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 9/193

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / **193 S**
06. 12. 76

Mitteilung des Senats

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

Bebauungsplan 934

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** 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 Farger Straße von Hausnummer 17 bis Dillener Straße Hausnummer 110, An der Amtsweide und Alte Straße in Bremen-Blumenthal (Bebauungsplan 934) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 10. Juni 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, 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
Landesamt für Denkmalpflege
Ortsamt Blumenthal
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Katholische Gemeinde zu Bremen

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Blumenthal (Beiratssitzung am 25. November 1975) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 20. Juni 1976 einen Auslegungsbeschluß zu dem Entwurf des Bebauungsplanes gefaßt. Daraufhin hat der Plan mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 29. Juli bis zum 30. August 1976 im Bauamt Bremen-Nord ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten in der Zeit vom 13. Juli bis zum 26. Juli 1976 Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind keine Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Farger Straße von Hausnummer 17 bis Dillener Straße Hausnummer 110, An der Amtsweide und Alte Straße in Bremen-Blumenthal (Bebauungsplan 934) 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 Farger Straße von Hausnummer 17 bis Dillener Straße Hausnummer 110, An der Amtsweide und Alte Straße in Bremen-Blumenthal

Bebauungsplan 934

I. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt teilweise im Ortsteil Rönnebeck, teilweise im Ortsteil Farge und ist ca. 3,3 ha groß. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. **Bisherige Entwicklung**

Die Grundstücke nördlich der Dillener Straße und Farger Straße bzw. An der Amtsweide (beidseitig) sind zum größten Teil bebaut. Sie weisen, mit Ausnahme des Grundstückes für den Gemeinbedarf (kath. Kirche) und mit Ausnahme zweier Läden, die der örtlichen Versorgung dienen, eine reine Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise auf.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 ist das Gebiet des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche" und lediglich das Baugrundstück der kath. Kirche ist als „Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt.

Der Bebauungsplan 252 (Baustaffel- und Gewerbeplan für den Ortsamtsbereich Blumenthal, Senatsbeschluß vom 20. Oktober 1958, veröffentlicht am 23. Dezember 1958) setzt für die Bauflächen nördlich der Dillener Straße und Farger Straße die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III fest.

Das Flurstück 663 (Farger Straße, Hausnummer 17) wurde im Bebauungsplan 919 (Bebauungsplan nach § 30 Bundesbaugesetz), Senatsbeschluß vom 12. Februar 1974, Stadtbürgerschaftsbeschluß vom 28. Februar 1974, veröffentlicht am 8. März 1974, als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf" (ev. Kirche) festgesetzt.

Der Einmündungsbereich der Straße „Alte Straße" wurde im Bebauungsplan 176 (Fluchtlinienplan für die „Alte Straße", Senatsbeschluß vom 9. August 1955, Stadtbürgerschaftsbeschluß vom 8. September 1955, veröffentlicht am 1. Oktober 1955) als Straßenland festgesetzt.

Für das Gebiet südöstlich des Einmündungsbereiches der Straße „Alte Straße" lag seit 1961 der Bebauungsplan 322 vor, der jedoch wegen eines Formfehlers für rechtsunwirksam erklärt wurde.

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planaufstellung

Planungsziel ist der verkehrsgerechte Ausbau der Dillener Straße/Farger Straße. Der Bebauungsplan soll hierfür die rechtliche Grundlage im Bereich eines Teilstückes der Dillener Straße, eines Teilstücks der Farger Straße sowie in den Einmündungsbereichen der Straße „Alte Straße" und der Straße „An der Amtsweide" schaffen.

Im übrigen soll der Bebauungsplan erstmalig die allgemein rechtsverbindliche Grundlage nach § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) für die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet bilden. Er basiert auf den im Flächennutzungsplan 1967 dargestellten Planungszielen.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung ist anzuführen, daß die Ausweisungen des Bebauungsplanes im wesentlichen der Sicherung einer bereits heute erreichten städtebaulichen Ordnung dienen und damit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung entsprechen (Kapitel C 4 Individualverkehr, Straßen und E 3 Wohnumgebung).

Der Anlaß der Planaufstellung liegt in der Vorbereitung des Straßenausbaues der Dillener/Farger Straße, zu dessen Durchführung die rechtlichen Voraussetzungen getroffen werden müssen.

V. Planinhalt

A) Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan 1967 entwickelt und steht mit dessen Darstellungen im Einklang.

B) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen stützen sich im wesentlichen auf die bisherigen Ausweisungen des Gewerbeplanes 252 (Gewerbeklasse III).

Für das Bauland entlang der Verkehrsstraßen wird in Übereinstimmung mit der vorhandenen und der künftig auch anzustrebenden Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Dabei sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig, um den städtischen Charakter dieses Gebietes zu wahren.

Die nordöstlich an die Farger Straße angrenzenden Grundstücke (Farger Straße, Hausnummern 9 bis 17) weisen überdurchschnittlich große Grundstückstiefen auf. Die hinteren Grundstücksteile befinden sich dabei in einer bevorzugten Wohnlage, für die jedoch eine eigene Erschließungsanlage unwirtschaftlich wäre.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist es sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu schaffen. Daher wird hier „Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt, wobei Läden, Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbungsgewerbes nicht zugelassen werden, da sie das Wohnen wesentlich beeinträchtigen würden und hier auch nicht erforderlich sind.

Hinsichtlich des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf siehe Kapitel E.

C) **Maß der baulichen Nutzung**

An der Dillener Straße, Farger Straße und An der Amtsweide werden die Festsetzungen des Staffelbauplanes 252 (Baustaffel 2a), die sowohl der bisherigen als auch einer künftig sinnvollen Entwicklung entsprechen, weitgehend übernommen. Daher werden hier 1 und 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die bei genügend großen Grundstückstiefen zusätzlich angeordneten, rückwärtigen Bauzonen (Farger Straße, Hausnummern 9—17) beschränken sich dabei auf 1 Vollgeschoß.

Damit der besonderen Nutzung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf Rechnung getragen werden kann, wird hier lediglich eine Grund- und Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Im übrigen liegen die Grund- und Geschoßflächenzahlen der einzelnen Wohngebiete unterhalb der im § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstmaße. Damit bleibt eine verhältnismäßig lockere Bebauung gewahrt.

D) **Bauweise, Baugrenzen**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch der vorhandenen Bebauung.

Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Wahrung angemessener Vorgärten und bei Eckgrundstücken einwandfreier Sichtverhältnisse.

Weiterhin sollen sie sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sollen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich unter Geländeoberfläche zulässig sein.

E) **Gemeinbedarf**

Nördlich der Dillener Straße befindet sich auf einem ca. 1720 qm großen Flurstück (Nr. 431/1) eine Kirche mit dem dazu gehörenden Wohnhaus. Die Festsetzung dieser Fläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf dient im wesentlichen der Berücksichtigung der kirchlich festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 5 BBauG).

Das Flurstück 663 (Farger Straße, Hausnummer 17), das im Bebauungsplan 919 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, wird nach Bedarfsermittlung des Eigentümers (Bremische Evangelische Kirche) nicht mehr als Baugrundstück für den Gemeinbedarf als erforderlich angesehen. Daher wurde es nach Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet" bzw. „Reines Wohngebiet" festgesetzt.

F) **Verkehr**

Die Dillener Straße bzw. Farger Straße ist im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche und als örtlicher Hauptverkehrszug (Verkehrsstraße) dargestellt. Auf ihr verkehren zwei Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs, und sie ist Bestandteil der Bundesstraße 74. Ihrer verkehrsmäßigen Bedeutung entsprechend soll diese Straße eine 7,50 m breite Fahrbahn und beidseitig Rad- und Gehwege erhalten, die in der Regel je 4,10 m breit sind. Hieraus ergibt sich ein Regelprofil von 15,70 m. Durch die zusätzliche Anordnung von Parkplätzen, Grünstreifen und Bushaltebuchten erweitert sich das Profil an einigen Stellen der Dillener und Farger Straße. Auf der Nordseite der Dillener bzw. Farger Straße zwischen den Wohngebäuden Farger Straße 1 und Dillener Straße 114 soll ein ca. 2,0 m breiter Grünstreifen die Fahrbahn vom Radweg und Fußweg trennen. Der etwa 90 m lange Grünstreifen soll insbesondere durch Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen das Straßenbild der Dillener bzw. Farger Straße beleben. Die Lage des Grünstreifens ergibt sich aus dem Standort der dort befindlichen, erhaltenswerten Eiche.

Die Straßen „An der Amtsweide" und „Alte Straße" sollen in ihrer Eigenschaft als Anliegerstraßen eine jeweils 6,0 m breite Fahrbahn und jeweils beidseitige Fußwege von je 2,0 m Breite erhalten.

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien der Bremer Straßenbahn AG in der Dillener und Farger Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

G) **Sonstige Festsetzungen**

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes sind auf einigen Grundstücken besondere Flächen für Stellplätze und eingeschossige Garagen vorgesehen.

An der nördlichen Seite der Dillener Straße befindet sich vor dem Grundstück Dillener Straße 116 eine erhaltenswerte Eiche. Dieser Baum ist bestimmend für das Straßen- und Landschaftsbild. Er wurde daher im Straßengrün als erhaltenswert festgesetzt.

Um den Grünstreifen im Straßenraum vor den Häusern Farger Straße 1 bis Dillener Straße 114 in östlicher Richtung zu verlängern und um damit das Straßenbild auf einer längeren Strecke zu beleben, soll auf den Grundstücken Dillener Straße 114 und 112 sowie vor dem Grundstück Dillener Straße 110 ein Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume festgesetzt werden.

Für das Straßenbild ist der Kurvenbereich des Straßenzuges Farger Straße/ Dillener Straße als Blickfang von besonderer Bedeutung. Daher wurde an diesem Standort in der Einmündung der Straße „Alte Straße" ein Pflanzgebot für eine Baumgruppe festgesetzt. Damit wurde auch Ersatz für die ohnehin abgängige Pappel geschaffen.

Um die Erschließung (bzw. Zuwegung) zu der rückwärtigen Bauzone im nordöstlichen Teil der Farger Straße zu sichern, werden hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Nutzungsberechtigten der jeweils angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Zur Wahrung eines gut gestalteten Straßenbildes sind Freileitungen im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die Vorschriften des § 38 Bundesbaugesetz bleiben davon unberührt. Im übrigen sollen auch Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost nach Möglichkeit unterirdisch geführt werden.

H) **Nachrichtliche Übernahmen**

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

VI. Flächenangaben

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

Nettowohnbaufläche (Reines Wohngebiet + Allgemeines Wohngebiet)	2,13 ha =	64,9 %
Gemeinbedarfsfläche (Kirche)	0,27 ha =	8,2 %
Verkehrsfläche	0,88 ha =	26,9 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	3,28 ha =	100 %

VII. Kosten

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

Öffentliche Verkehrsflächen

DM 86 000,— für Grunderwerb
DM 289 000,— für den Straßenbau
DM 120 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten
DM 150 000,— für Gebäudeentschädigungen
DM 25 000,— für die Erweiterung des Fernmeldenetzes

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

Von den genannten Kosten (außer den Kosten für Fernmeldeleitungen) werden der Stadtgemeinde nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 % an Einnahmen entstehen.

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 innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Druck: Weser-Kurier GmbH

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 194 S
08. 12. 76

Mitteilung des Senats

Abschluß einer Rahmenvereinbarung über einen Gebietsaustausch zwischen Bremen und Niedersachsen

Der Senat verweist auf die Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft (Landtag) vom 6. Dezember 1976 in gleicher Sache und bittet die Stadtbürgerschaft, den Abschluß der Rahmenvereinbarung und den Erlaß eines Zweiten Gesetzes zur Änderung der Gemarkungsgrenzen zwischen Bremen und Niedersachsen ebenfalls zustimmen.

Der Senat bittet um dringliche Behandlung gemäß Artikel 96 der Landesverfassung.

-Kurier GmbH