Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(30.10.1978) Drucksache 9/479

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 479 S
30. 10. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 929 A für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Ermlandstraße (beidseitig), Kreinsloger, Hinnebecker Straße, Rudolf-Breitscheidt-Straße und Heidlerchenstraße

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 21. September 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Ermlandstraße (beidseitig), Kreinsloger, Hinnebecker Straße, Rudolf-Breitscheidt-Straße und Heidlerchenstraße wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 15. Mai 1975 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 929 A). Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

I. 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

II. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses vom 15. Februar 1978) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. **Erste öffentliche Auslegung**

Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 929 (Fassung vom 25. April 1975) in der Zeit vom 31. Juli bis zum 1. September 1975 im Bauamt Bremen-Nord wurde 1 Schreiben mit Bedenken und Anregungen beim Bauamt Bremen-Nord eingereicht.

Hierzu ist folgendes anzuführen:

Herbert Heinrich, Bremen-Blumenthal, Ermlandstraße 72,

wendet sich gegen die geplante Straßenführung im Bereich seines Grundstückes. Es sei für ihn nicht zumutbar, daß die Straße in nur etwa 1 m Entfernung von seiner Hausecke vorbeigeführt werde.

Es wird eine andere Erschließung des Gewerbegebietes durch eine neue Straßenführung zwischen Heidlerchenstraße und Kreinsloger vorgeschlagen, so daß die Ermlandstraße zwischen den Häusern Nr. 60 — 74 in der jetzigen Breite erhalten bleiben könne, um auch weiterhin einen ausreichenden Vorgarten und ein erträgliches Wohnen im fraglichen Abschnitt zu gewährleisten. Die Belange der Wohnbebauung müßten vor allem deswegen berücksichtigt werden, weil sie z. T. aus einer Zeit vor der Erklärung des angrenzenden Gebietes zum Gewerbegebiet stammten.

Hierauf wird erwidert:

Auf die vorgesehene Verbreiterung der Ermlandstraße als Erschließungsstraße für einen Teil des Gewerbegebietes und als Zubringer zur künftigen B 74 kann nicht verzichtet werden. Eine Verschiebung der ursprünglich geplanten Straßenführung, die direkt an der Hausecke des Hauses Nr. 72 verlief, um 1,0 m nach Süden ist bereits zugunsten des o. a. Grundstückseigentümers vorgenommen worden, als dieser sich im Jahre 1973 gegen die beabsichtigte Straßenverbreiterung wandte. Durch diese Änderung werden vom Vorgarten des Hauses Nr. 72 lediglich 2,0 m Tiefe als Straßenflächen benötigt, während eine Vorgartentiefe von durchschnittlich etwa 3,0 m verbleibt. Eine weitere Verschiebung der Trasse nach Süden ist stadtplanerisch bzw. straßenbautechnisch nicht vertretbar. Die Wahl der Trassenführung erfolgte unter Abwägung der Belange aller betroffenen Anlieger; eine weitere Verschiebung würde andere Anlieger unzumutbar stark belasten.

Im übrigen sind etwaige Entschädigungsfragen in einem gesonderten Verfahren zu klären.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung nicht zu berücksichtigen.

Das Ortsamt Blumenthal hat der Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

3. **Neufassung des Bebauungsplanentwurfes**

Aufgrund geänderter planerischer Vorgaben in diesem Gebiet war jedoch im weiteren Planaufstellungsverfahren eine Reduzierung des Geltungsbereiches sowie eine Uberarbeitung des Planentwurfes und seiner Begründung notwendig. Die Neufassung vom 20. März 1978 wird unter der Verfahrensnummer 929 A weitergeführt.

Zu den geänderten Planungsvorhaben, die zur Neufassung des Planentwurfes geführt haben, gehören insbesondere

— eine sparsamere Straßenführung der Planstraße zwischen Ermlandstraße und Striekenkamp, die bei geringerer Inanspruchnahme von Verkehrsflächen einen gleichgroßen Erschließungseffekt erzielt;

— die geänderte Bedarfsanforderung des Senators für Bildung über die Inanspruchnahme von Grünflächen für den Schulsport;

— eine Verringerung des räumlichen Geltungsbereiches in einem Gebiet nördlich der Ermlandstraße, für das weitergehende planerische Untersuchungen erforderlich sind, die den zeitlichen Ablauf des übrigen Verfahrens verzögern würden.

4. **Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung**

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

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind bereits intensiv öffentlich erörtert worden, insbesondere in der öffentlichen Beiratssitzung am 13. Februar 1974. Außerdem wurde am 16. November 1974 in den Bremer Nachrichten der Inhalt des Bebauungsplanentwurfes angesprochen.

Im übrigen hat der Plan in der Zeit vom 31. Juli bis zum 1. September 1975, in der alten Fassung vom 25. April 1975, öffentlich ausgelegen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung haben sich gegenüber dieser Planfassung nicht geändert, so daß auch hierdurch eine entsprechende Beteiligung der Bürger stattgefunden hat.

5. **Zweite öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 1. Juni 1978 beschlossen, daß der Planentwurf in der Neufassung vom 20. März 1978 öffentlich ausgelegt werden soll.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses hat der Planentwurf 929 A mit Begründung vom 28. Juli bis zum 28. August 1978 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 10. Juli bis zum 24. Juli 1978 von dem Bebauungsplanentwurf mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Während dieser Auslegung ist eine Zuschrift beim Bauamt Bremen-Nord eingegangen.

Hierzu ist folgendes anzuführen:

Die Erbengemeinschaft Gorisch/Vogt, Besanstraße 61, Bremen-Blumenthal, ist Eigentümerin des Flurstücks VR Flur 140/3, Flurstück 301/2 an der Ermlandstraße.

Die Erbengemeinschaft möchte den Bebauungsplan in der Weise abgeändert wissen, daß eine Zuwegung zu den Flurstücken von der neuen Ermlandstraße erhalten bleibt.

Hierauf wird erwidert:

Das Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die geplanten Festsetzungen haben keinen Einfluß auf die gegenwärtige Erschließung des Grundstücks, zumal die neue Ermlandstraße bereits ausgebaut ist. Eine neue Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist Gegenstand des Entwidmungsverfahrens, das der Aufhebung der alten Ermlandstraße vorausgehen muß. Einer Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes bedarf es dazu nicht.

Das Ortsamt Blumenthal hat der Behandlung der Zuschrift zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 929 A für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Ermlandstraße (beidseitig), Kreinsloger, Hinnebecker Straße, Rudolf-Breitscheidt-Straße und Heidlerchenstraße 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	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 929 A für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Ermlandstraße (beidseitig), Kreinsloger, Hinnebecker Straße, Rudolf-Breitscheidt-Straße und Heidlerchenstraße

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rönnebeck (Nr. 532/4) und hat eine Größe von ca. 22,2 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Es handelt sich im wesentlichen um ein größeres, weitgehend unbebautes Gebiet nördlich der Straße Kreinsloger, das bisher noch landwirtschaftlich bzw. als Gartenland genutzt wurde. Lediglich an der Ermlandstraße befinden sich einige Grundstücke mit einer älteren, gemischten Wohnbau- und Gewerbenutzung. Mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen in den letzten Jahren hat die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eingesetzt.

Die Fläche südöstlich der Straße Kreinsloger weist überwiegend eine Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise in Form von Einzelhäusern, Reihenhäusern und Häusern für den Geschoßwohnungsbau auf.

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie auf dem Kreinsloger an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen (Linie 76). Eine Auffahrt zur geplanten B 74 grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich.

3. **Bisherige Festsetzungen**

Für Teile des Gebietes gelten bisher die Festsetzungen des Baustaffel- und Gewerbeplanes (Verfahren 252), der im 23. Dezember 1958 öffentlich bekanntgemacht wurde. Dieser Plan ist gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet. Für die Grundstücke südlich der alten Ermlandstraße wurde die Baustaffel 2 und die Gewerbeklasse II festgesetzt, und zwar mit Einschränkung der Wohnnutzung gemäß § 34 Staffelbauordnung vom 23. März 1940.

Für die Flächen südlich der Straße Kreinsloger gilt die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse III und an der Hinnebecker Straße die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse IV.

Die Grundflächen im östlichen Teil dieses Bebauungsplanes zwischen Kreinsloger, geplanter Bundesstraße 74, Zufahrt zur Bundesstraße 74 und neuer Ermlandstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 342 (Senatsbeschluß: 29. März 1966, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 27. April 1966, bekanntgemacht am 18. Mai 1966). Festgesetzt wurden darin Verkehrsflächen und Grünflächen, deren Größe und Lage sich bei der Detailbearbeitung der Trassenführung der B 74 geändert haben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 342 sind daher in einigen Fällen änderungsbedürftig.

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.

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Bremen 1967 ist das Gebiet zum größten Teil als „Gewerbliche Baufläche" dargestellt. Nördlich der Straße Kreinsloger ist ein Teil als „Grünfläche" (Parks, Grünanlagen) und südlich dieser Straße sind die Flächen dieses Plangebietes als „Wohnbauflächen" dargestellt.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellungen und enthält entsprechende Festsetzungen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Flächennutzungsplan im Land 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 zu für die Sachbereiche Gesamtentwicklung, Arbeit und Wirtschaft, Verkehr, Wohnen, Sozial-, Gesundheitswesen und Umweltschutz sowie Freizeit, Erholung und Sport.

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
B 2 Produzierendes Gewerbe
C 4 Individualverkehr/Straßen
E 2 Wohnungen
G 5 Umweltschutz
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:

— Entwicklung eines großflächigen, zusammenhängenden Gewerbegebietes zur Bereitstellung wohnungsnaher Arbeitsplätze;

— Lenkung der städtebaulichen Ordnung durch emissionsgünstige Zuordnung und funktionsgerechte Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen;

— Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den verkehrsgerechten Ausbau der künftigen Anschlußstraßen an die geplante B 74 im Bereich des Gewerbegebietes;

— Bereitstellung von Grünflächen für Sportzwecke und die Anlage von Schutzpflanzungen am Rand des Gewerbegebietes;

— Berücksichtigung der gestiegenen Wohnflächenansprüche im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung südöstlich des Kreinsloger.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der Notwendigkeit, Festsetzungen für das Gewerbegebiet zu treffen, mit denen Gewerbeansiedlungen ermöglicht werden, die den stadtentwicklungspolitischen Zielen für diesen Standort entsprechen.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist lediglich so weit gefaßt, wie es zur alsbaldigen Verwirklichung der Planungsziele erforderlich ist. Während nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereiches die städtebauliche Ordnung bereits durch Festsetzungen der Bebauungspläne 342 und 928 geregelt wurde, sind im östlichen Bereich weitergehende planerische Untersuchungen erforderlich.

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 31. Juli 1975 bis zum 1. September 1975 öffentlich ausgelegen hat. Weiterhin wurden in diese Abwägung die Bedenken

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

Aufgrund geänderter planerischer Vorgaben in diesem Gebiet war jedoch im weiteren Planaufstellungsverfahren eine Reduzierung des Geltungsbereiches sowie eine Uberarbeitung des Planentwurfes notwendig. 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 Einigkeit über die wesentlichen Planungsziele besteht. Bei eventuell erforderlichen Belastungen im einzelnen sollen einseitige Härten vermieden werden.

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 entsprechen im wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 252. So wird für die zum größten Teil noch unbebauten Flächen südlich der neuen Ermlandstraße „Gewerbegebiet" bzw. „eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich hier auf die Zulässigkeit nur solcher Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, bei denen geeignete Maßnahmen zur Minderung der Gas-, Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen sowie Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen durchgeführt werden, so daß sie benachbarte Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht wesentlich stören. Die Einschränkung ist lediglich für den Bereich in der Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbaugrundstücke an der Nordseite der Ermlandstraße vorgesehen; sie dient dem Immissionsschutz.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht dem Bedarf in diesem Gebiet und der verkehrsmäßig günstigen Direktanbindung an die künftige Bundesstraße 74.

Die Grundstücke östlich der Straße Kreinsloger werden — den Festsetzungen des Bebauungsplanes 252 (Gewerbeklasse III und IV) sowie der vorhandenen überwiegenden Wohnbaunutzung folgend — im Bereich der verkehrsreicheren Straßen Kreinsloger und Rudolf-Breitscheidt-Straße als „Allgemeines Wohngebiet" und im Bereich der Hinnebecker Straße als „Reines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden im Allgemeinen Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen als Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen, um dem städtischen Charakter dieses Plangebietes nicht entgegenzuwirken. Im „Reinen Wohngebiet" werden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ausnahme ebenfalls nicht zugelassen, um das Wohnen in diesem Bereich nicht über Gebühr zu beeinträchtigen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 252, die sowohl der bisherigen als auch der künftig sinnvollen städtebaulichen Entwicklung entsprechen, weitgehend übernommen. Daher werden im reinen und allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen halten sich im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaße bzw. liegen im Bereich des reinen Wohngebietes etwas darunter. Sie entsprechen der heutigen Siedlungsstruktur.

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt durch die Festsetzung einer Grund- und Geschoßflächenzahl (0,8 und 1,6), die den Höchstmaßen bei 2-geschossiger Bebauung gemäß § 17 BauNVO entspricht.

Lediglich im eingeschränkten Gewerbegebiet als Übergangszone zur vorhandenen Wohnbebauung an der Ermlandstraße ist die Geschoßflächenzahl auf 1,0 begrenzt. Damit wird im Gewerbegebiet den verschiedenartigen Gewerbebetrieben ein notwendiger Spielraum im Maß der baulichen Nutzung gegeben.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Plangebiet zwischen Kreinsloger und Hinnebecker Straße entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch der bereits vorhandenen und künftig sinnvollen Entwicklung. Baugrenzen dienen der Wahrung angemessener Vorgärten und bei Eckgrundstücken einwandfreier Sichtverhältnisse. Weiterhin sollen die Baugrenzen sicherstellen, daß der vorhandene Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sollen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend ausgeschlossen sein.

An der Eggestedter Straße ermöglicht die Festsetzung von Dachform, Firstrichtung und Dachneigung den Erhalt des Siedlungscharakters der vorhandenen Bebauung.

Auf den gewerblich genutzten Flächen wird durch die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Straßen lediglich die Einhaltung angemessener Straßenräume gelenkt, damit die Überbauung weitgehend den Erfordernissen der einzelnen Nutzer angepaßt werden kann.

7.4 Verkehr

Die Straßen Kreinsloger und neue Ermlandstraße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits ausgebaut und werden in der vorhandenen Breite festgesetzt.

Das Profil der Straße Kreinsloger enthält eine 7,50 m breite Fahrbahn sowie beidseitige Fuß- und Radwege und wird durch beidseitige Grünstreifen ergänzt, die eine Abschirmung für die Wohnbebauung darstellen und gleichzeitig der Forderung nach einem gestalterisch ansprechenden Orts- und Straßenbild nachkommen. Es ergibt sich damit eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von etwa 25 — 30 m. Die Ermlandstraße dient gleichermaßen als Zufahrt zur B 74 und der Gewerbeerschließung. Demzufolge setzt sich das vorhandene Profil aus einer 7,50 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Fuß- und Radwegen zusammen. An einzelnen Stellen sind Ausweitungen für Grün- und Parkstreifen vorhanden. Es ergibt sich damit eine Gesamtbreite zwischen 16,70 m und 25,0 m.

Die neue Erschließungsstraße zwischen Ermlandstraße und Striekenkamp erhält, den Belastungen im Gewerbegebiet entsprechend, ebenfalls 7,50 m Fahrbahnbreite. Mit der Anordnung eines beidseitigen Fußweges und eines notwendigen Park- und Grünstreifens auf einer Straßenseite ergibt sich ein Gesamtprofil von 15,50 m.

Die Hinnebecker Straße ist eine Wohnstraße. Die vorhandene durchschnittliche Breite von 10 m wird auch dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen gerecht. Im Südosten erweitert sich diese Straße platzartig auf etwa 20 m, so daß hier notwendige öffentliche Parkplätze unterzubringen sind. Die Fußgängerverbindung von der Hinnebecker Straße zur Straße Kreinsloger ist vorhanden und wird künftig als Richtweg erforderlich sein.

7.5 Grünflächen

Auf der ca. 2,3 ha großen Grünfläche zwischen neuer Ermlandstraße, Kreinsloger und der geplanten Bundesstraße 74 wird für das Gymnasium Eggestedter Straße ein Schulsportplatz festgesetzt, der auf dem ca. 200 m entfernten, außerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden Schulgrundstück nicht unterzubringen ist.

Die verbleibende Fläche wird für außerschulischen Sport vorgesehen. Entsprechender Bedarf (Tennis) ist vorhanden. Die öffentliche Park- und Grünanlage zwischen Gewerbegebiet und der Straße Kreinsloger dient der Bereitstellung von wohnungsnahen Grünflächen. Gleichzeitig kann hier mit einer Schutzpflanzung ein Immissionsschutz gegen das Gewerbegebiet erreicht werden.

Die Grundflächen der im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen befinden sich zum größten Teil bereits im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

7.6 Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes werden auf einigen Grundstücken besondere Flächen für Stellplätze und eingeschossige Garagen festgesetzt. Im übrigen werden Garagen und Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Zur Gestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Räume im Gewerbegebiet soll für Vorgartenflächen an den Haupterschließungsstraßen ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher ausgesprochen werden.

Aus dem gleichen Grund sollen auch 10 Prozent der gewerblichen Grundstücksflächen begrünt und unterhalten werden.

Im Bereich Hinnebecker Straße wurden zwei Einzelbäume als erhaltenswürdig erkannt und festgesetzt.

Entlang der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet wird auf der einen Seite auf Vorgartengrund ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt. Diese Leitungstrasse soll es ermöglichen, bei nachträglichen Versorgungsanschlüssen für Gewerbebetriebe die baulichen Eingriffe in die befestigte Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten. Die Rechte aus dem Konzessionsvertrag von 1942 zwischen der Stadtgemeinde Bremen und den Stadtwerken AG Bremen bleiben hiervon unberührt.

7.7 Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes und der Baumschutzverordnung wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

8. Flächenangaben

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

Wohnbaufläche			
(reines und allgemeines Wohngebiet)	1,20 ha	=	5,5 %
Gewerbliche Baufläche	14,59 ha	=	66,0 %
Verkehrsfläche	3,22 ha	=	14,3 %
Grünfläche			
(Parkfläche 0,83 ha, Sportfläche 2,34 ha)	3,17 ha	=	14,2 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	22,18 ha	=	100 %

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört der Endausbau der Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet im Zuge der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

10. Kosten

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird der Stadtgemeinde Bremen schätzungsweise folgende Kosten verursachen. Von den unter 10.1 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.

10.1 Vorhandene Verkehrsflächen

DM 26 000,— für den Grunderwerb
DM 4 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

10.2 Öffentliche Grünflächen

DM 127 000,— für den Grunderwerb (Schulsportplatz)
DM 3 000,— für den Grunderwerb (Grünanlage)
DM 932 000,— für den Ausbau des Schulsportplatzes
DM 170 000,— für den Ausbau der Grünanlagen

10.3 Gewerbliche Bauflächen

DM 315 000,— für den Ankauf von festgesetzten Gewerbeflächen

Die fraglichen Gewerbeflächen sollen später an Betriebe verkauft werden, so daß die genannten Kosten der Stadtgemeinde wieder als Einnahmen zufließen werden.

11. Folgemaßnahmen

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

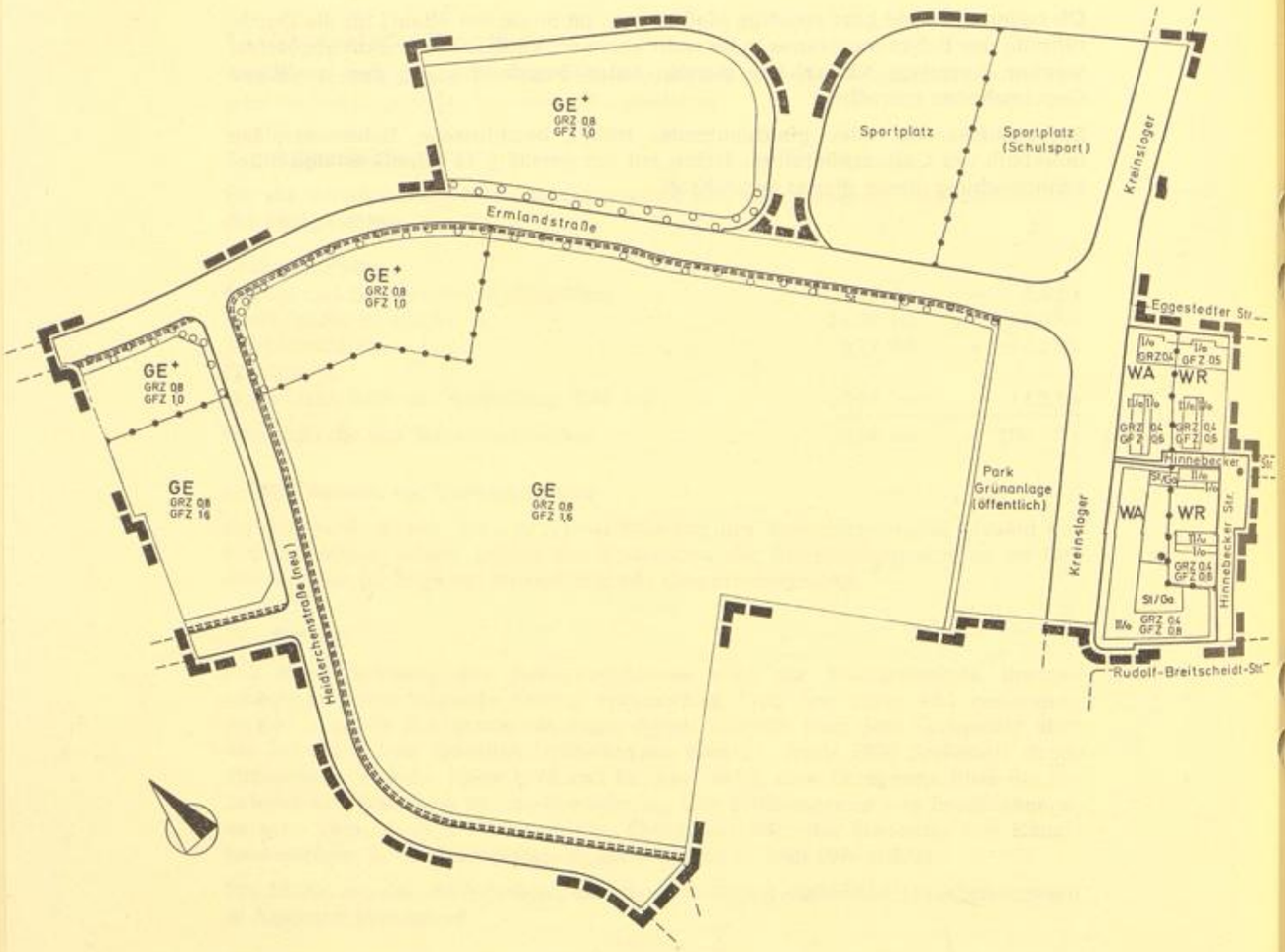
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge 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 929 A

für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal zwischen Ermlandstraße (beidseitig), Kreinsloger, Hinnebecker Straße, Rudolf – Breitscheidt – Straße und Heidlerchenstraße



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		
WR	Reines Wohngebiet	o	Offene Bauweise
WA	Allgemeines Wohngebiet	St/Ga	Stellplätze und/oder Garagen, eingeschossig
GE	Gewerbegebiet	St	Stellplätze
GE+	Gewerbegebiet (eingeschränkt)	–•–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	○	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
GRZ	Grundflächenzahl	=====	Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
GFZ	Geschossflächenzahl	●	Bäume zu erhalten

Druck: Hans Krohn, Bremen