Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(6.12.1976) Drucksache 9/192

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 9 / 192 S**
Stadtbürgerschaft 06. 12. 76
9. Wahlperiode

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Postmoor, Wörpestraße, Grambkermoorer Landstraße, Wollaher Straße (jeweils beidseitig) und An Smidts Park in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 915

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 21. Oktober 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 den Straßen Am Postmoor, Wörpestraße, Grambkermoorer Landstraße, Wollaher Straße (jeweils beidseitig) und An Smidts Park in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 915) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 10. Juni 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

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

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
Amt für Straßen- und Brückenbau
Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
Landesamt für Denkmalpflege
Ortsamt Burglesum
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Landwirtschaftskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Gemeinde zu Bremen

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzungen am 18. Februar 1975 und 16. März 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 10. Juni 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 29. Juli bis zum 30. August 1976 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 13. Juli bis zum 26. Juli 1976 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. Bernhard Martens, An Smidts Park 50, und Herta Tournant, An Smidts Park 52
2. Heinrich Martens, An Smidts Park 54, und
3. Alfred Reese, An Smidts Park 56

erheben Einspruch gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme von Teilen ihrer Grundstücke für die einseitige Verbreiterung der Straße An Smidts Park, da

a) die Grundstücke nördlich der Straße bereits einmal eine Grundstücksabtretung hätten hinnehmen müssen,

b) die vorhandenen Gebäude (Altbauten) Schaden nehmen würden durch den Verkehr, wenn die Straße näher an die Häuser herangeführt werde und

c) auf der gegenüberliegenden Straßenseite den Eigentümern seit Erstellung der Neubauten bekannt sei, daß eine Abtretung von ca. 1,0 m erforderlich sei. Seinerzeit sei die Abtretung am Widerstand der Anlieger gescheitert.

Es wird weiterhin auf das Immissionsschutzgesetz verwiesen, da die Planung eine verstärkte Verkehrsbelästigung für die Anlieger bedeutet. Auch sei der Plan unvollständig, da eine Darstellung der Ausbaubreite der Straße An Smidts Park nicht in diesem Bebauungsplan, sondern im anschließenden Bebauungsplan 368 zu ersehen sei.

Hierauf wird erwidert:

Die Bedenken richten sich gegen eine Verbreiterung der Straße An Smidts Park auf der Nordseite. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Straße An Smidts Park erfolgte im Bebauungsplan 368 (veröffentlicht am 16. Juli 1974). Bereits in jenem Verfahren hatten die Grundstückseigentümer teilweise Bedenken gegen die beabsichtigte Verbreiterung erhoben. Die Bedenken wurden im Verfahren zum Bebauungsplan 368 behandelt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Plangrenze des Bebauungsplanes 368 übernommen. Die Verkehrsfläche für die

Straße An Smidts Park ist also in diesem Abschnitt bereits im Bebauungsplan 368 beschlossen, so daß dieser Bebauungsplan durch die nunmehr erhobenen Bedenken und Anregungen nicht betroffen ist.

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

4. Helga Schäfer, An Smidts Park 58
5. Frerk Garbade, An Smidts Park 99, Friedrich Schweers, An Smidts Park 70
6. Friedrich Schweers, An Smidts Park 70, Heinz Schwarzrock, An Smidts Park 74

erheben im wesentlichen die gleichen Bedenken und Anregungen wie unter Punkt 1.—3. angeführt. Eine Verbreiterung der Straße für die Anlegung von Parkplätzen sei nicht erforderlich, da eigene Einfahrten bzw. keine Pkws vorhanden seien. Auf den Grundstücken gegenüber sei keine Bebauung mehr zu erwarten. Die fehlenden Parkplätze für den Sportplatz gegenüber, bei dem es sich um Staatsgelände handele, dürften nicht zu Lasten der Anlieger dieser Straßenseite gehen.

Hierauf wird erwidert:
Die verkehrlichen Erfordernisse für den Ausbau der Straße An Smidts Park, östlich der Alwin-Lonke-Straße, sind noch nicht endgültig geklärt, insbesondere im Hinblick auf die zu errichtenden Parkplätze für die Schule und die zukünftige Bezirkssportanlage. Das Ergebnis der Prüfung dieser Fragen wird in die Planungen zum Entwurf des Bebauungsplanes 364 einfließen, der dann bezüglich der erforderlichen Inanspruchnahme von Grundstücksteilen die entsprechenden Festsetzungen treffen wird. Somit ist offen, ob die Vorgartenteile, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 915 nicht erfaßt werden, als Regulierungsflächen tatsächlich benötigt werden. Da möglicherweise für die Straße An Smidts Park östlich der Alwin-Lonke-Straße ein geringeres Straßenprofil ausreichend ist, kann in diesem Verfahren auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden. Eine spätere Änderung des Bebauungsplanes 915 wird dadurch vermieden.

Es wird empfohlen, den Bedenken insoweit zu folgen, als auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie der Straße An Smidts Park verzichtet wird, so daß der Bebauungsplan keine Festsetzungen über das künftige Profil der Straße An Smidts Park enthält (s. Deckblatt). Im übrigen wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

7. Rolf Erichsen, An Smidts Park 62
8. Harald und Christel Hoppe, An Smidts Park 62 A
9. Inge und Reinhard Tümmel, An Smidts Park 64
10. Wilhelm Frese, An Smidts Park 64 A
11. Maren und Wilhelm Bol, An Smidts Park 66
12. Lore Garbade, An Smidts Park 66 A
13. Marion und Heinz Piepjohn, An Smidts Park 68

erheben die gleichen Bedenken bezüglich der Straße An Smidts Park wie unter Punkt 1.—4. angeführt. Sie wenden sich weiterhin gegen die geplante Wegefläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, da die geplante Bebauung von der Stichstraße aus gut zu erreichen sei und ein Bedürfnis für den Weg nicht bestehe. Der Wohnbereich werde durch zu erwartenden Lärm beeinträchtigt. In dieser geplanten Verkehrsfläche verlaufe der erforderliche Vorfluter (Abwassergraben) für den Regenwasseranschluß der Häuser An Smidts Park 62—68. Der geplante Weg werde auch den vorhandenen Baumbestand stark gefährden. Des weiteren wird um Erhaltung des rückwärtigen Zuganges der Grundstücke Nr. 62—68 gebeten, da dieser nach der vorliegenden Planung wegfalle.

14. Die Erbengemeinschaft Irmgard, Hella und Anke Metscher, Wollaher Straße 6

erheben die gleichen Bedenken und Anregungen wie unter Punkt 7.—13. dargelegt bezüglich der geplanten Wegefläche auf dem Flurstück 138/1. Sie stellen außerdem fest, daß das Reststück des Flurstücks 95/2 von ihrem Wohngrundstück (Flurstück 138/1) getrennt werde, falls der geplante Weg hergestellt werde.

Hierauf wird erwidert (Punkt 7.—14.):

Der Weg dient der Erschließung des Innenbereiches, dessen Erschließungssystem möglichst sparsam dimensioniert wurde und im wesentlichen für Fuß- und Radfahrverkehr angelegt ist. Der angesprochene Weg ist Bestandteil dieses Erschließungssystems, auf den nicht ohne weiteres verzichtet werden kann, da anderenfalls für Fußgänger große Umwege entstehen würden.

Weiterhin ist der geplante Weg für die Herstellung eines Niederschlagwasserkanals erforderlich, an den die vorhandene Anlage der Häuser An Smidts Park 62—68 angeschlossen werden kann.

Da der Weg nicht dem Fahrverkehr dienen soll, sondern nur als Rad- und Gehweg hergestellt wird, ist eine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnbereiches durch diesen Weg nicht zu erkennen. Die fraglichen Grundstücke sind daran angeschlossen bzw. können an diesen Weg angeschlossen werden.

Der Baumbestand wurde bei der Planaufstellung bereits geprüft und wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung im Bebauungsplan „Bäume zu erhalten" (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG).

Für die geplante Wegefläche wird das gesamte Flurstück 95/2 in Anspruch genommen, um eine platzartige Erweiterung innerhalb der Wegefläche zu schaffen, so daß keine Restflächen verbleiben.

Im übrigen darf auf die Erwiderung zu Punkt 1.—3. verwiesen werden.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen zu Punkt 7.—13. insoweit zu folgen, als auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie der Straße An Smidts Park verzichtet wird (siehe Deckblatt) und im übrigen die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

15. Heinz Schwarzrock, An Smidts Park 74, Gertrud Böhme, An Smidts Park 76, Friedo Schierholz, An Smidts Park 74 A, und H. Siedenburg, An Smidts Park 76 A

    erheben Bedenken gegen den Plan wegen zu geringer Baumöglichkeiten (28 m Bautiefe) auf ihren mindestens 80 m tiefen Grundstücken. Sie regen an, im hinteren Bereich der Grundstücke eine weitere Bebauung der Grundstücke zuzulassen.

Hierauf wird erwidert:

Zur Beurteilung dieser Anregung muß die Umgebung in die Untersuchungen einbezogen werden. Der Binnenbereich zwischen der Wollaher Straße, Grambkermoorer Landstraße und der Straße An Smidts Park weist so große unbebaute Flächen auf, daß diese Grundstücke nur nach einem Bebauungsplan bebaut werden können.

In dem vorliegenden Verfahren wurden lediglich Garten- und Hofflächen festgesetzt, wie sie als Ergänzungsflächen für die überbaubaren Grundstücksflächen notwendig sind. Damit soll eine zusammenhängende Hof- und Gartenfläche erhalten werden, ohne daß die weitere Bebauungsplanung in diesem Bereich präjudiziert wird. Sollte sich in den angrenzenden späteren Bebauungsplanverfahren die städtebauliche Notwendigkeit oder Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung für diese Grundstücke ergeben, so wird dieses in den entsprechenden Verfahren festgesetzt.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

16. Kunigunde Meyer, Grambkermoorer Landstraße 22, bezüglich der Flurstücke 114/1 und 115/1 der Flur 373

    erhebt Bedenken gegen die überwiegende Inanspruchnahme ihrer o. a. Flurstücke für Verkehrsflächen.

    Bei der Planung sei das vorhandene Niveau des Geländes nicht berücksichtigt worden, denn es seien Böschungen erforderlich, welche nicht eingeplant worden seien. Die Planstraße beeinträchtige das Wohngrundstück Grambkermoorer Landstraße 33 I, und die anfallenden Anliegerkosten belasten dieses Grundstück unzumutbar. Es wird vorgeschlagen, die Planstraße ca. 50 m weiter westlich anzulegen, weil dann Fremdanlieger nicht betroffen seien und die Verbindung zu den Verkehrswegen ebenso hergestellt werden könne.

Hierauf wird erwidert:

Zur Erschließung des inneren Bereiches zwischen den Straßen An Smidts Park,

Am Postmoor, Grambkermoorer Landstraße und Wollaher Straße ist es erforderlich, kurze Stichstraßen anzuordnen, die durch einen nicht befahrbaren Weg miteinander verbunden sind. Der Wohnbereich soll dabei durch Individualverkehr nicht berührt werden. Die Zumutbarkeit der Längen dieser fußläufigen Zonen ist jedoch begrenzt. Die gewählte Lage der Stichstraßen mit den Wegeanschlüssen ergeben die kürzeste Entfernung der fußläufigen Strecken und bringen die optimale Erschließung des Bereiches. Dadurch wird ebenfalls erreicht, daß die Erschließungskosten auf ein Minimum reduziert werden.

Die geplante Verkehrsfläche ist für die Erschließung ausreichend, da zu berücksichtigen ist, daß zukünftig der gesamte Bereich um ca. 1,0 m aufgehöht wird. Damit wird eine Böschung überhaupt nicht oder nur in ganz geringem Umfang notwendig. Die Beeinträchtigungen für das Grundstück Grambkermoorer Landstraße 33 I sind bei der geringen Anzahl der Anlieger als zumutbar zu betrachten.

Eine Verschiebung der Planstraße in westlicher Richtung würde die fußläufigen Wege erweitern und die Attraktivität des Wohngebietes im inneren Bereich verringern.

Anliegerkosten werden in diesem Verfahren nicht geregelt.

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

17. Rolf Haeske, Wollaher Straße 17, und

18. Günter Schulze, Wollaher Straße 15

erheben Einspruch gegen die geplanten Einstellplätze in der Wollaher Straße, welche den Vorgarten um 2,0 m verkleinern würde und damit den Verkehr bis auf 4,0 m an die Häuser heranführen würde. Diese Verbreiterung der Straße für nur 8 Stellplätze sei unzumutbar und auch wegen der Kosten für die Anlieger nicht gerechtfertigt. Verkehrsbehinderungen durch parkende Fahrzeuge seien auch in dieser Straße bisher nicht bekannt.

Hierauf wird erwidert:

Die Schreiben gingen nach dem Ende der öffentlichen Auslegung ein.

Es wird empfohlen, diese Bedenken und Anregungen so zu behandeln, als ob sie fristgerecht eingegangen wären.

Für die Wollaher Straße wurde ein Straßenprofil von 8,50 m geplant (beidseitig 1,50 m Gehwege, 5,50 m Fahrbahn). Dieses Minimalprofil zwingt jedoch zu einer Ausweisung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr. Die Anordnung der Stellflächen wurde so gewählt, daß sowohl auf der Ost- wie auch auf der Westseite, jeweils versetzt, die Flächen angeordnet wurden und somit für den ruhenden Verkehr Flächen in zumutbarer Entfernung angeboten werden.

Nur eine Verbreiterung der Straße auf ganzer Länge würde auch zum Verzicht auf diese Stellflächen führen können. Dieses ist, ganz abgesehen von den dann entstehenden Kosten, planerisch nicht erwünscht und entspräche auch nicht dem Ortsbild bezüglich des Verhältnisses der Verkehrsflächen zu den bepflanzten Vorgärten und Gebäuden.

Im übrigen würde hierdurch eine wesentlich größere Anzahl von Betroffenen entstehen, so daß bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die vorgeschlagene Festsetzung den geringsten Eingriff darstellt.

Die verbleibende Vorgartentiefe von 4,0 m ist auch zumutbar für die betroffenen Grundstückseigentümer.

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

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 5. Oktober 1976) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt zugestimmt.

Eine öffentliche Auslegung des Deckblattes ist nicht notwendig, da die darin enthaltenen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Sie sind auch für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung. Hinzu kommt, daß diese Änderung den Wünschen der betroffenen Grundstückseigentümer entspricht.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Postmoor, Wörpestraße, Grambkermoorer Landstraße, Wollaher Straße (jeweils beidseitig) und An Smidts Park in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 915) 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 Deckblatt des Bebauungsplanes für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Postmoor, Wörpestraße, Grambkermoorer Landstraße, Wollaher Straße (jeweils beidseitig) und An Smidts Park in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 915 (Deckblatt)

Infolge der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 29. Juli bis zum 30. August 1976 zum Bebauungsplan eingingen, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Gemäß dem Deckblatt zum Bebauungsplan wird für die Straße An Smidts Park keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird in diesem Bebauungsplan über das künftige Profil der Straße keine Aussage gemacht.

Die verkehrlichen Erfordernisse für den Ausbau der Straße An Smidts Park, östlich der Alwin-Lonke-Straße, sind noch nicht endgültig geklärt, insbesondere im Hinblick auf die zu errichtenden Parkplätze für die Schule und die zukünftige Bezirkssportanlage. Das Ergebnis der Prüfung dieser Fragen wird in die Planungen zum Entwurf des Bebauungsplanes 364 für den anschließenden Bereich einfließen, der dann bezüglich der erforderlichen Inanspruchnahme von Grundstücksteilen die entsprechenden Festsetzungen treffen wird.

Somit ist offen, ob die Vorgartenteile, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 915 nicht erfaßt werden, als künftige Verkehrsflächen tatsächlich benötigt werden. Da möglicherweise für die Straße An Smidts Park östlich der Alwin-Lonke-Straße ein geringeres Straßenprofil ausreichend ist, kann in diesem Verfahren auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie verzichtet werden. Eine spätere Änderung des Bebauungsplanes 915 wird dadurch vermieden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die im Deckblatt enthaltene Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie sind auch für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung. Für die betroffenen Wohngrundstücke bedeutet die Planänderung gemäß Deckblatt außerdem einen geringeren Eingriff als der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan vom 13. Mai 1976.

Im übrigen darf auf die Begründung zum Bebauungsplan vom 13. Mai 1976 hingewiesen werden.

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Postmoor, Wörpestraße, Grambkermoorer Landstraße, Wollaher Straße (jeweils beidseitig) und An Smidts Park in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 915

I. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burg-Grambke und hat eine Größe von etwa 9,1 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. **Gegenwärtiger Zustand**

Das fragliche Gebiet weist eine ein- und zweigeschossige, lockere Wohnbebauung auf, wobei die rückwärtigen, unbebauten Flächen überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden.

Die Straßen An Smidts Park, Am Postmoor, Grambkermoorer Landstraße und Wollaher Straße sind alte Wohnstraßen. An diesen Straßen haben sich verein-

zelte, kleinere Handwerksbetriebe sowie Läden niedergelassen, die der Versorgung der näheren Umgebung dienen.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 wurde der Planbereich als „Wohnbaufläche" und lediglich eine kleine Fläche an der Grambkermoorer Landstraße als „Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt. Da planungsrechtliche Festsetzungen nicht vorhanden sind, erfolgt z. Z. eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 Bundesbaugesetz (BBauG).

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsziel ist es, die heutige städtebauliche Ordnung zu sichern und die künftige bauliche Entwicklung entsprechend der besonderen Situation des Plangebietes zu lenken. Das soll insbesondere erreicht werden durch

— Sicherung der vorhandenen Bebauung und damit Wahrung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes,

— Schutz des alten Baumbestandes,

— Erschließung des inneren Gebietes durch Straßen, Wege und Grünanlagen,

— Eröffnung von Möglichkeiten für eine Wohnbebauung auf einer größeren z. Z. unbebauten Grundstücksfläche.

Diese Ziele entsprechen damit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, insbesondere den Sachbereichen A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung) E 2 und E 3 (Wohnung und Wohnumgebung).

Der Anlaß der Planaufstellung ergibt sich aus der beabsichtigten Erschließung bisher noch unbebauter Grundstücksflächen. Hierzu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, durch den erstmalig Festsetzungen gem. § 30 BBauG getroffen werden.

V. Planinhalt

A) Art der baulichen Nutzung

Unter Abstimmung auf die bisherige Entwicklung in diesem Gebiet, die durch überwiegend dem Wohnen dienende Grundstücke sowie vereinzelte Geschäfte und nicht störende Handwerksbetriebe gekennzeichnet ist, wird an den vorhandenen Straßen „Allgemeines Wohngebiet" (WA bzw. WA [1]) festgesetzt. Dabei werden an den Straßen An Smidts Park, Am Postmoor und Grambkermoorer Landstraße (WA) die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 4—6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen, da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier nicht erforderlich und städtebaulich unerwünscht sind. Außerdem würden Ställe für Kleintierhaltung nicht dem Charakter dieses Wohngebietes entsprechen.

Nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke stehen jedoch im Einklang mit dem Charakter dieses Wohngebietes.
Im Bereich der Wollaher Straße (WA [1]) werden dagegen die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 1 Ziff. 1—3 und 5 BauNVO nicht zugelassen, da dieser Bereich den Charakter einer Nebenerwerbssiedlung trägt, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke und Tankstellen störend wirken und nicht erforderlich sind. Hier lassen sich jedoch Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung einordnen.

Zwischen diesen allgemeinen Wohngebieten schließt sich im Inneren des Planbereiches eine neu zu erschließende Fläche an, die aufgrund ihrer Lage und der vorgesehenen Bebauung ausschließlich Wohnzwecken dienen soll. Hier wird daher „Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden nicht zugelassen, da sie dem Planungsziel bezüglich einer ruhigen Wohnzone widersprechen. Weiterhin sind hier nur Satteldächer zulässig bei einer Dachneigung von ca. 35° (2- und 3geschossige Bauweise) und 45° (1geschossige Bauweise), um eine ausgewogene Gestaltung der Baukörper und deren Anpassung an das Ortsbild zu gewährleisten. Daher sind auch Dachaufbauten und Drempel bei 2- und 3geschossiger Bauweise unzulässig.

B) **Maß der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf die vorhandene und auch künftig sinnvolle Entwicklung wird überwiegend die 2geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Lediglich auf einer kleinen Fläche im neuen Erschließungsgebiet wird unter Abstimmung auf die Neuplanung im angrenzenden Bereich die 3geschossige Bauweise zugelassen. Die Hauptbauzone an den vorhandenen Straßen wird durch eine rückwärtige, 1geschossige Bauzone ergänzt, soweit es sich um genügend tiefe Grundstücke handelt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA [1] bzw. WA) werden die Grundstücksflächenzahlen 0,2 bzw. 0,4 und die Geschoßflächenzahlen 0,3 bzw. 0,5 als Höchstwerte festgesetzt, um hier der Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel einer lockeren Bebauung zu entsprechen. Im reinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ausreichend bestimmt.

Hinsichtlich der Wohndichte ergeben sich etwa folgende Zahlen:

Nettowohnbaufläche:	6,0	ha
Wohneinheiten vorhanden:	91	WE
Wohneinheiten zusätzlich geplant:	71	WE
Wohneinheiten insgesamt:	162	WE
Wohndichte maximal:	27,5	WE/ha
	= 69 Einwohner/ha bei 2,5 EW/WE	

C) **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen und geplanten lockeren Bebauung. Lediglich im Neubaugebiet wird wegen der vorgesehenen Reihenhausbebauung die geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Baulinien sollen die städtebauliche Zuordnung der einzelnen Gebäude zum Straßenbild gewährleisten. Baugrenzen dienen zur Wahrung angemessener Vorgärten und bei Eckgrundstücken außerdem zur Sicherung einwandfreier Sichtverhältnisse. Sie sollen weiterhin 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 nur unter Geländeoberfläche zulässig sein. Die ausgewiesenen Bauzonen bieten genügend Möglichkeiten zur Unterbringung notwendiger Nebenanlagen.

D) **Verkehr**

Die Straßen im Planbereich sind außer der Grambkermoorer Landstraße reine Wohnstraßen und werden je nach ihrer verkehrsmäßigen Bedeutung in 8,5 bis 10,0 m Breite festgesetzt. Dabei ist die Herstellung einer 6,0 bzw. 5,5 m breiten Fahrbahn und beidseitige Fußwege vorgesehen. Die zur Erschließung des Neubaugebietes notwendigen Straßen enden in einem Wendeplatz bzw. Wendehammer, wobei zur weiteren Erschließung der Wohngrundstücke 4,5 m bzw. wegen des vorhandenen Baumbestandes teilweise 6,0 m breite Wohnwege ausreichen. Durch die Trennung des Fahrverkehrs vom Fußgängerverkehr sollen ruhige Zonen in den Wohnwegen zum Spielen, Treffen und Sitzen geschaffen werden. Die Grambkermoorer Landstraße wird als übergeordnete Wohnsammelstraße 10,5 m breit festgesetzt, wobei eine 6,5 m breite Fahrbahn und beidseitig 2,0 m breite Fußwege angelegt werden können.

Das Profil der Verkehrsflächen erweitert sich an einigen Stellen zur Aufnahme von öffentlichen Parkplatzstreifen.

Die geplanten Straßenbreiten machen teilweise eine Erweiterung der vorhandenen Straßen notwendig, die den verkehrsmäßigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Das Plangebiet hat durch seine Randlage bedingt zum öffentlichen Verkehrsnetz (Buslinie der Bremer Straßenbahn AG) in der Grambker Heerstraße eine mittlere Entfernung von etwa 1000 m. Die Entfernung zum Bahnhof Burg der Deutschen Bundesbahn beträgt etwa 1500 m.

E) **Versorgungsanlagen**

Zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird an der Grambkermoorer Landstraße ein etwa 500 qm großes Baugrundstück für Versorgungsanlagen festgesetzt, das bereits für diesen Zweck genutzt wird.

F) **Leitungen**

Die vorhandenen Gräben (Gewässer) müssen auch weiterhin zur Ableitung des Oberflächenwassers erhalten bleiben. Im Rahmen der Neuplanung ist z. T. eine Verrohrung notwendig. Diese Teilstrecken werden daher als Abwasserleitung festgesetzt.

G) **Grünflächen**

Die vorhandenen charakteristischen Merkmale der Marschlandschaft mit Gewässern und dem begleitenden Auegehölz sollen im mittleren Planbereich erhalten werden, so daß dieses Wiesengelände als Grünfläche (Park, Grünanlagen) festgesetzt wird. In diese Grünfläche wird ein Spielplatz (ca. 3000 qm) einbezogen, der für das umgebende Wohngebiet erforderlich ist.

H) **Sonstige Festsetzungen**

Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfs sind besondere Flächen für Stellplätze und eingeschossige Garagen (teilweise zu Gemeinschaftsgaragen zusammengefaßt) ausgewiesen.

Zur Sicherung der genannten Abwasserleitung wird in etwa 3 m Breite eine mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche festgesetzt.

An den neuen Erschließungsstraßen und Wohnwegen im mittleren Planbereich sind als Einfriedigung zum öffentlichen Grund hin nur Rasenkantensteine zulässig, während an einigen Stellen Bäume und Sträucher anzupflanzen sind. Diese Maßnahmen sollen der Ausgestaltung des vorhandenen Landschaftsbildes dienen. Außerdem sind zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes Freileitungen im Planbereich unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben dadurch unberührt.

I) **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Auf die anzuwendenden Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) wird im Bebauungsplan hingewiesen.
2. Die vorhandenen, für die Ableitung des Niederschlagwassers auch künftig notwendigen Gräben sind im Bebauungsplan als Gewässer ausgewiesen.

VI. **Kosten**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird der Stadtgemeinde Bremen schätzungsweise folgende, grob überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

1. Straßenbau

DM 356 000,—	für den Grunderwerb
DM 750 000,—	für den Straßenausbau
DM 850 000,—	für den Kanalbau
DM 78 000,—	für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

2. Grünflächen

DM 361 000,—	für den Grunderwerb
DM 225 000,—	für den Ausbau der Grünanlagen
DM 200 000,—	für den Ausbau des Spielplatzes

3. Wasserwirtschaft

DM 350 000,—	für den Ausbau der Entwässerungsanlagen

Die Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen erfolgt im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel.

Von den unter 1. und 2. genannten Kosten (außer DM 750 000,— für den Kanalbau) werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent Einnahmen entstehen. Von den unter 1. genannten Kosten für den Kanalbau werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Kanalbaubeiträgen voraussichtlich etwa DM 300 000,— an Einnahmen entstehen.

VII. **Flächenangaben**

Wohnbaufläche (WA und WR):	6,27 ha	=	69,0 %
Versorgungsanlagen:	0,05 ha	=	0,5 %
Verkehrsflächen:	1,71 ha	=	18,8 %
Grünflächen:			
Grünanlagen: 0,77 ha Spielplatz: 0,30 ha			
Grünfläche insgesamt:	1,07 ha	=	11,7 %
Gesamtfläche:	9,10 ha	=	100,0 %

VIII. **Folgemaßnahmen**

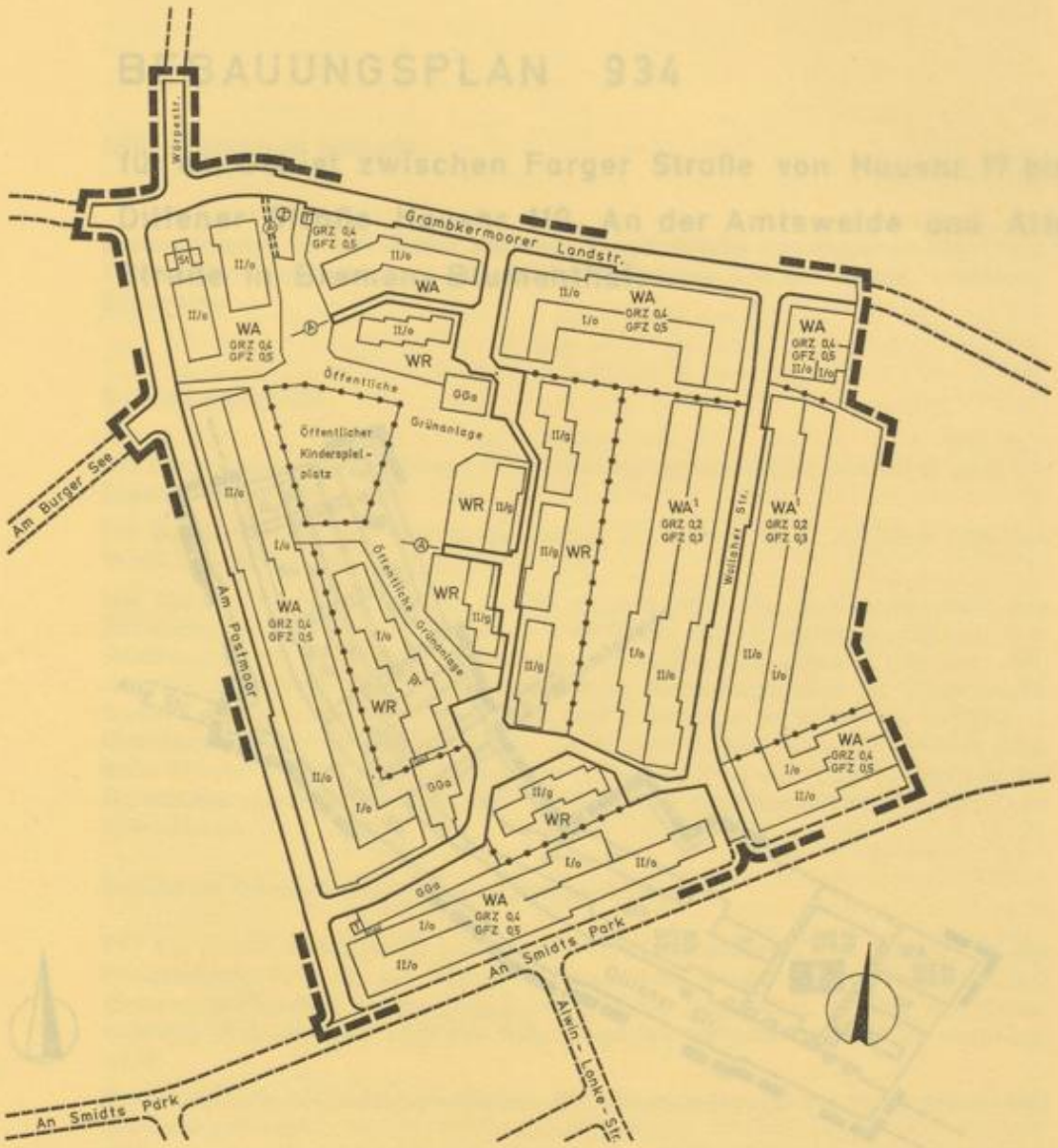
A) Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen sollen durch die Stadtgemeinde Bremen käuflich erworben oder notfalls enteignet werden.

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.

BEBAUUNGSPLAN 915

für ein Gebiet zwischen den Straßen Am Postmoor, Wörpestr., Grambkermoorer Landstr., Wollaher Str. (jeweils beidseitig) und An Smidts Park (von Haus Nr. 48 - 76A) in Bremen - Burglesum



PLANZEICHENERKLÄRUNG

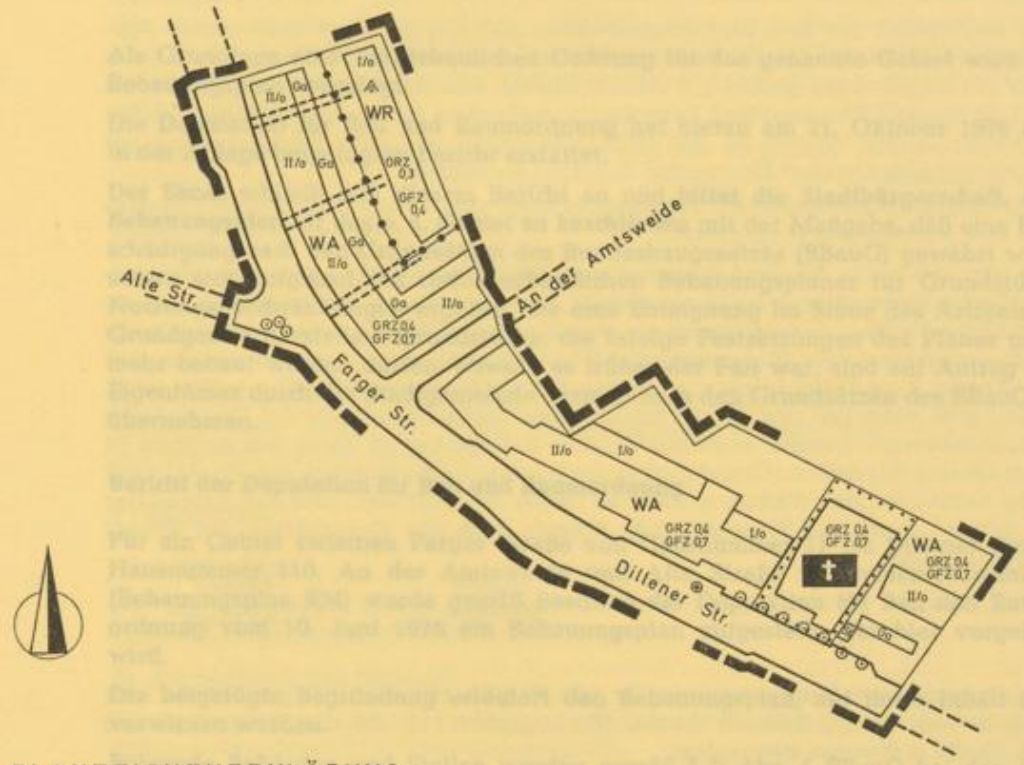
▬▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	g	Geschlossene Bauweise
WR	Reines Wohngebiet	Ⓟ	Pumpwerk
WA	Allgemeines Wohngebiet	—Ⓐ—	Abwasserleitung
WA'	Allgemeines Wohngebiet	St	Stellplätze
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	Ga	Garagen, eingeschossig
GRZ	Grundflächenzahl	GGa	Gemeinschaftsgaragen
GFZ	Geschoßflächenzahl	▭	Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
o	Offene Bauweise	—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
E	Nur Einzelhäuser zulässig		
T	Transformatorenstation		

Druck: Weser-Kurier GmbH



BEBAUUNGSPLAN 934

für ein Gebiet zwischen Farger Straße von Hausnr. 17 bis Dillener Straße Hausnr. 110, An der Amtsweide und Alte Straße in Bremen-Blumenthal.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o Offene Bauweise
- A Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- t Kirche
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der jeweiligen angrenzenden Grundstücke.

6256

