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 9/480

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 480 S
30. 10. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 958 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal bestehend aus dem Flurstück 366/1, Flur 136/3 am Buschdeel (teilweise) und den Grundstücken Nr. 103 bis 109 an der Reepschlägerstraße

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 Artikel 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, bestehend aus dem Flurstück 366/1, Flur 136/3 am Buschdeel (teilweise) und den Grundstücken Nr. 103 bis 109 an der Reepschlägerstraße wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 24. November 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 958). Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

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

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a BBauG fand in der Form von Einzelerörterungen im Bauamt Bremen-Nord in der Zeit vom 2. Januar bis 30. Januar 1978 statt. Dabei wurden verschiedene mündliche Erörterungen durchgeführt und eine schriftliche Eingabe eingereicht.

In der Eingabe wurden von Frau Dorothea Plagge, Dillener Straße 56, Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben, da sie befürchtete, daß ihre Bauabsichten zur Erweiterung des Wohnhauses beeinträchtigt würden. Sie bat daher um Mitteilung, ob ihr Vorhaben genehmigt werden könne.

Im übrigen behielt sich Frau Plagge ein Einspruchsrecht über die Gestaltung des stadteigenen Grundstücks vor, solange nicht geklärt sei, inwieweit sie vor der unweigerlich entstehenden zusätzlichen Schmutz- und Lärmbelästigung geschützt werden könne.

Aufgrund der Eingabe wurde Frau Plagge mitgeteilt, daß ihr Bauvorhaben nicht mit dem zukünftigen Bebauungsplan 958 kollidiert. Im übrigen wurden ihre konkret dargelegten Bauabsichten als Bauvoranfrage bearbeitet, die inzwischen mit positivem Ergebnis beschieden werden konnte.

Bei der Darlegung der allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung wurde im übrigen insbesondere auf den Flächennutzungsplan 1967 eingegangen und die besonderen Planungsziele für den vorliegenden Planbereich und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die anläßlich der Bürgerbeteiligung gegebenen Anregungen stimmen mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung überein. Sie wurden bei der Aufstellung des Planentwurfes berücksichtigt.

In Kenntnis der Ergebnisse der Anhörung wurde der Bebauungsplanentwurf im einzelnen ausgearbeitet und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

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

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

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses am 19. April 1978) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

3. **Öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 1. Juni 1978 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 28. Juli bis zum 28. August 1978 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 10. Juli bis zum 24. Juli 1978 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes ist 1 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

Frau Dorothea Plagge, Dillener Straße 56, Bremen 71, erhebt Widerspruch gegen die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem an ihr Wohngrundstück angrenzenden Gelände.

Sie verweist zunächst auf die vorhandene Lärmbelästigung, die von der ausgebauten Dillener Straße ausgehe und das Maß des Erträglichen längst überschritten habe. Dazu käme für sie eine zusätzliche Lärmquelle auf der Westseite ihres Grundstücks hinzu; wo in ihrem Hause die Schlafräume liegen. Durch die Vergrößerung der Lärmbelästigung werde die Vermietbarkeit der zweiten Wohnung in ihrem Hause unmöglich gemacht, worüber von ihren Mietern bereits Andeutungen gemacht würden.

Als weiteren Punkt führt Frau Plagge die Herabsetzung des Freizeitwertes ihres Gartens an. Durch ständiges Halten und Wechseln der Busse auf der zukünftigen Verkehrsfläche werde künftig ein Aufenthalt in ihrem Garten unmöglich gemacht. Unerklärlich sei ihr dabei die Ansicht der Behörde, eine Haltestelle bringe mehr Belästigungen für die Anlieger mit sich als eine Wendeschleife mit Umsteigestelle. Sie bezieht sich hier auf einen Presseartikel, den sie als Fotokopie beifügt.

Außerdem erwähnt Frau Plagge, ihr Grundstück werde bei Realisierung des Bebauungsplanes eine enorme Wertminderung erfahren, die sich bei einem eventuellen Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt sehr negativ für sie auswirken würde.

Für den Fall eines Beschlusses der geplanten Festsetzungen bittet Frau Plagge die Behörde um Vorschläge zur Entschädigung der ihr entstehenden erheblichen Nachteile. Sie verweist hierzu auf ihr Schreiben vom 25. Januar 1978, das sie anläßlich der Einzelerörterung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG an das Bauamt geschickt habe. In diesem Schreiben hatte sie angekündigt, daß sie sich ihr Einspruchsrecht zur Gestaltung des Nachbargrundstücks in Bezug auf Lärm- und Schmutzschutz vorbehalte.

Hierauf wird erwidert:

Die Verknüpfung der beiden Buslinien des ÖPNV, 70/71 und 76 liegt im öffentlichen Interesse. Durch diese Maßnahme werden erhebliche Fahrzeitverkürzungen zwischen den Ortsteilen Farge und Lüssum erzielt, was sich besonders auf den Schulweg der Kinder positiv auswirkt. Der Standort Buschdeel bietet hierfür die stadtplanerisch und wirtschaftlich beste Lösungsmöglichkeit.

Die nur an einer Stelle erfolgende Verknüpfung der Linie 76 mit der Linie 70/71 erleichtert den Fahrgästen die Orientierung beim Umsteigen. Die Busse haben keine zusätzliche zweigleisige Fahrstrecke zu bewältigen, wie das in allen Alternativlösungen zur Linienverknüpfung notwendig wäre. Die erforderlichen Flächen befinden sich bereits in städtischem Besitz.

Bei der Abwägung der erkennbar gewordenen öffentlichen und privaten Belange wurden die möglichen Beeinträchtigungen der Grundstücksnachbarn berücksichtigt. Die Festsetzung einer Schutzpflanzung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen von ca. 4 m Breite bringt das zum Ausdruck. Weitergehende Maßnahmen müßten gegebenenfalls bei der Ausbauplanung in der Platzgestaltung berücksichtigt werden.

Durch den Bebauungsplan 958 werden geltende Festsetzungen auf dem Grundstück Dillener Straße 56 nicht berührt, so daß hieraus Entschädigungsansprüche nicht abgeleitet werden können. Anders begründete Ansprüche auf Entschädigung werden nicht erkannt, müßten aber gegebenenfalls in einem gesonderten Verfahren geklärt werden.

Es wird empfohlen, den Bedenken nicht zu folgen.

Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Bau- und Wegeausschusses vom 14. September 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 958 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, bestehend aus dem Flurstück Nr. 366/1, Flur 136/3 am Buschdeel (teilweise) und den Grundstücken Nr. 103 bis 109 an der Reepschlägerstraße 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 958 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal, bestehend aus dem Flurstück Nr. 366/1, Flur 136/3 am Buschdeel (teilweise) und den Grundstücken Nr. 103 bis 109 an der Reepschlägerstraße

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rönnebeck (Nr. 532/2) und hat die Größe von ca. 0,34 ha.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Das Flurstück Nr. 366/1 gilt als durchgehendes Eckgrundstück zwischen Dillener Straße, Buschdeel und Reepschlägerstraße. Es ist bisher unbebaut und weist nur einen z. T. schutzwürdigen Baumbestand auf. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

Die vier übrigen privaten Einzelgrundstücke im Geltungsbereich sind mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

3. **Bisherige Festsetzungen**

Für die städtische Parzelle 366/1 am Buschdeel trifft der Bebauungsplan 393, veröffentlicht am 2. Juli 1975, die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet WA, zweigeschossig, offene Bauweise.

Für die Grundstücke an der Reepschlägerstraße liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Hier setzt lediglich der Baustaffel- und Gewerbeplan Nr. 252, veröffentlicht am 23. Dezember 1958, der gemäß § 173 Bundesbaugesetz übergeleitet wurde, die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse III fest.

4. **Planungsziele**

Nach dem Bundesbaugesetz sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und 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 Wohnbaufläche dar.

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

Da der Flächennutzungsplan im Lande Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes das Raumordnungsprogramm ersetzt, entspricht der Bebauungsplan somit diesem Programm.

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 und Verkehr.

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
C 3 öffentlicher Personennahverkehr

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 besondere Planungsziele:

— Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in Blumenthal durch Bereitstellung notwendiger Verkehrsflächen für eine Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs;

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der Notwendigkeit, eine bessere Verbindung im öffentlichen Personennahverkehr zwischen den Ortsteilen Farge-Rekum und Lüssum-Bockhorn herbeizuführen, die auch im Hinblick auf die schulische Versorgung dieser Gebiete notwendig ist. Das soll mit der Verknüpfung der beiden Buslinien 70/71 und 76 durch eine Endschleife auf dem Grundstück am Buschdeel erreicht werden. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist hierfür erforderlich.

Die vier Grundstücke an der Reepschlägerstraße werden von den angrenzenden qualifizierten Bebauungsplänen 326 und 393 sowie dem Bebauungsplanentwurf 389 nicht erfaßt. Sie sollen mit den Wohngrundstücken der Umgebung aus Gründen der Rechtssicherheit und der baurechtlichen Gleichbehandlung planungsrechtlich gleich gestellt werden.

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG innerhalb des angegebenen Geltungsbereiches erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 958 ist so abgegrenzt, wie er für die Verwirklichung der Planungsziele erforderlich ist. Er ergibt sich aus den Grenzen der anschließenden Bebauungspläne.

6. Abwägung

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

In die bisherige Abwägung wurden die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2a Bundesbaugesetz (Einzelanhörung) vom 2. Januar 1978 bis 30. Januar 1978 eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

7. Planinhalt

Für die vorhandene Bebauung entlang der Reepschlägerstraße werden weitgehend die bisherigen Festsetzungen aus dem Staffelbauplan übernommen, die auch dem Bestand entsprechen. Sie werden durch Festsetzungen ergänzt, wie sie auch in qualifizierten Bebauungsplänen für die übrigen Wohnbauflächen in diesem Gebiet getroffen wurden. Damit werden die Grundstücke Haus Nr. 103 bis 109 mit den Wohngrundstücken in der Umgebung planungsrechtlich gleichgestellt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke an der Reepschlägerstraße soll „Allgemeines Wohngebiet — WA —" gelten. Von der Möglichkeit, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, wird hier kein Gebrauch gemacht, da diese Einrichtungen dem städtischen Charakter des Gebietes widersprechen würden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten zwei Vollgeschosse auf den straßenseitigen Grundstücksteilen und ein Vollgeschoß im rückwärtigen Bereich.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen liegen bei den im § 17 BauNVO angegebenen Höchstwerten.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Als Bauweise gilt wie bisher die offene Bauweise. Die Baugrenzen unterteilen die Grundstücke in angemessenem Verhältnis in überbaubare und nichtüberbaubare Flächen. Sie sollen sicherstellen, daß neben den vorhandenen Vorgärten auch ein zusammenhängender Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Deswegen sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur unter Geländeoberfläche zulässig sein.

7.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung des stadteigenen Flurstücks 366/1 als Verkehrsfläche bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einrichtung der geforderten Umsteigestelle der Buslinien 70/71 und 76.

Mit dem vorhandenen Straßenraum des Buschdeels zusammen ergibt sich eine i. M. 33 m breite und 85 m lange Verkehrsfläche. Diese soll eine Buswendeschleife mit Bushaltespur für die Linie 76 und eine Wartefläche für die Fahrgäste aufnehmen.

7.5 Sonstige Festsetzungen

Zur Abschirmung der an die Verkehrsfläche angrenzenden Wohnbebauung ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Verkehrsfläche das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Von dem auf dem Flurstück 366/1 vorhandenen Baumbestand werden einige Bäume als zu erhalten festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25, BBauG).

7.6 Nachrichtliche Übernahmen

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

8. Flächenangaben

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

Wohnbaufläche — WA —	= 0,19 ha	= 56 %
Verkehrsfläche	= 0,15 ha	= 44 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	= 0,34 ha	= 100 %

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, daß sich Nachteile für die im Plangebiet wohnenden Menschen ergeben werden, weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keinen Eingriff in private Flächen.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Maßnahme, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden soll, ist der Ausbau der Buswendeschleife am Buschdeel im Zuge der Heranführung der Linie 76 an die Linie 70/71 in der Dillener Straße. Über die Dringlichkeit dieser Maßnahme besteht Einverständnis mit dem Ortsamt Blumenthal. Die Maßnahme soll aus Mitteln des ÖPNV finanziert werden.

11. Kosten

Die Verwirklichung der unter 10. genannten Maßnahmen wird schätzungsweise folgende überschlägig ermittelten Kosten verursachen:

DM 105 000,— für den Straßenbau

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

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

12. **Folgemaßnahmen**

Die für öffentliche Zwecke bestimmte Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

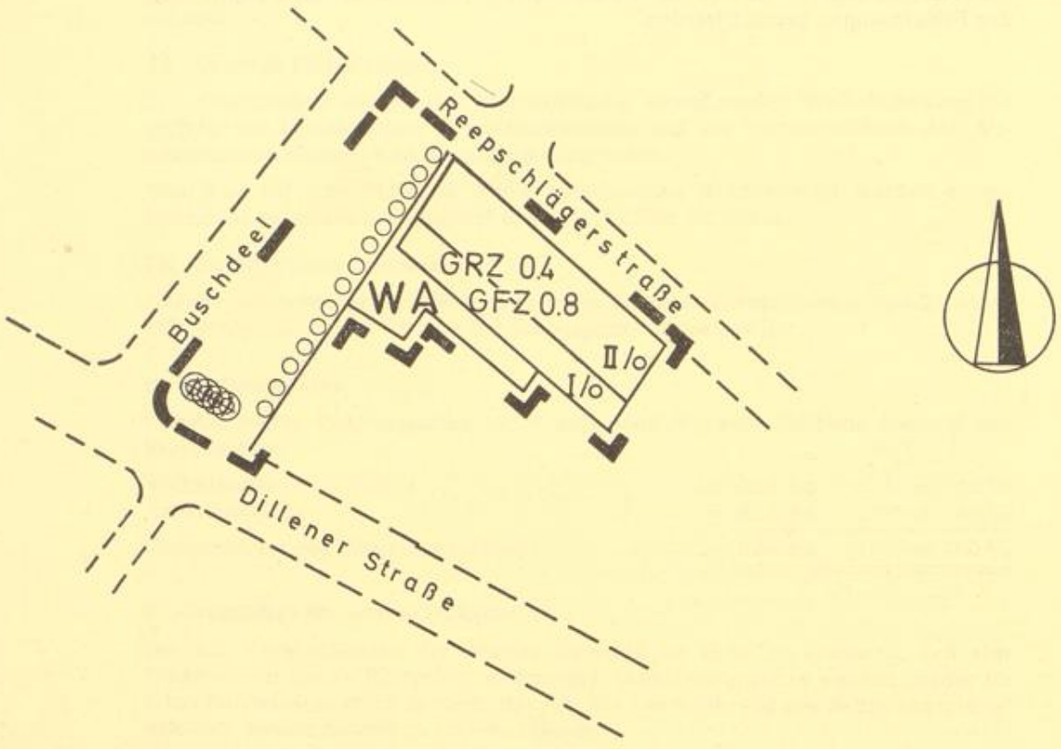
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge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

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes, die für die Durchführung des Bebauungsplanes in Betracht kämen, sind nicht zu erwarten, da die Wohnbaugrundstücke im Geltungsbereich bereits entsprechend den Festsetzungen genutzt werden.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 958

für ein Gebiet in Bremen – Blumenthal, bestehend aus dem Flurstück Nr. 366/1 der Flur 136/3 am Buschdeel (teilweise)
und den Grundstücken Nr. 103 bis 109 an der Reepschlägerstraße



Planzeichenerklärung

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
oooo	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
⊕	Bäume zu erhalten