Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(7.8.1978) Drucksache 9/444

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 444 S
07. 08. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Karkpad, Maßolleweg, Oberneulander Landstraße und der Straße Am Querkamp

Bebauungsplan 1139

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 1. Juni 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft,** die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und **den Bebauungsplan mit Deckblatt** für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Karkpad, Maßolleweg, Oberneulander Landstraße und der Straße Am Querkamp **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen.

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

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Karkpad, Maßolleweg, Oberneulander Landstraße und der Straße Am Querkamp

Bebauungsplan 1139

Für das vorbezeichnete Gebiet ist gemäß Beschluß vom 24. April 1975 der Deputation für Bau und Raumordnung ein Bebauungsplan aufgestellt worden, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Plan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz (BBauG) sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
die Bundesbahndirektion Hannover
der Senator für Inneres
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
die Feuerwehr Bremen
das Ortsamt Oberneuland
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
das Landesamt für Denkmalpflege
das Gewerbeaufsichtsamt
der Senator für Soziales, Jugend und Sport

der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
das Bauordnungsamt
das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
das Hochbauamt
das Gartenbauamt
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
das Wasserwirtschaftsamt
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt — Luftfahrtbehörde —
der Senator für Finanzen
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
die Architektenkammer Bremen
die Landwirtschaftskammer Bremen
die Gartenbaukammer Bremen
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
der Landesverband der Kleingärtner, Kleinsiedler und Gartenheimer für Bremen und Umgebung e. V.

Am 1. Januar 1977 ist das novellierte Bundesbaugesetz in Kraft getreten. Da das Bebauungsplanverfahren 1139 bereits 1974 eingeleitet worden ist, sind die Überleitungsvorschriften des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes anzuwenden (Artikel 3, § 1, Absätze 1 und 2).

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

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

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 1. August bis zum 1. September 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 11. Juli bis 25. Juli 1977 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1139 sind von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen mitgeteilt worden:

1. Amt für Straßen- und Brückenbau
2. Herr Adolf Brockhoff und Frau Anneliese Brockhoff, Bremen, Am Querkamp 20,
   und Mitunterzeichner
3. Herr Friedrich Hilken, Bremen, Am Querkamp 54,
   und Mitunterzeichner
4. Herr Heinrich und Frau Lilly Niehaus, Bremen, Am Querkamp 46,
   und Mitunterzeichner
5. Herr Wolfgang Wöhler, Bremen, Am Querkamp 9,
   und Mitunterzeichner
6. Bremer Baubüro GmbH & Co., Bremen, Westerholzstraße 70
7. Herr Manfred R. Eilers, Bremen, Bismarckstraße 84
8. Herr Helmut Uhlenwinkel, Bremen, Am Querkamp 57,
   und Mitunterzeichner
9. Frau Ursula Furmans, Bremen, Rilkeweg 54
10. Herr Wolfgang Hirdes, Bremen, Maßolleweg 8,
    und Mitunterzeichner
11. Frau Sonnhild Schilling, Bremen, Oberneulander Landstraße 88

1. Amt für Straßen- und Brückenbau, Bremen

„Dem anläßlich der öffentlichen Auslegung geänderten Bebauungsplanentwurf 1139 können wir in der vorliegenden Form bezüglich eines Details nicht zustimmen.

Der Achsradius von Wohnstraßen soll, wie mit Ihnen vereinbart, mindestens 25 m betragen. Die Stichstraße, die vom verlängerten Rilkeweg abgeht, hat jedoch lediglich einen Radius von 8 m. Eine derartige Unterschreitung des Mindestradius ist auch bei dieser kurzen Straße nicht vertretbar, zumal auf der Bogeninnenseite ein Gehweg fehlt und somit die Sichtverhältnisse in der Kurve vollkommen unbefriedigend sind."

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

„Nach Erörterungen mit dem Amt für Straßen- und Brückenbau wurde es als ausreichend angesehen, den Achsradius von Wohnstraßen, hier die Stichstraße vom verlängerten Rilkeweg, mit 20 m zu erstellen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan in diesem Punkt zu ändern."

Die Einsender zu Ziffer 2., 3., 4., 5. und 10. wenden sich gegen die geplante zweigeschossige Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes 1139 und begründen ihre Bedenken damit, daß alle vorhandenen Häuser eingeschossig gebaut worden sind. Die drei noch unbebauten Grundstücke an der Straße Am Querkamp sollten daher ebenfalls eingeschossig bebaut werden, da eine zweigeschossige Bebauung dieser Grundstücke eine deutliche Beeinträchtigung des Straßenbildes mit sich bringen würde. Das gleiche gelte für den Maßolleweg.

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

„Die Frage, ob in Gebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern anstelle der geltenden Eingeschossigkeit eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen werden soll, wurde mehrfach nicht nur im Beirat Oberneuland, sondern auch in der Deputation für Bau und Raumordnung diskutiert. Diese Aussprachen haben ergeben, daß die ausgewiesene Zweigeschossigkeit langfristig den baulichen Wünschen der Bewohner dieses Gebietes mehr Spielraum läßt und damit die Möglichkeit gegeben wird, die Häuser den jeweiligen Wohn- und Lebensbedürfnissen anzupassen.

Es kann außerdem erreicht werden, daß durch die zweigeschossige Bebauung größere Gartenbereiche freigehalten werden und damit ein gegenüber der eingeschossigen Bebauung geringerer Teil überbaut wird.

Die Befürchtung, daß sich Häuser mit zweigeschossiger Bauweise nicht in die vorhandene Bebauung und in die Umgebung einfügen, kann nicht geteilt werden, denn der Bebauungsplan 1139 sieht vor, daß die Firsthöhe geneigter Dächer höchstens 10 m über Straßenoberkante liegen darf. Darüber hinaus sollen bei zweigeschossigen Gebäuden lediglich geneigte Dächer als Satteldach oder Walmdach und nur ohne Dachaufbauten und Drempel zulässig sein.

Aus diesen Festsetzungen ergibt sich, daß Häuser mit zwei Geschossen nur mit einer Dachneigung von ca. 30^0 möglich sein werden, was einem eingeschossigen Haus mit einem geneigten Dach von 45^0 entspricht.

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

Der Einsender zu Ziffer 6. hat folgende Bedenken geäußert:

„Wir planen im Bereich Planstraße, ab Rilkeweg/Querkamp, auf den Teilgrundstücken 143/11 und 143/12 je ein Einfamilien-Wohnhaus mit Garage (siehe auch Bauanträge E 884/77 und E 515/77).

Das hintere Flurstück 143/11 ist nach der Aufteilung durch die gering bemessene Bauzone besonders benachteiligt, so daß der Bau einer Garage in der Bauzone nicht zufriedenstellend errichtet werden konnte.

Wir bitten Sie, die Bauzone lt. beigefügtem Plan M 1 : 1000, A, wegen des Baumbestandes um ca. 2,50 m zu verschieben sowie um die Garagenabmessung im hinteren Bereich zu erweitern."

„Leider ist bei unserem Einspruch vom 23. 8. 77 eine am gleichen Tage mit dem Bauherrn besprochene Änderung im beigefügten Plan Nr. 4 nicht berücksichtigt worden.

Wir bitten Sie daher, den mit Änderungsdatum vom 23. 8. 77 Plan Nr. 4 a dem gleichlautenden Einspruch beizufügen und die Bauzone entsprechend abzuändern."

Der Einsender zu Ziffer 7. hat vorgeschlagen, die Baugrenzen für das am Rilkeweg befindliche Flurstück 129 der Flur VR 292 um ca. 20 m nach Westen zu verlängern. Diese Verlängerung sei erforderlich, da ansonsten eine Aufteilung des Flurstückes in Grundstücksgrößen von mindestens 1 000 qm je Wohneinheit nicht realisierbar sei. Des weiteren sei eine Bebauung im östlichen Bereich des Flurstückes nicht möglich, da die Baugrenzen nicht in diesen Grundstücksteil hineinreichen.

Die Einsender zu Ziffer 8. machen geltend, die Bauzone für das Grundstück Am Querkamp 59 an die Bauzonen der Nachbargrundstücke anzupassen, um der Planung für das Grundstück den deutlichen Charakter einer Ausnahmeregelung zu nehmen. Damit würde außerdem vermieden, den Wert der Nachbargrundstücke zu vermindern bzw. alte Baumbestände zu gefährden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den Bedenken und Anregungen der Einsender zu Ziffer 6. bis 8. folgende Stellungnahme ab:

Zu Ziffer 6.:

Dem Wunsch, die Bauzone wegen des Baumbestandes um ca. 2,50 m zu verschieben, wird entsprochen.

Nicht entsprochen werden kann dem Wunsche, die Garagenabmessung im hinteren Bereich zu erweitern, da der Bebauungsplan hier, entsprechend dem vorhandenen Baumbestand in weiten Bereichen parallel zur Grundstücksgrenze, eine nicht überbaubare Zone vorsieht.

Die Garage kann ohne weiteres in der ausgewiesenen überbaubaren Fläche errichtet werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bedenken und Anregungen zum Teil zu entsprechen.

Zu Ziffer 7.:

Dem Vorschlag des Einsenders, die Baugrenzen für das am Rilkeweg gelegene Flurstück 129 der Flur VR 292 um ca. 20 m nach Westen zu verlängern, wird entsprochen.

Eine Erweiterung der Bauflächen auch für den östlichen Grundstücksbereich zu schaffen, ist nicht möglich, da die bebaubaren Flächen so gewählt wurden, daß der zu erhaltende wertvolle Baumbestand in den nicht überbaubaren Flächen liegt. Darüber hinaus ist eine Bebauung für den Grundstücksbereich möglich.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bedenken und Anregungen zum Teil zu entsprechen.

Zu Ziffer 8.:

Die vor dem Bebauungsplan 1139 beschlossenen Bebauungspläne sahen für das angesprochene Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche im hinteren Bereich vor. Diese Ausweisungen ergaben sich aus der Größe des Grundstücks. Im Bebauungsplan 1139 wird insofern die Baufläche verändert, als der Baumbestand in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde berücksichtigt wird. Daher ergibt sich eine Reduzierung der überbaubaren Flächen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen — Maßstab für die Ausnutzung eines Grundstücks — entsprechen den Festsetzungen für die angrenzenden Bereiche, insofern wird hier keine Ausnahmeregelung getroffen.

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

Die Einsenderin zu Ziffer 9. macht geltend, die nördliche Bebauungsgrenze in ganzer Grundstücksbreite an der straßenabgewandten Rückseite des Grundstückes Rilkeweg 54 in Änderung des Bebauungsplanes bis auf den vorgeschriebenen 3-Meter-Abstand zum rückwärtigen Nachbargrundstück, Hausnummer 58, zu verlegen. Im Augenblick liege der Abstand zwischen der Hauswand Rilkeweg 54 und der Grundstücksgrenze zum Nachbarn bei sechs Metern.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu diesen Bedenken und Anregungen folgende Stellungnahme ab:

Dem Wunsch der Einsenderin auf Verlegung der nördlichen Baugrenze wird entsprochen, weil eine solche Änderung des Planes aus städtebaulichen Gründen unbedenklich ist.

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

Die Einsender zu Ziffer 10. wenden sich außer gegen die zweigeschossige Bebauung gegen die Notwendigkeit, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Soweit dort bekannt sei, werde die Notwendigkeit, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, mit der Rechtsunsicherheit des Bebauungsplanes 449 begründet. Es galt jedoch bisher der Bebauungsplan 565, der aber in der Begründung nicht erwähnt werde.

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

Der Bebauungsplan 565, nicht aber 449, ist nach neuerer Rechtsprechung aus formellen Gründen als rechtsunwirksam anzusehen. Es ist deshalb erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung sichert. Insofern wird die Begründung zum Bebauungsplan auch geändert.

Wegen der Frage der zweigeschossigen Bebauung wird auf die Ausführungen zu den Einsendern zu 2., 3., 4. und 5. Bezug genommen.

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

Die Einsenderin zu Ziffer 11. hat folgende Änderung beantragt:

„Hiermit möchte ich Sie höflichst bitten, die ausgewiesene Bauzone an der südlichen Grundstücksgrenze von 5,5 m auf 6,5 m in der Breite und von 17 m auf 18,5 m in der Länge zu vergrößern. Siehe rote Linie im anliegenden BEBAU-Ausschnitt.

Begründung:

Ich habe in der letzten Woche meine Baugenehmigung für eine Schwimmhalle (BG E 1062/77) unter dem Az. E 339/76 erhalten.

Die Baugenehmigung wurde mir auf der Rechtsgrundlage des § 33 BBauG erteilt, so daß meines Erachtens z. Z. noch eine geringfügige Verschiebung der Bauzone möglich ist.

Diese Maßnahme wird insbesondere deshalb notwendig, weil ein gesonderter Heizungsraum für die Schwimmhalle mit einbezogen werden muß. Die vorhandene Heizung im Wohnhaus reicht für die Erweiterung nicht aus.

Durch den geplanten Anbau der Schwimmhalle wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten.

Einen entsprechenden Nachtragsbauantrag werde ich in Kürze beim Bauordnungsamt einreichen.

Unter Berücksichtigung aller dargestellten Umstände bitte ich Sie, meinem Antrag zu entsprechen."

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

Es bestehen keine städtebaulichen und planerischen Bedenken, dem Wunsch der Einsenderin auf Vergrößerung der ausgewiesenen Bauzone, soweit es für den Bereich der Schwimmhalle zutrifft, zu entsprechen.

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

Vom Ortsamt Oberneuland wurde mitgeteilt, daß der Beirat des Ortsamtes Oberneuland dem Bebauungsplan zugestimmt hat.

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 Rockwinkeler Heerstraße, Karkpad, Maßolleweg, Oberneulander Landstraße und der Straße Am Querkamp zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen.

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

Seifriz	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Karkpad, Maßolleweg, Oberneulander Landstraße und der Straße Am Querkamp

Bebauungsplan 1139

I. Anlaß der Planaufstellung

Der für den Bereich bisher geltende Bebauungsplan 565 ist nach neuerer Rechtsprechung aus formellen Gründen als rechtsunwirksam anzusehen. Es ist deshalb erforderlich, für diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung sichert, wobei insbesondere auf die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes planerisch Rücksicht zu nehmen ist.

II. Planinhalt

Die Ausweisung von reinem Wohngebiet (WR) und allgemeinem Wohngebiet (WA) mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse bei offener Bauweise und Grundstücksgrößen von 1 000 qm entspricht überwiegend dem bereits vorhandenen Bestand. Mit diesen Festsetzungen soll das Ortsbild erhalten werden.
Als Maß der baulichen Nutzung gelten im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4. Diese Zahlen gewährleisten eine nicht zu dichte Bebauung und damit die Erhaltung des Ortsbildes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so ausgewiesen, daß der wertvolle Baumbestand erhalten bleibt.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht gesondert ausgewiesen, da die erforderlichen Garagen auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden können.

III. Kosten

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

DM 220 000,— für Grunderwerb
DM 60 000,— für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau
DM 90 300,— für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung.

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

IV. Folgemaßnahmen

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

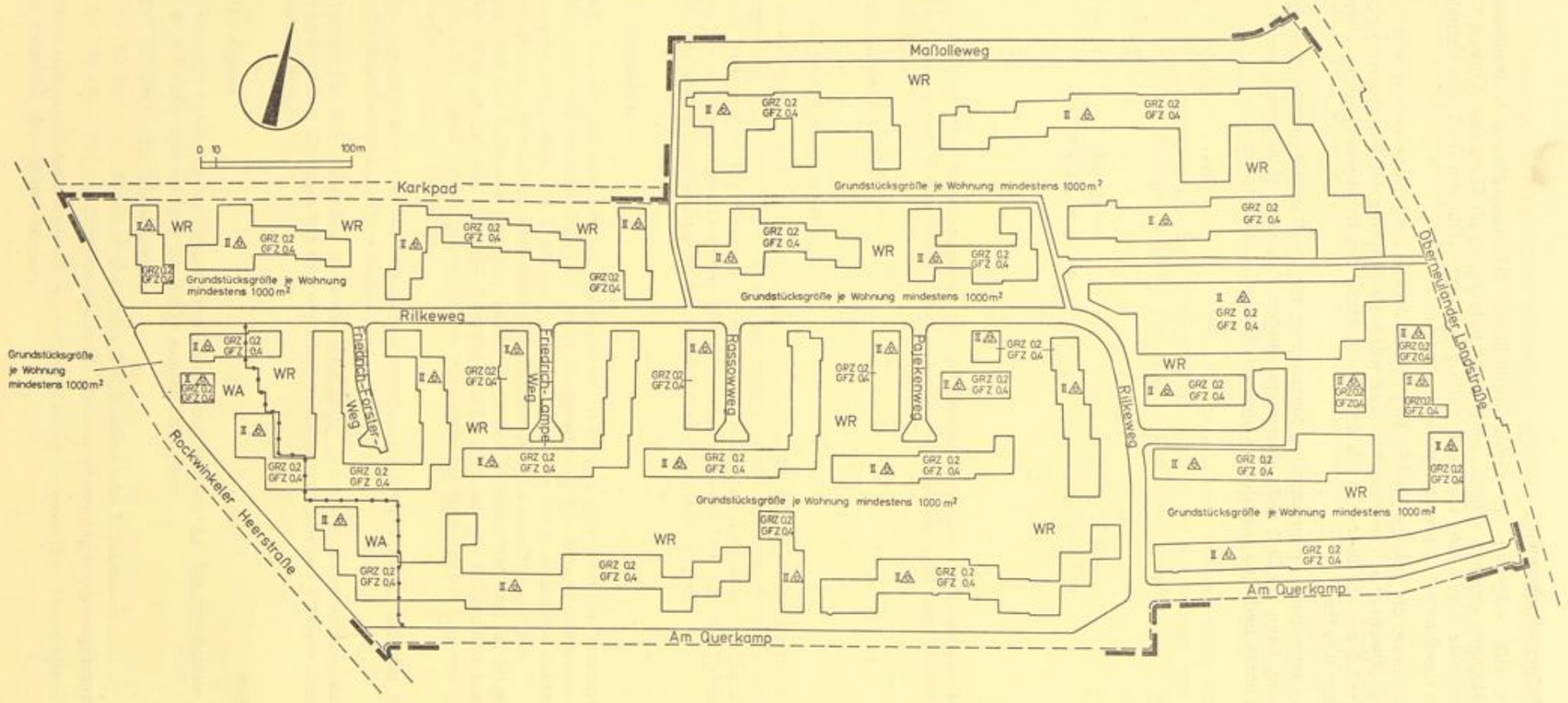
Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die Durchführung in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden, wenn nötig, nach den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 1139

für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Karkpad, Maßolleweg , Oberneulander Landstraße und der Straße Am Querkamp



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung