Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(24.7.1978) Drucksache 9/440

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 440 S
24. 07. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Adlerstraße, Fedelhören, Rembertiring und Hoppenbank

Bebauungsplan 1504 (Adlerquartier)

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** 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 und des StBauFG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Adlerstraße, Fedelhören, Rembertiring und Hoppenbank — Bebauungsplan 1504 — wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 26. Januar 1978 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

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

Senator für Arbeit
Gewerbeaufsichtsamt
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Bildung
Senator für Finanzen
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 — Zivilschutz —
Stadtplanungsamt
Bauordnungsamt — Dezernat —
Bauordnungsamt — Sachgebiet Hausnummernfestsetzungen —
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Hochbauamt
Amt für Straßen- und Brückenbau
Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
Gartenbauamt
Wasserwirtschaftsamt
Senator für Inneres

Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Senator für Wissenschaft und Kunst
Landesamt für Denkmalpflege
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Architektenkammer
Bremische Evangelische Kirche
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Handelskammer Bremen
Handelskammer Bremen (Einzelhandelsabteilung)
Handwerkskammer Bremen
Katholische Gemeinde zu Bremen
Oberpostdirektion Bremen

Nach Klärung bestimmter Fragen hatten die Träger öffentlicher Belange — mit Ausnahme des Senators für Inneres — gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Der Senator für Inneres gab folgende Stellungnahme ab:

1. Zunächst weise ich darauf hin, daß der Bebauungsplan einer Ergänzung hinsichtlich der festzusetzenden Durchfahrtshöhen bedarf (siehe Seite 2 Abs. 1 des Vermerks vom 29. Dezember 1976).

2. Im Bereich des Bebauungsplanes sind 33 Stellplätze möglich. Das ist nach meiner Einschätzung der Situation vor Ort zu wenig. Bei dieser Gelegenheit möchte ich nochmals darauf hinweisen, daß wir davon ausgegangen sind, den Parkplatzbedarf für die Anlieger der Hoppenbank und der Adlerstraße vorrangig in diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

   Aus der Sicht des Naturschutzes habe ich keine Bedenken gegen den Plan. Die Feuerwehr Bremen hat ebenfalls keine Bedenken geltend gemacht. Zur Stellungnahme des Amtes für Beiratsangelegenheiten Mitte verweise ich auf das Schreiben vom 27. April 1977, wobei ich davon ausgehe, daß eine Beantwortung der von dort gestellten Fragen von Ihnen erfolgt.

Zu der Stellungnahme des Senators für Inneres wurde ausgeführt:

Eine Festsetzung der Durchfahrtshöhen ist nicht mehr erforderlich, da entgegen dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes die Verkehrsflächen im Blockinnenbereich ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleiben (s. Begründung zum Bebauungsplan).

Die Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ausschließlich den Anliegern dieses Bereichs vorbehalten sein. Bei der Größe der Tiefgarage wurden die zur Verfügung stehenden Freiflächen und die Nutzung darüber (Kinderspielplatz) berücksichtigt. Eine größere Tiefgarage hätte getrennte Zu- und Ausfahrten bedingt, die zu Lasten der Flächen für Spielfläche und für Anpflanzungen gehen würden.

Dem Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte wurden die gestellten Fragen beantwortet. Die endgültige Stellungnahme liegt vor.

Der Stadtteilbeirat Mitte hat in seiner Sitzung am 31. Oktober 1977 dem Bebauungsplan zugestimmt.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung wurde folgendes mitgeteilt:

„Gegen den geänderten Bebauungsplan 1504 bestehen aus der Sicht der Stadtentwicklung keine Bedenken, da die Grundzüge der Planung beibehalten worden sind (s. unser Schreiben vom September 1976): Der Bebauungsplan dient der Sicherung denkmalgeschützter Gebäude in der Adlerstraße und Hoppenbank sowie der Wohnbebauung im Fedelhören. Im Inneren soll durch Entkernung eine wohnungsbezogene Gemeinschaftsanlage mit Kinderspielfläche ermöglicht werden. Dem Bebauungsplan 1504 wird aus der Sicht der Stadtentwicklung zugestimmt."

Erörterungen des Planentwurfs gemäß § 9 StBauFG sind durchgeführt worden. Der abschließende Bericht liegt vor. Die Ergebnisse wurden in die Planung einbezogen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in verschiedenen öffentlichen Beiratssitzungen behandelt. Damit ist den Anforderungen des Artikels 3 § 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes Genüge getan.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 26. Januar 1978 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 7. März bis zum 7. April 1978 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 2 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

1. Liste, unterschrieben von:

M. Entmayr, Fedelhören 35
Christiane Tutschner, Fedelhören 77
Anette Alpers, Fedelhören 77
Katrin Reichelt, Fedelhören 77
B. Claassen-Schmal, Fedelhören 42
P. Schmal, Fedelhören 42
W. Schmal, Fedelhören 42
Michael Dembski, Fedelhören 53
Hiltrud Deutschmann, Fedelhören 53
Karin Jansen, Fedelhören 53
Marianne Ils, Fedelhören 53
Beate Höcker, Fedelhören 52
Karin Köstermann, Fedelhören 52
Name unleserlich, Fedelhören 52
Hans-Norbert Wehrhahn, Wulwestraße 10
Martin Schumacher, Fedelhören 52
4 Bewohner Adlerstraße 19
Helmut Schröder, Fedelhören 35
Rotraud Kuhne-Schmidt, Adlerstraße 7
Inga Neumann, Adlerstraße 12
Gaby Fedeler, Adlerstraße 19
Andreas Eisner, Adlerstraße 19
Holger Thein, Fedelhören 67
Angelika Schuchardt, Fedelhören 67
Werner Müller, Fedelhören 67
Anne Löhr, Fedelhören 67
Jutta Kiefen, Fedelhören 45 A
Uwe Dahmann, Fedelhören 76
Andrea Barckhausen, Am Dobben 23
Ilka Junger, Arsterdamm 189
Karola Strubelt, Ansbacher Straße 76
Peter Brosch c/o Schnürschuh, Fedelhören 43
Irmgard Kürschner, Fedelhören 77

Nach Einsicht in die neuen Sanierungspläne für das Gebiet Fedelhören, Adlerstraße, Hoppenbank möchten wir hiermit einige Bedenken vorbringen.

Wir sind gegen einen Abriß der Schule,

1. weil sie in einem sehr guten Zustand ist und weil sie architektonisch gut zu dem Baustil der umliegenden Häuser paßt.
2. Wir finden es eine Verschwendung von Steuergeldern, dieses alte Gebäude zunächst für 200 000 DM zu renovieren, um es nach kurzer Zeit wieder abzureißen.
3. Wir schlagen vor und halten es für dringend notwendig, die Schule den Einwohnern dieses Stadtteils als Kommunikationszentrum zur Verfügung zu stellen. Für das Remberti- und Bahnhofsviertel gibt es für Jugendliche, Alte, Kinder, Hausfrauen und Arbeitslose keine Möglichkeit, sich außerhalb von Kneipen, Straßen, Bahnhofsvorplatz zu treffen und ihre freie Zeit in Gruppen selber zu organisieren.

Wir sind außerdem gegen den Bau einer Tiefgarage, da so ein Bau unmittelbar eine Grundwassersenkung nach sich ziehen würde (siehe Erfahrung in anderen Städten). Das bedeutet notwendigerweise totalen Wasserentzug für die Bäume, deren ohnehin sehr geringer Bestand in diesem Viertel noch mehr reduziert würde.

Aber gerade mehr Grün soll doch auch nach den Vorstellungen der Sanierungsbeauftragten die Wohnqualität in diesem Viertel haben.

Wir schlagen vor, zu überprüfen, ob die Hochgaragen am Rembertiring voll genutzt werden, oder als Entlastung des Parkproblems im Fedelhören in Frage kommt.

Mit der Modernisierung der Wohnhäuser sind wir nur dann einverstanden, wenn keine Mieterhöhung erfolgt.

Die Höhe der Miete ist für uns jetzt gerade noch erschwinglich.

Wir wollen, daß der Charakter dieses Stadtteils erhalten bleibt mit den kleineren Läden, Ladenwohnungen, Treffpunkten (z. B. Schnürschuh, spanisches Zentrum).

Wir wollen keine teure Geschäftsstraße mit Läden, in denen wir doch nichts kaufen können und wollen.

Wir wollen weiterhin in diesem Viertel leben und nicht an den Stadtrand gedrängt werden.

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

Der Abbruch der Schule ist erforderlich, da die Belichtung und Besonnung denkmalgeschützter Gebäude in der Adlerstraße durch das Gebäude der Rembertischule unmöglich gemacht wird. Die Abstände betragen teilweise nur 1 Meter. Die Absicht, die Rembertischule zu entfernen, ist bereits im Vorentwurf einer Konzeptplanung (Januar 1975) der Bremischen Gesellschaft dargestellt und vom Senator für Bildung, Wissenschaft und Kunst gebilligt worden.

Bei der Erörterung des Gestaltungsvorschlags Adlerquartier sprachen sich die Anwohner des Bereichs und der Betroffenenbeirat für den Abbruch der Schule aus, da die Schule seit vielen Jahren ausschließlich schulischen Zwecken anderer Stadtteile dient. Bei der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf wurde seitens des Senators für Bildung mitgeteilt, daß das Gebäude bis 1978, evtl. bis 1979, genutzt wird.

Die angesprochenen 200 000 DM wurden nach Aussage des Senators für Bildung, Wissenschaft und Kunst für notwendiges Inventar der Fachräume ausgegeben.

Eine Nutzung der Schule als Kommunikationszentrum würde Belastungen mit sich bringen, die in einem Blockinnenbereich nicht zu vertreten sind. Da im Gebiet Ostertor/Remberti Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Jugendfreizeitheim, Altentagesstätten und Einrichtungen für jugendliche Arbeitslose geplant sind, ist eine weitere Einrichtung dieser Art nicht erforderlich.

Die Tiefgarage im Blockinnenbereich soll ausschließlich den Anwohnern vorbehalten sein, der Bedarf ergibt sich aus den nachzuweisenden Stellplätzen für Neubauten und durch Modernisierung. Es ist beabsichtigt, durch Umgestaltung von Straßen im Gebiet Ostertor/Remberti den gebietsfremden ruhenden Verkehr fernzuhalten bzw. auf vorhandene oder geplante Stellplatzanlagen zu verweisen. Dadurch werden auch die Parkhochhäuser am Rembertiring voll ausgelastet sein.

Falls beim Bau der Tiefgarage eine Grundwassersenkung erforderlich wird, wird sie außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März) durchgeführt, so daß ein Absterben der vorhandenen Bäume und Sträucher nicht zu befürchten ist. Außerdem ist beabsichtigt, den Blockinnenbereich nach Bau der Tiefgarage zu begrünen.

Im Sanierungsgebiet Ostertor/Remberti sollen lt. Bericht über die Vorbereitung und die beabsichtigte Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen die vorhandenen Gebäude durch Modernisierung den heutigen Wohnbedürfnissen angepaßt werden. Die daraus entstehenden Mieterhöhungen richten sich nach § 43 StBauFG und den dazu ergangenen Beschlüssen der Deputation für Bau und Raumordnung und der Finanzdeputation.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen nur Aussagen über Art und Maß der Nutzung zu und nicht über die Art der Läden, die sich hier niederlassen.

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

2. G. Bremer KG, Adlerstraße 11 A

Hiermit legen wir Einspruch ein gegen diesen Plan.

Auch im Namen der Firma Ulrich & Co. und der Grundstückseigentümerin: Marie Bremer, Lüder-von-Bentheim-Straße 20.

Begründung: Wir haben Ihnen schon mehrere Male ausführlich im Zusammenhang mit Bebauungsplan 1505 Rembertistift geschrieben.

Unsere Anregungen, Bedenken und Belange haben sich nicht geändert.

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

Der Einspruch bezieht sich inhaltlich nicht auf den hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf 1504. Von der Wiedergabe der Schreiben zum Bebauungsplan 1505 — Rembertistift — (veröffentlicht am 14. Juli 1977) wird abgesehen, da die dazu vorgebrachten Bedenken sich ausschließlich auf den Inhalt des Bebauungsplans 1505 beziehen und in dem Zusammenhang ausführlich behandelt wurden.

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

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte und dessen Beirat hat in seiner Sitzung am 5. Mai 1978 der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die anwesenden Mitglieder des Beirats der Betroffenen haben in der Sitzung am 18. Mai 1978 empfohlen, die eingegangenen Bedenken und Anregungen in der vorgeschlagenen Art zu behandeln.

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 für ein Gebiet zwischen Adlerstraße, Fedelhören, Rembertiring und Hoppenbank zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Plans für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Plans 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 und des Städtebauförderungsgesetzes zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 1504 (Adlerquartier) für ein Gebiet zwischen Adlerstraße, Fedelhören, Rembertiring und Hoppenbank

Bebauungsplan 1504

I. Anlaß der Planaufstellung und Planinhalt

Für das Plangebiet gilt z. Zt. der Bebauungsplan 418. Der vorliegende Plan hat das Ziel, gemäß Planaufstellungsbeschluß 1500 der Deputation für Bau und Raumordnung vom 25. April 1974 die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet den seit der Aufstellung des Bebauungsplans 418 gewandelten Anforderungen anzupassen und die Durchführung der Sanierung zu ermöglichen.

Der Planaufstellungsbeschluß 1500 schließt den größten Teil des am 27. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Bremen-Ostertor/Remberti ein.

Zum Planinhalt wurde beschlossen:

„Der Planinhalt muß nach Maßgabe der Vorschriften aus dem Städtebauförderungsgesetz entwickelt werden.

Bei der Neuplanung sind die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten, es sei denn, daß es im Verfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz sich als zwingend erweist, in die gewachsene Struktur einzugreifen. Für die

Bedürfnisse des Gebiets in seinem Charakter als innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind die im Verfahren festzulegenden ergänzenden Einrichtungen aufzunehmen.

Die überörtliche Straßenverbindung — Mozarttrasse — soll entfallen."

Auf der Grundlage des Vorentwurfs einer Konzeptplanung für das Sanierungsgebiet und die Untersuchungsgebiete Bremen-Ostertor/Remberti vom 16. Januar 1975 ist von der Bremischen Gesellschaft ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet und an die Betroffenen des Geltungsbereichs verteilt worden. Der Gestaltungsvorschlag hatte u. a. Aussagen über bebaute und unbebaute Flächen, über abzubrechende Gebäude und über zu schließende Baulücken zum Inhalt. Im Rahmen einer anschließenden Haushaltsbefragung wurde gleichzeitig mit den Betroffenen gemäß § 9 StBauFG die Neugestaltung erörtert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in verschiedenen öffentlichen Beiratssitzungen behandelt.

Basierend auf dem Gestaltungsvorschlag unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung wurde der hier vorliegende Bebauungsplan 1504 ausgearbeitet.

Der Plan hat Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (Adlerstraße und Hoppenbank), Mischgebiet (Hoppenbank/Rembertiring) und Kerngebiet (Fedelhören) zum Inhalt. Im Blockinnenbereich sind umfangreiche Entkernungsmaßnahmen zur besseren Belichtung, Besonnung und Belüftung erforderlich. Die entstehenden Freiflächen sollen zum Teil durch Gemeinschaftstiefgarage mit darüberliegendem öffentlichen Spielplatz genutzt werden. Der Blockinnenbereich wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen, die ausschließlich den Fußgängern vorbehalten sein soll.

Im Plan sind alle Bäume ausgewiesen, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Sollte es sich im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Tiefgarage) als notwendig erweisen, daß Bäume gefällt werden müssen, sind zum Ersatz Bäume zu pflanzen.

Bei der Ausweisung der bebaubaren Flächen sind die Höchstwerte aus der Baunutzungsverordnung z. T. überschritten worden, um der Tatsache Rechnung zu tragen, daß dieses Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut war. Ausgleich im Sinne des § 17 (9 und 10) BauNVO wird durch die angrenzenden geplanten Freiflächen (Spielplatz und Fußgängerbereich) im Blockinnenbereich sichergestellt.

Die Grundstücke an der Adlerstraße (Allgemeines Wohngebiet, WA) sollen zu Lasten der Flurstücke 231 und 247 größere Freiflächen erhalten. Durch den Abbruch der Rembertischule werden die Gebäude an der Adlerstraße wieder ausreichend belichtet, besonnt und belüftet (StBauFG § 3 [3] 1 a).

Den Gebäuden Adlerstraße 12, 13, 14 und Hoppenbank 4 A soll eine gemeinschaftliche Freifläche, bestehend aus den Flurstücken 231 (Teil), 232, 233, 234, zugeordnet werden.

Die nicht überbaubaren Flächen hinter den Gebäuden Fedelhören 74-82 sind als gemeinschaftliche Gänge der anliegenden Grundstücke vorgesehen.

In den textlichen Festsetzungen sind u. a. Aussagen zur Gestaltung, z. B. zu den zu verwendenden Materialien, gemacht worden. Dies ist besonders deshalb erforderlich, weil mehr als die Hälfte der Gebäude im Geltungsbereich dem Denkmalschutz unterliegen und für Um- und Neubauten konkrete Orientierungshilfen gegeben werden sollen.

Zur Verbesserung der bestehenden Wohnstruktur sind in den textlichen Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (WA und MK), Vergnügungsstätten (MK), nicht störende Gewerbebetriebe (WA) und Tankstellen (WA und MK) nicht zulässig.

Werden im Bebauungsplanbereich durch Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen Einstellplätze erforderlich, so müssen sie im Rahmen des Verfügbaren in der Gemeinschaftsanlage (Tiefgarage oder ebenerdige Einstellplätze) nachgewiesen werden (§ 74 BremLBO).

II. Kosten

Straßenbaukosten	DM	80 000
Beseitigung baulicher Anlagen	DM	219 000
Grunderwerbskosten	DM	345 000
Sozialplan	DM	21 000
Neubau	DM	120 000
Modernisierung	DM	2 700 000
Gemeinschaftsanlage Tiefgarage/Stellplätze	DM	500 000
Kanalbaukosten	DM	125 000
Spielfläche	DM	103 000
	DM	4 213 000

Die Verwirklichung der Planungsabsichten geschieht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

III. Folgemaßnahmen

Die Bodenordnungs- und Baumaßnahmen sind in der Kostenübersicht erfaßt. Einzelmaßnahmen werden gemäß § 9 StBauFG im anschließenden Verfahren mit den direkt Betroffenen erörtert und abgestimmt.

Stand: 1. Dezember 1977
Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt/Gemeinde/Ortsteil:	Sanierungsgebiet:	Bebauungsplanbereich:
Bremen	Ostertor/Remberti	1504 Adlerquartier

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum				
			1978	1979	1980	1981	1982
	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	55		55				
2.2 Gebäudewert							
2.3 Erwerbskosten							
3. Wert der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke							
3.1 Wert des Grund und Bodens	290	290					
3.2 Gebäudewert							
3.3 Erwerbskosten							
Zwischensumme/Übertrag	345	290	55				

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum				
			1978	1979	1980	1981	1982
	in Tausend DM						
Übertrag	345	290	55				
4. Ordnungsmaßnahmen							
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter 2. und 3.)							
4.2 Umzug von Bewohnern	21		21				
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen							
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen							
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen	219		19	200			
4.6 Erschließung	308			102	206		
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	893	290	95	302	206		

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum				
			1978	1979	1980	1981	1982
	in Tausend DM						
Übertrag	893	290	95	302	206		
5. Baumaßnahmen							
5.1 Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet gemäß § 45 Abs. 2 StBauFG	120			120			
5.2 Bau von Ersatzwohnungen gemäß § 45 Abs. 3 StBauFG							
5.3 Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG	2 050	400	1 000	650			
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)	650	150	250	250			
Zwischensumme/Übertrag	3 713	840	1 345	1 322	206		

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum				
			1978	1979	1980	1981	1982
			in Tausend DM				
Übertrag	3 713	840	1 345	1 322	206		
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)	500			250	250		
Summe der Kosten	4 213	840	1 345	1 572	456		

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinanzierung	Bereits eingesetzte Finanzierungsmittel	Vorgesehene Finanzierung im Durchführungszeitraum				
			1978	1979	1980	1981	1982
	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	210						210
5. Überschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet							
6. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG	500					250	250
Zwischensumme 1—6	710					250	460
7. Sanierungsförderungsmittel							
7.1 Gemeinde (Komplementärmittel)	2 620	631	1 016	1 143	304	— 167	— 307
7.2 Finanzhilfen nach § 72 StBauFG	883	209	329	429	152	— 83	— 153
7.3 Finanzhilfen nach § 73 StBauFG							
Zwischensumme 7	3 503	840	1 345	1 572	456	— 250	— 460
8. Zuweisungen bzw. Zuschüsse von Dritten							
9. Sonstige Gemeindemittel							
Zwischensumme 8 und 9							
Summe der Finanzierungsmittel	4 213	840	1 345	1 572	456	250	460

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

Ergebnis der Erörterungen mit den Betroffenen des Gestaltungsvorschlags 1504 „Adlerquartier"

Juni 1975

Inhalt

		Seite
	Einleitung	13
1.	Auftrag	13
2.	Methode	14
3.	Grunddaten	15
3.1	Bewohner	
3.2	Altersstruktur	
3.3	Staatsangehörigkeit	
3.4	Eigentümer — Mieterhaushalte	
3.5	Haushalte	
4.	Betroffenheit	15
4.1	Grundstücke	
4.2	Entkernung	
4.3	Neubebauung	
4.4	Gartenerweiterung	
4.5	Modernisierung	
4.6	Aufstockung	
4.7	Denkmalschutz	
5.	Erörterungen	16
5.1	Versammlungen	
5.2	Einzelerörterungen	
6.	Zusammenfassung	18
7.	Anlagen	20

Einleitung

Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. legt hiermit das Ergebnis der Erörterungen vor, die über den Gestaltungsvorschlag 1504 „Adlerquartier" geführt wurden.

Es handelt sich hierbei hauptsächlich um 4 öffentlich durchgeführte Erörterungen u. a. mit den Mitgliedern des Beirats der Betroffenen und den Mitgliedern des Stadtteilbeirats. Außerdem wurden Gespräche mit Betroffenen in der Sanierungsberatungsstelle geführt und ein Teil der Bewohner in ihren Wohnungen aufgesucht.

Die Zeit für die Erörterungen zu dem Gestaltungsvorschlag wurde bis zum 31. Mai 1975 begrenzt.

Mit dem hier vorgelegten Bericht ist die Erörterung gemäß § 9 StBauFG für den Gestaltungsvorschlag 1504 „Adlerquartier" abgeschlossen und wurde mit den Erörterungen nach § 8 StBauFG begonnen.

Ergebnis der Erörterungen des Gestaltungsvorschlags 1504 „Adlerquartier"

1. Auftrag

Die Stadtgemeinde Bremen hat die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beauftragt.

Dazu gehört die Erfüllung der Aufgaben nach dem StBauFG.

§ 9 StBauFG

Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes

(1) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten oder mit deren Beauftragten möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes und die Möglichkeiten ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtern. Sie soll auch den Arbeitnehmern der Betriebe im Sanierungsgebiet Gelegenheit geben, sich zur Neugestaltung des Sanierungsgebiets zu äußern.

(2) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern, denen eine Beteiligung an der Durchführung der Sanierung nicht möglich erscheint, die mit einer Veräußerung ihrer Grundstücke zusammenhängenden Fragen erörtern; dabei soll sie auch feststellen, ob und in welcher Rechtsform die Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen der §§ 25 und 35 Abs. 5 anstreben.

§ 8 StBauFG

Aufgaben der Gemeinde

(2) Die Gemeinde soll während der Dauer der Durchführung der Sanierung die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten der Betroffenen berücksichtigen. Das Ergebnis ist schriftlich festzulegen (Sozialplan). Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen.

Die Gemeinde soll den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, helfen, insbesondere beim Wohnungswechsel und beim Umzug von Betrieben; auf die Arbeits- und Berufsförderung nach dem Arbeitsförderungsgesetz vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 582) ist hinzuweisen.

2. Methode

2.1	24. Juni 1974	Brief der Bremischen Gesellschaft an die Bewohner im „Adlerquartier" zur öffentlichen Erörterung am 2. Juli 1974 in der Rembertischule zusammen mit dem Beirat der Betroffenen über die Konzeptplanung (Anlage 1).
2.2	2. Juli 1974	Einwohnerversammlung des „Adlerquartiers" in der Rembertischule.
2.3	12. Februar 1975	7. Sitzung des Beirats der Betroffenen.
2.4	18. April 1975	Brief der Bremischen Gesellschaft an die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sowie an die Arbeitnehmer im Bereich „Adlerquartier" zur Vorstellung des Gestaltungsvorschlags am 29. April 1975 in der Rembertischule, sowie die Bekanntgabe von zusätzlichen Öffnungszeiten zwecks Einzelerörterungen in der Sanierungsberatungsstelle vom 5. bis 16. Mai (Anlage 2).
2.5	25. April 1975	8. Sitzung des Beirats der Betroffenen.
2.6	29. April 1975	Quartierversammlung des „Adlerquartiers" in der Rembertischule. Außerdem wurden in den bremischen Tageszeitungen (BN und WK) eine öffentliche Einladung unter „Amtliche Bekanntmachungen" ausgesprochen (Anlage 3).
2.7	5. Mai 1975	Veröffentlichung des „Quartierblattes 1" (Anlage 4).
2.8	5. bis 16. Mai 1975	Zusätzliche Öffnungszeiten der Sanierungsberatungsstelle.
2.9	26. Mai 1975	9. Sitzung des Beirats der Betroffenen.
2.10	26. bis 30. Mai 1975	Brief der Bremischen Gesellschaft an Eigentümer im „Adlerquartier" zwecks Einzelerörterung.

3. Grunddaten

Haushaltsbefragung vom Juni 1974.

3.1 Bewohner

In dem „Adlerquartier" wohnen insgesamt 75 Personen, davon 40 männlich (53,3 %) und 35 weiblich (46,7 %).

3.2 Altersstruktur

	Männlich		Weiblich		insgesamt	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
vor 1900—1919	7	17,5	9	25,7	16	21,3
1920—1949	21	52,5	14	40,0	35	46,7
1950—1974	12	30,0	12	34,3	24	32,0
	40	100,0	35	100,0	75	100,0

3.3 Staatsangehörigkeit

	absolut	%
Deutsch	67	89,3
Italienisch	2	2,7
Türkisch	2	2,7
Portugiesisch	1	1,3
andere Nationen	3	4,0
	75	100,0

3.4 Eigentümer — Mieterhaushalte

	Haushalte	%	Personen	%
Eigentümerhaushalte	2	5,8	3	4,0
Mieterhaushalte	32	94,2	72	96,0
	34	100,0	75	100,0

3.5 Haushalte

Von 51 Haushalten sind 34 (66,6 %) untersucht worden. 11 Haushalte wurden nicht angetroffen (21,7 %) und 6 Haushalte verweigerten die Befragung (11,7 %).

	absolut	%
1-Personen-Haushalte	16	47,2
2-Personen-Haushalte	8	23,5
3-Personen-Haushalte (1 Kind)	4	11,8
3-Personen-Haushalte (Wohngemeinschaft)	1	2,9
4-Personen-Haushalte (Wohngemeinschaft)	1	2,9
5-Personen-Haushalte (3 Kinder)	2	5,8
7-Personen-Haushalte (5 Kinder)	1	2,9
7-Personen-Haushalte (Wohngemeinschaft)	1	2,9
	34	100,0

4. Art der Betroffenheit

4.1 Grundstücke

	Bebaut	Unbebaut	insgesamt
Privat	11	1	12
Stadtgemeinde	11	9	20
Wohnungsbau-Gesellschaft	4	—	4
Mehrere Eigentümer (Gang)	—	1	1
Total	26	11	37

4.2 Entkernung

Beseitigung der Schuppen und Werkstätten sowie der Rembertischule im Blockinnern.

Die Nutzung der Schule läuft 1978 ab.

1 Werkstatt wird z. Zt. von einem Tischlereibetrieb genutzt.

Die 2 restlichen Schuppen dienen Abstellzwecken.

1 Schuppen befindet sich in Privatbesitz, die anderen sind im Besitz der Stadtgemeinde Bremen.

4.3 Neubebauung

Von der Neubebauung (Blockheizwerk, Handwerkerhaus, Tiefgarage, Überbauung einer Baulücke) sind insgesamt 9 Grundstücke betroffen, davon ist ein Grundstück in Privateigentum, die restlichen gehören der Stadtgemeinde.

4.4 Gartenerweiterung

Von der möglichen Gartenerweiterung sind 9 Grundstücke betroffen. 5 sind Privateigentum, 2 gehören einer Wohnungsbaugesellschaft, die restlichen 2 Grundstücke gehören der Stadtgemeinde Bremen.

4.5 Modernisierung

2 Häuser, jeweils 1 im Besitz der Stadtgemeinde und in Privatbesitz, sollen modernisiert werden. Insgesamt wohnen 7 Mietparteien in den beiden Gebäuden. 1 Werkstatt ist von Modernisierungsmaßnahmen betroffen.

4.6 Aufstockung

3 Häuser, jeweils 1 in Privatbesitz, Besitz der Stadtgemeinde Bremen und in Besitz einer Wohnungsbaugesellschaft, sollen der Höhe der anschließenden Häuser angepaßt werden.

Ein Haus bewohnt die alleinstehende Eigentümerin selbst. 1 Mieter sowie ein Handwerksbetrieb und ein Ladengeschäft sind die weiteren Betroffenen.

4.7 Denkmalschutz

9 Häuser stehen unter Denkmalschutz.

5. Erörterungen

5.1 Versammlungen

5.1.1 2. Juli 1974	Einwohnerversammlung der Betroffenen vom Adlerquartier durch die Bremische Gesellschaft.
5.1.2 25. April 1975	Öffentliche Sitzung des Beirats der Betroffenen durch die Bremische Gesellschaft.
5.1.3 29. April 1975	Quartierversammlung der Betroffenen durch die Bremische Gesellschaft.
5.1.4 26. Mai 1975	Öffentliche Sitzung des Beirats der Betroffenen durch die Bremische Gesellschaft.

Zu 5.1.1

Auf der von der Bremischen Gesellschaft einberufenen Einwohnerversammlung wurden schwerpunktmäßig folgende Änderungen für die Konzeptplanung gegeben:

- Die unterirdische Fußgängerpassage unter dem Rembertiring wurde positiv beurteilt.
- Der Fedelhören soll als beschränkte Fußgängerzone ausgewiesen werden.
- Der Parkstreifen zwischen Fedelhören und Rembertiring soll nur für private Parkplätze vorgesehen werden, um den öffentlichen Verkehr nicht anzulocken. Gleichzeitig wurde jedoch gewünscht, kaufkräftiges Publikum heranzuziehen.
- Der Begriff „Gewerbehof" wird als zu voluminös angesehen. Die Unterbringung von ortsansässigen Gewerbebetrieben wurde positiv beurteilt.
- Läden für den täglichen Bedarf sollten angesiedelt werden, z. B. Bäcker, Milchladen usw.
- Die Hofinnenfläche soll für die Öffentlichkeit zugängig sein. Spielplätze und Begrünung sowie Anpflanzungen sollen Schwerpunkte der Gestaltung sein. Die Möglichkeit der Erweiterung von Hausgärten müßte gegeben sein.

Zu 5.1.2

Anwesend waren Mitglieder des Beirats der Betroffenen, des Stadtteilbeirats Mitte, Mitarbeiter der Bremischen Gesellschaft und Bewohner des ORS-Gebiets. Diese Sitzung diente der Information des BdB, dessen abschließende Stellungnahme am 20. Juni 1975 erfolgt.

Zu 5.1.3

Der von der Bremischen Gesellschaft erarbeitete Gestaltungsvorschlag wurde auf der Quartierversammlung mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten erörtert.

Schwerpunkte der Erörterungen waren:

1. Die Entkernung im Blockinneren

— Abbruch der Rembertischule nach Ablauf der Nutzung durch die Schulen „Ellener Feld" und „Kleine Helle".

— Beseitigung der Schuppen und Werkstätten im Blockinnenraum.

2. Neubebauung

— Überbauung der Baulücke Fedelhören 78 (Durchgang in den Blockinnenbereich)

— Handwerkerhaus

— Blockheizwerk

— Tiefgarage

3. Blockinnenraum

— Erweiterung der Gärten Adlerstraße

— Nutzung der Freiflächen im Blockinnenraum

Zu 1. Entkernung

Die Anwesenden befürworten den Abbruch der Rembertischule und die Beseitigung der Schuppen und Werkstätten. Ziel dieser Maßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen.

Zu 2. Neubebauung

Die Überbauung des Grundstückes Fedelhören 78 wird vom Eigentümer und den Anwohnern positiv beurteilt.

Über die Planung eines Handwerkerhauses für maximal 2 Handwerksbetriebe sind die Meinung differenziert, da hier noch keine konkreten Belegungsvorstellungen bestehen.

Es wurde u. a. der Vorschlag gemacht, die Betriebe in die Straße Fedelhören umzusetzen.

Der Vorteil eines Handwerkerhauses würde nach der Auffassung einiger Anwohner u. a. allerdings auch in der lärmisolierenden Wirkung für den Innenhofbereich liegen.

Das Blockheizwerk soll die zentrale Versorgung des Quartiers übernehmen.

Die Vorteile in Form von Umweltfreundlichkeit, Platzersparnis, Arbeitseinsparung usw. wurden von den Anwohnern positiv beurteilt.

Voraussetzung hierfür müßte jedoch eine Kostenberechnung sein. Die anteiligen Kosten dürfen pro Haus nicht höher liegen als der Einbau einer Einzelheizung. Im gleichen Maß müßten die laufenden Kosten ermittelt werden.

Im Blockinnenraum ist in ca. 3 m unter Erdoberfläche eine Tiefgarage mit 32 Einstellplätzen für die Bewohner des Adlerquartiers geplant. Der überwiegende Teil der Versammlungsteilnehmer spricht sich gegen die Tiefgarage aus, da die Kosten in Höhe von ca. 8 000,— DM zu hoch liegen würden.

Als Alternativen wurden vorgeschlagen:

— Einstellplätze im Blockinnenbereich

— Umbau des „Rembertikreises" zu einem „Knie", um dann dort Parkmöglichkeiten zu schaffen.

— Verbesserte Anschlußmöglichkeiten an das öffentliche Nahverkehrsnetz.

— Adlerstraße und Hoppenbank als Anliegerstraßen.

Zu 3. Blockinnenraum

Den Eigentümern an der Adlerstraße wird ein Teil der Blockinnenfläche angeboten, so daß die Privatgärten vergrößert werden können. Die Idee wird von den Eigentümern begrüßt, teilweise sprachen sie sich jedoch gegen eine einheitliche Vergabe aus, da ein gerader Abschluß der Gärten nicht notwendig sei.

Den Grundstückspreisen steht man sehr kritisch gegenüber.

Zur Nutzung des Blockinnenbereichs wurde u. a. vorgeschlagen, einen größeren als bisher geplanten Teil den Eigentümern zum Kauf anzubieten, um somit die Kosten für die Pflege des Innenbereiches zu verringern. Einige Anwohner sehen die Pflege in Eigenarbeit nicht für sinnvoll an.

Zu 5.1.4

Anwesend waren Mitglieder des BdB, ein Vertreter der Bauverwaltung, Mitglieder des Stadtteilbeirats Mitte, Mitarbeiter der Bremischen Gesellschaft und Bewohner des ORS-Gebiets. Auf dieser Sitzung wurde dem BdB ein Bericht über die stattgefundenen Quartierversammlungen gegeben.

5.2 Einzelerörterungen

Die Einzelerörterungen wurden während der allgemeinen Öffnungszeiten in der Sanierungsberatungsstelle durchgeführt sowie zu den gesondert durchgeführten Öffnungszeiten vom 5. Mai bis 16. Mai 1975 sowie mit direkt betroffenen Eigentümern, die aufgesucht wurden.

5.2.1 Eigentümer

Von 12 Privateigentümern im „Adlerquartier" wurden mit 6 Eigentümern und 2 Kaufanwärtern Einzelerörterungen geführt.

Von den befragten Eigentümern und Kaufanwärtern äußerten sich alle positiv zum geplanten Handwerkerhaus.

Für ein Blockheizwerk sprachen sich 5 aus, dagegen waren 3. Nur 2 Eigentümer sprachen sich gegen die geplante Tiefgarage aus. Die geplanten Fußgängerbereiche wurden von einem Befragten abgelehnt. In den meisten Fällen wurde die Erweiterung der privaten Gartenflächen von der Höhe des Kaufpreises abhängig gemacht. Der Gestaltung der Innenhofflächen standen alle Befragten positiv gegenüber.

5.2.2 Mieter

Mit 4 Mietern im Bereich „Adlerquartier" wurden Einzelerörterungen geführt.

Das Handwerkerhaus sowie das Blockheizwerk werden von allen befürwortet.

An der Planung der Fußgängerbereiche, der Gestaltung der Innenhofflächen und der Tiefgarage wurde keine Kritik geäußert.

6. Zusammenfassung

Bei den durchgeführten Erörterungen wurden insbesondere folgende Fragen angeschnitten und diskutiert:

6.1 Entkernung

6.2 Neubebauung
6.2.1 Handwerkerhaus
6.2.2 Blockheizwerk
6.2.3 Überbauung
6.2.4 Tiefgarage

6.3 Blockinnenraum
6.3.1 Erweiterung der Privatgärten
6.3.2 Nutzung der Freiflächen

6.4 Modernisierung
6.4.1 Aufstockung

Zu 6.1

Bei allen Erörterungen wurden die Planungskonzeption der Entkernung des Innenhofbereichs und der damit verbundene Abbruch von Schuppen und einer Werkstatt positiv beurteilt. Es wurde jedoch gewünscht, daß der betroffene Betrieb erst in das geplante Handwerkerhaus umgesetzt wird, bevor mit dem Abbruch der Schuppen begonnen wird.

Zu 6.2

6.2.1 Handwerkerhaus

Der Neubau eines Gebäudes für Handwerksbetriebe wurde anfänglich mit großer Skepsis beurteilt, da die Betroffenen einen in seinen Ausmaßen zu umfangreichen Gebäudekomplex befürchteten.

Im Verlauf der weiteren Planungen wurde ein Entwurf erarbeitet, der eine 2geschossige Bauweise auswies.

Dieser jetzige Stand der Planung wurde vom Großteil der Beteiligten befürwortet. Direkt ablehnende Äußerungen waren nicht festzustellen. Es wurde nur zu bedenken gegeben, daß die vorgesehene Fläche auch als Grünfläche zu nutzen wäre.

6.2.2 Blockheizwerk

Die Vorteile eines Blockheizwerks werden von einem Teil der Anwohner in der Umweltfreundlichkeit, der Platzersparnis in den Häusern, der Arbeitsersparnis und in der Überflüssigkeit von Hausschornsteinen gesehen.

Die Konkretisierung einer solchen Anlage wird von den entstehenden Kosten abhängig gemacht, da diese für den einzelnen nicht höher liegen dürfen als der Einbau einer Einzelheizung.

Von einem Betroffenen wird die kostengünstigere oder kostengleiche Betreibung eines Heizwerks stark angezweifelt.

2 Eigentümerparteien lehnen den Abschluß aufgrund der entstehenden Kosten ab. Ein weiterer Eigentümer sieht keine Notwendigkeit, da er erst kürzlich eine neue Heizungsanlage in seinem Haus installieren ließ.

6.2.3 Überbauung

Die Überbauung der Baulücke Fedelhören 78 wurde als Bestandteil des Gestaltungsvorschlags nicht beanstandet.

6.2.4 Tiefgarage

Auf einer Quartierversammlung sprachen sich bis auf eine Ausnahme die Anwesenden gegen den Bau der Tiefgarage aus, da die Kosten zu hoch erscheinen, wenn davon ausgegangen wird, daß die Einstellplätze an die Eigentümer verkauft werden sollen.

Die grundsätzliche Ablehnung einer Verwirklichung war bei den Einzelerörterungen nicht von allen Betroffenen zu vernehmen.

Als Alternativlösungen wurden ebenerdige Einstellplätze, Parkmöglichkeiten am „Remberti-Knie", Schaffung von Anliegerstraßen und verbesserte Anschlußmöglichkeiten an das öffentliche Nahverkehrsnetz genannt.

Zu 6.3 Blockinnenraum

6.3.1 Erweiterung der Privatgärten

Von der Möglichkeit, durch Ankauf ihre Gartenflächen an der Adlerstraße zu vergrößern, will ein Teil der befragten Eigentümer erst Gebrauch machen, wenn verbindliche Grundstückspreise genannt werden können.

2 Eigentümer zeigen an einem Ankauf grundsätzlich kein Interesse, da eine zusätzliche finanzielle Belastung für sie nicht infrage kommen würde.

6.3.2 Nutzung der Freiflächen

Zu der vorgeschlagenen Nutzung der Innenhofflächen wurden keine weiteren Änderungsvorschläge gemacht.

Die Konzeption der Bepflanzung und Planung von Sitzgruppen sowie Spielflächen für Kinder wurde positiv aufgenommen.

Zu 6.4 Modernisierung/Aufstockung

Die vorgesehenen Modernisierungen sowie die Aufstockungen an die anschließenden Gebäude wurden positiv bewertet.

Eine ältere Eigentümerin, deren Haus von einer Aufstockung betroffen sein würde, begrüßt diese Maßnahme erst, wenn sie die Wohnung selbst nicht mehr bewohnt.

Anlage 1

An die Bewohner im Adlerquartier
(Adlerstraße 12—21, Fedelhören 73—82,
Hoppenbank 4 A, 6—8, Rembertiring 40)

24. Juni 1974

Sehr geehrte Frau

Sehr geehrter Herr

Die von uns im April 1974 angekündigte Haushaltserhebung ist fast abgeschlossen. Wir möchten Ihnen im Namen unserer Gesellschaft sehr herzlich Dank sagen für Ihre freundliche Unterstützung.

Einer Anregung aus der Bevölkerung folgend, wollen wir nun mit Ihnen und dem „Beirat der Betroffenen" gemeinsam noch anstehende Fragen besprechen. Auch möchten wir Ihnen den Entwurf einer Konzeptplanung vorstellen.

Wir laden Sie deshalb ein zu einer Zusammenkunft am

Dienstag, 2. Juli 1974, um 19.00 Uhr,
in der Rembertischule

und würden uns sehr freuen, auch Sie dort begrüßen zu können.

Mit freundlichem Gruß

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

gez. Kähler gez. ppa. Wedemeier

Anlage 2

An die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen
nutzungsberechtigten Arbeitnehmer im Bereich des
Gestaltungsvorschlags für das Adlerquartier

18. April 1975

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. hat den o. a. Gestaltungsvorschlag erstellt.

Nach dem Städtebauförderungsgesetz hat die Gemeinde mit den Betroffenen Erörterungen über die Neugestaltung zu führen. Auch ist ein Sozialplan für die unmittelbar Betroffenen zu erstellen.

Zu Ihrer Information fügen wir die entsprechenden Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 8, 9) als Anlage bei.

Wir beabsichtigen, die Erörterungen in folgenden Schritten durchzuführen:

1. Allgemeine Information über den Gestaltungsvorschlag für alle Betroffenen im „Adlerquartier".
2. Persönliche Erörterungen in der Sanierungsberatungsstelle.

Zur Vorstellung des Gestaltungsvorschlags laden wir Sie ein zum

Dienstag, den 29. April 1975, um 20.00 Uhr,
in der Rembertischule, Fedelhören.

Nach dieser Informationsveranstaltung bitten wir Sie, unsere Sanierungsberatungsstelle Beim Paulskloster 12 a aufzusuchen. Hier sollen dann die persönlichen Erörterungen stattfinden.

Unsere Sanierungsberatungsstelle wird zu folgenden Zeiten geöffnet sein:

a) bis zum 2. Mai wie bisher Dienstag von 14.00—19.00 Uhr und Freitag von 8.00—13.00 Uhr,

b) vom 5. Mai bis 16. Mai an allen Werktagen wie folgt:
Montag, Mittwoch und Freitag 8.00—16.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 13.00—19.00 Uhr

Der Besuch der Sanierungsberatungsstelle ist für alle Betroffenen sehr wichtig, da bei den dort stattfindenden Gesprächen auch der Sozialplan für jeden unmittelbar Betroffenen erstellt wird.

Wir bitten Sie also, sowohl an der Quartierversammlung teilzunehmen (29. April 1975) als auch unsere Sanierungsberatungsstelle unbedingt aufzusuchen.

Mit freundlichem Gruß

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

gez. Kähler gez. ppa. Wedemeier

Anlage

Anlage 3

„Bremer Nachrichten" vom 30. April 1975

Aufforderung zu Erörterungen gemäß §§ 8 und 9 StBauFG

Die Stadtgemeinde Bremen bzw. die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. hat für folgende Bereiche des Ostertor-/Remberti-Gebiets Bebauungspläne oder Gestaltungsvorschläge vorgelegt:

Milchquartier,
Adlerquartier,
Rembertistift,
Landeszentralbank.

Wir bitten alle Eigentümer, Mieter, Pächter und andere Nutzungsberechtigte sowie Arbeitnehmer des Sanierungsgebiets, die vorgelegten Bebauungspläne/Gestaltungsvorschläge mit dem Sanierungsträger zu erörtern.

Die Erörterungen finden statt in der Sanierungsberatungsstelle, Bremen, Beim Paulskloster 12 a, in der Zeit vom 5. bis 16. Mai 1975 jeweils werktags zu folgenden Tageszeiten:

Montag, Mittwoch und Freitag 8—16 Uhr,
Dienstag und Donnerstag 13—19 Uhr.

Gegenstand der Erörterungen ist die beabsichtigte Neugestaltung der o. a. Bereiche und die Möglichkeiten der Beteiligung an der Durchführung der Sanierung. Besonders sollen die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortgesetzt sowie ein Sozialplan erstellt werden.

Das Ergebnis der Erörterungen wird in einer Niederschrift festgehalten. Den Betroffenen wird auf ihren Wunsch Einsicht in den sie betreffenden Teil der Niederschrift gewährt.

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

gez.: Kähler gez.: ppa. Wedemeier

„Weser-Kurier" vom 30. April 1975

Aufforderung zu Erörterungen gemäß §§ 8 und 9 StBauFG

Die Stadtgemeinde Bremen bzw. die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. hat für folgende Bereiche des Ostertor-/Remberti-Gebiets Bebauungspläne oder Gestaltungsvorschläge vorgelegt: Milchquartier, Adlerquartier, Rembertistift, Landeszentralbank. Wir bitten alle Eigentümer, Mieter, Pächter und andere Nutzungsberechtigte sowie Arbeitnehmer des Sanierungsgebiets, die vorgelegten Bebauungspläne/Gestaltungsvorschläge mit dem Sanierungsträger zu erörtern.

Die Erörterungen finden statt in der Sanierungsberatungsstelle, Bremen, Beim Paulskloster 12 a, in der Zeit vom 5. bis 16. Mai 1975 jeweils werktags zu folgenden Tageszeiten:

Montag, Mittwoch und Freitag 8 bis 16 Uhr,
Dienstag und Donnerstag 13 bis 19 Uhr.

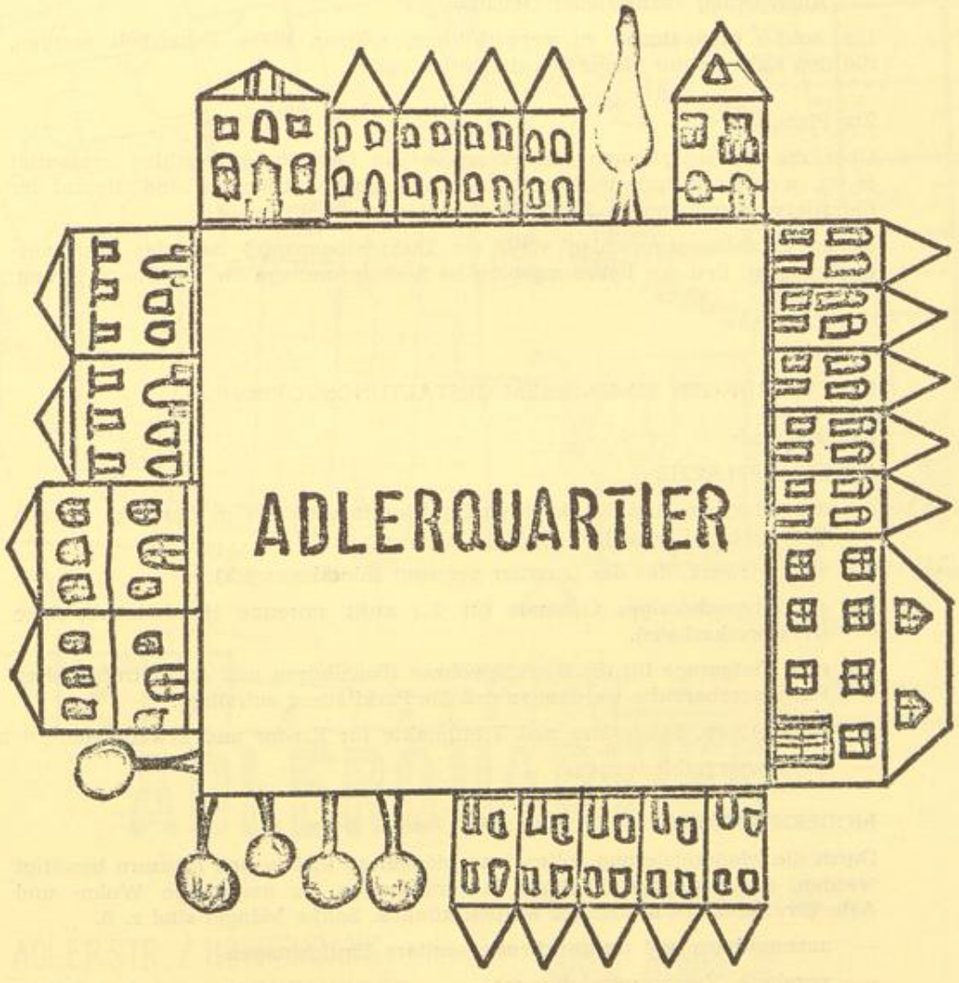
Gegenstand der Erörterungen ist die beabsichtigte Neugestaltung der o. a. Bereiche und die Möglichkeiten der Beteiligung an der Durchführung der Sanierung. Besonders sollen die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortgesetzt sowie ein Sozialplan erstellt werden.

Das Ergebnis der Erörterungen wird in einer Niederschrift festgehalten. Den Betroffenen wird auf ihren Wunsch Einsicht in den sie betreffenden Teil der Niederschrift gewährt.

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

gez.: Kähler gez.: ppa. Wedemeier

QUARTIER BLATT 1



Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m. b. H.
28 Bremen 1, Tiefer 2, Postfach 1599

WARUM QUARTIER-BLATT?

Wir, die Bremische Gesellschaft wollen mit diesem Quartier-Blatt dazu beitragen, die Bewohner des Quartiers über Planung und Maßnahmen ausführlich zu informieren und sie an der Planung zu beteiligen?

HELFEN SIE
— SICH
— IHREN NACHBARN
— UNS

ARBEITEN SIE MIT!

Zur Sanierung

Wie Sie sicherlich inzwischen erfahren haben, werden bereits in einigen Gebieten des Ostertorviertels Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Schwerpunkte dieser Sanierung sollen sein:

— Modernisierung der Häuser

— Entkernung und Neugestaltung der Innenhöfe

— Schließung der Baulücken durch Neubebauung

— Aufstockung vorhandener Gebäude

Um solche Maßnahmen zu verwirklichen, müssen Pläne entwickelt werden, die den Rahmen der Planungen darstellen sollen.

Zur Planung

Über die Konzeptplanung hinaus wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet (S. 4), in den u. a. auch die Vorstellungen eingearbeitet worden sind, die auf der Quartierversammlung im Juli 1974 diskutiert wurden.

Dieser Gestaltungsvorschlag stellt ein Diskussionspapier dar, das noch veränderbar ist. Erst der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die Durchführung.

ERLÄUTERUNGEN ZU UNSEREM GESTALTUNGSVORSCHLAG

Geplant sind:

INNENHOFFLÄCHE

— die Schuppen und Werkstätten im Blockinneren sollen beseitigt werden (Gepunktete Flächen).

— ein Heizwerk, das das Quartier versorgt (Blockheizwerk).

— ein eingeschossiges Gebäude für 2-3 nicht störende Handwerksbetriebe (Handwerkerhaus).

— eine Tiefgarage für die Blockbewohner (Fedelhören und Adlerstraße sollen Fußgängerbereiche werden, so daß die Parkflächen entfallen).

— Grünflächen, Spielplätze und Treffpunkte für Kinder und Erwachsene.

— Fußgängerverbindungen.

MODERNISIERUNG

Durch die Modernisierung sollen jene Mängel an und in den Häusern beseitigt werden, die nach den heutigen Anforderungen als ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezeichnet werden können. Solche Mängel sind z. B.

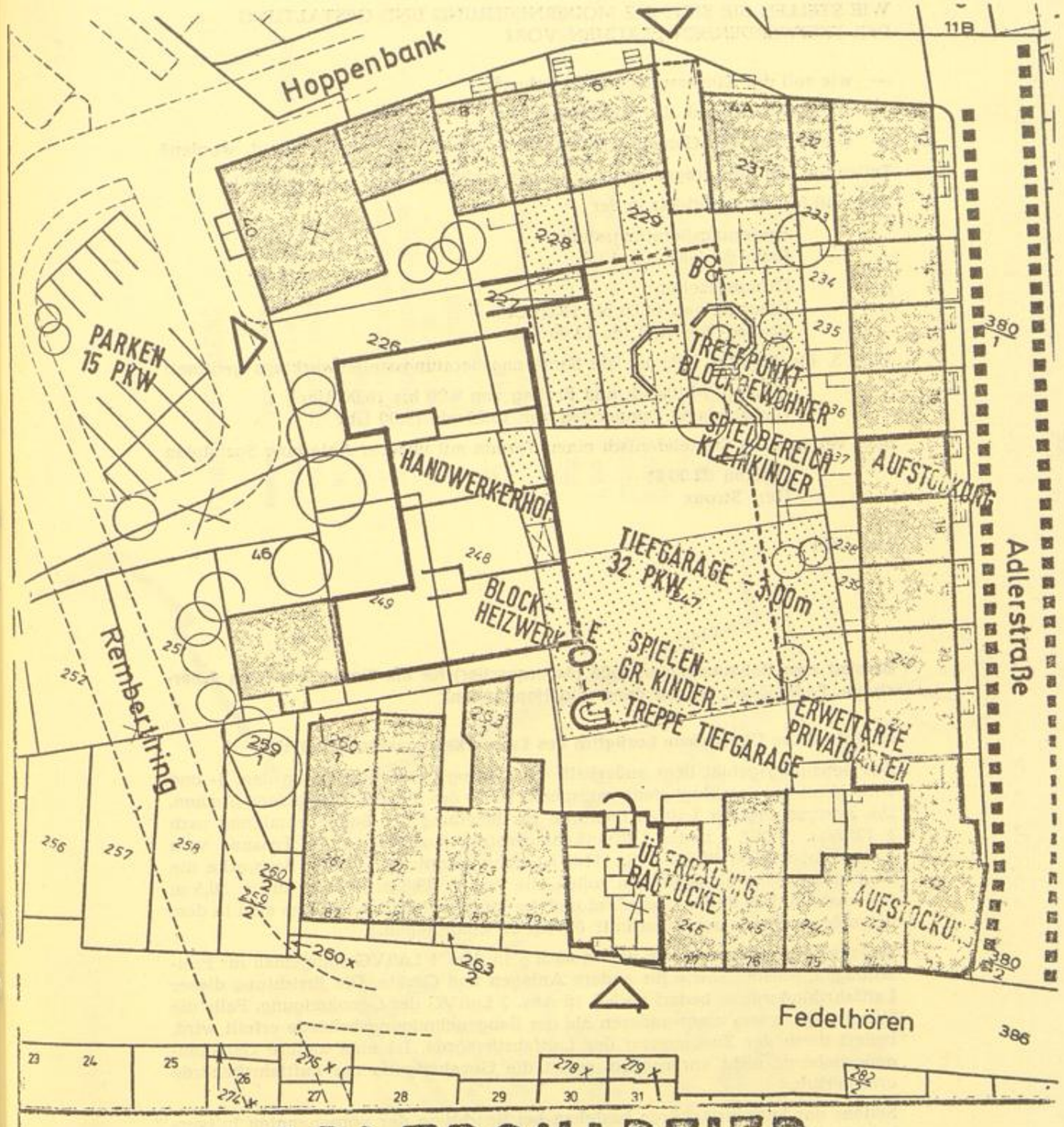
— unzumutbare und unzureichende sanitäre Einrichtungen

— veraltete Versorgungsleitungen

— mangelhafte Beheizungsmöglichkeiten

— unzureichende Belichtung, Belüftung und Besonnung.

Um eine einheitliche bauliche Gestaltung zu erreichen, ist die Aufstockung der Häuser Adlerstraße 17, Fedelhören 73 und Fedelhören 75 bis zur Höhe der anschließenden Häuser geplant.



ADLERQUARTIER

9 ADLERSTR. / HOPPENBANK
REMBERTIRING / FEDELHÖREN

LAGEPLAN M. 1 : 500

GESTALTUNGSVORSCHLAG

BAUBESTAND
ABBRUCH
NEUBAU
DENKMALSCHUTZ
B+E BE-UND ENTLÜFTUNG
DURCHGANG

BREMISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG STADTENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBAU M.B.H. BREMEN, 13.11.1974

WIE STELLEN SIE SICH DIE MODERNISIERUNG UND GESTALTUNG DER FREIWERDENDEN FLÄCHEN VOR?

— wie soll der Kinderspielplatz aussehen?

— wie stellen Sie sich die Treffpunkte vor?

— wie sollen die Gemeinschaftsanlagen unterhalten und gepflegt werden?

Teilen Sie uns Ihre Fragen und Anregungen mündlich oder schriftlich mit.

Wir sind für Sie erreichbar in der

Sanierungsberatungsstelle
Beim Paulskloster 12 A

Öffnungszeiten:
Dienstag von 14.00 bis 19.00 Uhr
Freitag von 8.00 bis 13.00 Uhr

Vom 5. bis 16. Mai 1975 ist die Sanierungsberatungsstelle werktags geöffnet:

Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag von 13.00 bis 19.00 Uhr

oder vereinbaren Sie telefonisch einen Termin mit unserer Abteilung Sozialplan

Telefon 32 00 81
Herr Stroux

Mai 1975

Beiblatt zum Bebauungsplan 1504 (Adlerquartier) für ein Gebiet zwischen Adlerstraße, Fedelhören, Rembertiring und Hoppenbank

Nachrichtliche Übernahme bezüglich des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 4- und 5-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Begrenzungslinie überschreiten sollen, die von + 49,0 m NN bis auf + 50,5 m NN ansteigt. Das Bebauungsgebiet und die vorlagepflichtigen Höhen sind in dem beigefügten Zeichnungsausschnitt 03/102-52 eingetragen.

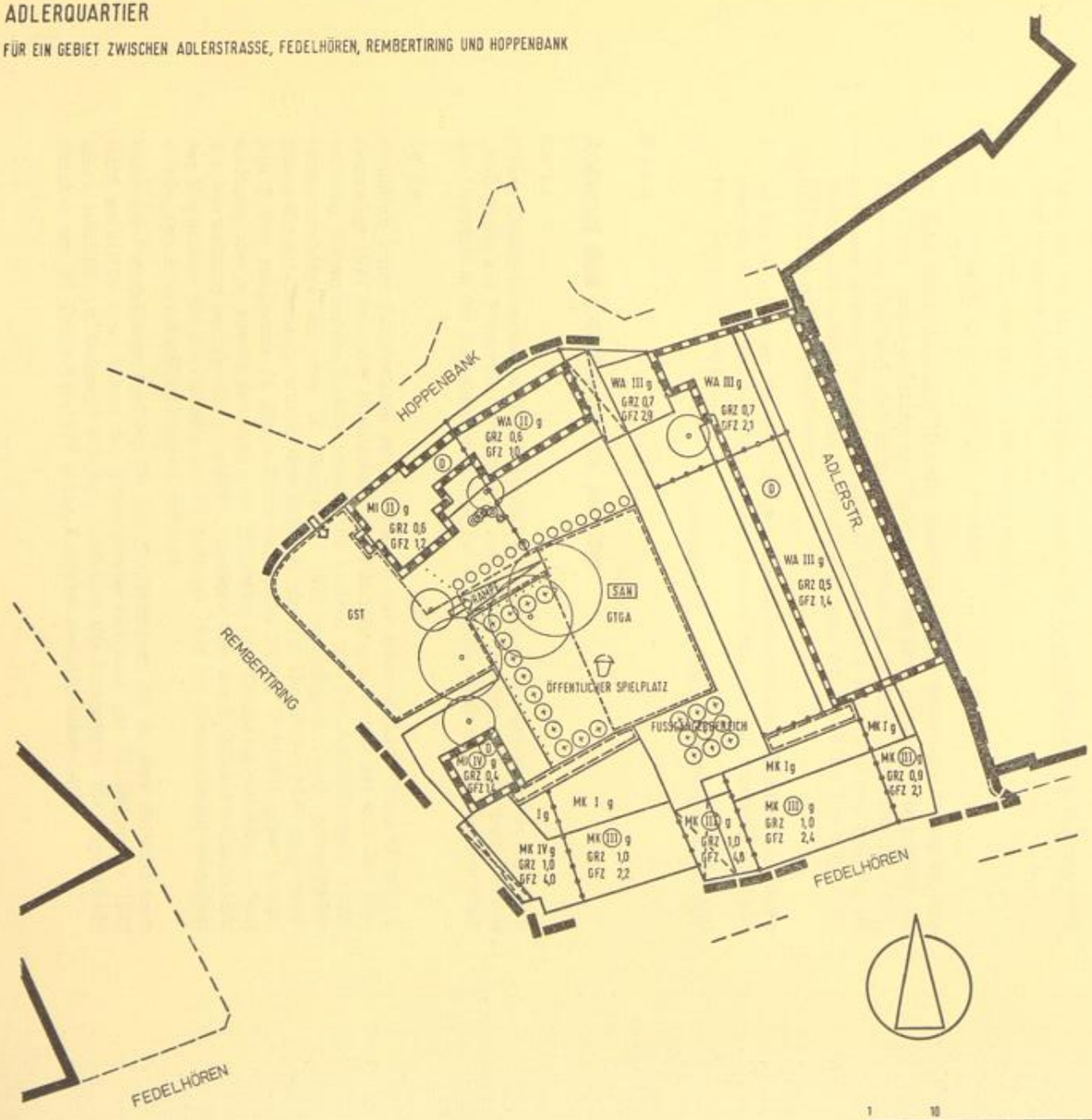
Die zuvor genannten Höhen gelten nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, 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.

BEBAUUNGSPLAN 1504

ADLERQUARTIER

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN ADLERSTRASSE, FEDELHÖREN, REMBERTIRING UND HOPPENBANK



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- SPIELPLATZ
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UUND GARAGEN
- GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- GTGA GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE UNTERHALB DES ÖFFENTLICHEN SPIELPLATZES
- EIN- UND AUSFAHRT ZU GARAGE UND STELLPLÄTZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- MIT GEH- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- DURCHGANG, ARKADEN
- BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN
- BÄUME ZU PFLANZEN
- DER BAUMSCHUTZVERORDNUNG UNTERLIEGENDE BÄUME
- SAN SANIERUNGSGEBIET
- D DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGENDE ANLAGE

