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 9/455

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 455 S
18. 09. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 389 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Reepschlägerstraße (beidseitig) vom Haus Nr. 114 bis 148, den Flurstücken 423, 424/3 (z. T. einschließlich), 424/4, 447/1, 447/2 und 447/3 der Flur V. a. r. W. 136/1, der Weser und dem Buschdeel

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 in Bremen-Blumenthal zwischen Reepschlägerstraße (beidseitig), vom Haus Nr. 114 bis 148, den Flurstücken 423, 424/3 (z. T. einschließlich), 424/4, 447/1, 447/2 und 447/3 der Flur V. a. r. W. 136/1, der Weser und dem Buschdeel wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 27. Juni 1969 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 389). 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 Bundesbaugesetz (BBauG) bei der Aufstellung des Planes beteiligt:

I. Bundesbehörden
Oberpostdirektion Bremen
Wasser- und Schiffahrtsdirektion 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
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Ortsamt Blumenthal
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

Mit den beteiligten Behörden und Stellen — außer der Handelskammer Bremen — besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Handelskammer Bremen hält es für erforderlich, für den Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe an der Reepschlägerstraße 113 (Firma Friedrich Petersen, Herstellung und Vertrieb von Spirituosen und Getränken) und an der Dillener Straße 78/80 (Firma Egon Haindl, kunststoffverarbeitender Betrieb) die Festsetzung „Gewerbegebiet" (statt „Allgemeines Wohngebiet") zu treffen. Der reine Bestandsschutz sei in diesen Fällen nicht ausreichend, da dann weitere Entwicklungsmöglichkeiten nicht mehr gegeben seien.

Hierauf wird erwidert:

Aus den unter Punkt 6 (Abwägung) der anliegenden Begründung dargelegten Gründen führte die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange zu dem Ergebnis, daß eine andere Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet" nicht vertretbar ist. Es wird daher empfohlen, den Planentwurf nicht zu ändern.

Das Ortsamt Blumenthal (Schreiben des Senators für Inneres vom 16. Dezember 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

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

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

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind bereits intensiv öffentlich erörtert worden, insbesondere in einer öffentlichen Beiratssitzung am 4. Februar 1975 und in einer Besprechung im Bauamt Bremen-Nord am 20. Januar 1976 mit Unterzeichnern einer Sammeleinwendung anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung (siehe Punkt 3). Außerdem wurde der Planentwurf am 12. Juli 1977 im Bau- und Wegeausschuß des Beirates beim Ortsamt Blumenthal behandelt. Hierüber wurde am 29. Juli 1977 im Weser-Kurier und in den Bremer Nachrichten ausführlich berichtet.

3. **Erste öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 21. August 1975 beschlossen, daß der von der Verwaltung vorgelegte Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 25. Juli 1975) nebst Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit Art. 3, § 1 Abs. 2 der Überleitungs- und Schlußvorschriften zum BBauG in der Fassung vom 18. August 1976) auszulegen sei. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14. Oktober bis zum 14. November 1975 im Bauamt Bremen-Nord. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, von dem Plan mit Begründung vom 29. September bis zum 10. Oktober 1975 im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich dieser Auslegung wurden eine Sammeleinwendung mit 30 Unterschriften sowie 8 Einzeleinwendungen beim Bauamt Bremen-Nord vorgebracht.

Diese Bedenken und Anregungen haben zu einer erneuten Abwägung geführt, die im Ergebnis eine Neufassung des Bebauungsplanentwurfes erforderte.

Im einzelnen ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes darzulegen:

3.1 Bernhard Lohmüller, Dillener Straße 85, Bremen 71, und die 30 Mitunterzeichner der Sammeleinwendung führen zunächst an, daß die Behörde es unterlassen habe, die vom Bebauungsplan betroffenen Bürger rechtzeitig von den geplanten Maßnahmen zu unterrichten und sie dazu zu hören. An dieser Stelle sei die Frage aufzuwerfen, wie es die Verwaltung mit der oft geforderten Mitbestimmung der Bürger halte, zumal durch die Planung die Betroffenen unmittelbar und folgenschwer in ihren Rechten beschränkt würden.

Das Bauamt habe sich nicht einmal an die Regel der Bauleitplanung gehalten. So sollten durch den Bebauungsplan teilweise Vorhaben rechtlich sanktioniert werden, die nicht vom Flächennutzungsplan gedeckt seien. Es werde hier auf die Grundstücke auf der Nordseite der Dillener Straße zwischen Hanfstraße und Buschdeel sowie auf die Grundstücke an der Straße Buschdeel verwiesen. Hier solle entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine gemischte Nutzung (MI) festgesetzt werden. Auch die Darstellung der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Schule) weiche in der Flächengröße geringfügig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Die Unterzeichner bitten, vor Verabschiedung des Bebauungsplanes die Betroffenen mindestens einmal zu den Problemen, die der Bebauungsplan in der jetzigen Form aufwerfe, im Rahmen einer öffentlichen Anhörung zu hören.

Hierauf wird erwidert:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Einhaltung des in § 2 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960) vorgeschriebenen Verfahrensablaufes, wonach die Bürger bei der öffentlichen Auslegung zu beteiligen sind.

Der Bebauungsplanentwurf wurde darüber hinaus aber bereits wesentlich früher anläßlich der Erörterung in der öffentlichen Sitzung des Beirates beim Ortsamt Blumenthal am 4. Februar 1975 den interessierten Bürgern vorgestellt.

Darüber wurde in der Nordbremer Presse am 31. Januar 1975 und am 13. Februar 1975 ausführlich berichtet.

Die Vorwürfe bezüglich des Planaufstellungsverfahrens müssen somit zurückgewiesen werden.

Die Bedenken zu der Festsetzung einer gemischten Baufläche entlang der Dillener Straße und dem Buschdeel, sie entspräche nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, führte zu einer erneuten Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und zur Abwägung der sichtbar gewordenen gegensätzlichen Belange von Gewerbe und Wohnen.

Im Ergebnis trifft die geänderte Fassung des Bebauungsplanentwurfes für die fraglichen Flächen die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes (siehe auch Begründung Kapitel Abwägung). Die geringfügigen Abweichungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesheim, Altenheim und Schule) sind in Anpassung an die bauliche Entwicklung und den geänderten Bedarf notwendig geworden. Sie sind jedoch von sehr untergeordneter Bedeutung und dienen dazu, die Ziele des Flächennutzungsplanes durchzusetzen. Somit ist der Bebauungsplan auch in diesem Bereich als entwickelt anzusehen.

Es wird empfohlen, die Bedenken durch Beschluß der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen.

Dem Wunsch nach einer zusätzlichen Anhörung der Betroffenen im Plangebiet ist das Bauamt Bremen-Nord nachgekommen, indem es mit den Vertretern der Sammeleinwendung am 20. Januar 1976 eine Anhörung und Erläuterung durchführte. Für alle Unterzeichner wurde eine Ausfertigung des Ergebnisberichtes vom 26. Januar 1976 ausgehändigt. Die Ergebnisse der Beratung sind in der Neufassung des Bebauungsplanes weitgehend berücksichtigt worden. Im einzelnen wird dieses nachfolgend behandelt.

3.2 In der Sammeleinwendung wird weiterhin geltend gemacht, daß

— entgegen der in der Begründung mehrmals genannten Ziele, den Blick zur Weser freizuhalten, von der Gartenbauabteilung im Bauamt Bremen-Nord angeordnet worden sei, auf einer Grünfläche Bäume zu pflanzen;

— eine Festsetzung des Weserhanges als Grünfläche unnötig sei, da man es bei der Einstufung als Landschaftsschutzgebiet belassen könne;

— die Einrichtung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich sei, da gerade im Plangebiet Grundstücke mit weitläufigen Gärten vorhanden seien, in denen die Kinder bessere Gelegenheit zur Freizeitbeschäftigung fänden.

Hierauf wird erwidert:

Die angesprochene Grünfläche, auf der eine die Wesersicht versperrende Baumpflanzung angeordnet worden sein soll, liegt südlich des Wanderweges außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Über dortige Veränderungen kann der Bebauungsplanentwurf nichts aussagen.

Für den Weserhang ist im Bebauungsplanentwurf die Festsetzung einer „öffentlichen" Grünfläche nicht geplant. An den Besitzverhältnissen ändert die Festsetzung einer Grünfläche deshalb nichts. Die Festsetzung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und wurde lediglich getroffen, um den Hang von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Einrichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes ist nach Erhebung der zuständigen Fachbehörden für den Einzugsbereich dringend erforderlich. Das gilt auch im Hinblick auf die bauliche Entwicklung, wobei der Einzugsbereich auch teilweise außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Eine Ausweichfläche ist nicht vorhanden. Der geplante Standort liegt zudem funktionell günstig zwischen Schule und Kindertagesstätte. Öffentliche Spielflächen haben gegenüber privaten Hausgärten letztlich den Vorzug, allen Kindern zugänglich zu sein. Sie sind daher auch nicht alternativ zu privaten Spielmöglichkeiten zu sehen, sondern müssen diese ergänzen.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen.

3.3 In der Sammeleinwendung sowie in dem Schreiben Marga Otten, Dillener Straße 81, und Christel Mertens, Dillener Straße 79, Bremen 71, beide vertreten durch die Rechtsanwälte Bodo Schröder/Gerd Duken, Heimstättenweg 1, Bremen 71, wird angeführt, die geplante Erschließungsstraße südlich der Dillener Straße bringe im Falle der Realisierung für die jetzigen Anwohner doppelte Anliegerkosten, ohne daß sie einen Nutzen davon hätten. Die Straße teile außerdem das Grundstück eines Anliegers in zwei Teile.

Die Festsetzung der Uferpromenade als öffentliche Verkehrsfläche sei nicht erforderlich, da die Grundstückseigentümer sich bisher gegen eine Fremdnutzung nicht gewehrt hätten.

Hierauf wird erwidert:

Die vorgesehene Erschließungsstraße ist für die geplanten rückwärtigen Bauflächen in diesem Bereich in städtebaulicher Hinsicht grundsätzlich erforderlich, da andernfalls für die zu erwartende Bebauung ein nicht vertretbarer Aufwand an Einzelerschließungen notwendig wäre. Die Beitragspflicht zu den Erschließungskosten ist durch Gesetz geregelt. Es wird angestrebt, die Frage der Anliegerkosten im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen mit dem Erschließungsträger im Sinne des Beiratsbeschlusses vom 4. Februar 1975 zugunsten der Altanlieger zu klären. Die Erschließungsstraße teilt lediglich die Grundstückszufahrt eines Anliegers in zwei Teile. Das ist notwendig, um die spätere Anbindung weiterer rückwärtiger Flächen außerhalb des Plangebietes möglich zu machen. Der Anwohner erfährt durch diese Festsetzung keine Einschränkung der Benutzbarkeit seiner Zufahrt, sie eröffnet ihm stattdessen die Möglichkeit, seine Zufahrt um die Hälfte zu verkürzen.

Die Übernahme von Flächen, die der Öffentlichkeit dienen, in städtisches Eigentum, liegt im öffentlichen Interesse und ist aus Instandsetzungs- und Haftungsgründen erforderlich. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben die Eigentümer einen Anspruch auf Übernahme durch die Stadtgemeinde gegen Entschädigung. Es handelt sich hier lediglich um einen Wanderweg und nicht um eine Erschließungsanlage für die anliegenden Grundstücke.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen.

3.4 Johanne und Günther Held, Dillener Straße 77, Bremen 71,
Christel Mertens, Dillener Straße 79, Bremen 71,
Jochen und Marianne Schalk, Dillener Straße 75, Bremen 71,
Manfred Hausmann, Dillener Straße 49, Bremen 71, und
Bertha Gorisch, Dillener Straße 47, Bremen 71.

Es wird angeführt, daß auf die Festsetzung rückwärtiger Bauzonen auf ihren Grundstücken verzichtet werden solle zugunsten einer gärtnerischen Nutzung wie bisher.

Hierauf wird erwidert:

Die planerische Untersuchung ergab, daß dem Wunsche der Eigentümer entsprochen werden kann, ohne das Planungsziel zu verändern. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend abgeändert.

Es wird empfohlen, die Bedenken durch Beschluß der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen.

3.5 In den Schreiben von
Arthur Pahmeyer, Dillener Straße 68, Bremen 71,
Annemarie Stelljes, Dillener Straße 88, Bremen 71,
Ella und Benno Schulz, Dillener Straße 72, Bremen 71,

wird gegen eine Abtretung von rückwärtigen Grundstücksflächen zugunsten der Kindertagesstätte Einspruch erhoben, nachdem die Grundstücke bereits von Flächenregulierungen zugunsten des Ausbaues der Dillener Straße betroffen seien.

Frau Stelljes weist in diesem Zusammennhang auch auf die zusätzliche Belastung ihres Grundstücks Dillener Straße 88 durch den Kinderspielplatz hin. Hierauf wird erwidert:

Zu den vorgebrachten Einwendungen wurde die Fachbehörde als Bedarfsträger der Kindertagesstätte gehört. Es konnte Einverständnis darüber erzielt werden, daß auf die Inanspruchnahme der fraglichen Flächen verzichtet werden kann, wenn alle übrigen eingeplanten Erweiterungsflächen für die Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt bleiben. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend abgeändert.

Es wird empfohlen, die Bedenken durch Beschluß der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen.

3.6 Im Schreiben von Gerald Newi, Alter Zollweg 55, 2 Hamburg 73, bezüglich seines Grundstücks Dillener Straße 51/53 wird angeführt, daß eine Verschiebung der festgesetzten rückwärtigen Bauzone auf seinem Grundbesitz der vorhandenen Bebauung und dem Grenzverlauf besser entsprechen würde.

Hierauf wird erwidert:

Im Zusammenhang mit dem Wunsch des Herrn Hausmann (Punkt 3.4) nach Wegfall der rückwärtigen Bauzone ist es planerisch vertretbar, die entsprechende Bauzone im vorliegenden Fall etwas nach Norden zu verschieben, ohne daß dies einen Einfluß auf das Planungsziel hat.

Es wird empfohlen, die Bedenken durch Beschluß der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu berücksichtigen.

Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses am 26. November 1976) stimmte der Behandlung der Bedenken und Anregungen sowie der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 24. November 1977 beschlossen, den Plan in der Neufassung vom 9. November 1977 öffentlich auszulegen. Dieser Beschluß kam jedoch nicht zur Ausführung, da die Bremer Heimstiftung, die Heimleitung des „Hauses an der Weser" und der dortige Heimrat nachträglich Bedenken gegen die geplante Wegeverbindung von der Dillener Straße zum Wanderweg am Weserufer erhoben. Das hat unmittelbar zu einer Überarbeitung des Planentwurfes und zu einer erneuten Vorlage der Deputation für Bau und Raumordnung geführt.

Der Einspruch wurde folgendermaßen begründet:

Der vorgesehene öffentliche Weg am Altenwohnheim-Grundstück (Flurstück 460/2) lasse unliebsame Störungen für das Seniorenwohnheim befürchten und verstoße daher gegen die Interessen der Heimbewohner. Das Grundstück werde im östlichen Teil durch den geplanten Weg zerschnitten, da das Flurstück 461/4 inzwischen von ihr erworben worden sei und in den Gesamtbetrieb einbezogen werden solle.

Im übrigen wird ein öffentliches Bedürfnis an dem geplanten Weg überhaupt bestritten, weil in unmittelbarer Nachbarschaft sowohl ein Zugang zur Weser über den Buschdeel als auch über den Wasserweg möglich sei.

Erneute Abwägung

Die vorgebrachten Bedenken haben zu einer erneuten Abwägung der unterschiedlichen Belange, hier insbesondere der öffentlichen Belange untereinander, geführt. Dabei waren folgende Überlegungen von besonderer Bedeutung:

Die vorgesehene Wegeverbindung ist Bestandteil eines Fußwegesystems, das für den Raum Rönnebeck die Zugänglichkeit des Weserufers sichern soll. Die fußläufige Erreichbarkeit des Weserufers in bestimmten Mindestabständen ist notwendig, um den besonderen Erlebnisraum „Weser" für die angrenzenden Wohngebiete zugänglich zu machen und den Weserufer-Wanderweg in seiner Funktion als attraktives Naherholungsgebiet zu sichern. Die vorhandenen Zugänge Wietingsgang, Dillener Park, Buschdeel und Wasserweg reichen hierfür nicht aus; insbesondere zwischen Buschdeel und Wasserweg ist die Entfernung so groß (1 000 m), daß zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen werden müssen. Die übergeordnete Konzeption sieht daher vor, die vorhandenen Zugänge um drei weitere Wegeverbindungen zu ergänzen, darunter der hier in Rede stehende Weg. Damit könnte im Ergebnis ein System von Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und der Weser erreicht werden, das in Abständen von ca. 250 m (bzw. max. 400 m) Zugänge zum Weserufer vorsieht und damit vielfältige Spazierwegkombinationen ermöglicht.

Die vorgesehenen Wegeverbindungen sollen nach Möglichkeit im Bereich der Bushaltestellen angelegt werden. Der in Rede stehende Weg am „Haus an der Weser" erhält eine zusätzliche Bedeutung dadurch, daß er eine direkte Verbindung für das Kindertagesheim Hanfstraße und die Sonderschule Reepschlägerstraße zum Weserufer darstellt.

Aufgrund dieser Zusammenhänge kann auf den Weg grundsätzlich nicht verzichtet werden.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Weg in seiner gesamten Fläche im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen ist. Er wurde bei den Grundstücksverhandlungen anläßlich des im Jahre 1968 projektierten Baues der Altenwohnanlage im Eigentum der Stadt belassen mit der ausdrücklichen Zweckbestimmung, hier einen fußläufigen Weserzugang für die Rönnebecker Bevölkerung zu schaffen. In Kenntnis dieser Wegeparzelle und im Hinblick auf die spätere Nutzung ist auch die Planung der Hochbauten des Hauses an der Weser vorgenommen worden.

Der Anregung der Bremer Heimstiftung, den Weg insgesamt entfallen zu lassen, kann daher nicht gefolgt werden.

Dagegen kann dem Argument gefolgt werden, daß durch die Wegeverbindung die Grundstücksfläche der Bremer Heimstiftung zerschnitten wird. Der parzellierte und im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen stehende Weg (Flurstück 460/2) lief bislang entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des Areals der Bremer Heimstiftung. Durch den Zukauf des Flurstücks 461/4 durch die Bremer Heimstiftung werden deren Grundstücksflächen tatsächlich durch die Wegeverbindung voneinander getrennt.

Eine Verlegung des Weges an die neue südöstliche Grundstücksgrenze wird weder die Einheit noch die Nutzung der Grundstücksflächen beeinträchtigen. Auch die Grundzüge der Planung, die in der Erhaltung der übergeordneten Konzeption der Wegeverbindung zur Weser zu sehen sind, werden hierdurch nicht berührt. Gleichzeitig kann das durch die Bremer Heimstiftung neu hinzuerworbene Grundstück von allgemeinem Wohngebiet (WA) in Gemeinbedarfsfläche umgewidmet werden, um so die planungsrechtlichen Festsetzungen den Nutzungsanforderungen der Bremer Heimstiftung anzupassen.

Änderung des Planentwurfes

Der Bebauungsplanentwurf wurde daher insoweit abgeändert, daß er durch die Verlegung der Wegeverbindung im Bereich des Flurstücks 461/4 (Einmündung in die Dillener Straße) sowie durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das von der Bremer Heimstiftung hinzuerworbene Grundstück insoweit den Belangen der Bremer Heimstiftung und auch dem Grundkonzept der Planung entspricht.

Das Ortsamt Blumenthal hat der Planänderung zugestimmt (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses vom 15. Februar 1978). Auch der Senator für Soziales, Jugend

und Sport erhebt aus übergeordneten Gründen gegen die geänderte Wegeführung keine grundsätzlichen Bedenken. Er geht davon aus, daß durch die Art des Ausbaues des Weges dieser ausschließlich für den Fußgängerverkehr genutzt wird und daß durch eine wirkungsvolle Einfriedigung mit Bepflanzung sowie eine ordnungsgemäße Unterhaltung die befürchtete Beeinträchtigung des Seniorenwohnheimes vermieden wird.

Diese Belange sollen bei der Realisierung der geplanten Wegeverbindung ausreichend berücksichtigt werden.

4. **Zweite öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 17. März 1978 beschlossen, daß der Planentwurf in der geänderten Fassung vom 17. März 1978 öffentlich ausgelegt werden soll.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses vom 17. März 1978 hat der Planentwurf mit Begründung vom 5. Mai bis zum 5. Juni 1978 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 18. April bis zum 2. Mai 1978 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen. Während dieser Auslegung sind eine Sammeleinwendung mit 15 Unterschriften und drei Einzeleinwendungen eingereicht worden.

Im einzelnen ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes darzulegen:

4.1 Ursula Lohmüller, Dillener Straße 85, Bremen 71, und 13 Mitunterzeichner der Sammeleinwendung nehmen Bezug auf die Begründung des Bebauungsplanes vom 14. April 1978 und führen zu den einzelnen, im folgenden vorangestellten Punkten aus:

Fußweg entlang der Weser

„Wenn das Plangebiet im Süden an den Promenadenweg angrenzt, kann der Bebauungsplan selbst keine Festsetzungen für den Promenadenweg selbst enthalten.

Der Flächennutzungsplan 1967 stellt den Rönnebecker Steilhang als Grünfläche dar, also auch nicht teilweise als Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan enthält also keine Konkretisierung des Begriffes ‚Grünflächen'. Es handelt sich auch nicht um geringfügige Abweichungen oder solche von ‚sehr untergeordneter Bedeutung', sondern um Eingriffe in die Substanz.

Der Wanderweg entlang des Weserufers braucht nicht gesichert zu werden, da die bisherige Nutzung, soweit bekannt, keinerlei Unsicherheiten in sich barg.

Die Festsetzung der Uferpromenade als Verkehrsfläche rechtfertigt sich nicht unter dem Gesichtspunkt, den Bestand dieses Weges für die Öffentlichkeit zu erhalten, s. o."

Kindertagesstätte

„Bedarfsgerechte Flächen für den Gemeinbedarf werden nicht durch die Schaffung von Freiraum für die Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt, da in diesem Wohngebiet die Gärten groß und die Kinderzahlen klein sind.

Auf einer offenbar bislang nicht als Baugrundstück festgesetzten Fläche hat die Stadtgemeinde Bremen eine Kindertagesstätte errichtet und will diese Fläche nun nachträglich als Baugrund qualifizieren. Dieses Vorgehen löst Bedenken aus."

Erschließungsanlage

„Hier scheinen Entscheidungen gefallen zu sein, bevor die Planung abgeschlossen ist, da Kanalabzweiger offenbar bereits festliegen und eine bestimmte Bebauung erwartet wird (vergleiche Niederschrift über Ergebnis der Besprechung im Bauamt vom 20. Januar 1976). Wenn hier bereits Zwangslagen für die Planungsbehörde geschaffen sind durch vorgegebene Einbauten, sind die Anwohner nicht bereit, eine sich als zwangsläufig aus geschaffenen Tatsachen herleitende ‚Planung' zu billigen oder zu finanzieren. Für diese Erschließungsstraße sollten nur die Anlieger herangezogen werden, die diese Anlage benötigen. Die bisherigen Grundstückseigentümer benötigen diese Erschließungsstraße nicht, ins-

besondere nicht bezüglich ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Erschließungsanlage sollte daher lediglich denen dienen und von denen finanziert werden, die sie wünschen, für die sie sinnvoll ist.

Die ‚Möglichkeit zur späteren Anbindung rückwärtiger Flächen außerhalb des Plangebietes' stellt diesseitigen Erachtens keine ordnungsgemäße Planung dar, sondern lediglich die Inaussichtstellung späterer denkbarer Entscheidungen der Behörde."

Fußweg zur Weser

„Ein 3 m breiter Fußweg als Zugang zum Rönnebecker Hang ist für die dort wohnenden Anlieger nicht nötig, weil sie am Rönnebecker Hang wohnen und damit auch Zugang zu ihm haben.

Gemäß § 1 V BBauG hat ein Bauleitplan den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu dienen. Dieses Gebot wird mißachtet durch die Anlegung eines öffentlichen Weges im Eigentum der Stadt."

Wohnbedürfnisse

„Es gibt keine erkennbaren Wohnbedürfnisse für dieses Gebiet, gerichtet auf verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, insbesondere gibt es keinen erkennbaren Bedarf nach Zerstückelung großflächiger Anwesen."

Hierauf wird erwidert:

Fußweg entlang der Weser

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 389 sind im Text eindeutig beschrieben und im Plan klar dargestellt. Danach liegt der Promenadenweg entlang der Weser zweifelsfrei innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BBauG die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Die übrigen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG dem Inhalt des Bebauungsplanes zugeordnet. Im Bebauungsplan stellen demnach Verkehrsflächen innerhalb von Wohnbaufläche, Gewerbeflächen oder Grünflächen eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes dar, selbst dann, wenn sie im Flächennutzungsplan nicht enthalten sind.

Somit ist ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan nicht gegeben. In diesem Falle handelt es sich sogar um die Festsetzung eines in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Weges, keinesfalls aber um einen Eingriff in die Substanz einer Grünfläche.

Der Fußweg entlang der Weser stellt sich dar als Bestandteil des Fußwegenetzes in Blumenthal. Er trägt wesentlich bei zur Attraktivität des Weserraumes als Naherholungsgebiet. Er verläuft als selbständiges Element am Rande der in sich geschlossenen Grünfläche des Weserhanges. Daneben erfüllt er eine technische Funktion als Trasse der Entsorgungsleitungen parallel zur Weser. Diese Tatsachen rechtfertigen neben Haftungs- und Unterhaltungsgründen die Festsetzung des Weges als öffentliche Verkehrsfläche.

Im übrigen darf hierzu auf den Bericht über die erste öffentliche Auslegung verwiesen werden.

Kindertagesstätte

Der Betrieb einer Kindertagesstätte erfordert eine gewisse Größe, damit Anlagen und Einrichtungen ökonomisch und zweckmäßig genutzt werden können. Daraus ergibt sich ein Einzugsbereich, der in der Regel größer ist als der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Neben den baulichen Anlagen sind auch Freiflächen notwendig für die Ausübung von Sport und Spiel im Freien. Die Gärten der angrenzenden Privatgrundstücke können mit dieser Nutzung jedoch nicht belastet werden. Für die Flächen der Kindertagesstätte setzt bisher der B-Plan 252 (Staffelbauplan), veröffentlicht am 23. Dezember 1958, die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse III fest. Nach dieser Festsetzung konnte die Kindertagesstätte errichtet werden. Die neue Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf — Kindertagesstätte —" ruft somit keinen Widerspruch hervor.

Erschließungsanlage

Hierzu wird auf den Bericht über die erste öffentliche Auslegung verwiesen (vgl. Punkt 3.3).

Bei der Aufstellung der Erschließungsvereinbarungen zum Erschließungsplan 192 N ist mit dem Erschließungsträger außerhalb der gesetzlichen Regelungen vereinbart worden, daß die Fremdanlieger, soweit sie keinen Nutzen von der Erschließungsanlage haben, von den Erschließungskosten freigehalten werden. Die Möglichkeit, eine spätere Anbindung rückwärtiger Flächen außerhalb des Plangebietes offen zu halten, steht in keinem Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplanes. Sie ergibt sich aus dem Bestreben, den Geltungsbereich des Planes nicht für sich isoliert zu sehen, sondern als Teil eines zusammenhängenden Gebietes, für das gleiche stadtplanerische Merkmale gelten.

Fußweg zur Weser

Die Notwendigkeit, einen 3 m breiten Zugang zur Weser an der Ostseite des Altenheimes festzusetzen, wurde bereits unter Punkt 3, Kapitel „erneute Abwägung" ausführlich begründet. Hierin wurde u. a. dargelegt:

Die vorgebrachten Bedenken haben zu einer erneuten Abwägung der unterschiedlichen Belange, hier insbesondere der öffentlichen Belange untereinander, geführt. Dabei waren folgende Überlegungen von besonderer Bedeutung:

Die vorgesehene Wegeverbindung ist Bestandteil eines Fußwegsystems, das für den Raum Rönnebeck die Zugänglichkeit des Weserufers sichern soll. Die fußläufige Erreichbarkeit des Weserufers in bestimmten Mindestabständen ist notwendig, um den besonderen Erlebnisraum „Weser" für die angrenzenden Wohngebiete zugänglich zu machen und den Weserufer-Wanderweg in seiner Funktion als attraktives Naherholungsgebiet zu sichern. Die vorhandenen Zugänge Wietingsgang, Dillener Park, Buschdeel und Wasserweg reichen hierfür nicht aus; insbesondere zwischen Buschdeel und Wasserweg ist die Entfernung so groß (1 000 m), daß zusätzliche Wegeverbindungen geschaffen werden müssen. Die übergeordnete Konzeption sieht daher vor, die vorhandenen Zugänge um drei weitere Wegeverbindungen zu ergänzen, darunter der hier in Rede stehende Weg. Damit könnte im Ergebnis ein System von Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und der Weser erreicht werden, das in Abständen von ca. 250 m (bzw. max. 400 m) Zugänge zum Weserufer vorsieht und damit vielfältige Spazierwegkombinationen ermöglicht.

Die vorgesehenen Wegeverbindungen sollen nach Möglichkeit im Bereich der Bushaltestellen angelegt werden. Der in Rede stehende Weg am „Haus an der Weser" erhält eine zusätzliche Bedeutung dadurch, daß er eine direkte Verbindung für das Kindertagesheim Hanfstraße und die Sonderschule Reepschlägerstraße zum Weserufer darstellt.

Aufgrund dieser Zusammenhänge kann auf den Weg grundsätzlich nicht verzichtet werden.

Bauleitpläne haben neben den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen. Die Erschließung des Erlebnisraumes Weser durch einen 3 m breiten Weg an dieser Stelle, der im Bereich des Weserhanges ohne Eingriff in die Baumsubstanz geführt werden kann, dient beiden Zielen.

Wohnbedürfnisse

Durch vermehrte Abwanderung von Bremer Bürgern in das niedersächsische Umland sind Bedürfnisse der Bevölkerung nach Grundstücken für den Bau von Familienheimen erkennbar geworden.

Im Rahmen des Eigenheimerschließungsprogrammes sollen bis 1985 ca. 12 000 Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Es wird ein Stufenprogramm durchgeführt, in dem bis 1980 jährlich 1 200 Grundstücke zu erschließen sind. Hierin ist im Bebauungsplan eine Fläche mit 12 Einheiten enthalten. Wegen der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist die Fläche zwischen Dillener Straße und Weserhang für den Bau von Eigenheimen geeignet. Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen.

4.2 Egon Haindl, Dillener Straße 78/80, Bremen 71
führt in seinem Schreiben an das Bauamt Bremen-Nord aus:

„Als Eigentümer der Wohn- und Betriebsgrundstücke Dillener Straße 78/80 erheben wir Einspruch gegen die Änderung des ersten Bebauungsplanentwurfes, der eine Festsetzung als Mischgebiet (MI) für die vorgenannten Grundstücke vorsah. Durch die im Bebauungsplan 389 für dieses Gebiet vorgesehene Einstufung als ‚Allgemeines Wohngebiet' (WA) sehen wir den Bestandsschutz nicht als ausreichend gewährleistet.

Wir sind im Gegensatz zu der in der Begründung zum Bebauungsplan 389, Seite 6, aufgeführten Ansicht, die Festsetzung (WA) entspräche der bisherigen Gewerbeklasse III, der Meinung, daß die Einstufung als Mischgebiet (MI) der bisherigen Einstufung Baustaffel 2/Gewerbeklasse III eher entspricht. Eine Festsetzung als WA gegenüber MI würde uns insofern benachteiligen, daß laut Baunutzungsverordnung zwischen WA und MI als nicht störenden und nicht **wesentlich** störenden Gewerbebetrieben unterschieden wird.

Obwohl wir uns mit dem Produktionsvolumen und der Produktionsart stets an die uns gegebenen Auflagen halten, tritt manchmal bei besonderen atmosphärischen Bedingungen ein leichter Geruch nach Kunststoff auf, der jedoch trotz unserer langjährigen Tätigkeit nur von einem Nachbarn bemängelt wurde. Wir befürchten eine Eskalation durch falsch verstandenen Umweltschutz bei der Festsetzung WA für dieses Gebiet, zumal das Aufbringen von ekelerregenden Stoffen (Fäkalien) in regelmäßigem Rhythmus auf die eigene Gartenfläche von diesem Nachbarn als biologisch einwandfreies Verfahren angesehen und praktiziert wird.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, daß die letzte Gebäudeverlängerung im Jahre 1970 mit Ihrer Erlaubnis B 21/1970 erfolgte und die darin enthaltenen Festsetzungen Bestandteil unserer Planungen wurden.

Wir bitten um Berücksichtigung der von uns aufgeführten Gründe und die Festsetzung als Mischgebiet (MI), wie im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehen war, beizubehalten."

Hierauf wird erwidert:

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Kapitel 6 (Abwägung) bereits ausführlich dargelegt, welche Gründe zur Festsetzung von WA auf dem Grundstück von Herrn Haindl maßgeblich waren. Durch den Einwand von Herrn Haindl haben sich keine neuen Gesichtspunkte zur Beurteilung der Festsetzung ergeben, so daß das Ergebnis der bisherigen Abwägung, das zu dem Inhalt des jetzigen Planentwurfes geführt hat, beibehalten werden sollte.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen.

4.3 Fa. Friedrich Petersen, Reepschlägerstraße 113, Bremen 71,
führt in seinem Schreiben an das Bauamt Bremen-Nord aus:

„Auf dem Grundstück Reepschlägerstraße 113, Ecke Buschdeel, üben wir seit 1903 unseren Gewerbebetrieb aus. Es handelt sich um eine Limonadenfabrik. Für dieses Grundstück wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies ist insoweit problematisch als in der Ausübung eines solchen Gewerbebetriebes durch das Flaschenklappern gelegentlich Geräusche verursacht werden. Aus diesem Grunde ist zur Sicherung unseres Betriebes die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht ausreichend. Diese Ausweisung ist aber auch insoweit bedenklich, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Straße Buschdeel demnächst von der Stadtgemeinde Bremen ein Busbahnhof mit Wendeplatz, mit Parkplätzen usw. eingerichtet wird. Auch hiervon werden Geräuschbelästigungen ausgehen, so daß sich für die gesamte Länge der Straße Buschdeel eine Ausweisung als Gewerbegebiet oder allenfalls als Mischgebiet anbieten würde. Darüber hinaus liegen Teile des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes nunmehr auf nicht überbaubaren Flächen, so daß wir bauliche Veränderungen nicht mehr vornehmen können. Dies wird aber von uns geplant, denn im Zusammenhang mit der Errichtung des Busbahnhofes wollen wir auf diesem Grundstück einen kleineren Imbißbetrieb einrichten, der sich dann außerhalb der bebaubaren Fläche befinden wird.

Außerdem haben wir bereits seit Jahren eine Art Abholmarkt für Abholer in unserer Firma eingerichtet, d. h. wir haben dort einen Verkauf von Getränken

kistenweise an privat und somit auch entsprechenden Liefer- bzw. Abholverkehr mit Privatfahrzeugen auf unserem Grundstück.

Wir bitten, den Bebauungsplan im Sinne dieses Schreibens zu ändern."

Hierauf wird erwidert:

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kapitel 6 (Abwägung) bereits ausführlich dargelegt, welche Gründe für die Festsetzung von WA auf dem Grundstück der Firma Petersen maßgeblich waren. Durch den Einspruch der Firma Petersen haben sich keine neuen Gesichtspunkte zur Beurteilung der Festsetzung ergeben, so daß das Ergebnis der bisherigen Abwägung, das zu dem Inhalt des Planentwurfes geführt hat, beibehalten werden sollte.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das Grundstück gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend bemessen. Diese Grundflächenzahl stellt zudem das im § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Höchstmaß dar.

Eine Festschreibung der vorhandenen Überbauung kann mittels Festsetzung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen werden. Bauliche Veränderungen an den Gebäudeteilen auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche sind im Rahmen des Bestandsschutzes jedoch gegeben.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen.

4.4 Günter Koloski, Hanfstraße 1, Bremen 71,
bemängelt den Wegfall des gebietstypischen Obstbaumbestandes auf dem Grundstück der Kindertagesstätte.

Er regt an, den Restbestand zu sichern und durch Neuanpflanzungen eine Schutzwirkung für die angrenzenden privaten Bereiche zu erzielen.

In diesem Sinne möchte er sich auch für den Erhalt der Bäume und Hecken auf dem Spielplatzgrundstück und entlang der Hanfstraße verwenden.

Hierauf wird erwidert:

Die Anregungen zum Ausbau der Freiflächen von Kindertagesstätte und Spielplatz wurden der zuständigen Gartenbauabteilung des Bauamtes Bremen-Nord zugeleitet. Sie hat bestätigt, daß diese Anregungen beim Ausbau überwiegend berücksichtigt werden können bzw. bereits berücksichtigt worden sind.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen im wesentlichen beim Ausbau zu berücksichtigen und den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses am 27. 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 389 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Reepschlägerstraße (beidseitig) vom Haus Nr. 114 bis 148, den Flurstücken 423, 424/3 (z. T. einschließlich), 424/4, 447/1, 447/2 und 447/3 der Flur V. a. r. W. 136/1, der Weser und dem Buschdeel zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 389 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Reepschlägerstraße (beidseitig) vom Haus Nr. 114 bis 148, den Flurstücken 423, 424/3 (z. T. einschließlich), 424/4, 447/1, 447/2 und 447/3 der Flur V. a. r. W. 136/1, der Weser und dem Buschdeel

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rönnebeck (532/2) und hat eine Größe von ca. 15,1 ha.

2. Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

In der Vergangenheit entwickelte sich entlang der Reepschläger- und Dillener Straße sowie am Weserhang auf privaten Einzelgrundstücken eine überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Erst in jüngster Zeit entstanden entlang der Dillener Straße in Baulücken auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Einzelne Gewerbebetriebe und kleine Handwerksbetriebe sind lediglich im Bereich Dillener Straße/Buschdeel anzutreffen. Die unbebauten Teile der sehr tiefen Grundstücke zwischen Dillener Straße und Weserhang wurden bisher überwiegend gärtnerisch genutzt. Der Weserhang weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf.

Die größeren zusammenhängenden Flächen für den Gemeinbedarf südlich der Dillener Straße (Altenwohnheim) und südlich der Reepschlägerstraße (Schule) hatten in den letzten Jahren eine starke bauliche Entwicklung zu verzeichnen, so daß diese Grundstücke nunmehr intensiv genutzt werden. Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf östlich der Hanfstraße (Kindertagesstätte) wurde 1974/75 bebaut.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Reepschlägerstraße, im Osten an den Buschdeel und im Süden an den Promenadenweg entlang der Weser. Es wird mittig in Ost-West-Richtung durch die Dillener Straße durchzogen. Die Hanfstraße verbindet die Dillener- und Reepschlägerstraße zwischen Schule und Kindertagesstätte. Während die Reepschlägerstraße, Hanfstraße und Buschdeel lediglich für die anliegenden Wohngebiete von Bedeutung sind, nimmt die Dillener Straße eine Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs auf und dient als B 74 auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr.

3. Bisherige Festsetzungen

Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen des Baustaffel- und Gewerbeplanes (Verfahren 252), der am 23. Dezember 1958 öffentlich bekanntgemacht wurde. Dieser Plan ist gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet.

Danach sind festgesetzt für die

Reepschlägerstraße	Baustaffel 2a	Gewerbeklasse III
Dillener Straße	Baustaffel 2a	Gewerbeklasse III
Buschdeel	Baustaffel 2a/1a	Gewerbeklasse III/IV
Weserhang	Baustaffel 1a	Gewerbeklasse IV
Grundstück Altenheim Dillener Straße		Gemeinbedarf
Grundstücke Schule Reepschlägerstraße		Gemeinbedarf

Für das Gebiet bestand seit Ende des Jahres 1961 der Bebauungsplan 322, der jedoch 1969 wegen eines Formfehlers für rechtsunwirksam erklärt wurde.

Durch Verordnung vom 2. Juli 1968 des Senators für Inneres wurde der südliche Teil des Plangebietes (Rönnebecker Hang) als Landschaftsteil unter Schutz gestellt.

4. Planungsziele

Nach dem BBauG sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 3 BBauG) und sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BBauG).

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt für das Plangebiet größtenteils Wohnbaufläche dar. Für ein Altenheim, eine Schule und eine Kindertagesstätte sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Rönnebecker Steilhang (Weserufer) sowie Flächen südlich und östlich des Schulgrundstücks sind als Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellungen und enthält entsprechende Festsetzungen. Die geringfügigen Abweichungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind in Anpassung an die bauliche Entwicklung und den geänderten Bedarf notwendig geworden. Sie sind jedoch von sehr untergeordneter Bedeutung und dienen dazu, die Ziele des Flächennutzungsplanes durchzusetzen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan im Lande Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes das 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 für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung", „Verkehr", „technische Versorgung", „Wohnen", „Sozial-Gesundheitswesen und Umweltschutz" sowie „Freizeit, Erholung, Sport" zu.

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
C 2 Fuß- und Radwege
C 3 öffentlicher Personennahverkehr
C 4 Individualverkehr/Straßen
E 2 Wohnumgebung
H 2 Sport und Spiel
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 besonderen Planungsziele:

— Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Bereitstellung notwendiger Verkehrsflächen zur Bewältigung des überörtlichen und örtlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Sicherung eines Wanderweges entlang des Weserufers.

— Festsetzung bedarfsgerechter Flächen für den Gemeinbedarf (Altenheim, Kindertagesstätte, Schule) sowie für Grünflächen.

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung und Lenkung der künftigen baulichen Entwicklung entsprechend der besonderen Situation des Plangebietes, insbesondere am Weserhang.

— Nutzung der besonderen Standortqualitäten des Plangebietes durch Neufestsetzung zusätzlicher Bauzonen und Berücksichtigung der erkennbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der verstärkten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der Notwendigkeit, Grundflächen bereitzustellen für

— den verkehrsgerechten Ausbau der Dillener Straße;
— die Erweiterung (Freiraum) der Kindertagesstätte;
— die Arrondierung des öffentlichen Spielplatzes durch Anbindung an die Hanfstraße.

Außerdem ist es erforderlich, zur weiteren Wohnbebauung rückwärtiger Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Diese Ziele können mit den bisherigen städtebaulichen Festsetzungen nicht erreicht werden. Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist lediglich soweit gefaßt, wie es zur Verwirklichung der städtebaulichen Planungsziele erforderlich ist. Der Plan grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 326 und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 934.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung wurde vorgenommen aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu einer ersten Planfassung, die vom 14. Oktober 1975 bis zum 15. November 1975 öffentlich ausgelegen hat. Weiter wurden in diese Abwägung die Bedenken

und Anregungen einbezogen, die anläßlich dieser öffentlichen Auslegung abgegeben wurden.

Aufgrund der hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurde der Bebauungsplan überarbeitet und in die vorliegende Fassung gebracht. Dieser Bebauungsplanentwurf unterscheidet sich von der ersten Fassung, die öffentlich ausgelegen hat, insbesondere dadurch, daß zwischen Hanfstraße und Buschdeel statt „Mischgebiet" nunmehr „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird. Zu dieser Neufassung sind die Träger öffentlicher Belange erneut gehört worden.

Anläßlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der Beteiligung der Bürger anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung wurde erkennbar, daß im Grundsatz Einigkeit über die wesentlichen Planungsziele herrscht. In einem Fall verbleibt jedoch ein Zielkonflikt:

Durch den Bestand von zwei Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft von überwiegender Wohnbaunutzung besteht ein Konflikt zwischen den Funktionen Gewerbe und Wohnen.

Bei der Abwägung der erkennbar gewordenen Belange wurde deutlich, daß für die Art der baulichen Nutzung keine Festsetzung getroffen werden kann, die beiden Funktionen gleichermaßen gerecht wird.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) entspricht etwa den bisherigen Festsetzungen (Gewerbeklasse III) und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) und trägt auch der überwiegend vorhandenen Nutzung Rechnung.

Die angesprochenen Gewerbebetriebe würden von einer Ausweisung des Gebietes als „Mischgebiet" (MI), wie im ersten Bebauungsplanentwurf vorgesehen, keinen großen Vorteil haben, weil sie nach übereinstimmender Auskunft der zuständigen Behörden als Betriebe eingestuft werden müssen, die nur in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig sind.

Die noch weitergehende Festsetzung von „Gewerbegebiet" (GE) scheidet ebenfalls aus, weil das grundsätzlich den Ausschluß einer Wohnnutzung auf den betroffenen Grundstücken und eine erhebliche Minderung des Wohnwertes in dem angrenzenden Gebiet zur Folge hätte.

Da es jedoch wegen des verhältnismäßig geringen Produktionsumfanges der Firmen bisher zu keinen erheblichen Beschwerden aus der Nachbarschaft gekommen ist und in beiden Fällen die Ausnutzung der Grundstücke das zulässige Maß erreicht hat, wird ein Fortbestand der Firmen im Rahmen des Bestandsschutzes auch im „Allgemeinen Wohngebiet" als gewährleistet angesehen.

Es wird deshalb die geplante Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) beibehalten.

7. Planinhalt

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisungen stützen sich im wesentlichen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 252 (Gewerbeklassen III und IV), da diese auch heute noch der städtebaulich sinnvollen Entwicklung entsprechen.

Die zum Rönnebecker Hang hin gelegenen Grundstücksteile südlich der Dillener Straße einschließlich der in diesem Bereich an der Straße Buschdeel liegenden Grundstücke befinden sich in einer besonders bevorzugten Wohnlage. Daher wird hier „Reines Wohngebiet" festgesetzt, wobei Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen werden, da sie das Wohnen wesentlich beeinträchtigen würden und hier auch nicht erforderlich sind. Für den übrigen Bereich wird in Übereinstimmung mit der vorhandenen und auch künftig sinnvollen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig, um den städtischen Charakter dieses Gebietes zu wahren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

An der Dillener Straße, Reepschlägerstraße, Buschdeel und in der zu überbauenden Grundstücksfläche entlang des Rönnebecker Hanges werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 252, die sowohl der bisherigen als auch der künftig sinnvollen Entwicklung entsprechen, weitgehend übernommen. Daher werden hier 1 und 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die bei genügend großen Grundstückstiefen zusätzlich angeordneten, rückwärtigen Bauzonen beschränken sich dabei auf ein Vollgeschoß. Auf den Grundstücken, die an die Südseite der Dillener Straßen grenzen (WA[1]), können im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Durch diese Festsetzung soll der Wohnwert dieser Grundstücke, auf deren Südseite sich in den Obergeschossen der Wohngebäude der Blick zum Rönnebecker Hang bzw. zur Weser öffnet, gesteigert werden. Die so entstehende abgestufte Bebauung wird zudem das Straßenbild lebendiger gestalten, ohne dabei die Kleingliedrigkeit zu verlassen. Daher sind auch bei Inanspruchnahme dieser Ausnahme Dachausbauten und Drempel nicht zulässig. Auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Altenheim) an der Dillener Straße werden 1, 2 sowie 4—6 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird der besonderen Nutzung dieses Grundstückes entsprochen, die sowohl in der Bebauung von eingeschossigen Altenwohnheimen, Pflege- und Behandlungshäusern, als auch in der Bebauung von mehrgeschossigen Altenwohnungen besteht. Die mehrgeschossigen Altenwohnungen geben zudem den Bewohnern die Möglichkeit, durch den Ausblick auf die Weser am Leben auf dem Strom teilzunehmen.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen halten sich im Rahmen der im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstmaße bzw. liegen unter diesen Höchstmaßen. Damit bleibt eine verhältnismäßig lockere Bebauung, insbesondere am Weserhang, gewahrt.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen und zum geringen Teil geschlossenen Bauweise entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch der vorhandenen Bebauung. Lediglich die Grundstücke Dillener Straße 88 bis 96 weisen bereits jetzt eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung mit unzureichendem Bauwich auf. Daher wird hier die geschlossene Bauweise festgesetzt.

In der dem Landschaftsschutz unterliegenden Fläche am Rönnebecker Hang war bislang nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 252 nur eine offene Bauweise unter Einhaltung eines Bauwiches von mindestens 5 m Breite möglich. Um den hier vorherrschenden landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und eine sinnvolle Eingliederung der Wohnbauten in das Landschaftsgefüge (unter Berücksichtigung des Baumbestandes) zu erreichen, sind in diesem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser in aufgelockerter Bauweise zulässig.

Baugrenzen dienen entlang den Straßen der Sicherung angemessener Vorgärten und einwandfreier Sichtverhältnisse bei Eckgrundstücken sowie am Rönnebecker Hang der Einhaltung vorstehend angeführter, lockerer Bauweise. Weiterhin sollen sie sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt.

Daher sollen auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich unter Geländeoberfläche zulässig sein. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in ausreichender Größe festgesetzt, so daß erforderliche Nebenanlagen auf ihnen erstellt werden können.

7.4 Gemeinbedarf

Südlich der Dillener Straße befindet sich auf einer ca. 1,37 ha großen Grundstücksfläche ein Altenwohnheim (einschließlich Behandlungsstation) und südlich der Reepschlägerstraße wird eine ca. 0,97 ha große Grundstücksfläche als Schulfläche genutzt. Die Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf dient im wesentlichen der Sicherung einer bereits heute erreichten städtebaulichen Ordnung.

Weiterhin wird eine ca. 0,68 ha große Grundstücksfläche zwischen der Hanfstraße und der Straße Buschdeel als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt, für die in den Jahren 1974—75 dort errichtete Kindertagesstätte. Die

Flächengröße entspricht dem im Rahmen der baulichen Entwicklung des Einzuggebietes aufgetretenen, gewachsenen Bedarf.

7.5 Verkehr

Die Dillener Straße ist Bestandteil der Bundesstraße 74. Ihrer verkehrsmäßigen Bedeutung entsprechend hat diese Straße eine 7,50 m breite Fahrbahn und beidseitig Rad- und Gehwege von je 4,10 m Breite. Hieraus ergibt sich eine Gesamtbreite von 15,70 m. Durch die zusätzliche Anordnung von Parkplätzen und Bushaltebuchten erweitert sich das Regelprofil an einigen Stellen.

Die Reepschlägerstraße soll in ihrer Eigenschaft als Wohnsammelstraße eine Regelbreite von 10 m erhalten. Diese Breite ermöglicht den Ausbau einer Fahrbahn mit beidseitigen Fußwegen. Auf der Nordseite der Straße wird der vorhandene schutzwürdige Baumbestand durch die Anlage eines Grünstreifens im Straßenraum gesichert. In diesem Streifen sollen, soweit es der Baumbestand zuläßt, auch Stellflächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs untergebracht werden. Die Breite beträgt an diesen Stellen 13 m.

An der ca. 130 m langen Hanfstraße liegen das Baugrundstück für die Kindertagesstätte, der öffentliche Spielplatz und schließlich noch ein Baugrundstück. Als Zuwegung zu diesen Grundstücken und als Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Reepschläger- und Dillener Straße ist für die Hanfstraße eine Breite von 5,50 m ausreichend.

Für die Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen zwischen Dillener Straße und Rönnebecker Weserhang wird westlich der Altentagesstätte eine Erschließungsstraße festgesetzt, die auch eine Möglichkeit zur späteren Anbindung rückwärtiger Flächen außerhalb des Plangebietes eröffnet. Der Ausbau der 9,5 bzw. 7,0 m breiten Verkehrsfläche mit Fahrbahn, einseitigem, höhengleichen Gehweg und Grünstreifen zu einer ruhigen Wohnstraße entspricht dem Charakter der Umgebung.

Die Uferpromenade zwischen Weser und Rönnebecker Hang ist als Fußweg bereits vorhanden. Um den Bestand dieses Weges, der eine wesentliche Teilstrecke des Wanderweges entlang der Weser zwischen Blumenthal und Farge darstellt, für die Öffentlichkeit zu erhalten, wird diese Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Südostgrenze des Baugrundstücks für das Altenwohnheim soll ein 3 m breiter Fußweg einen direkten Zugang zur Grünanlage Rönnebecker Hang und zur Weser bilden. Der freie Zugang zur Weser als Erlebnisraum ist für die Bevölkerung dieses Wohngebietes von besonderer Bedeutung. Daher wird auch hier die Festsetzung als Verkehrsfläche getroffen.

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie der Bremer Straßenbahn AG in der Dillener Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7.6 Grünflächen

Der hohe Geestrücken entlang des Weserufers ist eine besondere landschaftliche Gegebenheit. Dabei zeichnet sich die zur Weser abfallende Hangfläche durch einen alten Baumbestand aus. Die Festsetzung als Grünanlage soll der Erhaltung der Landschaft und in Verbindung mit der Uferpromenade der Erholung der Bevölkerung dienen.

Als Bindeglied zwischen dem Baugrundstück für die Schule und dem Baugrundstück für die Kindertagesstätte wird eine ca. 3 350 qm große Fläche als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dem Bedürfnis nach einer Spielplatzfläche für dieses Wohngebiet entsprochen werden. Der Spielplatz soll durch eine Grünanlage (Grünverbindung) sowohl von der Dillener Straße/Reepschlägerstraße als auch von der z. Zt. noch unbebauten Wohnbaufläche zwischen dem Schulgrundstück und der Straße An der Amtsweide erreichbar sein.

7.7 Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes sind auf einigen Grundstücken besondere Flächen für Stellplätze und eingeschossige Garagen vorgesehen.

An der Reepschlägerstraße, an der Straße Buschdeel und am Rönnebecker Hang befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Um diese, das Straßen- und

Landschaftsbild bestimmenden Bäume zu erhalten, wurden sie in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes sind Freileitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

Auf die anzuwendenden Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) wird im Bebauungsplan hingewiesen.
Weiterhin sind die dem Landschaftsschutz unterliegenden Flächen (Verordnung vom 2. Juli 1968 des Senators für Inneres, Brem.GBl. S. 125) gekennzeichnet.

8. Flächenangaben

Für die verschiedenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung des Plangebietes:

Nettowohnbaufläche (Reines und Allgemeines Wohngebiet)	8,95 ha =	59 %
Gemeinbedarfsflächen (Schule, Altenheim, Kindertagesstätte)	3,00 ha =	20 %
Verkehrsflächen	1,65 ha =	11 %
Grünflächen	1,50 ha =	10 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	15,10 ha =	100 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört neben der Fertigstellung des Ausbaues der Dillener Straße insbesondere die Erschließung der rückwärtigen Wohnbauflächen westlich des Altenheimes. Hier ist die Bebauung im Zuge der Erschließung durch einen privaten Bauträger zu erwarten. Mit dem Erwerb der erforderlichen Restflächen für den Gemeinbedarf durch die Stadtgemeinde Bemen kann auch die Herstellung des öffentlichen Kinderspielplatzes und der Außenanlagen für die Kindertagesstätte abgeschlossen werden.

10. Kosten

Für die vorstehend genannten, alsbald zu treffenden Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Grunderwerb	DM 273 000,—
Straßenbau	DM 1 280 000,—
Kanalbau	DM 350 000,—
regulierungsbedingte Umbauarbeiten	DM 60 000,—
Gebäudeentschädigungen	DM 80 000,—

10.2 Gemeinbedarf

Grunderwerb	DM 101 000,—

10.3 Grünflächen

Grunderwerb	DM 19 000,—
Herrichten öffentlicher Flächen	DM 100 000,—
Herrichten des Spielplatzes	DM 200 000,—

Von den unter 10.1 und 10.3 genannten Kosten trägt die Stadtgemeinde einen Anteil, der sich nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (geändert durch Ortsgesetze vom 15. März 1972 und 12. Juni 1973), dem Ortsgesetz über die Erhebung von Beiträgen für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973 und dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Stadtgemeinde Bremen vom 10. Mai 1976 richtet.

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

11. Folgemaßnahmen

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

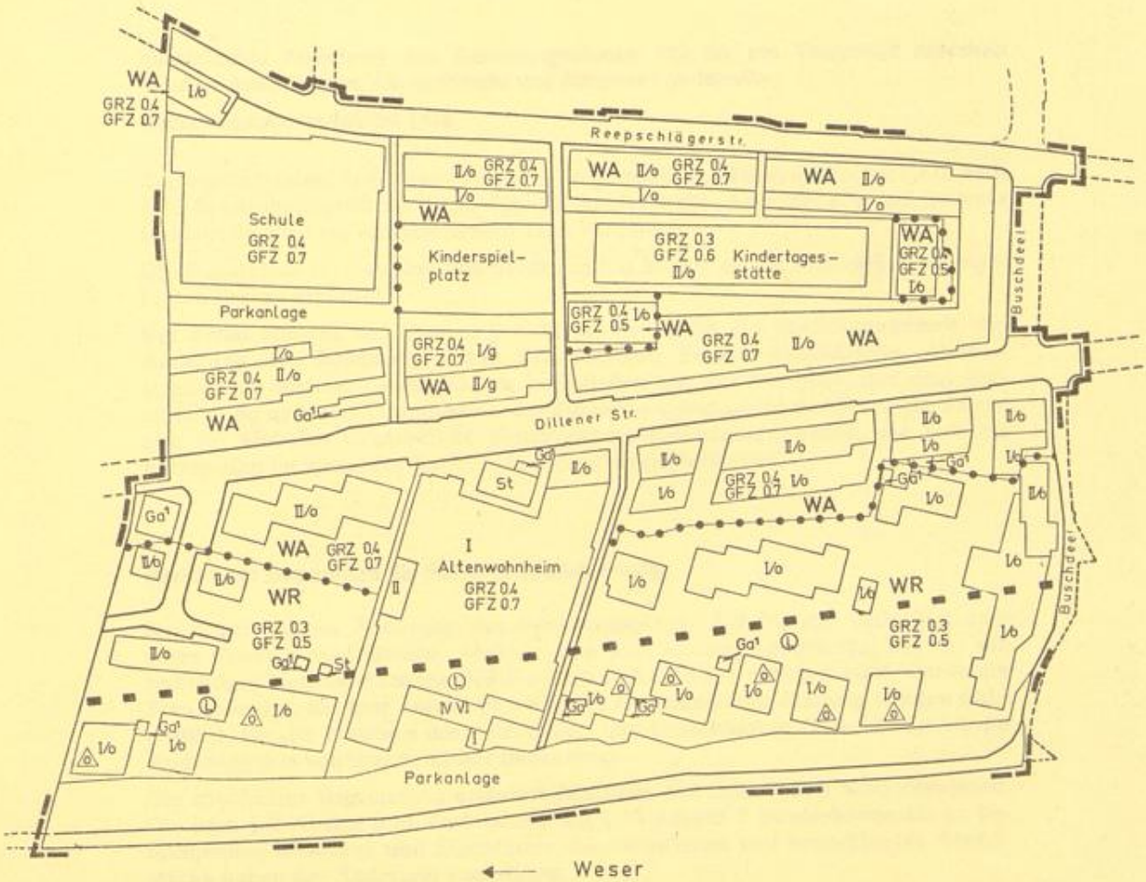
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge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

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

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

BEBAUUNGSPLAN 389

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Reepschlägerstr. (beidseitig) von Haus Nr. 114 bis 148, den Flurstücken 423, 424/3 (z. T. einschließlich), 424/4, 447/1, 447/2, 447/3 der Flur V.a.r.W. 136/1, der Weser und dem Buschdeel



Planzeichenerklärung

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
St	Stellplätze
Ga¹	Garagen, eingeschossig
Ga¹	Garagen, mehr als zur Hälfte unter Erdgleiche
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ⓛ	Dem Landschaftschutz unterliegende Flächen

Druck: Hans Krohn, Bremen