDER-BISCHOFF-STRASSE IN BREMEN-VEGESACK

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- WA ALLGEMEINES WOHNUNGSGEBIET
- MK KERNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- TGA TIEFGARAGE
- ANSCHLUSS DER TIEFGARAGE AN DIE VERKEHRSFLÄCHE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- DURCHGANG, ARKADE
- BÄUME ZU ERHALTEN
- (D) DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGENDE ANLAGEN
- SAN SANIERUNGSGEBIET



Druck: Hans Krohn, Bremen