Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(25.9.1978) Drucksache 9/463

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 463 S
25. 09. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 955 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Schwaneweder Straße, Langenberger Straße, Hohenbuchener Straße (beidseitig), Lüssumer Wald und Turnerstraße

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 mit Deckblatt für das o. a. Gebiet zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes (BBauG) gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Schwaneweder Straße, Langenberger Straße, Hohenbuchener Straße (beidseitig), Lüssumer Wald und Turnerstraße wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 17. März 1978 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 955 mit Deckblatt). Die beigefügten Begründungen erläutern den Bebauungsplan sowie das Deckblatt, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. **Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung**

In einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 10. Juni 1977 wurde die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) durchgeführt. Bei der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde insbesondere eingegangen auf den Flächennutzungsplan 1967, die Grundsätze zur Stadtentwicklung und die besonderen Planungsziele für den vorliegenden Planbereich. In der anschließenden Anhörung wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. In Kenntnis der Ergebnisse der Anhörung wurde der Bebauungsplanentwurf im einzelnen ausgearbeitet und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die näheren Einzelheiten der Bürgerbeteiligung sind der anliegenden Niederschrift über die Einwohnerversammlung vom 10. Juni 1977 zu entnehmen.

2. **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
Oberfinanzdirektion 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 Blumenthal
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 Schwanewede
(über den Landkreis Osterholz)
Nordwestdeutsche Kraftwerke AG, Betriebsdirektion Stade

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Blumenthal (Schreiben des Senators für Inneres vom 29. November 1977) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

3. **Öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 17. März 1978 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 26. April bis zum 26. Mai 1978 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 11. April bis zum 24. April 1978 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 2 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

3.1 Frau Brzoska, Hohenbuchener Straße 45, Bremen 71,

wendet sich gegen die Festsetzung einer nur ca. 3,40 m langen Straßenfront für ihr Grundstück. Sie macht geltend, daß 1951 bei der Planung der Bebauung entlang der Hohenbuchener Straße für ihr Grundstück eine Straßenfront von 44 m vorgesehen war. Diese Länge sei auch im Grundbuch eingetragen worden. Sie habe für diese Anliegerlänge sowohl von 1951 bis 1958 Beiträge für den Straßenausbau gezahlt als auch von 1953 bis 1963 an die Stadtwerke Gebühren für die Versorgungsanlagen abgeführt.

Frau Brzoska beansprucht daher bei der Neuplanung eine Straßenfront von 44 m. Um diese Straßenfront zu bekommen, sei sie auch bereit, das Nachbargrundstück Nr. 131/12 zum amtlichen Schätzpreis zu erwerben.

Hierauf wird erwidert:

Die Hohenbuchener Straße ist Anfang der fünfziger Jahre nach dem Konklusum-Entwurf Wölpscher Heide des Architekten van Ingen bebaut worden. In diesem

Entwurf war für das Grundstück von Frau Brzoska eine Straßenfront von weniger als 4,0 m ausgewiesen. Das Konklusum wurde nicht von Senat oder Bürgerschaft beschlossen. Der Ausbau der Hohenbuchener Straße erfolgte im Jahre 1953, die Überführung des Grundstücks von Erbpacht in das Eigentum von Frau Brzoska im Jahre 1964. Nach den Katasterunterlagen grenzt das Grundstück heute mit einer Länge von 3,90 m an die Hohenbuchener Straße.

Eine Nachprüfung der Zahlungsbelege von Frau Brzoska ergab, daß die Abgaben für den Straßenausbau und die Wasserleitung von allen Anliegern zu gleichen Teilen bezahlt worden sind und nicht getrennt nach Anliegerlängen der einzelnen Grundstücke berechnet wurden. Als Eintragung in das Grundbuch ist lediglich eine Sicherungshypothek zugunsten der Stadtwerke zu werten, für den fälligen Baukostenzuschuß, der in monatlichen Raten von 1953 bis 1963 abbezahlt worden ist.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird kein Anrecht auf 44 m Straßenfront genommen, da ein solches Anrecht nicht bestanden hat. Der irrige Eindruck wurde möglicherweise durch den Umstand bestärkt, daß vor der Kanalisierung der Siedlung und dem Ausbau der Straße am Lüssumer Wald ein Trampelpfad entlang der seitlichen Grundstücksgrenze verlaufen ist.

Der Bebauungsplan sieht eine Neugestaltung der platzartigen Erweiterung am Ende der Hohenbuchener Straße mit Einmündung der Planstraße und Fußgängerverbindung zum Lüssumer Wald vor. Hierzu ist die Inanspruchnahme von ca. 3,5 qm Regulierungsfläche des Grundstücks von Frau Brzoska erforderlich, da das bisher spitzwinklig in die Straßenfläche hineinragende Grundstück rechtwinklig zur seitlichen Grundstücksgrenze begradigt wird. Hierdurch verringert sich die Straßenanliegerlänge um ca. 0,50 m zugunsten einer abgerundeten Ausbildung des Straßenraumes und einer besseren Führung der Einfriedigungen zum öffentlichen Grund.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann eine Anliegerlänge von 44 m aus städtebaulichen und technischen Gründen nicht geschaffen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einem Ankauf des Nachbargrundstücks jedoch nicht entgegen.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

3.2 Karl Steengrafe, Schwaneweder Straße 163, Bremen 71,

wendet sich gegen die Festsetzung von einem Vollgeschoß auf seinem Flurstück 141/3 an der Schwaneweder Straße. Ein zu errichtendes Gebäude in Verbindung mit dem bereits bestehenden Haus Nr. 163 sollte ebenfalls mit zwei Vollgeschossen möglich sein.

Hierauf wird erwidert:

Aus städtebaulicher Sicht ist gegen die Weiterführung der zweigeschossigen Bebauung bis zur Einmündung des Fußweges nichts einzuwenden, wenn die Lage der Bauzonen nicht verändert wird. Das ist nicht der Fall. In einem Deckblatt wird daher die Bauzone auf dem Flurstück 141/3 als zweigeschossig bebaubar ausgewiesen.

Eine öffentliche Auslegung des Deckblattes ist nicht notwendig, da die darin enthaltene Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie ist auch für die Nutzung der benachbarten Grundstücke von unerheblicher Bedeutung.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen und der Änderung des Bebauungsplanes gemäß Deckblatt zuzustimmen.

Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses vom 22. Juni 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 955 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Schwaneweder Straße, Langenberger Straße, Hohenbuchener Straße (beidseitig), Lüssumer Wald und Turnerstraße 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 955 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Schwaneweder Straße, Langenberger Straße, Hohenbuchener Straße (beidseitig), Lüssumer Wald und Turnerstraße

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (533/7) und ist ca. 16,5 ha groß.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist noch unbebaut und wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Eine Randbebauung hat sich entlang der vorhandenen Straßen entwickelt. An der Schwaneweder Straße besteht eine gemischte Bebauung mit Geschoßwohnungen und Einzelhäusern mit zum Teil gewerblicher Nutzung. An der Langenberger-/Hohenbuchener Straße stehen eingeschossige Einzelhäuser mit ausgeprägtem Siedlungscharakter. An der Turnerstraße sind ein- und zweigeschossige Einzelhäuser gebaut worden. Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung von einer Hochspannungsfreileitung überquert. Auf einem bisher unbebauten Grundstück an der Schwaneweder Straße wachsen schutzwürdige Laubbäume. Das Plangebiet ist durch eine Buslinie auf der Schwaneweder Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3. **Bisherige Festsetzungen**

Teile des Plangebietes entlang der Schwaneweder Straße und Turnerstraße sind von dem Bebauungsplan 343 erfaßt (Senatsbeschluß: 13. Juni 1967, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 28. Juni 1967, Veröffentlichung: 19. Juli 1967). In diesem Plan wird für die Schwaneweder Straße Mischgebiet (MI) und für die Turnerstraße allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für Teile der Langenberger- und Hohenbuchener Straße trifft der Bebauungsplan 383 (Senatsbeschluß: 16. Mai 1972, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 15. Juni 1972, Veröffentlichung: 30. Juni 1972) die Festsetzung reines Wohngebiet (WR).

Für das übrige Plangebiet gelten bisher die Festsetzungen des Baustaffel- und Gewerbeplanes (Verfahren 252), der am 23. Dezember 1958 öffentlich bekanntgemacht wurde. Dieser Plan ist gem. § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet. Danach ist für die Hohenbuchener Straße die Baustaffel 1a und die Gewerbeklasse IV festgesetzt und für das restliche, bisher unbebaute Gebiet die Gewerbeklasse IV.

4. **Planungsziele**

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

4.1 **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt für das Plangebiet größtenteils „Wohnbaufläche" dar. Nur entlang der Schwaneweder Straße ist „Gemischte Baufläche" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellungen und enthält entsprechende Festsetzungen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan im Lande Bremen gem. § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes das Raumordnungsprogramm ersetzt, ist der Bebauungsplan somit 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, Technische Versorgung, Wohnen und Freizeit, Erholung, Sport. Im einzelnen sind folgende Gruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
C 2 Fußwege
C 4 Individualverkehr
D 3 Abwasser- und Müllbeseitigung
E 3 Wohnumgebung
H 2 Sport und Spiel

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:

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung und Lenkung der künftigen Entwicklung, insbesondere im noch unbebauten Plangebiet;

— Ermöglichung einer Wohnbebauung auf den zusammenhängenden, noch unbebauten Grundstücksflächen zwischen Schwaneweder Straße, Hohenbuchener Straße, Lüssumer Wald und Turnerstraße durch Neuerschließung;

— Eröffnung von weiteren Baumöglichkeiten auf rückwärtigen Grundstücksteilen;

— Berücksichtigung der erkennbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der verstärkten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Förderung des Einfamilienhausbaues müssen vermehrt Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern erschlossen werden. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um auf den noch unbebauten, zusammenhängenden Flächen entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Der Bebauungsplan dient der Realisierung des Einfamilienhaus-Stufenprogrammes aus dem Teilentwicklungsprogramm „Wohnungswesen" und ist der Stufe 2 zuzuordnen.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist lediglich soweit gefaßt, wie es zur Verwirklichung der Planungsziele erforderlich ist. Östlich und südlich des Geltungsbereiches wird die städtebauliche Ordnung bereits durch Festsetzung der Bebauungspläne 343 und 383 geregelt, im Norden und Westen grenzt der Plan an das Erholungsgebiet Lüssumer Wald.

Die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücksflächen haben überwiegend Bauwillen erkennen lassen, so daß eine anschließende Realisierung des Planes erwartet werden kann.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Abwägung wurde vorgenommen aufgrund der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG, die in Form einer Bürgerversammlung am 10. Juni 1977 durchgeführt wurde, sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Es wurde dabei erkennbar, daß Einigkeit über die wesentlichen Planungsziele besteht.

7. Planinhalt

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

Allgemeines

In den städtebaulichen Grundüberlegungen zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die maßgeblichen Gegebenheiten des Plangebietes, wie Geländebewegung und Hochspannungsleitung berücksichtigt. Unterschiedliche Wohnwünsche und der Bezug zur angrenzenden Landschaft bestimmen die Bauweise und die Gliederung des Neubaugebietes.

In der Örtlichkeit vorhandene städtebauliche Motive werden aufgegriffen und führen zu einer sinnfälligen Verknüpfung von bestehender und neuer Bebauung. Das trifft insbesondere zu auf die Stellung der Hausgruppen in der geschlossenen Bauweise und auf den äußeren Kranz der freistehenden Einfamilienhäuser.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung entlang der Schwaneweder Straße wird übereinstimmend mit den bisherigen Festsetzungen und der Bedeutung dieser Straße als Standort für privatwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Von der Möglichkeit, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gem. § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zuzulassen, wird hier kein Gebrauch gemacht, da diese Einrichtungen dem städtischen Charakter der Straße widersprechen würden.

Der größte Teil des Planbereiches soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Er gliedert sich in eine Zone allgemeines Wohngebiet (WA), die an das Mischgebiet angrenzt und in eine Zone reines Wohngebiet (WR), die bis an den Lüssumer Wald heranreicht und flächenmäßig am größten ist.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden zur Sicherung der Wohnnutzung die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Unzulässig sind demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Lediglich entlang der Turnerstraße sind in der vorhandenen Bebauung (WA^1) entsprechend den bisherigen Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Im reinen Wohngebiet — WR — werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen, weil sie das Wohnen in dieser bevorzugten Lage wesentlich beeinträchtigen würden und die Nähe des Mischgebietes an der Schwaneweder Straße ihre Ansiedlung hier nicht erforderlich macht. Dieser Ausschluß entspricht auch den bisherigen Festsetzungen und dem Bestand der im Norden des Plangebietes vorhandenen Bebauung entlang der Hohenbuchener Straße.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

An die vorhandene Bebauung entlang der Schwaneweder Straße schließt sich für den Einfamilienhausbau eine Zone mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze an, die für den Reihenhausbau geeignet ist. Als Abschluß zur Landschaft hin ist ein Vollgeschoß vorgesehen.

Für die vorhandene Bebauung wurden im wesentlichen die bisherigen Festsetzungen dem Bestand entsprechend übernommen: An der Schwaneweder Straße und Turnerstraße im Süden zwei Vollgeschosse und ein Vollgeschoß im rückwärtigen Bereich anstelle der bisherigen Nebenanlagenzone; im Norden an der Hohenbuchener Straße ein Vollgeschoß.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen halten sich im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaße bzw. liegen etwas darunter. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine in der Höhe abgestufte, zur Landschaft hin offene Bebauung des noch ungenutzten Plangebietes möglich.

Auf den Bauzonen des Neuerschließungsgebietes können ca. 185 Wohneinheiten in folgender Verteilung errichtet werden:

Einfamilienhäuser, freistehend	I	Geschoß	ca. 45 WE
Einfamilien-Reihenhäuser	I + II	Geschosse	ca. 140 WE
		insgesamt:	ca. 185 WE

7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Innenbereich und der offenen Bauweise in den Randgebieten dient der angestrebten Gliederung des Neubaugebietes und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen.

Die städtebauliche Ordnung in den aufgelockerten Randzonen wird durch Festsetzungen von Baulinien entlang des Straßenraumes und Festsetzungen von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie deren Hauptfirstrichtung und Dachform bestimmt.

Im inneren Bereich dienen Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen zur Sicherung angemessener Vorgärten und einwandfreier Sichtverhältnisse bei Eckgrundstücken. Die Stellung der Reihenhäuser zum Straßenraum wird durch Festsetzungen der Richtung von Gebäudeaußenseiten festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen bzw. zwischen den Baulinien und Baugrenzen sind in ausreichender Tiefe festgesetzt, damit auch notwendige Nebenanlagen auf ihnen erstellt werden können. Deshalb sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

Lediglich auf den Flächen mit geschlossener Bauweise (Reihenhäuser u. ä.) werden im Garten zusätzlich Nebengebäude, die im Sinne der Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, durch Festsetzung einer Bebauungstiefe zugelassen.

Der Siedlungscharakter der vorhandenen Einzelhausbebauung an der Hohenbuchener Straße wird durch eine Baulinie und die Festsetzung von Dachformen und Gebäudestellung in seiner bestimmenden Eigenart festgeschrieben.

Auf einigen bereits bebauten Grundstücken südlich der Hohenbuchener Straße und westlich der Schwaneweder Straße erlaubt die Grundstücksgröße die Festsetzung einer zusätzlichen rückwärtigen Bauzone mit Erschließung über den vorderen Grundstücksteil. Da auf den Grundstücken nördlich der Hohenbuchener Straße eine selbständige rückwärtige Bauzone wegen des nahen Waldrandes nicht ausgewiesen werden kann, wird eine tiefere Hauptbauzone festgesetzt, die auch größere Hauserweiterungen zuläßt.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes werden Rampen für Kellergaragen u. ä. nur bis zu einer Tiefe von höchstens 1 m unter Straßenniveau zugelassen.

7.4 Verkehr

Zur Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ist ein System von Verkehrsflächen vorgesehen, das die vorhandenen Siedlungsstrukturen aufnimmt. Es soll eine ruhige Abwicklung des Anliegerverkehrs ermöglichen und eine optisch erlebbare Verbindung zwischen der baumbestandenen Schwaneweder Straße und dem Lüssumer Wald herstellen.

Die Haupterschließungsstraße führt in einem Bogen von der Schwaneweder Straße zur Turnerstraße. Sie wird mit einer Breite von 15,0 m festgesetzt, weil sie neben der 5,5 m breiten Fahrbahn beidseitig Baumstreifen und Gehwege aufnehmen soll. Für die Fußgänger soll eine baumbestandene Wegeverbindung durchgeführt werden bis zum Lüssumer Wald. Da dieser Weg auf einem Teilabschnitt neben die Fahrbahn der Wohnstraße gelegt wird, ergibt sich hier eine Verkehrsfläche von 14,0 m Breite. Im übrigen sollen die anschließenden Wohnbereichsstraßen ausschließlich der Erschließung der Grundstücke und dem Anliegerverkehr dienen. Sie werden daher lediglich in einer Gesamtbreite von 8,0 bzw. 6,0 m festgesetzt.

Der ruhende Verkehr wird sowohl von Parkbuchten entlang der einzelnen Straßen als auch von Parkplätzen innerhalb der Verkehrsfläche aufgenommen. Den Zugang zum Lüssumer Wald stellen zwei baumbestandene, 7,0 m breite Fußwege her, in denen auch Versorgungsleitungen liegen.

7.5 Grünflächen

Entlang der Hochspannungsfreileitung wird als nördliche Fortsetzung der baumbestandenen Haupterschließungsstraße eine Grünfläche angeordnet, die als Kinderspielplatz genutzt werden soll. Die Grünfläche ermöglicht auch eine fußläufige Verbindung zur Langenberger Straße.

7.6 Sonstige Festsetzungen

Die Flächen für Pflichteinstellplätze von Reihenhäusern sind zu eingeschossigen Garagenanlagen (Ga[1]) zusammengefaßt ausgewiesen. Hierzu wird größtenteils der Platz unter der Hochspannungsleitung genutzt.

Im Südosten des Plangebietes wird eine erhaltenswerte Baumgruppe gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG als „Bäume zu erhalten" unter Schutz gestellt.

Ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen auf Verkehrsflächen und Privatgrundstücken soll bewirken, daß die Erschließungsstraßen der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen optisch sichtbar in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden.

Das soll an einigen Stellen durch die Festsetzung lebender Hecken als Einfriedigung unterstützt werden.

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung erfüllt ein Pflanzgebot von Sträuchern diese Aufgabe, da hier Bäume wegen Einhaltung eines Sicherheitsabstandes nicht gepflanzt werden dürfen.

7.7 Nachrichtliche Übernahmen

Das Erschließungsgebiet wird in Nordsüdrichtung von einer 110 KV-Elektrizitätsfreileitung der Nordwestdeutsche Kraftwerke AG überspannt.

Auf die anzuwendenden Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

8. Flächenangaben

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

Nettowohnbaufläche (reines und allgemeines Wohngebiet):	11,6 ha	70,0 %
Gemischte Baufläche MI:	1,0 ha	6,0 %
Verkehrsfläche:	3,5 ha	21,5 %
Grünfläche:	0,4 ha	2,5 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes:	16,5 ha	100 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört die Herstellung der Erschließungsanlage für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen. Hier ist die Bebauung im Zuge der Erschließung durch private Bauträger zu erwarten.

Mit dem Erwerb der erforderlichen Fläche kann auch die Herstellung des öffentlichen Kinderspielplatzes in Angriff genommen werden.

10. Kosten

Für die gemäß Punkt 9 alsbald zu treffenden Maßnahmen (Erschließung) entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Grunderwerb (Straßenflächen)	DM	983 000,—
Grunderwerb (Spielplatz)	DM	227 000,—
regulierungsbedingte Umbauarbeiten	DM	6 000,—
Straßenbau	DM	3 000 000,—
Kanalbau	DM	1 500 000,—
Kinderspielplatz (Ausbau)	DM	270 000,—
insgesamt	DM	5 986 000,—

Hiervon 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.

Begründung zum Deckblatt des Bebauungsplanes 955 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Schwaneweder Straße, Langenberger Straße, Hohenbuchener Straße (beidseitig), Lüssumer Wald und Turnerstraße

Infolge der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 26. April 1978 bis zum 26. Mai 1978 zum Bebauungsplan eingegangen sind, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Es handelt sich um folgende Planänderung:

Für das Flurstück 141/3 an der Schwaneweder Straße werden statt der bisher ausgewiesenen eingeschossigen Bebauung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Dem Grundstückseigentümer wird es damit ermöglicht, das zweigeschossige Nachbargebäude Schwaneweder Straße 163 auf der neuen Bauzone zweigeschossig zu erweitern. In städtebaulicher Hinsicht ist gegen die Weiterführung der zweigeschossigen Bebauung entlang der Schwaneweder Straße nichts einzuwenden. Die Lage der Bauzonen ändert sich durch diese Maßnahme nicht.

Die Grundzüge der Planung werden durch die im Deckblatt enthaltene Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im übrigen wird auf die Begründung vom 22. Februar 1978 zum Bebauungsplan hingewiesen.

Niederschrift

der öffentlichen Einwohnerversammlung nach dem Bundesbaugesetz § 2a

am Freitag, dem 10. Juni 1977, 19.00 Uhr,

in der Pausenhalle der Schule am Pürschweg

Anwesend:

vom Ortsamt Blumenthal:	Herr Ortsamtsleiter Lüneburg als Vorsitzender
vom Bauamt Bremen-Nord:	Herr Harborth Herr Ehrenberg Herr Löffler
Protokollführung:	Frau Zudjelovic

Hierzu war unter „Amtlicher Bekanntmachung" in der Presse am Samstag, dem 28. Mai 1977, eingeladen worden.

Vom Ortsamtsleiter wird gegen 19.15 Uhr die öffentliche Einwohnerversammlung eröffnet und alle Anwesenden begrüßt.

Er weist darauf hin, daß die Novellierung des Bundesbaugesetzes 1977 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung bei der Erstellung von Bauleitplänen vorsieht. Mit den heute hier vorzustellenden Bebauungsplanentwürfen Nr. 955 und 956 wird der Anfang dieser allgemein begrüßten Praxis gemacht. Zur weiteren Erläuterung erteilt er Herrn Harborth, dem Leiter der Planungsabteilung vom Bauamt Bremen-Nord, das Wort.

Von Herrn Harborth wird zur Einführung ebenfalls noch einmal auf die Neufassung des Bundesbaugesetzes verwiesen, das die frühzeitige Bürgerbeteiligung vorsieht, die allerdings im derzeitigen Stadium nicht über grobe allgemeine Planungsziele und Planungsvorstellungen hinausgeht. Detaillierte Aussagen können erst in einem weit späteren Planungszeitraum gemacht werden. Dem betroffenen bzw. interessierten Bürger bleibt nach wie vor das Recht des Einspruchs oder des Änderungswunsches bei der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne wie bisher.

Bebauungsplan 955

Geltungsbereich:

Ein Gebiet zwischen Schwaneweder Straße,
Hohenbuchener Straße (beidseitig),
Lüssumer Wald und Turnerstraße in Bremen-Blumenthal

Planungsziele

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

1. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt entlang der Schwaneweder Straße „Gemischte Bauflächen" und für das übrige Plangebiet „Wohnbauflächen" dar.
Der Bebauungsplan wird diese Darstellungen konkretisieren und entsprechende Festsetzungen enthalten. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

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, Technische Versorgung, Wohnen und Freizeit, Erholung, Sport.

Im einzelnen sind folgende Gruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
C 2 Fußwege
C 4 Individualverkehr/Straßen
D 3 Abwasser- und Müllbeseitigung
E 3 Wohnumgebung
H 2 Sport und Spiel

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:

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung und Lenkung der künftigen Entwicklung, insbesondere im noch unbebauten Plangebiet;

— Ermöglichung einer Wohnbebauung auf den zusammenhängenden noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen Schwaneweder Straße, Hohenbuchener Straße, Lüssumer Wald und Turnerstraße durch eine Neuerschließung;

— Eröffnung von weiteren Baumöglichkeiten auf rückwärtigen Grundstücksteilen;

— Berücksichtigung der erkennbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der verstärkten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

Zusätzlich zu den Planungszielen wurde als grobe Information über die Dinge, die einmal hier gelten sollen, von Herrn Harborth folgende Erläuterungen gegeben:

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planungsbereich — abgesehen von der Schwaneweder Straße — Wohnbaufläche vor. Für die Erschließung ist eine alleeartige Straße als Rückgrat des gesamten Erschließungssystems vorgesehen, von der Wohnstraßen und Wohnwege abgehen, die weitgehend Rücksicht auf die vorhandene Topographie nehmen.

Für die Bebauung stellt man sich vor, daß eine höhere Bebauung (3geschossig) in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen höheren Bebauung an der Schwaneweder Straße sinnvoll ist.

Daran anschließend ein Kranz verschiedener Formen von Eigentumshäusern. Zunächst verdichteter Flachbau d. h. Reihenhäuser, Winkelhäuser, Kettenhäuser, die dann in Einzelhausbebauung übergeht und somit wieder einen Anschluß an die dort vorhandene Einzelhausbebauung findet. Ergänzt wird das Ganze durch Folgeeinrichtungen wie Grünzonen, Spielplätze usw.

Nach diesen ausführlichen Erläuterungen werden einige Fragen gestellt und Anregungen gegeben:

a) **Herr Hashagen, Schwaneweder Straße 165:**

In der Schwaneweder Straße sind einige kleine Gewerbebetriebe ansässig; ob diese nach Änderung und Erstellung des neuen Bebauungsplanes dort verbleiben können.

Harborth:

Es ist vorgesehen, daß die in der Schwaneweder Straße vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet wie bisher bleibt.

b) **Weitere Frage von Herrn Hashagen:**

Kann an unserer rückwärtigen Grundstücksgrenze eine zusätzliche Straße oder ein Erschließungsweg herangeführt werden und damit eine Wohnhausbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil ermöglicht werden?

Harborth:

Die Planungsabteilung wird diese Anregung aufgreifen und die Möglichkeit einer zusätzlichen Erschließung prüfen.

c) **Herr Schönland, z. Z. Schwaneweder Straße 121a**

Ebenfalls eine Anfrage nach der rückwärtigen Bebauung.

Harborth:

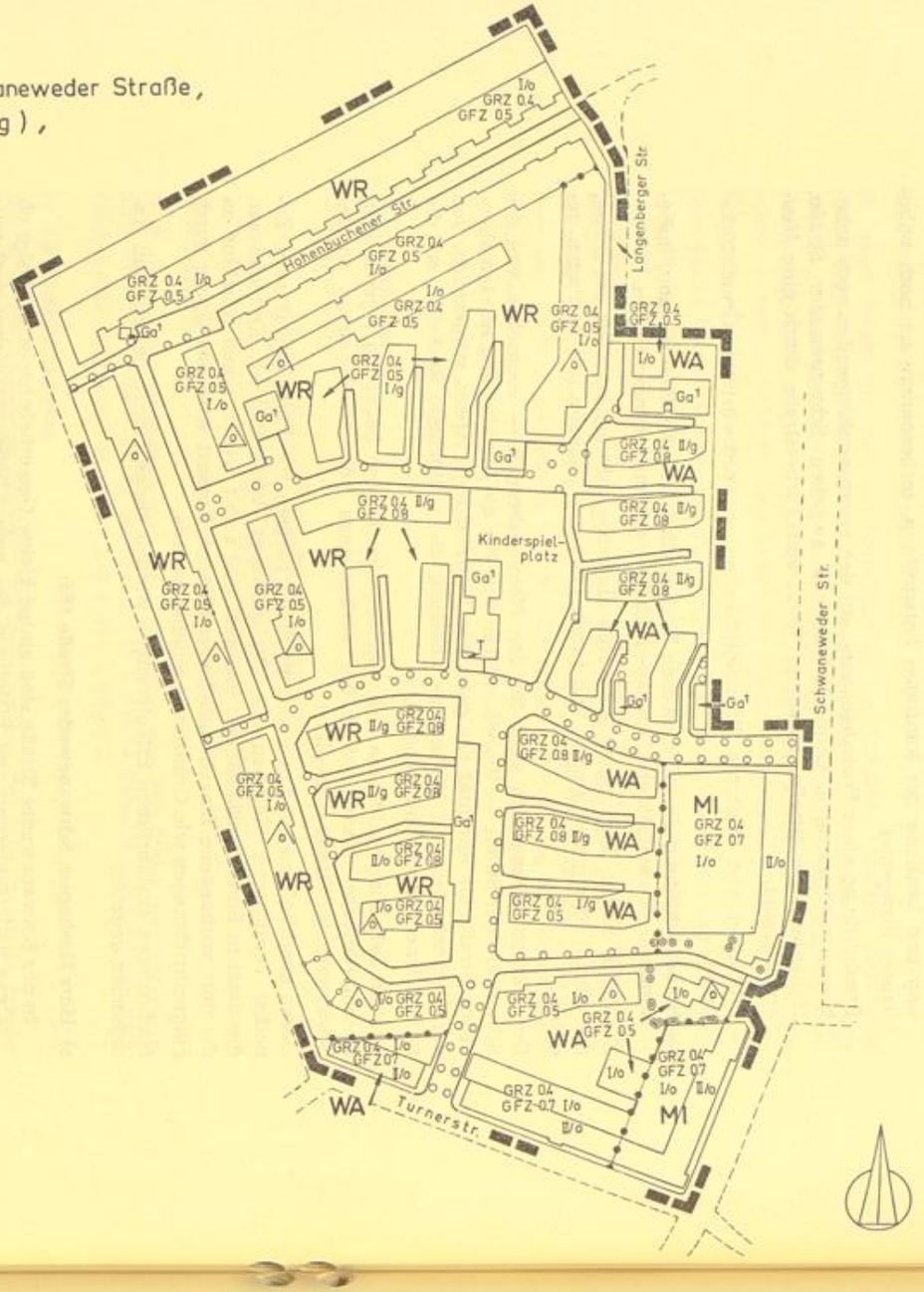
Die Planungsabteilung ist bemüht, diese Wünsche bei der weiteren Bearbeitung mit zu berücksichtigen. Er glaubt aber, daß in dem einen oder anderen Fall auch eine Hammerstielerschließung von der Schwaneweder Straße her möglich sein wird.

Weitere Wortmeldungen zum Bebauungsplanentwurf 955 liegen nicht vor.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 955

für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal zwischen Schwaneweder Straße, Langenberger Straße, Hohenbuchener Straße (beidseitig), Lüssumer Wald und Turnerstraße



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
o	Offene Bauweise
△ o △	Nur Einzelhäuser zulässig
△ o △	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g	Geschlossene Bauweise
Ga^1	Garagen eingeschossig
T	Tranformatorenstation
●–●–●–●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
○–○–○–○	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
⊛	Bäume zu erhalten
○○○	Bäume zu pflanzen und zu erhalten