Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(18.9.1978) Drucksache 9/454

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 454 S
18. 09. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 349 für ein Gebiet zwischen den Straßen zum Rusch, Im Ruschdahl, Wollinstraße, Bördestraße (beidseitig), Bütower Straße, Usedomstraße und der Landesgrenze in Bremen-Burglesum

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 20. Juli 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 Nutzunsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen den Straßen Zum Rusch, Im Ruschdahl, Wollinstraße, Bördestraße (beidseitig), Bütower Straße, Usedomstraße und der Landesgrenze in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 20. März 1964 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 349). Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

I. Bundesbehörden

Oberpostdirektion Bremen

II. Bremische Behörden

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

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

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Gemeinde zu Bremen
Gemeinde Ritterhude
(über den Landkreis Osterholz)

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 13. Dezember 1977) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

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

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind bereits intensiv öffentlich erörtert worden, insbesondere in öffentlichen Beiratssitzungen am 12. April 1973 und 14. September 1976. Außerdem wurde am 27. Dezember 1976 im „Weser-Kurier" und in den „Bremer Nachrichten" ausführlich über den Bebauungsplanentwurf berichtet.

Im übrigen hat der Plan in der Zeit vom 24. Januar bis zum 24. Februar 1977 in der alten Fassung vom 13. Dezember 1976 öffentlich ausgelegen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung haben sich gegenüber dieser Planfassung nicht geändert, so daß auch hierdurch eine entsprechende Beteiligung der Bürger stattgefunden hat.

3. Erste öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 17. Dezember 1976 beschlossen, daß der von der Verwaltung vorgelegte Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 13. Dezember 1976) nebst Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960) öffentlich auszulegen sei. Diese öffentliche Auslegung erfolgte vom 24. Januar 1977 bis zum 24. Februar 1977 im Bauamt Bremen-Nord. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, von dem Plan mit Begründung vom 7. Januar bis zum 20. Januar 1977 im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich dieser Auslegung wurden 18 Schreiben mit Bedenken und Anregungen, teilweise als Sammeleinwendungen mit insgesamt 60 Mitunterzeichnern, beim Bauamt Bremen-Nord eingereicht. Diese Bedenken und Anregungen haben zu einer erneuten Abwägung geführt, die im Ergebnis eine Neufassung des Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung (Fassung vom 25. Januar 1978) erforderte.

3.1 Allgemeines

Im überwiegenden Teil der Einwendungen wurden Bedenken gegen die geplanten Verkehrsflächen erhoben.

Um die Einwendungen mit der notwendigen Sorgfalt behandeln zu können, wurde es erforderlich, eine Neubearbeitung des Katasters für den gesamten

Planbereich vorzunehmen, da sich gezeigt hatte, daß die vorhandenen Katasterunterlagen teilweise überholt waren.

Auf dieser neuen Katasterunterlage wurde das Verkehrssystem im Plangebiet überprüft und teilweise in seinen Profilen verändert. Damit konnte ein Teil der Einwendungen ausgeräumt werden. Insgesamt haben diese Veränderungen des Verkehrssystems zu einer Neufassung des Bebauungsplanentwurfes geführt, die auf folgenden Überlegungen beruht:

Das Plangebiet liegt in einem Quartier, das von örtlichen und überörtlichen Verkehrs- und Hauptverkehrsstraßen umschlossen ist (Bördestraße, B 74 und Bundesautobahn). Der Planbereich selbst soll an dieses Verkehrsstraßensystem mit einem auch im inneren abgestuften Verkehrswegenetz angeschlossen werden (Vergleiche Grundsätze zur Stadtentwicklung C 1 und C 4: „Innerhalb der Wohngebiete soll ein abgestuftes Straßensystem mit unterschiedlicher Nutzungsqualität geschaffen werden. Alle Straßenbaumaßnahmen müssen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Qualität von Wohn- und Erholungsgebieten einer eingehenden Prüfung unterzogen werden.").

Das bedeutet, daß die örtlich bedeutende Wohnsammelstraße (Bördestraße) mit einem Profil von 13,20 m (Fahrbahn sowie beidseitige Rad- und Gehwege) festgesetzt wird. Diejenigen Straßen, die auch in Zukunft eine gewisse — wenn auch geringere — Sammelfunktion haben, weil sie Bestandteile durchgehender Straßenzüge sind, müssen mit einem Mindestprofil von 10,0 m festgesetzt werden, um einen stadtstraßenmäßigen Ausbau zu ermöglichen. Hierzu zählen die Usedomstraße und die Straße Im Ruschdahl. Diese Funktion wird der Usedomstraße auch auf der niedersächsischen Seite (Gemeinde Ritterhude) zuerkannt, so daß die Planung für diesen durchgehenden Straßenzug zwischen den Gemeinden abgestimmt ist. Die Gemeinde Ritterhude hat diese Planung teilweise auch bereits realisiert.

Die übrigen Straßen, die nur als Wohnstraßen dienen, können auf eine Profilbreite von 8,50 m reduziert werden. Das trifft für die Bütower Straße sowie für die Planstraße zwischen Wollinstraße und der Straße Im Ruschdahl zu. Lediglich die Kösliner Straße, die bereits ausgebaut ist, wird mit ihrem vorhandenen Profil übernommen. Letztlich werden als unterste Stufe des abgestuften Verkehrssystems Verkehrsflächen für Wohnwege festgesetzt.

Es wird daher empfohlen, dem Bebauungsplanentwurf insoweit zuzustimmen und erneut öffentlich auszulegen.

3.2 Die Einwendungen im einzelnen:

3.2.1 Hans Wens, Usedomstraße 17 A, Bremen 77
und 32 Mitunterzeichner erklären im wesentlichen folgendes:

„Die Anlieger der Usedomstraße melden hiermit gegen den im neuen Bebauungsplan Nr. 349 ausgewiesenen stadtstraßenmäßigen Ausbau ihrer Straße Bedenken an.

Begründung:

Grundsätzlich richten sich die Bedenken nicht gegen den Ausbau der Straße. Die Anlieger befürworten den Ausbau der Usedomstraße.

Als direkt Betroffene richten die Anlieger der Usedomstraße ihre Bedenken dagegen, daß der Ausbau stadtstraßenmäßig für den Verkehr in zwei Richtungen erfolgen soll und den Charakter des reinen Wohngebietes nicht berücksichtigt. Die Anlieger haben Grund zur Sorge, daß sich gerade durch die geplante Weise des Ausbaues der Usedomstraße der Verkehr zwischen der Schnellstraße B 74 und den Supermärkten in Ihlpohl, der B 6 und der BAB verstärkt weiterentwickelt, und daß somit die verkehrliche Situation der Anwohner der Usedomstraße nicht verbessert sondern eher verschlechtert wird.

Die Anlieger der Usedomstraße unterbreiten aufgrund der vorgebrachten Bedenken folgende Änderungsvorschläge zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349:

1. Die Usedomstraße sollte für den Verkehr nur in Richtung B 6, auch nur mit einseitigem Fußweg, ausgebaut werden, also als Einbahnstraße.

2. Die ebenfalls zum Ausbau vorgesehene Bütower Straße sollte gleichermaßen für den Verkehr nur in Gegenrichtung zwischen der Bördestraße und der Usedomstraße ausgebaut werden.

3. Der Schwerlastverkehr sollte in der Usedomstraße wegen des labilen Untergrundes auf ein maximales Fahrzeuggewicht von 3 t begrenzt werden.

Mit dieser Lösung, die sich offensichtlich für die Punkte 1 und 2 anbietet und für den Punkt 3 relevant ist, würden die Kosten für 2 Fußgängerwege in beiden Straßen einschließlich der Bordsteine eingespart und die Usedomstraße um etwa die Hälfte verkehrlich entlastet."

Hierauf wird erwidert:

Der stadtstraßenmäßige Ausbau für die Usedomstraße ist erforderlich, um das abgestufte Verkehrsstraßensystem im Planbereich realisieren zu können. Die Usedomstraße wird auch in Zukunft eine gewisse Bedeutung behalten, die durch ihre Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz bedingt ist.

Alternativen hierzu bieten sich nicht an, denn

— die Möglichkeit, statt der Usedomstraße eine andere Straße mit einer Sammelfunktion als Zuführung zum übergeordneten Verkehrsnetz zu belegen, entfällt, weil nur an die Usedomstraße die entsprechende Anzahl von Wohneinheiten angeschlossen ist (Kösliner Straße und Straße Im Ruschdahl) und daher andere Straßen diese Sammelfunktion aus der örtlichen Führung heraus nicht übernehmen können,

— der Verzicht auf ein abgestuftes Verkehrswegesystem und die gleichmäßige Reduzierung aller Straßenprofile auf 8,50 m würde dem vorhandenen Verkehrsaufkommen nicht gerecht und scheidet daher aus,

— sollte jedoch der Verzicht auf ein abgestuftes Verkehrswegesystem den Ausbau aller Straßen auf 10,0 m erfordern, so wäre das ein Übermaß, das nicht erforderlich ist,

— auch die Kombination von nur 8,50 m breiten Verkehrsflächen mit einem Einbahnstraßensystem bringt mehr Nachteile als Vorteile, weil einerseits durch die enge Parallelführung der Usedomstraße und der Bütower Straße eine abschreckende Wirkung für durchfahrende Autos nicht gegeben ist und diese Straßen in ihrer Kombination die Sammelfunktion behalten werden, dagegen aber andererseits für die Bewohner des Gebietes selbst sich Blockumfahrten ergeben werden, die zur Mehrbelastung dieser Straßen führen würde.

Damit bleibt in der Abwägung das im neuen Planentwurf dargelegte, abgestufte Verkehrssystem als diejenige Möglichkeit, die bei geringsten Eingriffen in die privaten Belange den Verkehrsbedürfnissen am besten gerecht wird und die unter diesen Voraussetzungen auch die verhältnismäßig geringsten Kosten verursacht.

Die vorgeschlagene Gewichtsbelastung ist abhängig vom technischen Ausbau der Straße und nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Da somit auch in der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes die Usedomstraße ein Mindestmaß von 10,0 m behalten muß und bei allen Alternativen die Nachteile überwiegen, wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

3.2.2 Siegfried und Heide Poppen, Bütower Straße 9, Bremen 77
Helmut und Elfriede Worthmann, Bütower Straße 7 A, Bremen 77
Ilka und Herbert Scheffler, Bütower Straße 5, Bremen 77
Anna Luise Bemba, Bütower Straße 9, Bremen 77
Dieter Kern, Bütower Straße 7, Bremen 77
Horst Rolf Trampnau, Bütower Straße 5 A, Bremen 77
Gerhard Weber, Bütower Straße 17, Bremen 77
Hermann Cordes, Bütower Straße 19, Bremen 77
und 24 Mitunterzeichner
Gemeinde Ritterhude, Riesstraße 40, 2863 Ritterhude

erheben Einspruch gegen die ausgewiesene Straßenbreite der Bütower Straße von 10,0 m und der damit verbundenen Inanspruchnahme von Teilen ihrer verhältnismäßig kleinen Vorgärten. Darin wird auch eine Wertminderung der Wohngrundstücke gesehen. Eine Straßenbreite von 8,00—8,50 m sei ausreichend und in diesem Rahmen seien auch die niedersächsischen Anlieger an dieser Straße mit Grundstücksabtretungen zu belasten, zumal dies bei den dortigen großen Grundstücken ohne Wohnwertverlust möglich sei. Außerdem werden die öffentlichen Stellplätze für entbehrlich gehalten, da auf den eigenen Grundstücken Abstellflächen für Pkw's in ausreichender Anzahl vorhanden seien. Bei

der geplanten Straßenbreite wird die Gefahr gesehen, daß die Bütower Straße zur Verbindungsstraße zu den Einkaufsmärkten der Gemeinde Ritterhude-Ihlpohl wird bzw. auch zur BAB-Anbindung in der Gemeinde Ritterhude.

Es sollte geprüft werden, ob die Bütower Straße nicht zu einer Sackgasse umgeplant werden könne. Auch wird eine Prüfung vorgeschlagen, die Usedomstraße und die Bütower Straße mit Richtungsverkehr zu versehen, um somit den Verkehrsablauf zu lenken.

Hierauf wird erwidert:

Unter Ziffer 2.1 (Allgemeines) wurde dargelegt, daß die Bütower Straße im Rahmen des abgestuften Verkehrswegesystems tatsächlich nur die Funktion einer reinen Wohnstraße hat. Das bedeutet, daß eine Fahrbahnbreite von 5,50 m zuzüglich beidseitiger Gehwege von jeweils 1,50 m (insgesamt 8,50 m) für diese Wohnstraße ausreichend sind, zumal noch einseitig Parkplatzstreifen angeordnet werden können und die Straße auch nur ca. 300 m lang ist. Da der öffentliche Straßengrund heute bereits in einem überwiegenden Teil eine Breite von 10,50 m hat, brauchen für dieses verringerte Profil einschließlich der Stellplätze keine privaten Flächen in Anspruch genommen werden. Lediglich im Bereich der Einmündung der Bütower Straße in die Usedomstraße und geringfügig auch im Einmündungsbereich der Bördestraße sind Grundstücksregulierungen erforderlich.

Dem Vorschlag, die Bütower Straße als Sackgasse auszubilden, kann nicht gefolgt werden, da die Folge eine stärkere Belastung der jeweils zuführenden Straße wäre (siehe auch Bedenken bezüglich der Usedomstraße unter Ziffer 2.2.1). Im übrigen müßte für die Herstellung eines Wendeplatzes auch erheblicher Privatgrund in Anspruch genommen werden.

Die Gefahr, daß die Bütower Straße zur Verbindungsstraße zu den Einkaufsmärkten bzw. zum BAB-Anschluß in der Gemeinde Ritterhude wird, kann von hier nicht erkannt werden, da die entsprechenden Verkehrsbeziehungen zu größeren Wohngebieten nicht vorhanden sind.

Es wird vorgeschlagen, das verringerte Profil der Bütower Straße gemäß Neufassung des Bebauungsplanentwurfes festzusetzen und somit den Anregungen teilweise stattzugeben.

3.2.3 Wilhelm Springer, Im Ruschdahl 36, Bremen 77
Artur Purnhagen, Wollinstraße 1 B, Bremen 77
sowie die 4 Mitunterzeichner
Herbert Kiauka, Wollinstraße 5, Bremen 77
Sigrid Ertner, Im Ruschdahl 38, Bremen 77
Heinrich Meyer, Im Ruschdahl 40, Bremen 77
Heinz Hoppe, Im Ruschdahl 42, Bremen 77
Ursula Schemionek und Gerd Schumacher, Wollinstraße 11, Bremen 77

wenden sich gegen die beabsichtigte Wegeverbindung zwischen dem Wendeplatz und der Straße Im Ruschdahl.

Sie machen auf größere Höhendifferenzen und damit verbundene kostspielige Stützmauern und auf schutzwürdigen Baumbestand aufmerksam. Diese Wegeverbindung würde für die betroffenen Grundstückseigentümer nur Nachteile, wie Anliegerkosten, Streu- und Säuberungspflicht, Einzäunung etc. bringen. Eine Veräußerung der Grundstücksteile wird abgelehnt.

Hierauf wird erwidert:

Diese Wegeverbindung ist erforderlich, um für die Erschließung des inneren Bereiches zwischen den vorhandenen Straßen die erforderlichen Entsorgungsanlagen herstellen zu können. Durch das Gefälle des Geländes von + 23,05 NN auf + 17,00 NN müssen diese Leitungen in die Straße Im Ruschdahl geführt werden. Da die Unterhaltung dieser Kanäle erforderlich ist, wurde eine Wegeverbindung vorgesehen. Diese Wegeverbindung dient damit jedoch auch den Grundstückseigentümern, die die Möglichkeit haben, ihre auf den rückwärtigen Grundstücken zulässigen Gebäude in diese Trasse entsorgen zu können.

Die Höhendifferenzen zwischen dem vorhandenen Gelände und den Grundstücken zwingt nicht zur Erstellung einer Stützmauer, sondern bei der vorhandenen Differenz reicht eine Ausführung mit vorgefertigten Winkelstützen.

Von der Wegeplanung werden eine Birke und eine Kiefer betroffen. Eine andere Führung müßte jedoch zu einer größeren Inanspruchnahme einzelner Grund-

stücke führen und hätte damit eine einseitige Belastung von Grundstückseigentümern mit Abtretungen für diese Wegefläche zur Folge. Bei der Planung dieses Weges wurde versucht, die angrenzenden Grundstücke gleichmäßig für die Verkehrsflächen in Anspruch zu nehmen und ebenfalls für jedes Grundstück die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung zu eröffnen. Die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung rechtfertigt ebenfalls die anfallenden Anliegerkosten, die allerdings nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind, da wesentlich teurere Anschlüsse durch die Gärten der Grundstückseigentümer in die Straße Im Ruschdahl bzw. Wollinstraße vermieden werden.

Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

3.2.4 Fritz Eckhoff, Stolper Straße 37, Bremen 77
bezüglich des Grundstücks Im Ruschdahl VR Flur 363, Flurstücke 300 und 301
Wilfried Borgdorf, Im Ruschdahl 47 und 47 A, Bremen 77
L. Parusel, Im Ruschdahl 65, Bremen 77
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Klaus Hoffmann-Kleining, Bremen, Hastedter Heerstraße 117,

erheben Einwendungen gegen die beabsichtigte Festsetzung ihrer Grundstücke als öffentliche Grünfläche und fordern die Ausweisung als Bauflächen. Damit wäre eine Verbilligung der Kosten für die Erschließungsanlagen in der Straße Im Ruschdahl zu erreichen. Unbestritten sei, daß wegen der natürlichen Abtragung der Baumbestand am Hang erhalten bleiben müsse, jedoch bestehen Zweifel über den Nutzen der übrigen Grünfläche, da fast jeder Bürger in Lesum einen Garten habe. Auf diesen Grüngürtel könne zugunsten einer Wohnbebauung verzichtet werden.

Des weiteren werden von Herrn Eckhoff nähere Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung des Gebietes Im Ruschdahl („Lesumer Moor") sowie über die wasserwirtschaftlichen Belange und die Bodenbeschaffenheit gemacht.

Hierauf wird erwidert:

Diese Fläche, die von den Straßen Im Ruschdahl, Zum Rusch und dem Geesthang begrenzt wird, ist fast völlig unbebaut und liegt zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Sie bildet außerdem eine Zäsur zur Nachbargemeinde Ritterhude/Ihlpohl, die mit ihren Wohnbauflächen fast unmittelbar bis an die Landesgrenze reicht.

So gesehen bildet dieser Bereich einen notwendigen freien Ausgleichsraum zu den Baugebieten, der für das ökologische Gleichgewicht wichtig ist und den Charakter der Landschaft wahrt.

In einem Teilbereich der Grünfläche hat sich etwa seit Ende der Eiszeit (bestätigt durch Dr. Thilo Rüggeberg, Mitglied des Beirates für Naturschutz und Landschaftspflege und den Senator für Inneres) eine besondere landschaftliche Gegebenheit erhalten. Es handelt sich hier um ein immer noch wachsendes Hochmoor mit einem reichen Bestand an seltenen Moorpflanzen, das mit dem Randbewuchs am Geesthang eine Einheit bildet und schützenswert ist.

Die aufgrund dieser Überlegungen getroffenen Festsetzungen als öffentliche Grünfläche entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1967 als auch den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (H 3, Landschaftsräume und Erholungsflächen). Daher ist dieser Bereich vor anderen Nutzungen zu schützen, d. h. in dieser Konsequenz auch vor einer Wohnbebauung.

Es wird daher empfohlen — selbst im Hinblick auf die für die Stadtgemeinde Bremen anfallenden anteiligen Straßenausbaukosten —, die Planung unverändert zu lassen und die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

3.2.5 Erwin Sieker, Hinterm Halm 42, Bremen 77

regt an, den Teil B des Flurstückes 49 und das Flurstück 54 nicht in die öffentliche Grünfläche einzubeziehen, sondern sie als nicht überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen. Diese Fläche werde als Hausgarten auch künftig unbedingt benötigt, zumal sein Wohnhaus im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet wurde.

Hierauf wird erwidert:

Es bestehen keine Bedenken dagegen, den überwiegenden Teil des Flurstücks 49 b und das Flurstück 54 bei dem Wohngrundstück Hinterm Halm 42 zu belassen. Es handelt sich um eine kleine Fläche, die nur dann von öffentlichem Interesse sein könnte, wenn eine Weiterführung der Grünfläche möglich wäre.

Diese Weiterführung ist wegen der vorhandenen Bebauung nicht gegeben. Andererseits hat der Grundstückseigentümer in diesem Bereich seinen Hausgarten, auf den er nicht verzichten kann.

Bei Abwägung der öffentlichen Interessen und dem Nutzen dieser kleinen, aus dem Zusammenhang der Grünfläche hinausragenden Teilfläche gegen die privaten Belange des Eigentümers sind letztere als überwiegend anzusehen.

Es wird empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben und den Planentwurf entsprechend zu ändern (siehe Neufassung).

3.2.6 Siegfrid Appelmann, Usedomstraße 17 C, Bremen 77,

erhebt Einspruch gegen die geplanten öffentlichen Einstellplätze auf seinem Grundstück an der Planstraße, die ca. 20 Prozent seines Gartens in Anspruch nähmen.

Hierauf wird erwidert:

Da in diesem Bereich nur Einzelhäuser vorgesehen sind und die Herstellung öffentlicher Stellplätze in ausreichender Anzahl in den Verkehrsflächen möglich ist, kann bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange auf die Ausweisung der Stellplätze vor diesem Grundstück verzichtet werden.

Es wird daher vorgeschlagen, den Bedenken stattzugeben (siehe Neufassung des Planentwurfes).

3.2.7 Annelore und Hans Wens, Usedomstraße 17 A, Bremen 77,

regen an, beim Ausbau der Straßen eine in ihrem Garten stehende 6 m hohe Blauzeder zu erhalten, die durch eine geplante Eckausrundung der Straße Im Ruschdahl gefährdet sei.

Hierauf wird erwidert:

Es besteht ebenfalls größtes planerisches Interesse daran, vorhandenen Bewuchs bei der Planung zu schützen. Wie unter Ziffer 2.1 (Allgemeines) dargelegt, ist jedoch der Ausbau der Usedomstraße unumgänglich. Die Blauzeder steht im Einmündungsbereich Im Ruschdahl/Wollinstraße und behindert die Verkehrsübersicht. Eine Änderung der Verkehrsführung ist jedoch wegen der vorhandenen Bebauung in diesem Abschnitt nur möglich unter stärkerer Belastung anderer Grundstücke und Inanspruchnahme fast des gesamten sonst verbleibenden Vorgartens dieser Grundstücke. Bei der Abwägung dieser Interessen mußte die Entscheidung gemäß vorliegendem Planentwurf getroffen werden.

Es wird daher empfohlen, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

3.2.8 Friedel Bödeker, Usedomstraße 23, Bremen 77,

erhebt Bedenken gegen den Planentwurf, da ein vorhandener Entwässerungsgraben an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht dargestellt sei, der jedoch für die Entwässerung der Grundstücke Nr. 21—25 erhalten bleiben müsse.

Außerdem wird auf eine Straßenfläche hingewiesen, die sich noch in seinem Privateigentum befindet und die bei der Inanspruchnahme weiterer Grundstücksflächen ebenfalls berücksichtigt werden müsse.

Hierauf wird erwidert:

Auf dem Flurstück 300 b verläuft an der Nordostseite ein Graben zur Entwässerung der Grundstücke Usedomstraße 21, 23 und 25 (Flurstücke 285, 286 und 287). Durch die Ausweisung des Flurstücks 300 b als Grünfläche ist der Bestand des Grabens nicht gefährdet, da diese Nutzungen sich nicht widersprechen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann auch keine Beseitigung des Grabens ohne Durchführung eines wasserbehördlichen Verfahrens erfolgen.

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien ändert nichts an den Eigentumsverhältnissen auf den angrenzenden Grundstücken. Auch die tatsächliche Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilen für Straßenbaumaßnahmen läßt das Eigentum des Grundstückseigentümers unberührt. Bei einer eventuell erforderlichen weiteren Straßenverbreiterung werden auch diese Grundstücksteile entschädigt werden müssen.

Da die vorgebrachten Bedenken im Inhalt des Bebauungsplanentwurfs bereits berücksichtigt sind bzw. zukünftig im Sinne des Grundstückseigentümers geregelt werden können, sind sie für das weitere Verfahren dieses Bebauungsplanes als gegenstandslos anzusehen.

3.2.9 Während der öffentlichen Auslegung gingen weitere Schreiben ein von:

a) Hermann Cordes, Bütower Straße 19, Bremen 77,
wegen erneuter Kanalgebühren,

b) Horst Fleiner, Bütower Straße 26, Ritterhude/Ihlpohl,
wegen der vorhandenen Einfriedung und deren Beachtung beim Ausbau der Bütower Straße,

c) E. Nowak, Usedomstraße 16, Bremen 77,
wegen der Berücksichtigung einer Grundstückszufahrt von der Usedomstraße,

d) Heinrich Struwe, Wollinstraße 1, Bremen 77,
wegen Grundstücksangelegenheiten, die jedoch durch das Liegenschaftsamt zu regeln sind,

e) Ev.-Luth. Kirchengemeinde, Hindenburgstraße 30, Bremen 77,
welche mitteilt, daß für die Grundstücke Wollinstraße 9, 11 und 11 A und Im Ruschdahl 44 und 46 Erbpachtverträge abgeschlossen wurden,

f) Dr. Thilo Rüggeberg, Vor dem Heisterbusch 38, Bremen 77,
welcher anregt, wegen der Schutzwürdigkeit des „Lesumer Moores" diesen Teil des Landschaftsschutzgebietes unter Naturschutz zu stellen,

g) Senator für Inneres,
welcher die Schutzwürdigkeit des Bereiches „Lesumer Moor" bestätigt.

Die Inhalte dieser Schreiben richten sich nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie stehen also außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und wurden deshalb gesondert behandelt und direkt beantwortet.

Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 13. Dezember 1977) stimmte der Behandlung der Bedenken und Anregungen sowie der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu.

4. Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 9. Februar 1978 beschlossen, daß der von der Verwaltung vorgelegte Bebauungsplanentwurf (Neufassung vom 25. Januar 1978) nebst Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960) öffentlich auszulegen sei. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 31. März bis zum 2. Mai 1978 im Bauamt Bremen-Nord statt. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, von dem Plan mit Begründung vom 14. März bis zum 28. März 1978 im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich dieser Auslegung wurden 7 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingereicht. Hierzu ist folgendes anzuführen:

4.1 Sammeleinspruch mit 8 Unterschriften:

Herbert Kiauka, Wollinstraße 5
Sigrid Ertner, Im Ruschdahl 38
Heinz Hoppe, Im Ruschdahl 42
Gerd Schumacher, Wollinstraße 9
Willi Schemionek, Wollinstraße 11
Ursula Purnhagen, Wollinstraße 1 B
Wilma Meyer, Im Ruschdahl 40
Elke Boelen

4.2 Ursula Schemionek und Gerd Schumacher, Wollinstraße 11 und 9

4.3 Wilhelm Springer, Im Ruschdahl 36

wiederholen ihre bereits bei der ersten öffentlichen Auslegung erhobenen Bedenken gegen die geplante Wegeverbindung zwischen der Planstraße und der Straße Im Ruschdahl. Es wird vorgeschlagen, die Wegeführung zu ändern bzw. mit einem Leitungsnetz zugunsten der Stadtgemeinde (wie Bebauungsplanverfahren 945 — Kurtelbeck) die Kanaltrasse zu sichern. Weiterhin wendet sich der Einwender zu 4.3 auch gegen die geplante Breite der Straße Im Ruschdahl.

Hierauf wird erwidert:

Unter Hinweis auf 3.23 der Deputationsvorlage wird ergänzt, daß die Vergleichbarkeit mit diesen Festsetzungen im Bebauungsplan 945 (Kurtelbeck) nicht gegeben ist. Während in dem erwähnten Verfahren die Kanaltrasse geradläufig

entlang der Landesgrenze angeordnet werden konnte, ist in diesem Verfahren ein rechtwinklig abknickender Verlauf notwendig; andernfalls müßten nämlich bei einer geradlinigen Führung unverhältnismäßige Eingriffe in die Grundstücksnutzung und den Baumbewuchs vorgenommen werden, die unvertretbar sind. Dieser geknickte Verlauf entlang der Grundstücksgrenzen erfordert jedoch auch eine Unterhaltung und Kontrolle an den Knickpunkten, so daß Unterhaltungsfahrzeuge in jeder Zeit die Kanaltrasse befahren können müssen. Da es somit erforderlich ist, die Kanaltrasse befahrbar auszubilden, ist es unter planerischen und finanziellen Gesichtspunkten geboten, die ohnehin erforderliche Erschließung der rückwärtigen Bauzonen über diese Trasse zu ermöglichen. Dieses ist die wirtschaftlichste Form der Erschließung für diesen rückwärtigen Bereich; vertretbare Alternativen werden nicht gesehen, sofern das Ziel, rückwärtige Grundstücke baulich zu nutzen, beibehalten werden soll.

Bezüglich der Breite der Straße Im Ruschdahl wird auf 3.1 — Allgemeines — der Deputationsvorlage verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

4.4 Heinrich Struwe, Wollinstraße 1

erhebt Einspruch gegen die vorgesehene Führung und Breiten der Straßen Im Ruschdahl und Wollinstraße im südlichen Bereich.

Hierauf wird erwidert:

Die Führung und die Breite der angesprochenen Straßen wurde für diesen Bereich bereits im Bebauungsplan 340 (veröffentlicht: 28. Februar 1968) geregelt und sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen, da sie dieses Verfahren nicht betreffen.

4.5 Wilfried und Gabriele Borgdorf, Im Ruschdahl 47

4.6 Leonhard Parusel, An der Höven 12, Osterholz-Scharmbeck,
bezüglich des Grundstückes Im Ruschdahl 65

4.7 Ursula Fritz, Am Radeberg 5, Bremen 77,
bezüglich des Flurstückes Nr. 370 (Im Ruschdahl)

erheben erneut Einwendung gegen die beabsichtigte Festsetzung ihrer Grundstücke als Grünfläche.

Hierauf wird erwidert:

Die Erwiderung zu diesen Bedenken wurde bereits ausführlich nach der ersten öffentlichen Auslegung unter 3.2.4 dargelegt. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

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

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 20. Juni 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 349 für ein Gebiet zwischen den Straßen Zum Rusch, Im Ruschdahl, Wollinstraße, Bördestraße (beidseitig), Bütower Straße, Usedomstraße und der Landesgrenze in Bremen-Burglesum zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz darstellen.

Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 349 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen den Straßen Zum Rusch, Im Ruschdahl, Wollinstraße, Bördestraße (beidseitig), Bütower Straße, Usedomstraße und der Landesgrenze in Bremen-Burglesum

1. Vorbemerkung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burglesum und hat eine Größe von ca. 18,5 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

2. Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Die Grundstücke im Planbereich sind überwiegend mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Zwischen der Usedomstraße, Wollinstraße und der Straße Im Ruschdahl befindet sich eine größere Fläche, die z. Zt. gärtnerisch genutzt wird und nur mit einzelnen Häusern bebaut ist.

Das Ihletal zwischen der Straße Im Ruschdahl und der Landesgrenze hat als Gliederungselement des Siedlungsraumes besondere Bedeutung. Darüber hinaus hat sich hier ein noch lebendes Hochmoor erhalten mit den dafür typischen Pflanzenarten, das für den Naturschutz von großer Bedeutung ist.

Die vorhandenen Straßen haben Gesamtbreiten (außer Kösliner Straße), die teilweise nur 5,0 m betragen und damit eine funktionsgerechte Bewältigung des örtlichen Verkehrsaufkommens und auch die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer — insbesondere der Schulkinder — nicht mehr gewährleisten. Dabei ist besonders zu beachten, daß über die Bördestraße sowie die Usedomstraße das Hauptverkehrsstraßennetz erreicht werden kann.

3. Bisherige Festsetzungen

Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes 245 (Baustaffel- und Gewerbeplan), der am 3. Juni 1959 durch die Stadtbürgerschaft beschlossen und am 15. Dezember 1959 bekanntgemacht wurde.

Dieser Plan ist gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet. Darin wurde für die Wohnbauflächen an der Bördestraße und an der Usedomstraße die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III und an den Straßen Wollinstraße, Im Ruschdahl und Bütower Straße die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse IV festgesetzt. Die Flächen zwischen der Straße Im Ruschdahl und der Landesgrenze wurden als „kein Baugebiet" bezeichnet.

Gemäß Verordnung vom 2. Juli 1968 wurde der größte Teil des Ihletales zwischen der Landesgrenze und den Straßen Im Ruschdahl und Zum Rusch als Landschaftsteil unter Schutz gestellt.

4. Planungsziele

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

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 1967 sind die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Wohnbauflächen bzw. als Grünflächen (Sport-, Spiel-, Zelt-, Badeplätze o. ä.) dargestellt. Der Bebauungsplan wird diese Darstellungen konkretisieren und entsprechende Festsetzungen enthalten. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

4.2 Grundsätze zur Stadtentwicklung

Die in den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (Stand 1975) aufgestellten Ziele werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt, soweit sie für die Bauleitplanung von Belang sind. Das trifft insbesondere zu für die Sachbereiche Gesamtentwicklung, Verkehr, Wohnen sowie Freizeit, Erholung, Sport.

Im einzelnen sind folgende Gruppen von besonderem Belang:

A 2 (Bevölkerung)
A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung)
C 1 (Verkehr)
E 2 und E 3 (Wohnung und Wohnumgebung)
H 3 (Landschaftsräume und Erholungsflächen)

4.3 Besondere Planungsziele

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

— Erschließung neuen Wohnbaulandes für Einfamilienhäuser,

— Bereitstellung der notwendigen Verkehrsflächen zur Bewältigung des örtlichen Verkehrs sowie Gewährleistung der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern,

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den bereits bebauten Wohnbauflächen,

— Sicherung des Naherholungsgebietes Ihletal als gestaltendes Element des Siedlungsraumes.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der verstärkten Notwendigkeit, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Außerdem sind vorhandene Straßen auszubauen, um das gewachsene Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.

Die Erschließung des rückwärtigen unbebauten Gebietes für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entspricht den teilweise bekannt gewordenen Bauabsichten einzelner Bauwilliger. Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Beschaffung der erforderlichen Grundstücks- und Erschließungsflächen gegeben werden.

Für das Ihletal müssen Festsetzungen getroffen werden, um der Planung entgegenstehende Absichten abwehren zu können. Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der vorgezogenen Beteiligung der Bürger, die nach den Überleitungsvorschriften gemäß Artikel 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 dem Stand der Planung entsprechend erfolgte, wurde erkennbar, daß die öffentlichen und privaten Belange den Planungszielen entsprechen.

Grundsätzliche Zielkonflikte sind anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung lediglich hinsichtlich der Nutzung eines Teils des Ihletales aufgetreten. Drei betroffe Grundstückseigentümer verlangen die Aufgabe der Grünflächen und die Ausweisung ihrer Grundstücke als Bauland. Dieser privat motivierte Wunsch nach Umwandlung der Grün- bzw. Moorflächen in Bauland ließe sich zwar mit der generellen Zielsetzung nach Förderung des Einfamilienhausbaues vereinbaren, widerspricht jedoch einer Reihe öffentlicher Belange, die bei der Abwägung in diesem Falle Vorrang haben müssen. Eine Beibehaltung der bisherigen Zielsetzung „Grünfläche" und der entsprechenden Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aus den nachfolgend dargelegten Gründen des Städtebaues sowie des Natur- und Landschaftschutzes notwendig:

Das Ihletal ist fast völlig unbebaut und liegt zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Es bildet außerdem eine Zäsur zur Nachbargemeinde Ritterhude/ Ihlpohl, die mit ihren Wohnbauflächen fast unmittelbar bis an die Landesgrenze reicht.

So gesehen bildet dieser Bereich einen notwendigen freien Ausgleichsraum zu den Baugebieten, der für das ökologische Gleichgewicht wichtig ist und den Charakter der Landschaft wahrt.

In einem Teilbereich der Grünfläche hat sich etwa seit Ende der Eiszeit (bestätigt durch Dr. Tilo Rüggeberg, Mitglied des Beirates für Naturschutz und Landschaftspflege und den Senator für Inneres) eine besondere landschaftliche Gegebenheit erhalten. Es handelt sich hier um ein immer noch wachsendes Hochmoor mit einem reichen Bestand an seltenen Moorpflanzen, das mit dem Randbewuchs am Geesthang eine Einheit bildet und schützenswert ist.

Die aufgrund dieser Überlegungen zu treffenden Festsetzungen als öffentliche Grünfläche entsprechen sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1967 als auch den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (H 3, Landschaftsräume und Erholungsflächen). Daher ist dieser Bereich vor anderen Nutzungen zu schützen, d. h. in dieser Konsequenz auch vor einer Wohnbebauung.

7. Planinhalt

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung der Grundstücke an den Straßen Bördestraße und Usedomstraße und unter Berücksichtigung der alten Festsetzung im Bebauungsplan 245 wird hier „Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Dabei werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 1—6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen), da sie die Eigenart des Wohngebietes unzumutbar beeinträchtigen würden und in dieser Ortsrandlage unerwünscht sind. In den übrigen Bereichen wird ebenfalls entsprechend der vorhandenen Nutzung der Grundstücke und unter Berücksichtigung der alten Festsetzung (Gewerbeklasse IV) aus dem Bebauungsplan 245 „Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt. Auch hier werden die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO aus den vorgenannten Gründen nicht zugelassen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke an den bestehenden Straßen werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird der bereits begonnenen Entwicklung Rechnung getragen und der Erhaltung des Ortsbildes an diesen bereits überwiegend bebauten Straßen entsprochen.

Für den zu erschließenden inneren Bereich zwischen der Straße Im Ruschdahl und Wollinstraße wird die eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, die der Bebauung mit Einfamilienhäusern entspricht.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 0,6 bzw. 0,4 dient unter Berücksichtigung des Ortscharakters der Erhaltung ausreichender Freiflächen.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der überwiegend offenen Bebauung, die das vorhandene Ortsbild prägt, wird die offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für eine vorhandene Bauzeile an der Kösliner Straße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Da das neu zu erschließende Wohnbauland mit individuellen Einfamilienhäusern bebaut werden soll, wurde in diesem Bereich festgesetzt, daß nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Baugrenzen sollen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten verbleiben und innerhalb der bebaubaren Flächen dennoch Möglichkeiten der freien Gestaltung der Baukörper gegeben sind. Sie dienen gleichzeitig der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges im Ortsbild. Außerdem sollen sie sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Begrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Aus denselben Gründen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Nebengebäude (insbesondere Waschküchen, Abstellräume,

Schuppen für Gartengeräte) sowie Einrichtungen für Kleintierhaltung unzulässig. Damit wird das städtebauliche und gestalterische Ziel erreicht, andererseits bleiben auch in den Gartenräumen solche Nebenanlagen zulässig, die überlicherweise bei der Freiraumgestaltung verwendet werden (Pergolen, Windwände u. a.) und die nicht stören.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Baumbestandes ausgewiesen. Die Bäume selbst sind durch die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 in ihrem Bestand gesichert.

7.4 Verkehr

Das Plangebiet liegt in einem Quartier, das von örtlichen und überörtlichen Verkehrs- und Hauptverkehrsstraßen umschlossen ist (Bördestraße, B 74 und Bundesautobahn). Der Planbereich selbst soll an dieses Verkehrsstraßensystem mit einem auch im inneren abgestuften Verkehrswegenetz angeschlossen werden (Vergleiche Grundsätze zur Stadtentwicklung C 1 und C 4: „Innerhalb der Wohngebiete soll ein abgestuftes Straßensystem mit unterschiedlicher Nutzungsqualität geschaffen werden. Alle Straßenbaumaßnahmen müssen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Qualität von Wohn- und Erholungsgebieten einer eingehenden Prüfung unterzogen werden.").

Die Straßen im Planbereich — außer der Verkehrsfläche zwischen der Wollinstraße und der Straße Im Ruschdahl — sind vorhanden. Sie sind entsprechend ihrer Funktion bemessen, wobei der Bördestraße und der Usedomstraße wegen ihrer Anbindung an das überörtliche Straßennetz eine besondere Bedeutung zukommt.

Die Straße

— Bördestraße — erhält als örtlich bedeutende Wohnsammelstraße eine Breite von 13,20 m. Diese Verkehrsfläche wäre somit geeignet, neben einer 6,0 m breiten Fahrbahn beidseitig 2,0 m breite Gehwege und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Schulkinder beidseitige Radwege von je 1,60 m Breite aufzunehmen.

Die Straßen

— Usedomstraße und
— Im Ruschdahl — haben ebenfalls eine gewisse — wenn auch geringere — Sammelfunktion, da sie Bestandteile durchgehender Straßenzüge sind. Sie werden daher in 10,0 m Breite festgesetzt. Neben der Fahrbahn von 6,0 m Breite können somit beidseitige Gehwege vorgesehen werden.

Die Straßen

— Bütower Straße und
— Kösliner Straße — werden mit ihrem vorhandenen Profil übernommen, das bei einer Breite zwischen 8,5 m und 11,0 m eine Fahrbahn von 5,5 m bzw. 6,0 m und teilweise eine Erweiterung für öffentliche Stellplätze enthalten kann. In den Einmündungsbereichen der Bütower Straße sind lediglich geringfügige Regulierungen erforderlich.

Die Wohngebäude auf der Nordwestseite der Kösliner Straße sind mit 4,50 m breiten Wohnwegen an die Straße angebunden. Eine Wegeverbindung zwischen der Kösliner Straße und der Bütower Straße ist vorhanden.

Das zu erschließende Gebiet zwischen der Wollinstraße und Im Ruschdahl soll mit einer 8,50 m breiten Straße erschlossen werden. Dabei sind ebenfalls neben der 5,5 m breiten Fahrbahn beidseitig Gehwege möglich. Die Straße endet in einem Wendeplatz. Vom Wendeplatz in Richtung zur Straße Im Ruschdahl ist zur weiteren Erschließung und für die Entsorgung des Bereiches eine Wegeverbindung in 4,50 m Breite vorgesehen.

Das jeweilige Straßenpofil erweitert sich in einzelnen Bereichen, um Flächen für öffentliche Stellplätze aufzunehmen.

Die dargelegten Profilaufteilungen innerhalb der Verkehrsflächen sind keine Festsetzungen im Sinne des Bundesbaugesetzes. Sie dienen lediglich der Be-

gründung der Gesamtbreite der Verkehrsflächen. Anläßlich der Ausbauplanung müssen die inneren Profile und Ausbauelemente im Detail überprüft und nach verkehrstechnischen, städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten entwickelt werden.

7.5 Leitungen

Für die Herstellung einer Abwasserleitung ist zwischen der Usedomstraße und der Grünfläche die Festsetzung einer Trasse auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Zur Sicherung dieser Leitung ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten. Eine weitere Abwassertrasse, abgehend von der Straße Im Ruschdahl, ist in der öffentlichen Grünanlage erforderlich.

7.6 Grünflächen

Das Ihletal zwischen der Straße Im Ruschdahl und der Landesgrenze prägt mit den Charakter dieses Gebietes.

Dieser Bereich soll im Bebauungsplan für die Naherholung und als gestalterisches Gliederungselement des Siedlungsraumes gesichert werden. Er dient auch als ökologisch notwendiger Ausgleichsraum zu den Baugebieten. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird auch den Belangen des Landschaftsschutzes entsprochen, da dieses Gebiet überwiegend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

7.7 Sonstige Festsetzungen

7.7.1 Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für Garagen vorgesehen.

7.7.2 Im Planbereich stehen mehrere für das Straßenbild bedeutende Bäume. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 Bundesbaugesetz (BBauG) als „Bäume zu erhalten" festgesetzt. Im übrigen wird wegen der vorhandenen Bäume auf die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) hingewiesen.

7.7.3 Aus gestalterischen Gründen erfolgt in einem Abschnitt des Planbereiches die Festsetzung über die Firstrichtung der zu errichtenden Gebäude. Diese Festsetzung ist notwendig, da der wegen der großflächig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen und der vorhandenen sowie weiterhin zu erwartenden individuellen Einzelhausbauweise hiermit ein Mindestmaß an gestalterischem Zusammenhang erzielt werden soll. In diesem Bereich sind wegen des Ortsbildes nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

7.7.4 Zur Wahrung eines gut gestalteten Orts- und Straßenbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß Freileitungen im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig sind. Der § 38 BBauG bleibt davon unberührt.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Bereich des Plangebietes zwischen der Straße Im Ruschdahl und der Landesgrenze liegt im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968, Brem.GBl. S. 125). Auf § 5 Abs. 6 BBauG wird verwiesen.
2. Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

8. Kosten

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelten Kosten verursachen:

Ausbau von Straßen und Wegen

DM	455 000,—	für den Grunderwerb
DM	2 000 000,—	für den Straßenbau
DM	890 000,—	für den Kanalbau
DM	93 000,—	für regulierungsbedingte Umbauarbeiten
DM	130 000,—	für Gebäudeentschädigungen

Hiervon trägt die Stadtgemeinde einen Anteil, der sich z. Zt. nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (geändert durch Ortsgesetze vom 15. März 1972 und 12. Juni 1973), dem Ortsgesetz über die Erhebung von Beiträgen für die Erweiterung und Verbesserung von

Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973 und dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Stadtgemeinde Bremen vom 10. Mai 1976 richtet.

Weiterhin sind Einnahmen in Höhe von

DM 46 000,—

durch Verkauf von ca. 1 030 qm städtischer Fläche zu erwarten.

Grünflächen

DM 700 000,— für den Grunderwerb
DM 1 000 000,— für den Ausbau der Grünflächen
DM 170 000,— für Gebäudeentschädigungen

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

9. Flächenangaben

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

Wohnbaufläche:	9,40 ha	= 49,8 %
Grünfläche:	7,48 ha	= 39,7 %
Verkehrsfläche:	1,99 ha	= 10,5 %
	18,87 ha	= 100 %

10. Folgemaßnahmen

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

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

Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

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

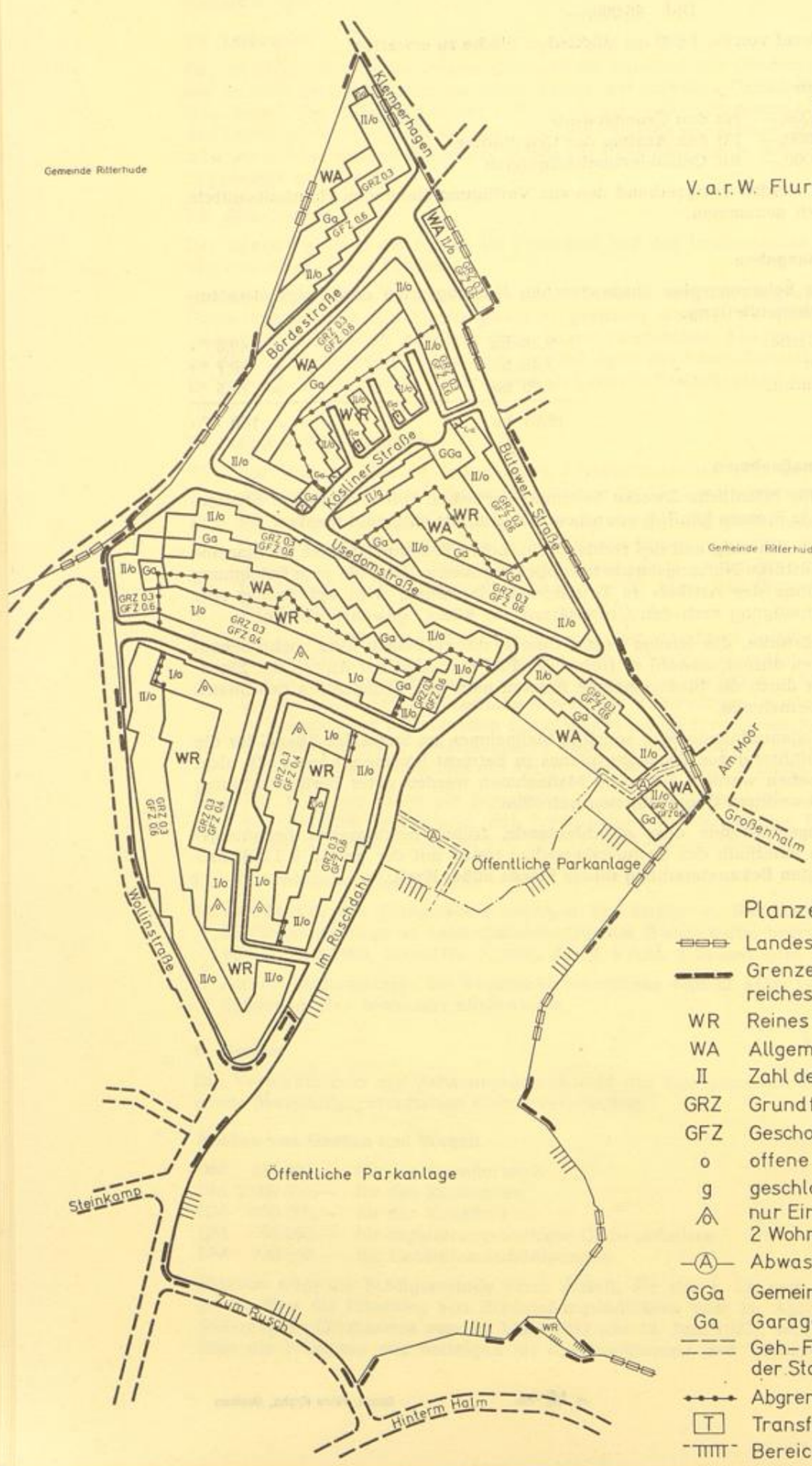
10.4 Entgegenstehende oder gleichlautende, früher beschlossene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 349

für ein Gebiet zwischen den Straßen Zum Rusch, Im Ruschdahl, Wollinstraße, Bördestraße (beidseitig), Bütower Straße, Usedomstraße und der Landesgrenze in Bremen – Burglesum.

V. a. r. W. Fluren 363, 364 u. 365



Planzeichenerklärung

- Landesgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- (A) Abwasserleitung
- GGa Gemeinschaftsgaragen, eingeschossig
- Ga Garagen, eingeschossig
- Geh–Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- T Transformatorenstation
- Bereich des Landschaftsschutzgebietes