Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(22.11.1976) Drucksache 9/175

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 9 / 175 S**
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode
22. 11. 76

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven, den Straßen Grambker Dorfstraße, Grambker Kirchweg, Grambker Heerstraße und der Straße Am Geestkamp in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 363/B

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 23. September 1976 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 zwischen der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven, den Straßen Grambker Dorfstraße, Grambker Kirchweg, Grambker Heerstraße und der Straße Am Geestkamp in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 29. Juni 1967 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 363/B). Die beigefügten Begründungen erläutern den Bebauungsplan und das Deckblatt, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

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

I. Bundesbehörden

Oberpostdirektion Bremen
Bundesbahndirektion Hannover

II. Bremische Behörden

Senator für Inneres
Senator für Bildung, 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 das Bauwesen
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Liegenschaftsamt
Amt für Denkmalpflege

Ortsamt Burglesum
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt
Amt für Wohnung und Siedlung
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Amt für Straßen- und Brückenbau
Gewerbeaufsichtsamt
Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
Fernmeldetechnisches Amt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen
Bremischer Deichverband am rechten Weserufer

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Kirchengemeinde Bremen
Neuapostolische Kirche in Bremen

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 28. November 1972) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 24. Mai 1973 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 16. Juli bis zum 17. August 1973 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 28. Juni bis zum 12. Juli 1973 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 18 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu ist folgendes anzuführen:

1. Die Einwohnerversammlung Grambke (96 Unterschriften), vertreten durch

Friedrich Schiffler, Bremen-Grambke, Am Burger See 14 A
Alexander Schuck, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 12
Wolfgang Wulfken, Bremen-Grambke, Am Grambker See 19
Kurt Lappe, Bremen-Grambke, Hinter d. Grambker Kirche 20
Hans-Joachim Hahn, Bremen-Grambke, Am Grambker See 1 A,

befürwortet im Prinzip eine Verdichtung im gesamten Ortsteil Grambke. Die Planung nehme aber zu wenig Rücksicht auf den Grambker See als Erholungszone und die ihn umgebende Kulturlandschaft.

Die vorgesehene 4- und 6geschossige Reihenhauszone an der Nord- und Ostseite der Straße Ellerbuschort beeinträchtige zu sehr die Grünfläche am Grambker See. Zugänge zum See würden damit verbaut. Es wird hier eine bis 2geschossige offene Bebauung sowie mehr Frei- und Grünflächen vorgeschlagen.

Das Maß der vorgesehenen Verdichtung wird als wesentlich überhöht angesehen. Demgegenüber seien die Grünflächen zu gering und würden durch die massierte Bebauung und zu erwartende Nutzung geschädigt, insbesondere auch das Schwimmbad durch zu hohe Badefrequenz. Es wird für die Bauflächen südlich Grambker Dorfstraße und Geestkamp eine bis 4geschossige offene Bauweise vorgeschlagen.

Der Spielplatz Ellerbuschort 12 sollte besser im Anschluß an die Badeanstalt ausgewiesen werden, damit dieses historische, strohgedeckte Bauernhaus sowie der wertvolle Baumbestand dieses Grundstücks sinnvoller verwendet werden könne. Im übrigen schließt sich die Einwohnerversammlung dem Einspruch des Architekten Hans-Joachim Hahn an (s. Punkt 3 dieses Berichts).

2. A. Schmuck, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 12, erhebt Einspruch gegen die Ausweisung „Spielplatz" auf dem Grundstück Ellerbuschort 12 (VR Flur 116, Flurstück 104 b und z. T. a und c) da sich auf diesem Grundstück das letzte noch erhaltene stilreine Bauernhaus der alten Dorfgemeinschaft Grambke sowie ein wertvoller, über 100jähriger Baumbestand befinde. Eine künftige Nutzung als

Spielplatz bedeute die Preisgabe eines seit Generationen gepflegten landschaftlichen Kulturgutes und sei daher unzumutbar. Außerdem sei damit eine neuerliche Lärmbelästigung für das umliegende Wohngebiet gegeben. Es wird daher vorgeschlagen, den Spielplatz zum Schwimmbad hin (Flurstücke 106 und 107) zu verlegen, womit ein Sport- und Spielkomplex außerhalb des Wohngebietes geschaffen würde. Die bisher als Spielplatz ausgewiesene Fläche sollte als Wohngebiet (1- bis 2geschossig offen) festgesetzt werden. Allerdings sei auch die im ersten Entwurf dieses Bebauungsplanes vorgesehene Ausweisung als Altentagesstätte sinnvoll.

Durch die geplante bis 6geschossige geschlossene Bebauung an der Nord- und Ostseite Ellerbuschort werde das südlich gelegene Wohngebiet vom See abgeschlossen. Es würden Grünflächen verbaut und Zugänge zum See aufgegeben. Es wird daher hier eine 2- bis 3geschossige offene Bauweise vorgeschlagen. Im übrigen sei die Bezeichnung des Grambker Sees als „öffentliches Gewässer" gemäß Begründung zum Bebauungsplan zweifelhaft, da der See Eigentum der Grambker Bauernschaft „Nachtweide" sei.

Hierauf wird erwidert (Punkt 1 und 2):

Im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung für den Gesamtbereich Grambke westlich der Eisenbahnlinie wurde die im vorliegenden Bebauungsplan 363/B z. T. geplante Verdichtung nochmals geprüft. Dabei erwiesen sich die vorstehend dargelegten Bedenken insofern als berechtigt, als für das geplante 8geschossige Baugebiet südlich Am Geestkamp eine Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung ausgewiesen ist (Geschoßflächenzahl 1,6). Diese Überschreitung sollte daher — wie im geänderten Bebauungsplan (Deckblatt) ausgewiesen — entfallen. Im übrigen sind die Bedenken gegen die z. T. vorgesehene Verdichtung bzw. mehrgeschossige Bauweise nicht berechtigt. Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Planänderung wurde die aufgrund der Planung im Bereich der Bebauungspläne 363 A, B und E erreichbare Einwohnerzahl nochmals geprüft. Danach ergibt sich hier eine maximale Einwohnerzahl von ca. 4000. Dabei wird die von den Einspruchführenden vorgeschlagene Wohndichte noch nicht einmal erreicht.

Eine dichtere Bebauungsmöglichkeit in diesem verhältnismäßig geringen Umfang ist auch dann vertretbar, wenn ein weiteres Bevölkerungswachstum nicht zu erwarten ist, da bei der sinkenden Belegungsdichte der Wohnungen ein weiterer Bedarf gegeben ist. Die maximale Einwohnerzahl wird nur erreicht, wenn die planerisch festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten voll ausgeschöpft werden. Sie wird jedoch allgemein unterschritten. Es ist also darauf hinzuweisen, daß der Bebauungsplan lediglich eine **Höchstgrenze** festsetzt.

Die teilweise dichtere bzw. mehrgeschossige Bebauung ist im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage dieser Flächen (geplanter Eisenbahn-Haltepunkt Grambke, Buslinien Grambker Heerstraße) gerechtfertigt. Die Grünflächen um den Grambker See sind den Bauflächen günstig zugeordnet. Durch ausreichende Abstände wird ein nachteiliger Einfluß der teilweise mehrgeschossigen Bebauung auf die umgebenden Flächen vermieden.

Die geplante bis 6geschossige Bauweise an der Straße Ellerbuschort ist wegen der bevorzugten Lage (Ausblick auf den See) sinnvoll. Außerdem ist im Bereich Grambker Dorfstraße/Ellerbuschort die Entwicklung eines Ortskernes vorgesehen bzw. z. T. bereits vorhanden (Verwaltung, Versorgungsbetriebe). Auch die im östlich anschließenden Gebiet (Bebauungsplan 363/E) geplante mehrgeschossige Wohnbebauung ist in diesem Zusammenhang zu beurteilen. Die Zugänge zum Grambker See bleiben bei dieser Planung in genügender Ausdehnung und Anzahl erhalten (an 4 Stellen im Bereich südlich des Sees).

Die Bedenken gegen die Ausweisung „Spielplatz" auf dem Grundstück Ellerbuschort 12 sind berechtigt. Das dort befindliche wertvolle niedersächsische Bauernhaus mit dem umgebenden Baumbestand sollte erhalten bleiben. Dies wird ermöglicht bei einer künftigen Nutzung der fraglichen Fläche als Kindertagesheim, für das in diesem Gebiet ein Bedarf besteht. Eine Nutzung als Altentagesstätte ist nicht sinnvoll, da hierfür eine größere Fläche in Verbindung mit einem Altenheim jenseits des Sees im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Im Deckblatt zum Bebauungsplan soll diese Fläche daher als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindertagesheim) festgesetzt werden. Der Spielplatz wird dabei etwa 100 m weiter östlich auf die dort bereits im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche verschoben. Dort ist eine Zuwegung zur Grambker Dorfstraße vorgesehen.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen teilweise stattzugeben (siehe Deckblatt).

3. Hans-Joachim Hahn, Bremen-Lesum, Am Grambker See 1 A, wendet sich zunächst gegen das Verfahren zu diesem Bebauungsplan. Von einer „Demokratisierung der Planung" dürfe nicht gesprochen werden, wenn man nicht einmal Kopien der Schriftsätze und Pläne erhalten könne.

Die beabsichtigte Verdichtung auf 75 WE/ha sei nicht sinnvoll. Der Erholungsraum Grambker See werde diese Verdichtung nicht verkraften können. Auch der geplante S-Bahn-Haltepunkt sei kein Grund für eine überhöhte Verdichtung. Durch das weiter südlich gelegene Industriegebiet sei auch zeitweise eine starke Beeinträchtigung des Wohnens durch Staub- und Geruchsimmissionen gegeben.

Es wird daher eine Verdichtung auf höchstens ca. 50 WE/ha vorgeschlagen. Um die sinnvolle Entwicklung in Grambke sollte man genauso besorgt sein wie z. B. um St. Magnus oder Oberneuland.

Der Grambker See sei z. Zt. noch kein öffentliches Gewässer, sondern im Privatbesitz der Grambker Bauernschaft.

Für die Grünflächen außerhalb des Seeufers wird empfohlen, diese auch weitestgehend in Privathand zu belassen. Das spare Steuergelder und gewährleiste eine bessere Pflege.

Hierauf wird erwidert:

Die Vorwürfe hinsichtlich des Verfahrens zu diesem Bebauungsplan müssen zurückgewiesen werden. Im Sinne einer besseren Unterrichtung der Bevölkerung wurden die Planunterlagen neben der gesetzlich vorgeschriebenen Auslegung zusätzlich 2 Wochen im Ortsamt Burglesum ausgelegt. Jedermann hatte Gelegenheit, sich umfassend zu informieren und fachliche Auskünfte beim Bauamt Bremen-Nord einzuholen. Auch nach der Auslegung wird den betroffenen Anliegern bei Anfragen Einsicht in die Pläne und Begründungen gewährt. Lediglich die Herausgabe der noch nicht rechtsverbindlichen Unterlagen wird für nicht notwendig bzw. nicht zweckmäßig gehalten, zumal auch der Öffentlichkeitsarbeit nicht zuletzt wegen der Kostenfrage sinnvolle Grenzen gesetzt werden müssen.

Im übrigen wird im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. verwiesen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnens durch die weiter südlich gelegene Industrie kann in städtebaulicher Hinsicht nicht vorliegen, da bis dorthin ein Abstand von ca. 1000 m gegeben ist.

Die Bezeichnung des Grambker Sees als öffentliches Gewässer in der Begründung zum Bebauungsplan soll klarstellen, daß es sich um ein Gewässer im Sinne des Bremischen Wassergesetzes handelt.

Es ist vorgesehen, die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen um den Grambker See so zu gestalten, daß der See mit den notwendigen Wanderwegen, Zugängen und begleitenden Grünzügen der Bevölkerung Grambkes als Erholungsfläche zugänglich gemacht wird. Dabei wird es notwendig sein, daß die Stadtgemeinde die hierzu erforderlichen Flächen für diesen öffentlichen Zweck erwirbt.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen hinsichtlich einer möglichen Verdichtung teilweise stattzugeben (s. Deckblatt zum Bebauungsplan), diese im übrigen jedoch nicht zu berücksichtigen.

4. Alfred Rethfeld, Bremen-Lesum, Am Grambker See 13 A,

begrüßt grundsätzlich den Bebauungsplan in seiner ganzen Anlage. Er hält jedoch eine Verdichtung auf höchstens 40 WE/ha für angebracht. Dabei sei im Bereich des Grambker Sees mit Rücksicht auf die Erhaltung der Landschaft eine über 4geschossige Bauweise unangemessen. Insbesondere die vorgesehene massierte 8geschossige Bebauung nördlich des Sees sei nur durch „Wohnmaschinen" in Betonklötzen aufzufangen. Dadurch werde das Landschaftsbild um das Erholungsgebiet buchstäblich erschlagen. Im Hinblick auf die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung sei für diese Verdichtung kein Bedürfnis gegeben.

Hierauf wird erwidert:

Es darf im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. verwiesen werden. Die über 4geschossige Bebauung bildet keine zu starke Beeinträchtigung der Grünanlagen, da sie nur z. T. festgesetzt wird und ausreichende Abstände vorgesehen sind. Im Sinne günstigerer Übergänge bietet sich eine gestaffelte Bauhöhe an, da in diesen Bauzonen eine Überschreitung der Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung nicht mehr festgesetzt wird.

Es ist in diesem Bereich Grambkes eine teilweise höhere Bebauung möglich und sinnvoll, gerade weil ein Ausgleich durch die umfangreiche Grünanlage mit dem Grambker See besteht. Auch im Rahmen der anzustrebenden Verbesserung der Infrastruktur in diesem Gebiet ist eine Gesamtplanung unter Berücksichtigung einer angemessenen Verdichtung notwendig.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Wohndichte zum Teil stattzugeben (s. Deckblatt), diese im übrigen jedoch nicht zu berücksichtigen.

5. Rosa Wulfken, Bremen 77, Am Grambker See 2 A,
sowie 60 Mitunterzeichner,

halten es für wünschenswert, den dörflichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Es sei eine möglichst niedrige Bebauung anzustreben. Die Privatgrundstücke am Grambker See sollten nicht so hart beschnitten werden, sondern es sollte lediglich ein Uferstreifen bis zur Eisenbahn öffentliches Grün werden. Der Spielplatz sollte verschoben werden, damit das Möhlenbrocksche Haus erhalten werden könne.

Im übrigen sei die Neuplanung zu begrüßen, insbesondere das vorgesehene Altenheim sei günstig angeordnet.

Hierauf wird erwidert:

Es darf im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. verwiesen werden. Im übrigen müssen bei Verwirklichung der Planung von den hier fraglichen 8 Grundstücken nordöstlich des Grambker Sees 7 vollständig übernommen und entschädigt werden. Diese Wohngrundstücke könnten als solche in eingeschränkter Form selbst dann nicht verbleiben, wenn die Grünzone schmaler ausgewiesen würde, da etwa die Hälfte der Grundstückstiefe bereits für den Gemeinbedarf (Altenheim) benötigt wird. Es ist außerdem auf die verhältnismäßig hohen Anforderungen für eine Erschließung dieser Flächen als Wohngrundstücke hinzuweisen.

Es wird daher empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben (siehe Erwiderung zu Punkt 1.).

6. Wilhelm Mester, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 4,
vertreten durch die Rechtsanwälte
Dr. Gustav Winckelmann etc., Bremen, Postfach 202,

wendet gegen den Bebauungsplan ein, dieser sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, wie es nach § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz gefordert werde, da statt 22 WE/ha nunmehr im Bebauungsplan eine Wohndichte von 75 WE/ha zugrunde gelegt werde. Diese Verdichtung widerspreche auch den Erkenntnissen der letzten Jahre über zunehmende Abneigung gegen Hochhauswohnungen. Auch sei ein weiteres Bevölkerungswachstum nicht mehr zu erwarten.

Weiterhin sei die Grünflächenplanung als verfehlt anzusehen. Statt öffentlicher Grünflächen sollte ein großer Teil als private Grünflächen vorgesehen werden, die besser den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepaßt und außerdem weniger Kosten für die Stadtgemeinde ergeben würden.

Auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sei die Belassung privater Grünflächen günstiger. Dies treffe insbesondere für die südwestliche Bucht des Sees mit seiner Tier- und Pflanzenwelt zu, die der Einspruchführende als Eigentümer der Fläche bisher zu pflegen und zu erhalten vermochte. Dies sei bei einem öffentlichen Verkehr um den See herum nicht mehr möglich, da der natürliche Reiz und die Zufluchtsmöglichkeiten der Tiere beseitigt würden.

Schließlich sei auch das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BBauG verletzt worden. Es sei für ihn unzumutbar, daß das seit 160 Jahren im Familienbesitz befindliche Grundstück um ca. 1/4 verkleinert werde.

Herr M. empfiehlt, auf Ausweisung einer Teilfläche als öffentliche Grünfläche am See (ca. 575 qm) zu verzichten. Er sei aber bereit, sich jeder Auflage zur Erhaltung dieser (privaten) Grünfläche zu unterwerfen. Im Bereich nördlich des Grundstückes sollte an 2 Stellen jeweils eine Brücke über den See (ca. 20 m lang) errichtet werden, um dem Fußgänger einen Einblick zu verschaffen. Für den Fall, daß ca. 270 qm des Grundstückes als öffentliche Grünfläche am Seeufer beansprucht würden, könne ein ohnehin verlandeter Streifen am Seeufer in die Grünanlage einbezogen werden.

Hierauf wird erwidert:

Es darf im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. hingewiesen werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Es wurde dabei den inzwischen erfolgten Entwicklungen Rechnung getragen (z. B. geplanter Haltepunkt Grambke) und lediglich eine höhere Wohndichte ausgewiesen. Gemäß Deckblatt zum Bebauungsplan wird durch diese Erhöhung nicht die von den Einspruchführenden vorgeschlagene maximale Wohndichte erreicht.

Bei Anlegung der geplanten Grün- und Erholungsfläche werden die Landschaft und der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich erhalten. Gerade um dies bei der Anlegung eines Wanderweges im Rahmen der Gesamtanlage berücksichtigen zu können, muß eine Mindestbreite der Grünfläche, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, zur Verfügung stehen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des fraglichen Grundstücks ist auch dann nicht gegeben, wenn die als Grünfläche ausgewiesene Teilfläche ganz oder teilweise für öffentliche Zwecke abzutreten ist, da auf dem Grundstück genügend Freiflächen verbleiben.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken und Anregungen im wesentlichen nicht zu berücksichtigen (siehe Punkt 1.).

7. Firma W. Kellner & Co., bezüglich ihres
Grundstückes Flur 116, Flurstück 26,
vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Gätjen u. Partner, Bremen, Postfach 474,

wendet sich gegen die Ausweisung des o. a. Grundstückes als Grünzug. Es wird beantragt, hier Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet bei geschlossener Bauweise festzusetzen und nur eine schmale Zuwegung von der Grambker Heerstraße zu dem Grünzug am Grambker See vorzusehen.

Ein Grünzug unmittelbar an der dichtbefahrenen Grambker Heerstraße habe wegen der starken Immissionen keinen Erholungswert. Zudem werde durch die vorgeschlagene Häuserzeile die rückwärtige Grünzone von der Straße abgeschirmt, so daß sie als Erholungsfläche besser nutzbar werde.

Die vorgeschlagene Ausweisung als Mischgebiet werde auch dem Wert dieser Fläche und dem längs der Grambker Heerstraße großen Bedarf an Läden und Handwerksbetrieben besser gerecht.

Hierauf wird erwidert:

Es darf im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. hingewiesen werden.

Planerisch ist es notwendig, im fraglichen Bereich einen Zugang zum Grambker See und eine breitere Verbindung der Grünfläche mit der Grambker Heerstraße herzustellen, um damit der Bevölkerung einen Einblick zum See mit seinen Grünanlagen zu eröffnen. Eine Erweiterung des Mischgebietes an der Grambker Heerstraße ist hier städtebaulich nicht erforderlich, jedoch rechtfertigt der besondere Wert dieser Grünverbindung die im Bebauungsplan enthaltene Ausweisung, die im Einklang mit dem geltenden Flächenutzungsplan steht.

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

8. Johann Gieschen, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 6 C,
vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. H. Lampe etc., Bremen, Marktstraße 3,

erhebt Einwendungen bezüglich seiner Grundstücke Flur 166, Flurstücke 103a und b sowie 135, 136 und 137. Durch die Verplanung seines Wohngrundstückes (Flurstück 103 a) zum Teil als Grünfläche und die geplante Bebauung lediglich an der Straße Ellerbuschort werde es ihm unmöglich, diese Wohngrundstücke weiterhin als solche zu nutzen. Durch die geplante 4- und 6geschossige Bebauung an der Straße Ellerbuschort würden die dort vorherrschenden Einfamilienhausgrundstükke unzumutbar beeinträchtigt und vom Grambker See sowie von der Straße Ellerbuschort abgeschnitten. Auch bestehe für die damit verbundene Verdichtung keinerlei zwingende Notwendigkeit. Daher wende er sich auch gegen eine 3geschossige Bebauung und eine Ausweisung als Mischgebiet für seine Flurstücke 135, 136 und 137 (südlich Ellerbuschort).

Hierauf wird erwidert:

Es darf auch hier im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. verwiesen werden.

Die Grünflächenplanung am Grambker See soll einen wesentlichen Teil der städtebaulichen Ordnung in Grambke sichern, wobei die vorgesehene Verlegung der

bebauten Zone an die Straße Ellerbuschort notwendig erscheint. Die weitere Nutzung der vorhandenen Wohngebäude in der bisherigen Form wird durch diesen Bebauungsplan im Rahmen des Bestandsschutzes nicht ausgeschaltet.

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

9. Berta Hoffmann, Bremen 77, Am Niederhof 4,

erhebt Einspruch gegen die Einbeziehung ihres Anwesens in die geplante Gemeinbedarfsfläche. Auf dieser Fläche habe sie 2 Bauplätze als Mitgift ihrer Töchter vorgesehen. Durch die Planung werde ihr ein unzumutbarer Schaden zugefügt.

Das Ortsamt und Polizeigebäude könnten ohne weiteres durch Aufstockung vergrößert werden, um eine flächenmäßige Ausweitung zu vermeiden.

Außerdem sei eine so große Verdichtung wegen der voraussichtlich nicht mehr wesentlich steigenden Einwohnerzahl unnötig.

Hierauf wird erwidert:

Es darf im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 1. verwiesen werden. Die ausgewiesene Fläche für Verwaltungsgebäude ist in dieser Größe im Ortskern Grambke notwendig, um dort eine zusammengefaßte Verwaltung unterbringen zu können. Dabei ist das fragliche Grundstück gegen angemessene Entschädigung durch die Stadtgemeinde zu übernehmen. Eine Aussparung dieses Grundstücks oder eines wesentlichen Teiles davon ist dabei städtebaulich nicht vertretbar.

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

10. Henriette Aschermann und Kurt Aschermann, Bremen 77, Am Niederhof 2,

wenden sich gegen die Ausweisung von ca. 1/3 ihres Hausgrundstückes (etwa 250 qm) als Gemeinbedarfsfläche, da dieser Eingriff in ihr mühevoll erworbenes Grundeigentum nicht zumutbar sei.

Hierauf wird erwidert:

Das fragliche Grundstück ist zum überwiegenden Teil durch die geplante Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung) betroffen. Zur Verwirklichung der Planung ist es erforderlich, daß die Stadtgemeinde Bremen dieses Grundstück gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung übernimmt. Eine Einschränkung der Gemeinbedarfsfläche ist aus überwiegenden öffentlichen Interessen nicht vertretbar. Es darf hierzu auf die Erwiderung zu Punkt 9. hingewiesen werden.

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

11. Dolly Bickel, 282 Bremen 77, Grambker Heerstraße 65,

wendet sich gegen die Ausweisung der östlichen Hälfte ihres Grundstücks als Grünzug. Diese Grünfläche sei bei weiterer Bebauung des Grundstücks für den eigenen Bedarf notwendig. Eine Promenade am Grambker See sei nicht zwingend erforderlich, da bereits im Lesumgebiet ein großes Naherholungsgebiet bestehe. Ein öffentlicher Zugang zum See sei bereits jetzt gegeben (Badeanstalt). Die Planung bedeute einen unzumutbaren Eingriff in Privateigentum der einzelnen Anwohner. Es wird weiterhin bemängelt, daß die vorgesehene Promenade aus dem Bebauungsplan nicht zu erkennen sei. Es wird lediglich die Weiterführung der bestehenden Promenade bis zur Badeanstalt mit Anschluß an die Grambker Dorfstraße vorgeschlagen, damit wenigstens ein Teil der Grundstücke am See in Privathand bliebe.

12. Curt und Edwin Brumme (bezüglich des Flurstücks 100) und Wolfgang Wulfken (bezüglich des Flurstücks 99),
vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Wolfgang Kulenkampff, Bremen, Domsheide 3 I,

wenden sich gegen die Einbeziehung der o. a. Flurstücke in die geplante Grünanlage. Seit etwa 200 Jahren seien diese Flächen im Eigentum der Familien. Sie seien für die Eigentümer als Erholungsflächen überaus wertvoll, so daß eine Enteignung für sie eine besondere Härte bedeuten würde. Andererseits sei die fragliche Fläche als öffentliche Grünanlage entbehrlich, wobei der geplante Promenadenweg auch hier — wie weiter westlich — an den Privatgrundstücken entlanglaufen könnte. Die Belange der Eigentümer seien daher hier als vorrangig anzusehen.

13. Walter Malchin, Kurt Siegler, Georg Rauger, Werner Klinker, Gretel Becker, Ludwig Wulfken und Kurt Werrmann,
vertreten durch die Rechtsanwälte Rolf Kulenkampff und Jürgen H. Karsten, Bremen-Blumenthal, Landrat-Christians-Straße 79,

wenden sich gegen die geplante Festsetzung der Flurstücke 74 bis 83 am Grambker See als Grünzug bzw. Altentagesstätte. Diese Ausweisung widerspreche dem Planziel, in Grambke ein verdichtetes Wohngebiet zu schaffen. Für einen notwendigen Grüngürtel um den See würde ein Fußweg mit begleitendem Baumbestand ausreichen. Die Ausweisung der Grünfläche habe auch erhebliche Entschädigungsansprüche zur Folge.

Die Altentagesstätte liege weder zentral noch übermäßig verkehrsgünstig. Eventuell bestehe in anderen Gebieten ein erheblich größerer Bedarf. Außerdem werde hier der Erschließungsaufwand erheblich sein.

14. Herr Davedeit und Frau, Bremen-Grambke, Am Grambker See 19 A,

wenden sich gegen den Bebauungsplan, da sie dadurch (Ausweisung als Altenheim bzw. Altentagesstätte) unzumutbar betroffen würden. Das mit viel Mühe erworbene Hausgrundstück möchten sie nicht mehr abgeben, zumal sie bereits fast 80 Jahre alt seien.

Hierauf wird erwidert (Punkte 10.—14.):

Der Grambker See ist in diesem Gebiet eine einmalige landschaftliche Gegebenheit, die planerisch im Sinne des Allgemeinwohls zu berücksichtigen ist. Die ausgewiesene Grünfläche um den Grambker See ist im Rahmen der Gesamtplanung in Grambke unbedingt notwendig. Die Grünfläche soll u. a. einen Wanderweg aufnehmen können, so daß den Spaziergängern die Umwanderung des Sees ermöglicht wird. Dies ist am wirkungsvollsten in Form einer öffentlichen Grünfläche zu verwirklichen. Daher ist ein Verbleib von Privatgrundstücken direkt am Seeufer nicht vorgesehen. Bei der im Bebauungsplan ausgewiesenen Planung werden jedoch für die vorhandenen Privatgrundstücke unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden, da diese außerhalb der Grünflächen genügend Freiflächen behalten, soweit sie nicht durch die Stadtgemeinde gegen entsprechende Entschädigung ganz übernommen werden müssen.

Die Planung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche (Altenheim, Altentagesstätte) entspricht durchaus dem dringenden Bedarf. Sie ist verkehrsgünstig zur Grambker Heerstraße (Buslinien) gelegen, insbesondere aber durch den in unmittelbarer Nähe vorgesehenen Haltepunkt Grambke der vorhandenen Bundesbahnlinie. Weiterhin ist die direkte Verbindung der Fläche zur Grünanlage Grambker See als sehr vorteilhaft anzusehen. Ein besonderer Erschließungsaufwand ist nicht ersichtlich, da ein Ausbau der vorhandenen Straßen bzw. Wege im geplanten Umfange ohnehin notwendig ist.

Im übrigen darf auf die Erwiderung zu Punkt 3. hingewiesen werden.

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

15. Siegfried Lorenz, Bremen-Grambke, Am Grambker See 22,

wendet sich gegen die Ausweisung seines Grundstücks als Altentagesstätte. Dabei seien seine privaten Belange nicht genügend berücksichtigt worden. Er schlägt vor, den südlichen Teil des Wohngrundstücks (etwa die Hälfte der Fläche einschließlich Wohnhaus) als Wohnbaufläche zu erhalten und damit in die südlich anschließenden Wohnbauflächen einzufügen. Es bestehe bereits ein Zufahrtsweg zur öffentlichen Straße Am Grambker See. Evtl. könne auch das abzugebende nördliche Teilgrundstück gegen eine südliche Erweiterung des Hausgrundstücks getauscht werden, wodurch der Stadtgemeinde Kosten erspart würden.

Die Enteignung seines Wohngrundstücks sei auch deswegen eine besondere Härte, weil er z. Zt. einen kurzen Weg zur Arbeitsstelle habe (Klöckner AG), den er mit dem Fahrrad zurücklege. In gleich günstiger Lage und Entfernung sei ein anderes Einfamilienhaus für ihn nicht zu bekommen.

Hierauf wird erwidert:

Das fragliche Grundstück liegt im mittleren Teil der geplanten Altentagesstätte (bzw. Altenheim). Eine Herausnahme dieses Grundstücks oder eines wesentlichen Teiles davon aus der Gemeinbedarfsfläche ist städtebaulich nicht vertretbar, da dann eine sinnvolle Nutzung der Fläche für die notwendigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs nicht möglich wäre. Das Grundstück ist zu gegebener Zeit durch die Stadtgemeinde vollständig zu übernehmen, wobei die Entschädigungsfragen

hinsichtlich dieses Eingriffs in einem gesonderten Verfahren zu klären sein werden.

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

16. Friedrich Blanke, Bremen-Grambke, Am Grambker See 16,

erhebt Einspruch gegen den geplanten Wendeplatz östlich der Straße Am Grambker See. Da in dieser Sackgasse bisher keinerlei Verkehrsschwierigkeiten aufgetreten und auch künftig bei der geringen Zahl von Anliegern nicht zu erwarten seien, wäre der Wendeplatz nicht erforderlich. Durch den geplanten Wendeplatz würde ein großer Teil seines Gartens, u. a. 13 Stück 3 m hohe Tannen, vernichtet. Dadurch würden die Natur und das Landschaftsbild, in dem auch ein selten gewordenes Strohdachhaus das Bild verschönere, stark geschädigt. Im Interesse der Anlieger und Naturfreunde sollte daher der Wendeplatz entfallen.

Hierauf wird erwidert:

Die Größe des Wendeplatzes (16 m Durchmesser zuzüglich 2 bzw. 1 m Fußweg) wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, das für einen ordnungsmäßigen Verkehrsablauf notwendig ist. Eine Verschiebung des Platzes ist nicht angebracht, da dann neben einer verkehrsmäßig ungünstigeren Lage vorhandene Gebäude und andere Grünanlagen betroffen würden. Bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Anordnung bleiben auf dem fraglichen Grundstück genügend Freiflächen bzw. Grünanlagen vorhanden. Die bei der geplanten Übernahme eines erheblichen Teiles des Vorgartens auftretenden Entschädigungsfragen müssen in einem gesonderten Verfahren geregelt werden.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

17. Dora Niedlich, Bremen-Grambke, Grambker Dorfstraße 19 (Flurstück 181), vertreten durch Rechtsanwalt Hartwig Rohmeyer, Bremen 44, Sebaldsbrücker Heerstraße 34,

wendet sich gegen die geplante Verdichtung, da durch den damit verbundenen Zuwachs im Verkehrsaufkommen einige Wohnstraßen für die Anlieger erheblich an Wert verlieren würden. Insbesondere sei das bei ihrem o. a. Grundstück der Fall, das künftig von 3 Seiten durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen unzumutbar beeinträchtigt werde, wodurch der Wohnwert annähernd aufgehoben werde. Zusätzlich würde das Grundstück z. T. durch geplante Verkehrsflächen verringert.

Durch den geplanten Straßenausbau werde überörtlicher Verkehr in dieses Wohngebiet hineingezogen.

Die hier geplante 4- und 6geschossige Bebauung nehme keine Rücksicht auf den Baubestand sowie die Grundstücksgrenzen und widerspreche damit den berechtigten Interessen der jetzigen Eigentümer. Dabei seien die bisherigen Grundstükke durchaus zur Aufnahme gesonderter Baueinheiten geeignet.
Durch diese Planung könnten alteingesessene Grambker Bürger in ihrem Eigentumsbestand gefährdet werden. Das widerspreche einer sinnvollen Entwicklung dieses gewachsenen Wohngebietes und auch der Eigentumsgarantie.

Weiterhin würden die geplanten Parkplätze vor dem Grundstück die vorhandenen Ausfahrten blockieren.

Hierauf wird erwidert:

Im Bereich Grambke ist aus städtebaulichen Gründen eine strukturelle Neuordnung erforderlich, um den Forderungen des § 1 Bundesbaugesetz hinsichtlich der Bedürfnisse der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan u. a. neue Verkehrsflächen und geänderte Bauzonen ausgewiesen, damit künftig die Grundlagen einer städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung ist bis zur Verwirklichung der geplanten Neubebauung nicht gegeben (Bestandsschutz). Die dann auftretenden Entschädigungsfragen müssen in einem gesonderten Verfahren geklärt werden.

Im übrigen darf auf die Erwiderung zu Punkt 1. verwiesen werden.

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

18. Christian Muth, Bremen-Grambke, Am Geestkamp 11 (Flurstück 53),

erhebt Einspruch gegen die geplante neue Straßenführung, die sein Grundstück

zerschneide und nur ca. 3 m an seinem Haus vorbeiführe. Auch müßte das nördliche Teilgrundstück als Baufläche ausgewiesen werden.

Es wird statt der ausgewiesenen Straßenführung eine gerade durchgehende Verbindung von der vorhandenen Straße Am Geestkamp zur Straße Am Grambker See vorgeschlagen. Das sei vorteilhafter und billiger, da kein Haus im Wege stehe.

Hierauf wird erwidert:

Die Beseitigung der bisherigen schienengleichen Bahnübergänge in Grambke, u. a. auch durch die Straße Am Geestkamp, ist ein wesentlicher Teil der geplanten städtebaulichen Neuordnung in diesem Gebiet. Dabei wird eine neue Straßenverbindung von der Straße Am Geestkamp zur jenseits der Bahnlinie liegenden Weyerdeelenstraße notwendig.

Durch die im Bebauungsplan gewählte Lösung wird eine zügige Verkehrsführung erreicht, und außerdem werden möglichst wenig Wohngebäude betroffen. Bei Verwirklichung dieser Verkehrsplanung einerseits und der beabsichtigten Wohnbebauung im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung andererseits ist ein Verbleib dieses Wohngrundstückes nicht mehr vertretbar. Die dann auftretenden Entschädigungsfragen müssen in einem gesonderten Verfahren geklärt werden.

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

Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 29. Januar 1974) hat der Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt vom 25. März 1974 zum Bebauungsplan zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 25. April 1974 dem Deckblatt vom 25. März 1974 zum Bebauungsplan zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (mit Deckblatt) beschlossen.

Daraufhin hat der Plan mit Deckblatt vom 25. März 1974 und Begründungen vom 10. Juni bis zum 11. Juli 1974 gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Deckblatt und Begründungen in der Zeit vom 24. Mai bis zum 6. Juni 1974 im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 6 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

1. Die Handelskammer Bremen, Bremen 1, Haus Schütting,

verweist auf die bereits anläßlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregung, daß auf der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven eine künftige zweite Trasse für einen späteren S-Bahn-Verkehr berücksichtigt werden sollte. Es wird auch auf den Bundesverkehrswegeplan, 1. Stufe, der Bundesregierung hingewiesen, der einen verstärkten Ausbau des öffentlichen schienengebundenen Personennahverkehrs vorsehe.

Hierauf wird erwidert:

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange, u. a. die Bundesbahndirektion Hannover, der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr und die Bremer Straßenbahn AG, haben diesem Bebauungsplan sowie auch den beiden anschließenden Bebauungsplänen 363/A und 363/E, die gleichfalls ein Teilstück der Eisenbahnlinie enthalten, zugestimmt. Hinsichtlich der angesprochenen Problematik teilte die Bundesbahndirektion folgendes mit:

„Über den Ausbau des S-Bahn-Netzes liegen bisher keine konkreten Planungen vor. Es ist uns auch noch nicht bekannt, ob im Bereich der jetzigen Strecke Wunstorf—Bremen—Bremerhaven zusätzliche Gleise für den Nahschnellverkehr angelegt werden müssen."

Die Beschließung dieses Bebauungsplanes als Grundlage einer städtebaulichen Neuordnung in Grambke — seit über 4 Jahren besteht bereits eine Veränderungssperre — ist als dringlich anzusehen.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

2. Doris Niedlich, Bremen-Grambke, Grambker Dorfstraße 19,

wiederholt die Bedenken, die sie bereits anläßlich der 1. Auslegung des Bebauungsplanes vorgetragen hat (siehe Punkt 17. des Berichtes über die 1. Auslegung).

Hierauf wird erwidert:

Es wird vollinhaltlich auf die Erwiderung zu Punkt 17. des Berichtes über die 1. Auslegung des Bebauungsplanes verwiesen und empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

3. Die Rechtsanwälte Rolf Kulenkampff und Jürgen H. Karsten, Bremen-Blumenthal, Landrat-Christians-Straße 79,

wiederholen ihre bereits anläßlich der 1. Auslegung des Bebauungsplanes erhobenen Bedenken (siehe Punkt 13. des Berichts über die 1. Auslegung des Bebauungsplanes). Sie wenden sich namens der von ihnen vertretenen Grundstückseigentümer gegen die Inanspruchnahme von Wohngrundstücken für Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen (Altenheim) westlich des Grambker Sees. Es handele sich um nicht notwendige und nicht vertretbare einseitige Maßnahmen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Ein evtl. notwendiger Zugang zum Grambker See könne durch Beschränkung auf eine dementsprechende Wegefläche geschaffen werden, ohne daß Wohnhäuser betroffen würden. Die vorgelegte Planung sei jetzt noch weniger gerechtfertigt, da gemäß Deckblatt zum Bebauungsplan lediglich eine Einwohnerzahl von 4000 im fraglichen Teil Grambkes (statt ursprünglich 7000—8000) vorgesehen sei.

Hierauf wird erwidert:

Es darf auch hierzu auf den Bericht über die 1. Auslegung des Bebauungsplanes (Erwiderung zu Punkten 10.–14.) verwiesen werden. Es ist auch bei einer Einwohnerzahl von maximal 4000 in dem fraglichen Teil Grambkes notwendig, daß der Grambker See als einmalige landschaftliche Gegebenheit der Bevölkerung zugänglich gemacht wird. Dieses Ziel ist nur durch Ausweisung von ausreichenden öffentlichen Grünflächen erreichbar. Bei den fraglichen Privatgrundstücken verbleiben genügend Freiflächen, soweit sie nicht durch die Stadtgemeinde gegen angemessene Entschädigung ganz zu übernehmen sind.

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

4. A. Schuck, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 12,

erhebt Einspruch gegen die Ausweisung seines Grundstücks (VR Flur 116, Flurstück 104 b und Teile von a und c) als Kindertagesheim. Darin sehe er eine unbillige Härte sowie erhebliche Werteinbuße. In das historische Bauernhaus, das sich seit etwa 200 Jahren im Familienbesitz befinde, sei viel Arbeit und Kapital investiert worden. Es seien genügend andere geeignetere Flächen für ein Kindertagesheim vorhanden.

Hierauf wird erwidert:

In die Planung für das Kindertagesheim wurde nach Absprache mit dem Senator für Soziales, Jugend und Sport das vorhandene Bauernhaus einbezogen. Somit bleiben das wertvolle Gebäude und der vorhandene Baumbestand erhalten. Für ein Kindertagesheim besteht in diesem Gebiet großer Bedarf. Eine Ausweisung an anderer Stelle dieses Gebietes ist nicht möglich und auch wenig sinnvoll, da die Flächen für die Erholung bzw. als Spielplatz erforderlich sind. Das öffentliche Interesse an der Verwirklichung dieser Gemeinbedarfsfläche, die sich günstig in die übrige Planung am Grambker See einfügt, ist in diesem Fall als vorrangig gegenüber den privaten Belangen anzusehen. Die Entschädigungsfragen sind dabei in einem gesonderten Verfahren zu klären.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

5. Wilhelm Mester, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 4,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

a) Er wendet sich gegen die Ausweisung eines Teiles (etwa 575,5 qm = 23,1 Prozent) seines Grundstücks als Grünfläche. Er schlägt vor, lediglich den etwa 267,5 qm großen Teil dieser Fläche, der direkt am See liegt, als Grünfläche festzusetzen und ihm die übrige Teilfläche seines Wohngrundstücks zu belassen. Die weitergehende Inanspruchnahme seines Grundstücks sei zur Verwirklichung der öffentlichen Grünanlage nicht notwendig.

Das Grundstück sei seit 160 Jahren im Familienbesitz. Da er viel Arbeit in das Grundstück gesteckt habe und von ihm auch nur eine Nutzung der fraglichen Fläche als Garten- oder Grünanlage in Frage komme, empfinde er diese Planung als besondere Härte. Auch werde sich dadurch die Grundstücksgrenze sehr nah an das Wohnhaus heranschieben und das verbleibende Grundstück in der Wohn-

qualität unverhältnismäßig stark schmälern. Er sei auch auf diese rückwärtige Fläche für die eigene Erholung angewiesen, da das Grundstück im übrigen dem Verkehrslärm von der Bundesstraße 6 stark ausgesetzt sei. Für die Stadtgemeinde sei es auch im Hinblick auf die Kosten sinnvoll, einen Teil der Grünflächen als privates Grün zu belassen, das gleichfalls zur Luftreinigung beitrage und der Allgemeinheit zugute komme.

b) Die Grenze zum nördlich anschließenden Mischgebiet sollte etwa 3 m nach Norden bis auf die nördliche Grenze seines Grundstücks verschoben werden. Dementsprechend sollte auch die Bauzone des Nachbargrundstücks zurückverlegt werden. Bei der jetzigen Ausweisung könne der Nachbar zu nah an seine Grundstücksgrenze bauen.

c) Er bitte um Ausweisung einer nach Norden erweiterten Bauzone auf seinem Grundstück, da in dieser Richtung aufgrund der Bauweise des Hauses die günstigste Erweiterungsmöglichkeit bestehe.

Hierauf wird erwidert:

a) Die Bedenken beziehen sich auf eine Fläche, die nicht Gegenstand des Deckblattes zum Bebauungsplan ist und zu der bereits anläßlich der ersten Auslegung des Bebauungsplanes Bedenken und Anregungen geltend gemacht wurden. Es darf daher im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 6. des Berichtes über die erste Auslegung verwiesen werden, in der die besondere Bedeutung der Grünflächen am Grambker See für die Allgemeinheit dargelegt wurde. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Grundstücks ist durch die Festsetzung nicht gegeben, da der weitaus größte Teil der privaten Freifläche nicht angetastet wird.

b) Die ausgewiesene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist nicht von den bestehenden Grundstücksgrenzen abhängig, sondern sie wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten gewählt. Eine Einschränkung bzw. Verschiebung der Bauzone im Mischgebiet auf dem Nachbargrundstück ist nicht vertretbar. Eine Beeinträchtigung des hier fraglichen Grundstücks ist nicht zu erkennen, zumal bei einer Bebauung des Nachbargrundstücks die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Bauwiche zu beachten sind.

c) Die nach dem Bebauungsplan gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind als ausreichend anzusehen, da eine Bauzone von etwa 200 qm ausgewiesen ist. Städtebaulich ist darüber hinaus eine Erweiterung der hinteren Bauzone nicht mehr vertretbar.

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

6. Bertha Hoffmann, Bremen-Grambke, Am Niederhof 4,

wiederholt ihren bereits anläßlich der 1. Auslegung vorgetragenen Einspruch, da daraufhin keine Änderung in der Behandlung ihres Grundstücks stattgefunden habe.

Hierauf wird erwidert:

Da es sich um eine Wiederholung der anläßlich der 1. Auslegung vorgebrachten Bedenken handelt, die in dem damaligen Bericht über die Behandlung der Bedenken und Anregungen nicht berücksichtigt wurden, darf auf die Erwiderung zu Punkt 9. des genannten Berichtes verwiesen werden.

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

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 14. November 1974) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 6. Februar 1975 eine Änderung des Deckblattes vom 25. März 1974 dahingehend beschlossen, daß die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) auf einer Fläche nördlich des Grambker Sees von 8 auf 4 Vollgeschosse herabgesetzt wird. Diese Planänderung ist im neuen Deckblatt vom 9. Mai 1975 zum Bebauungsplan enthalten. Im Hinblick auf die Planänderung war eine erneute öffentliche Auslegung notwendig. Die erneute Auslegung könnte nur dann entfallen, wenn die betroffenen Grundstückseigentümer der Planänderung zustimmen (analog § 13 BBauG). Letzteres ließ sich im vorliegenden Fall nicht erreichen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 21. August 1975 dem Deckblatt vom 9. Mai 1975 zum Bebauungsplan zugestimmt und die 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (mit Deckblatt) beschlossen.

Daraufhin hat der Plan mit Deckblatt vom 9. Mai 1975 und Begründungen vom 29. Oktober bis zum 1. Dezember 1975 gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Deckblatt und Begründungen in der Zeit vom 14. Oktober bis zum 27. Oktober 1975 im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 10 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Hierzu ist folgendes anzuführen:

1. Die Rechtsanwälte Rolf Kulenkampff und Jürgen H. Karsten, Bremen-Blumenthal, Landrat-Christians-Straße 79,

wiederholen ihre bereits anläßlich der 1. und 2. Auslegung des Bebauungsplanes erhobenen Bedenken (s. Punkt 13. des Berichtes über die 1. Auslegung und Punkt 3. des Berichtes über die 2. Auslegung).

Zusätzlich wird vorgetragen, daß ein künftiger Haltepunkt Grambke im Bereich dieses Bebauungsplanes durch die Deutsche Bundesbahn nicht geplant sei. Daher entfalle eine wesentliche Begründung für den vorgelegten Bebauungsplan, insbesondere die Planung eines Altenheimes.

Hierauf wird erwidert:

Es darf auf die Erwiderungen zu Punkten 10.–14. des Berichtes über die 1. Auslegung und Punkt 3. des Berichtes über die 2. Auslegung hingewiesen werden, in denen die Notwendigkeit der Grünflächen und der Gemeinbedarfsfläche dargelegt wurde.

Im übrigen trifft es nicht zu, daß die Planung eines Haltepunktes Grambke durch die Bundesbahn nicht bzw. nicht mehr verfolgt wird. Vielmehr ist dieser Haltepunkt entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept Grambke nach wie vor als planerisch sinnvoll anzusehen, wobei Einigkeit mit der Bundesbahn über den Standort des Haltepunktes besteht. Lediglich über den Zeitpunkt der Realisierung kann z. Zt. noch keine Aussage gemacht werden. Es ist jedoch erforderlich, den Haltepunkt in der weiteren Bebauungsplanung künftig planungsrechtlich zu sichern.

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

2. Doris Niedlich, Bremen-Grambke, Grambker Dorfstraße 19,

wiederholt die anläßlich der 1. und 2. Auslegung erhobenen Bedenken (s. Punkt 17. des Berichtes über die 1. Auslegung). Sie bittet um Änderung der Baugrenzen mit Rücksicht auf den jetzigen Bestand und um Ausweisung von höchstens 2 Vollgeschossen.

Hierauf wird erwidert:

Es wird auf die Erwiderung zu Punkt 17. des Berichtes über die 1. Auslegung verwiesen und empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

3. Herta Gembiak, Platjenwerbe, Am Hagen 12,

wendet sich gegen den Bebauungsplan bezüglich der Grundstücke Am Grambker See 16 (Flurstück 97) und neben Haus Nr. 16 (Flurstück 98). Das o. a. Grundstück sei unzumutbar stark beeinträchtigt durch teilweise Inanspruchnahme für die geplante Straßenführung mit Wendeplatz. Letzterer sei nicht erforderlich für das geringfügige Verkehrsaufkommen und setze den Wohnwert der dortigen Grundstücke herab. Eine Interessenabwägung gem. § 1 Abs. 4 BBauG habe hinsichtlich der Grundeigentümer nicht stattgefunden. Es liege eine einseitige Benachteiligung eines Grundbesitzes vor (Ermessensmißbrauch). Auch würden bauliche Veränderungen (z. B. Bau einer Garage) durch die Ausweisungen künftig nicht möglich sein. Letztlich diene die Ausweisung auch nicht der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Es wird daher um Verlegung des Wendeplatzes zur Erhaltung der Wohnqualität des o. a. Grundstücks gebeten.

Hierauf wird erwidert:

Bezüglich dieses Grundstückes wurden bereits anläßlich der 1. Auslegung des Planes Bedenken erhoben, so daß im wesentlichen auf die Erwiderung zu Punkt 16. des Berichtes über die 1. Auslegung verwiesen werden kann. Der Vorwurf, es habe keine Interessenabwägung stattgefunden, ist daher unbegründet. Es bleiben auf dem fraglichen Grundstück ausreichende Freiflächen vorhanden, die auch die Errichtung einer Garage zulassen.

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

4. Wilhelm Mester, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 4,

wiederholt seine bereits anläßlich der 1. und 2. Auslegung vorgetragenen Bedenken (s. Punkt 6. des Berichtes über die 1. Auslegung, Punkt 5. des Berichtes über die 2. Auslegung).

5. Johann Gieschen, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 6 E,

wendet sich wiederum gegen die geplante öffentliche Grünfläche hinter seinen Wohnhäusern Nr. 6 C, 8 und 10 (siehe Punkt 8. des Berichtes über die 1. Auslegung). Es sei zu prüfen, ob die anderweitig geplanten Grünflächen (Autobahn-See, Grambkermoorer Baggersee, Werderland sowie Grünflächen hinter der Grambker Geest und Föhrenbrok) für die Bevölkerung ausreichend seien. Bei Inanspruchnahme seiner bebauten Grundstücke sehe er sich gezwungen, diese einschließlich Gebäude durch Verkauf zur Verfügung zu stellen.

6. Martin Nommensen, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 8,

wendet sich ebenfalls gegen die hinter seinem gemieteten Haus geplante Grünfläche, da sich der Wohnwert dadurch erheblich vermindere.

Hierauf wird erwidert (Punkte 4.–6.):

Es darf auf die Erwiderungen zu Punkten 6., 8. und 10.–14. des Berichtes über die 1. Auslegung sowie ergänzend zu Punkt 5. des Berichtes über die 2. Auslegung verwiesen werden.

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

7. Anneliese Wischhusen, Bremen 1, Vegesacker Straße 177,
vertreten durch Erich Hitz, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 18,

erhebt Bedenken gegen die geplante Inanspruchnahme eines ca. 3 m breiten Streifens ihres Grundstücks für die Zuwegung zum künftigen Kindertagesheim. Es sollte hierfür die bereits vorhandene Zuwegung verwendet werden.

Hierauf wird erwidert:

Die Zuwegungen zu den Gebäuden Ellerbuschort 12, 22, 22 A und 22 B verlaufen gemeinsam über die Flurstücke 123—125. Im Hinblick auf die geplante Festsetzung des Grundstücks Ellerbuschort 12 als Kindertagesheim ist die Zufahrt bzw. der Zugang dorthin in bezug auf die bisherige gemeinsame Nutzung entsprechend zu erweitern. Zur Erhaltung des Baumbestandes ist die Erweiterung auf der Westseite vorgesehen. Eine zu starke Beeinträchtigung des Wohngrundstückes ist nicht gegeben, da ausreichende Freiflächen verbleiben.

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

8. Johanne Röhrs, vertreten durch Claus Rathjen, Bremen-Grambke, Ellerbuschort 22,

erhebt Bedenken gegen die vorgesehene Inanspruchnahme eines Teiles des Grundstücks für einen Kinderspielplatz und die damit verbundene Beseitigung der vorhandenen Zufahrt zum Haus Nr. 22 A. Außerdem sei die vorhandene Zufahrt zum Haus Ellerbuschort 12 und den Wochenendhäusern am See nicht berücksichtigt worden und müsse nach dem Planentwurf kostenaufwendig neu erstellt werden.

Hierauf wird erwidert:

Das fragliche Gebäude ist zur Straße Ellerbuschort hin ausgerichtet. Die vorhandene Zufahrt zur Grambker Dorfstraße ist daher von untergeordneter Bedeutung und kann daher zugunsten des Spielplatzes aufgehoben werden. Die vorhandene Zufahrt von der Straße Ellerbuschort her sieht auch eine Zuwegungsmöglichkeit für die übrigen genannten Grundstücke vor. Eine Stichstraße für das Gebäude Ellerbuschort 12 ist nicht notwendig, auch nicht für die genannten, ohne Genehmigung errichteten Wochenendhäuser. Es darf im übrigen auf die Erwiderung zu Punkt 7. hingewiesen werden.

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

9. Henriette und Kurt Aschermann, Bremen-Grambke, Am Niederhof 2,

wiederholen ihre bereits anläßlich der 1. Auslegung des Bebauungsplanes vorgetragenen Bedenken gegen die geplante Inanspruchnahme ihres Wohngrundstücks als Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Hierauf wird erwidert:

Es darf auf die Erwiderung zu Punkten 9. und 10. des Berichtes über die 1. Auslegung verwiesen werden. Daher wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

10. Heinrich Burhop, Bremen, Bornstraße 26 (betr. Grundstück Am Geestkamp 3, Flur 116, Flurstück 27),

wendet sich gegen die geplante Grünfläche auf seinem o. a. Grundstück. Er bittet um Ausweisung des an der Straße liegenden Teiles als Fläche für Stellplätze, die für sein Bauvorhaben Am Geestkamp 1—3 erforderlich und anderweitig nicht unterzubringen seien. Die geringe Einschränkung der Grünfläche sei ohne nennenswerte Nachteile möglich.

Hierauf wird erwidert:

Die fragliche Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Grünfläche dargestellt. Der Grambker See und die angrenzenden Grundstücke bilden als Landschaftsraum einen ökologisch notwendigen Ausgleich zu den Baugebieten und sind daher von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.

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

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 14. September 1976) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven, den Straßen Grambker Dorfstraße, Grambker Kirchweg, Grambker Heerstraße und der Straße Am Geestkamp in Bremen-Burglesum zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des 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 für ein Gebiet zwischen der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven, den Straßen Grambker Dorfstraße, Grambker Kirchweg, Grambker Heerstraße und Am Geestkamp in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 363 / Teil B

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burg-Grambke und hat eine Größe von ca. 19,6 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Bisherige Entwicklung

Der Ortsteil Burg-Grambke hat seinen Ursprung in dem alten Dorf Grambke und in dem Brückenkopf Burg.

Das alte Dorf Grambke ist auf einer flachen Erhebung der Dünenkette entstanden, deren Verlauf auch die alte Landstraße Bremen—Bremerhaven — die heutige B 6 — folgt. Es befindet sich in einem starken strukturellen Wandel und bietet ein sehr uneinheitliches Bild. So ist an einigen Stellen noch etwas vom dörflichen Charakter erhalten, während andere Stellen durchsetzt sind von neueren Wohn- und Geschäftshäusern.

Der Bereich Grambke westlich der Eisenbahn hat z. Zt. etwa 1900 Einwohner. Die Grambker Heerstraße, zur Zeit noch Bundesstraße 6, bildet die Haupterschließungsstraße. In ihr verkehrt als öffentliches Personenverkehrsmittel eine Buslinie der Bremer Straßenbahn AG.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes (363/Teil B) weist eine lockere dörfliche Wohnbebauung mit vereinzelten kleineren Gewerbebetrieben (Läden, Handwerksbetriebe) auf. Um den Grambker See liegt eine Grünfläche, die bisher z. T. als Badeplatz genutzt wurde.

III. Bisherige Festsetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan 1967 ist das Gebiet als „Wohnbaufläche" bzw. der Bereich um den Grambker See als „Grünfläche (Parks, Grünanlagen und Badeplatz)" dargestellt. An der Grambker Heerstraße ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Verwaltung) und am Grambker See ein Kirchengrundstück eingetragen.

Zur Sicherung der Neuplanung gilt z. Zt. das 31. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre (Brem.ABl. S. 255, ausgegeben am 1. Oktober 1971). Es tritt mit Ablauf des 1. Oktober 1973 außer Kraft.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Die Deputation für das Bauwesen hat am 20. September 1971 einem „Städtebaulichen Grundkonzept für den Bereich Grambke" zugestimmt, aus dem die Entwürfe der Bebauungspläne 363 (Teile A, B, C, D und E) entwickelt wurden.

Für den vorliegenden Geltungsbereich bestehen z. Zt. noch keine städtebaulichen Festsetzungen, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig ist. Dabei ist im Zuge der geplanten Werderlandstraße eine strukturelle Neuordnung im Bereich Grambke erforderlich. Es sind u.a. neue bzw. geänderte Verkehrsflächen festzusetzen und schienengleiche Bahnübergänge zu beseitigen, durch Schaffung von Straßenunterführungen.

Für eine Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs ist nach dem Gutachten von Prof. Dr.-Ing. R. Kracke „S-Bahnverkehr Bremen" 1970 für den Bereich Grambke ein neuer Haltepunkt an der Eisenbahnstrecke vorgesehen (nördlich des vorliegenden Planbereichs).

Dem Stadtentwicklungsprogramm von 1971 folgend, sind die Baumassen in für den Fußgänger günstigen Entfernungen um die Haltepunkte eines kreuzungsfreien, schienengebundenen, öffentlichen Personennahverkehrsmittels zu verdichten (Entwicklungsschwerpunkte an Entwicklungsachsen).

Der Bereich Grambke ist besonders geeignet für die Durchführung einer Verdichtung, da der vorgesehene Haltepunkt in günstiger Entfernung zu den Wohngebieten liegt. Des weiteren kann hier die Forderung nach Wohnungen in der Nähe des Arbeitsplatzes ebenso erfüllt werden wie der Nachweis ausreichender Naherholungsflächen mit Sport- und Spielmöglichkeiten in der Nachbarschaft des Wohngebietes.

Durch seine Lage als geographischer Mittelpunkt Bremens liegt Grambke auch in günstiger Entfernung zur Innenstadt. Einrichtungen der Weiterbildung und Kulturpflege können verkehrsgünstig erreicht werden. Die erfolgte Entscheidung des Senats, im Werderland keine weitere immissionsträchtige Industrie zuzulassen, läßt dieses Geniet auch aus der Sicht des Immissionsschutzes für eine verdichtete Wohnbebauung günstig erscheinen.

Die im Flächennutzungsplan 1967 als Endzustand vorgesehene Wohndichte von 22 WE/ha wird der günstigen Lage Grambkes nicht gerecht und steht den Absichten des Stadtentwicklungsprogramms entgegen. Unter Wahrung des vorhandenen, erhaltenswerten Wohnungsbaubestandes sollen die vorwiegend unbebauten Flächen so genutzt werden, daß im Endzustand eine Wohndichte von ca. 75 WE/ha im Bereich Grambke westlich der Eisenbahn erreicht wird. Das wird bedeuten, daß sich die Einwohnerzahl von ca. 1900 im Jahre 1970 auf etwa 7000–8000 erhöht. Dabei ist die Einordnung der notwendigen Flächen des Gemeinbedarfs und der Erholungsflächen (Grünfläche Grambker See) besonders zu berücksichtigen.

V. Planinhalt

A) Art der baulichen Nutzung

An der Grambker Heerstraße als künftige Wohnsammelstraße ist die Ausweisung „Mischgebiet" gerechtfertigt, da hier neben Wohnbauten die Anordnung verschiedener Gewerbebetriebe sinnvoll ist, die bereits z. T. vorhanden sind. In Richtung Norden erfolgt dann eine Abstufung über „Allgemeines Wohngebiet" zu „Reines Wohngebiet". Diese geplante Entwicklung entspricht im wesentlichen auch dem Baubestand. Dabei sind im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) — bis auf Beherbergungsgewerbe (WA[1]) und zum Teil sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (WA) — nicht zulässig, um den Wohncharakter des Gebietes mit den anschließenden Erholungsflächen zu wahren.

B) Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine von 1- bis 8geschossig gestaffelte Bebauung ausgewiesen, um eine städtebauliche Gliederung der Bauhöhe zu erreichen. Für eine ca. 1,5 ha große Fläche im nördlichen Teil des Planbereiches wird bei 8geschossiger Bauweise die Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 1,6 festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstmaße ist hier gerechtfertigt, da die Fläche in einem überwiegend bebauten Gebiet liegt und nur ca. 100 m von dem geplanten Haltepunkt der Bundesbahn entfernt ist.

C) Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Hinblick auf die vorhandene und künftig sinnvolle bauliche Entwicklung wird für die Altbebauung allgemein die offene Bauweise und auf den Neubauflächen z. T. die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet (Grambker Heerstraße) sowie auf den Neubauflächen wird auf diese Festsetzung (offene bzw. geschlossene Bebauung) verzichtet. Hier ist es städtebaulich vertretbar, die Entwicklung abzuwarten, wobei u. a. bei künftigen Grundstückszusammenlegungen die geschlossene Bauweise möglich ist.

Baulinien und Baugrenzen sollen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten und bei Eckgrundstücken einwandfreie Sichtverhältnisse verbleiben. Sie dienen gleichzeitig der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges im Straßenbild. Baugrenzen sollen außerdem 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 Erdgleiche zulässig sein.

D) Verkehr

Bei den Straßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes handelt es sich um reine Wohnstraßen, die je nach ihrer verkehrsmäßigen Bedeutung 8,5 bis 10 m breit ausreichend bemessen sind. Das Straßenprofil erweitert sich teilweise zur Aufnahme von 2 m (z. T. 3 m) breiten Park- bzw. Grünstreifen, wobei auch schutzwürdiger vorhandener Baumbestand durch entsprechenden Ausbau des Fußweges berücksichtigt werden kann.

Die Grambker Dorfstraße (Teilstück zwischen Grambker Heerstraße und Ellerbuschort) ist als Fahrverbindung entbehrlich und wird daher lediglich als Rad- und Fußweg 5 m breit ausgewiesen. Die Wegverbindung Am Niederhof ist nicht erforderlich und wird daher aufgehoben.

Südlich entlang der Eisenbahnlinie wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg ausgewiesen (10 m einschließlich 5 m Grünstreifen) als wichtige Verbindung von dem Bereich Grambker Dorfstraße zum künftigen Bundesbahn-Haltepunkt. Die Breite von 10 m ist notwendig zur Unterbringung von Versorgungsleitungen sowie zur Herstellung einer Schutzpflanzung als Abschirmung der Gleisanlagen der Bundesbahn.

Die im Zuge der Planung des Haltepunktes Grambke notwendigen künftigen Flächen werden als „Flächen für Bahnanlagen" festgesetzt.

Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfs sind außer den genannten Parkstreifen besondere Flächen für öffentliche Stellplätze ausgewiesen (Ostteil Ellerbuschort).

Das Plangebiet ist durch Buslinien der Bremer Straßenbahn AG (Grambker Heerstraße) sowie den geplanten Haltepunkt Grambke der Deutschen Bundesbahn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

E) Grünflächen

Das geplante Naherholungsgebiet um den Grambker See wird als Grünfläche (Grünzug, Badeplatz und Kinderspielplatz) festgesetzt. Dabei erfolgt gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Erweiterung nach Norden, die parallel zur vorgesehenen dichteren Wohnbebauung in Grambke dem größeren Bedarf entspricht (s. auch Punkt IV).

Über den Grambker See ist wegen seiner erheblichen Längenausdehnung (ca. 500 m) an zwei Stellen eine Fußgängerbrücke als Verbindung der Grünflächen nördlich und südlich des Sees vorgesehen.

F) Gemeinbedarf

Die geplanten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Altenheim und Altentagesstätte, Verwaltung, Polizei, Jugendheim) sind im Rahmen der Gesamtplanung in Grambke über den vorliegenden Planbereich hinaus zu sehen. Dabei sind einerseits die verkehrsgünstige Lage und zum anderen die direkt anschließenden Naherholungsflächen (zum Altenheim bzw. Altentagesstätte) berücksichtigt worden. Hinzu kommt, daß die fraglichen Flächen bisher überwiegend unbebaut sind und damit die Verwirklichung dieser Planung erleichtert wird (Grunderwerb).

Auf der geplanten Fläche für ein Altenheim wird zur Bahnseite hin durch entsprechende Zurücklegung der Baugrenze und die Festsetzung einer 6 m breiten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine Abschirmung von Geräuschimmissionen der Bahnanlagen erreicht, wobei die Baugrenze einen Abstand von 20 m zur Bahnlinie hat. Darüber hinaus läßt die Fläche weitere Schallschutzmaßnahmen durch entsprechende Anordnung und Gestaltung der Baukörper zu, wobei sie himmelsrichtungsmäßig günstig liegt (Bahnlinie im Norden).

Weiterhin ist ein vorhandenes Kirchengrundstück an der Straße Am Grambker See als auch künftig erforderliches Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

G) Sonstige Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfs sind besondere Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, soweit dies auf den einzelnen Baugrundstücken planerisch möglich und notwendig erscheint. Im südlichen Teil des Planbereichs (Neubaugebiet) läßt sich das Problem der notwendigen Einstellplätze am besten durch die ausgewiesene Fläche (ca. 1000 qm) für eine 2geschossige Gemeinschaftsgaragenanlage lösen, die durch eine Schutzpflanzung von Bäumen und Sträuchern (ca. 4 m) allseitig abgeschirmt wird. Im übrigen ist im Altbaubereich für 1geschossige Garagen und Abstellräume gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO bei ausreichender Grundstückstiefe eine rückwärtige zweite Bauzone ausgewiesen.

2. Der Bestand eines verrohrten Entwässerungsgrabens in der Grünfläche südlich des Grambker Sees ist auch künftig für die Entwässerung der südlich anschließenden Baugrundstücke notwendig und wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen im Bebauungsplan gesichert.

3. Zur Wahrung eines einwandfreien Straßenbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß Einfriedigungen höchstens 0,8 m hoch und auf zusammenhängenden Strecken von mindestens 70 m einheitlich in Farbe und Material sein sollen.

H) Nachrichtliche Übernahmen

1. Der durch Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 22. März 1966 unter Schutz stehende Baumbestand wurde zum Teil in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

2. Der Grambker See ist ein öffentliches Gewässer und daher als „Wasserfläche" ausgewiesen. An der Nordseite des Sees sind zwei vorhandene Löschwasserentnahmestellen (Nr. 3005 a und b) eingetragen worden.

VI. Kosten

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

A) Ausbau von Straßen und Wegen

DM 213 000,— für den Grunderwerb
DM 300 000,— für den Straßenbau
DM 1 010 000,— für den Kanalbau
DM 530 000,— für den Kanalbau (notwendige Kanalauswechslungen in der Grambker Heerstraße außerhalb dieses Planbereichs als notwendige Voraussetzung für die Kanalbaumaßnahmen innerhalb dieses Planbereichs).
DM 37 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

B) Grünflächen

DM 1 181 000,— für den Grunderwerb
DM 440 000,— für den Ausbau der Grünflächen

C) Gemeinbedarf

DM 1 415 000,— für den Grunderwerb

D) Gebäudeentschädigungen

DM 450 000,—

E) Wasserwirtschaft

DM 15 000,— für einen Rohrdurchlaß (Entwässerungsgraben)

Die Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

VII. Flächenangaben

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung:

Wohnbauflächen:	6,2 ha
Gemischte Bauflächen:	2,9 ha
Grünflächen:	3,9 ha
Gemeinbedarfsflächen:	2,6 ha
Verkehrsflächen:	1,7 ha
Wasserflächen:	2,4 ha
Gesamtfläche:	19,7 ha

VIII. Folgemaßnahmen

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

B) 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.

C) 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.

D) Entgegenstehende oder gleichlautende früher beschlossene Bebauungspläne treten mit der Bekanntmachung dieses Planes gemäß § 12 BBauG außer Kraft.

Begründung zum Deckblatt des Bebauungsplanes für ein Gebiet zwischen der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven, den Straßen Grambker Dorfstraße, Grambker Kirchweg, Grambker Heerstraße und der Straße Am Geestkamp in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 363/B (Deckblatt)

Infolge der Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 16. Juli bis zum 17. August 1973 eingegangen waren, wurden einige Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich und im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen. Es handelt sich um folgende Punkte:

1. Auf der südlich der Straße Am Geestkamp gelegenen Fläche, für die im Bebauungsplan eine 8geschossige Bebauung (Höchstgrenze) ausgewiesen ist, wird die Geschoßflächenzahl 1,2 (statt 1,6) festgesetzt. Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich auf 4 Vollgeschosse (Höchstgrenze) festgesetzt. Durch diese Planänderung wird eine zu starke Verdichtung und Beeinträchtigung der Landschaft in diesem Bereich vermieden. Die geringe Überschreitung der Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (von 1,1 auf 1,2) ist gerechtfertigt, da diese Fläche besonders verkehrsgünstig liegt (etwa 100 m Entfernung zum geplanten Haltepunkt Grambke der Bundesbahn und zur Grambker Heerstraße und den dort verkehrenden Buslinien) sowie eine günstige Zuordnung zur südlich davon gelegenen Grün- und Erholungsfläche um den Grambker See besteht.

Öffentliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen.

2. Das Grundstück Ellerbuschort 12 wird nicht als Spielplatz, sondern als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindertagesheim) ausgewiesen. Hierfür ist in diesem Gebiet ebenfalls ein Bedarf gegeben. Ausschlaggebend für diese Planänderung ist die damit verbundene Möglichkeit, das dort befindliche wertvolle niedersächsische Bauernhaus zu erhalten. Dies wäre bei einer künftigen Nutzung als Spielplatz nicht möglich. Der notwendige Spielplatz wird im Rahmen dieser Planänderung etwa 100 m weiter nach Osten auf die dort bereits im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche verschoben. Dort ist eine Zuwegung zur Grambker Dorfstraße vorgesehen.

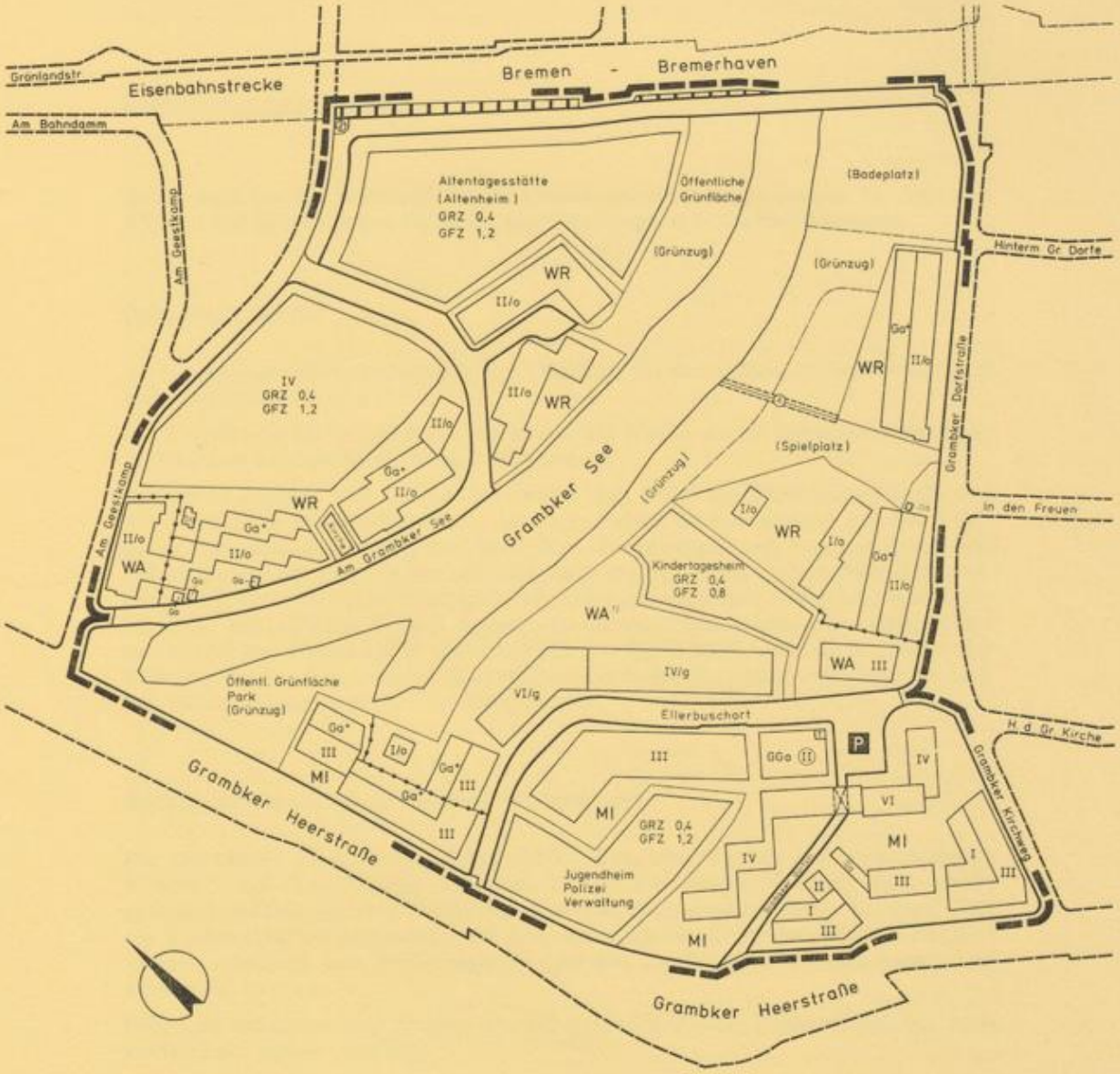
3. Die Ausweisung der Grünflächen um den Grambker See wird gemäß Deckblatt um die Bezeichnung „öffentlich" ergänzt. Wegen der besonderen Bedeutung dieser Flächen für die Erholung der Bevölkerung ist es erforderlich, daß die Grünflächen öffentlichen Charakter erhalten und damit allgemein zugänglich werden.

4. Hinsichtlich der vorgesehenen Wohndichte im Bereich der Bebauungspläne 363 A, B und E ist zu bemerken, daß die nochmalige Prüfung dieser Frage zu einer Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit im Bereich dieses Bebauungsplanes (Deckblatt, siehe Punkt 1) sowie zu einer Änderung der voraussichtlichen Wohndichte (siehe Punkt IV der Begründung vom 15. Mai 1973) führte. Die voraussichtliche Wohndichte ist daher für den Bereich der Bebauungspläne 363 A, B und E maximal mit etwa 4000 Einwohnern (etwa 30 Wohneinheiten/ha) anzunehmen.

Im übrigen darf auf die Begründung vom 15. Mai 1973 hingewiesen werden.

BEBAUUNGSPLAN 363 TEIL B

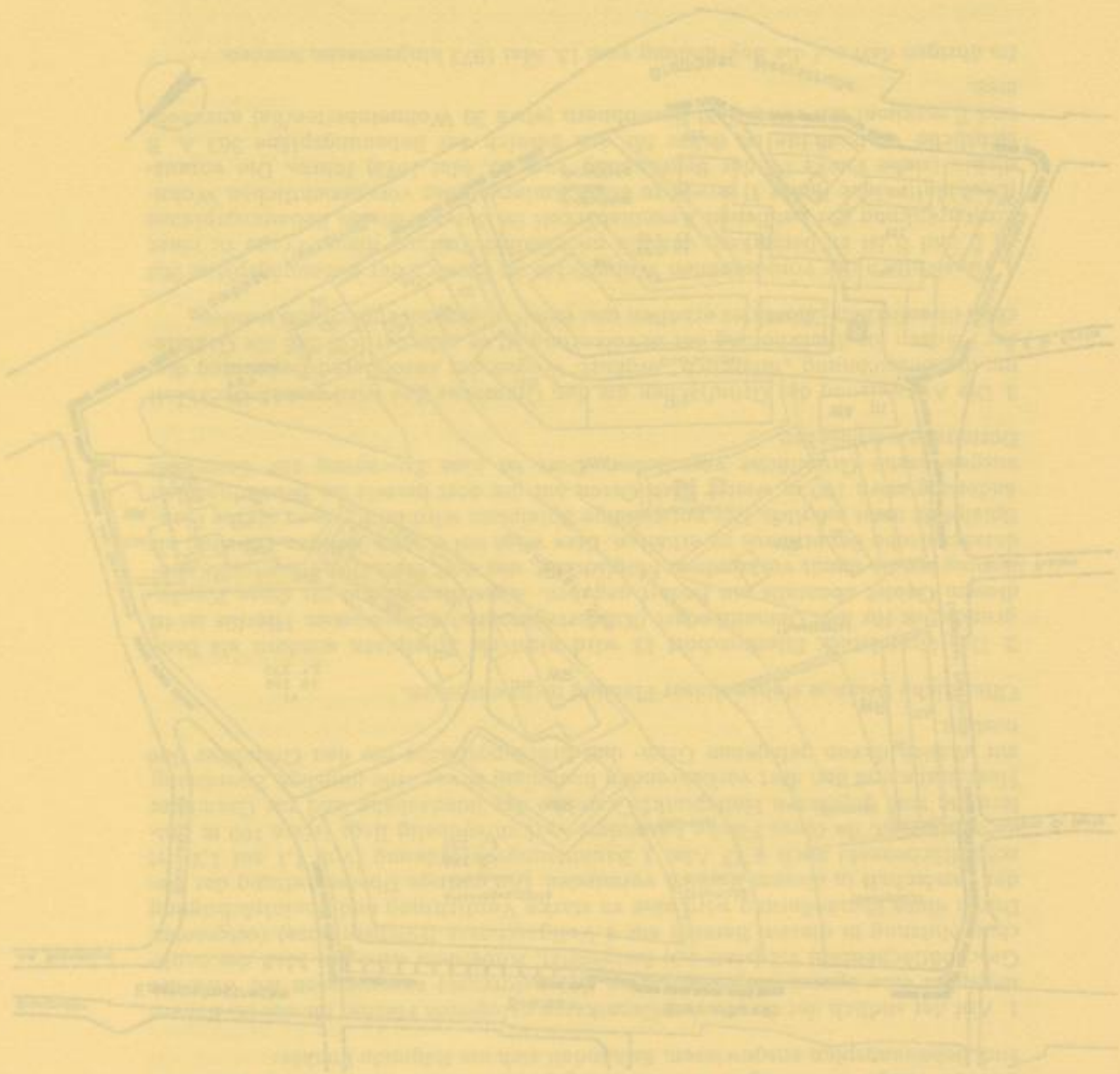
für ein Gebiet zwischen der Eisenbahnstrecke Bremen - Bremerhaven, den Straßen Grambker Dorfstraße, Grambker Kirchweg, Grambker Heerstraße und der Straße Am Geestkamp in Bremen - Burglesum



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA II Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- II Höchstgrenze der Vollgeschosse
- (II) Zwingende Zahl der Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Flächen für Bahnanlagen
- P Öffentliche Parkfläche
- Pumpwerk
- A Abwasserleitung
- Ga Garagen, eingeschossig
- Ga* Garagen, eingeschossig und Abstellräume
- GGa (II) Gemeinschaftsgaragen, Zahl der Garagengeschosse, zwingend
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- T Transformatorenstation
- Öffentlicher Durchgang, Überbauung zulässig
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

Druck: Bremer Nachrichten GmbH



BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 176 S
22. 11. 79