Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(17.1.1977) Drucksache 9/213

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 213 S
17. 01. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum
Bebauungsplan 925

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 und Beiblatt** 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 Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 16. Juni 1972 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 925). 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
Landesamt für Denkmalpflege
Ortsamt Burglesum
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
Landkreis Osterholz

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 26. August 1975) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Für den Planbereich galt seit dem 4. August 1972 das 39. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre. Zur weiteren Sicherung der Planung hat die Stadtbürgerschaft am 8. September 1975 das 47. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre beschlossen, das bis zum 4. August 1976 galt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 10. Juni 1976 einen Auslegungsbeschluß zu dem Entwurf dieses Bebauungsplanes für ein Gebiet zwischen den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Beiblatt und Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 16. Juli bis zum 16. August 1976 im Bauamt Bremen-Nord ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten in der Zeit vom 1. Juli bis zum 14. Juli 1976 Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 3 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu ist im einzelnen folgendes anzuführen:

1. Louis-Klaus Krages, Am Lehnhof 8, Bremen 70

regte an, im Bebauungsplan 925 durch Erweiterung der Baugrenzen seine Bauabsichten der nächsten Jahre, evtl. Verlängerung des Wohnhauses, Neubau einer Schwimmhalle und den Bau einer Garage, zu berücksichtigen.

Hierauf wird erwidert:

Die Straße Am Lehnhof ist im Jahre 1950 im Rahmen eines Konklusums entstanden. Die angrenzenden Grundstücke wurden mit eingeschossigen Wohnhäusern weiträumig bebaut. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt sich lediglich auf den vorhandenen, alten Baubestand. Dieses ist erforderlich, um den hier einmaligen städtebaulichen Zusammenhang im Landschaftsbild zu wahren. Die Anregungen des Antragstellers bezüglich des Baues einer Schwimmhalle und einer Garage widersprechen diesen Zielvorstellungen. Um jedoch eine Anpassung an die seit 1950 gestiegenen Anforderungen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erreichen, soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Baugrenzen um höchstens 20 qm zu überschreiten, wenn diese Maßnahme ausschließlich Wohnzwecken dient.

Dabei sind die besonderen Schutzbestimmungen und Gestaltungsanforderungen des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) vom 27. Mai 1975 zu beachten.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen insoweit stattzugeben (siehe Deckblatt) und im übrigen nicht zu berücksichtigen.

2. Dr. H. Kirbach, Am Lehnhof 5, Bremen 70

erhebt im Namen und im Auftrag der Hausbesitzer der Straße Am Lehnhof Einspruch gegen die teilweise Verlegung des jetzigen Fußweges, der vom Wendeplatz der Straße Am Lehnhof zur Lesumer Heerstraße führe. Der Fußweg sei bei der Bebauung der Straße Am Lehnhof den Erwerbern der Baugrundstücke zugesichert und später durch die Stadt übernommen worden. Er diene nunmehr über 25 Jahre als öffentlicher Fußweg sowie jetzt auch als Radweg. Der Fußweg stelle die kürzeste Verbindung zum Bahnhof und zu den Geschäften dar und sollte für die vorwiegend alten Bewohner nicht willkürlich verlängert werden.

Die Anbindung des Weges an andere ähnliche Wege werde die Belästigung durch laute Mopedfahrer auf der Straße Am Lehnhof erheblich verstärken und die Ruhe für die Anwohner stören. Dieser Weg würde das vorgesehene Baugrundstück südlich von Hausnummer 6 entwerten, da der Weg auf der Südseite, also zur Wohnseite hin, hergestellt würde. Dieser Weg würde überdies unnötige Baukosten verursachen.

Unter dem Fußweg befinde sich eine Löschwasserleitung, welche für die mit Reith gedeckten Häuser unbedingt erhalten bleiben müsse. Die Anlieger hätten diese Leitung (Kosten von DM 28 000,—) bezahlt und seien nicht gewillt, diese Löschwasserleitung erneut zu bezahlen.

Hierauf wird erwidert:

Die im Bebauungsplan 925 vorgesehene Führung des Weges ist wichtig, da sie die verschiedenen Wege bündelt und zum vorhandenen, beampelten Fußgängerüberweg über die Lesumer Heerstraße führt. Somit dient diese Wegführung der Verkehrssicherheit und der Erleichterung der Orientierung.

Die Anbindung der Straße Am Lehnhof an die im Bebauungsplan 373 festgesetzte Grünanlage der Anstalt Friedehorst und an die Straße Holthorster Weg wird wesentlich verbessert.

Bereits durch den Bebauungsplan 373 wurde der heutige Weg aufgehoben. Der planerische Grundgedanke wurde in jenem Bebauungsplan niedergelegt und festgesetzt. Hieran soll auch festgehalten werden. Die kurze Verbindung zu allen städtebaulichen Zielen bleibt erhalten und verändert sich nicht (Läden, Bushaltestelle, Bahnhof St. Magnus, Kirche).

Das Wegesystem ist für Fußgänger und Radfahrer in der vorliegenden Form geplant. Die Frage, ob Mofas hier zugelassen werden können, gehört in den Bereich der Verkehrslenkung und ist daher in diesem Verfahren nicht zu entscheiden.

Die vorhandene Löschwasserleitung verläuft nur z. T. im öffentlichen Grund. Sollte die Verlegung dieser Leitung notwendig werden, so ist es möglich, sie in der geplanten Fußwegverbindung unterzubringen. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes über private Flächen kommt daher nicht in Betracht.

Durch die Verlegung gegebenenfalls entstehende Entschädigungsansprüche müssen in einem gesonderten Verfahren geltend gemacht werden.

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

3. Hermann Imhoff und
Johannes Siefken, Lesumer Heerstraße 82, Bremen 77

erheben als Bewohner des durch den Bebauungsplan betroffenen Gebietes Einspruch gegen den Bebauungsplan mit folgender Begründung:

1. Die ausgewiesenen Bauflächen auf den Flurstücken 31 und 32 lassen nach Größe, Anzahl und Lage eine eventuell erforderlich werdende Modifikation nicht zu. Es könne z. B. der Bauwich zum Nachbarn nicht in Anspruch genommen werden. Eine potentielle Teilung des Grundstücks nach ästhetischen und vor allem wirtschaftlichen Gesichtspunkten müsse auch zukünftig durch den jeweiligen Grundstückseigentümer beeinflußbar sein.
2. Der Ausschluß einer möglichen weiteren gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück nach Abbruch der vorhandenen Tankstelle könne nicht akzeptiert werden. Das Verbot der Wiedererrichtung eines umweltfreundlichen Gewerbebetriebes an dieser Stelle stehe auch mit der Deklaration des Geländes nördlich der Lesumer Heerstraße zum „Allgemeinen Wohngebiet" im Widerspruch.

Hierauf wird erwidert:

Zu 1. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen es, den heutigen Wohnhausbestand zu verdreifachen. Die Bauflächen sind so angeordnet, daß eine Teilung in 3 Einzelparzellen ermöglicht wird. Die Lage der Bauflächen berücksichtigt den Gebäudebestand, den Baumbestand, die möglichen Beeinträchtigungen durch die Lesumer Heerstraße sowie die Himmelsrichtung. Die notwendigen Bauwiche und Abstandsflächen sind auch bei grundbuchlichen Teilungen des Grundstücks einzuhalten. Teilungen der Flurstücke sind daher nach stadtplanerischen und privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten auch in Zukunft möglich. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist durch die Festsetzung der Geschoßflächenzahl 0,7 angemessen und entspricht dem Ortscharakter.

Zu 2. Einer gewerblichen Nutzung im Rahmen des § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird auch in Zukunft nichts entgegenstehen. Danach sind im „Allgemeinen Wohngebiet" neben Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Eine weitergehende gewerbliche Nutzung wurde für das allgemeine Wohngebiet bewußt ausgeschlossen, da derartige Betriebe nachteilige Auswirkungen auf das zu schützende, angrenzende „Reine Wohngebiet" (WR) haben und somit der räumlichen Ordnung widersprechen würden.

Dies wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt V B) ausgeführt.

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.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt und Beiblatt für ein Gebiet zwischen den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 925) 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 den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum
Bebauungsplan 925

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus und hat eine Größe von ca. 7 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Bisherige Entwicklung

Der größte Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Wohnbaufläche wurde aufgrund eines Konklusums aus dem Jahre 1950 erschlossen und anschließend unter Wahrung des parkartigen Landschaftscharakters und unter

Berücksichtigung des alten, wertvollen Baumbestandes mit eingeschossigen Wohnhäusern weiträumig bebaut.

Die Erschließungsstraße erhielt den Namen „Am Lehnhof".

Die übrigen, zur Lesumer Heerstraße hin orientierten Baugrundstücke dienen überwiegend dem Wohnen. Lediglich zwei Tankstellen, ein Ladengeschäft und eine Gaststätte haben sich in den vergangenen Jahren an der Lesumer Heerstraße niedergelassen.

Die Bebauung erfolgte in offener Bauweise, wobei die Eingeschossigkeit kaum überschritten wurde.

III. Bisherige Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan 1967 stellt diesen Bereich als „Wohnbaufläche" dar. Lediglich eine geringe Teilfläche entlang der Leuchtenburger Landstraße wurde als „Grünfläche" dargestellt.

Weiterhin gilt hier der Bebauungsplan 245 (Baustaffelplan, Gewerbeplan und Plan über sonstige Bestimmungen für den Ortsamtsbereich Burglesum, Teilbereich nördlich der Lesum, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Juni 1959, veröffentlicht am 15. Dezember 1959, übergeleitet gem. § 173 Bundesbaugesetz — BBauG —). Darin wurden für die Grundstücke Am Lehnhof die Baustaffel 1a (Bauwich mind. 5,0 m) und die Gewerbeklasse V, sowie an der Lesumer Heerstraße die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse III festgesetzt. Außerdem ist an der Leuchtenburger Landstraße eine Anbaubeschränkung gemäß Erlaß vom 8. September 1936 des Reichsarbeitsministers betr. Anbau an Verkehrsstraßen (RGBl. I S. 201) ausgewiesen.

Für einen kleineren Teilbereich (östlicher Teil) gilt der Bebauungsplan 373 (Stadtbürgerschaftsbeschluß: 18. März 1971, veröffentlicht am 2. April 1971), der hier „Allgemeines Wohngebiet" und als Maß der baulichen Nutzung die 1-geschossige bzw. 6-geschossige offene Bauweise festsetzt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde durch Verordnung vom 2. Juli 1968 des Senators für Inneres als Landschaftsteil unter Schutz gestellt.

Die Gebäude Am Lehnhof 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 7A, 8, 9, 10, 12 und 13 unterliegen dem Baudenkmalschutz gemäß Verordnung vom 28. August 1973 über den Schutz von Baudenkmälern und Straßen- und Landschaftsbildern.

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planaufstellung

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

— Wahrung des besonders reizvollen Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des geltenden Landschafts- und Baudenkmalschutzes

— Schutz des wertvollen und z. T. alten Baumbestandes

— Verlegung des öffentlichen Weges im Ostteil des Geltungsbereiches unter Einbeziehung in das Wanderwegenetz

— Eröffnung von Möglichkeiten für eine weitere, lockere Wohnbebauung im Bereich der Lesumer Heerstraße.

Diese Ziele entsprechen damit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, nach denen typische und charakteristische Ortsbilder bewahrt und ggf. erneuert werden sollen. Dieses trifft insbesondere in den Sachbereichen A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung), E 3 (Wohnumgebung) und F 5 (Kulturpflege und außeruniversitäre Wissenschaft) zu.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus bekannt gewordenen Teilungs- und Bauabsichten an der Straße Am Lehnhof sowie an der Lesumer Heerstraße. Es ist daher notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, um das besonders wertvolle Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und auch zum Teil eine weitere bauliche Nutzung der Grundstücke zu regeln.

V. Planinhalt

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte, ca. 30 m breite Grünfläche entlang der Leuchtenburger Landstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit werden die Planungsziele des Flächennutzungsplanes nicht verändert, da die Führung eines öffentlichen Fuß- und Radweges unter Beachtung des alten Baumbestandes den Schutz und die Erhaltung dieser Bäume innerhalb der Straßenfläche als Straßengrün sichert.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Vgl. dazu auch F.

B. Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke an der Straße Am Lehnhof und die rückwärtigen Grundstücke an der Lesumer Heerstraße dienen dem Wohnen und sollen auch künftig ausschließlich dem Wohnen dienen. Daher ist hier die Festsetzung „Reines Wohngebiet" (WR u. WR 1) gerechtfertigt. Dabei sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig, da sie die landschaftliche Eigenart des Gebietes und den besonderen Ortscharakter unzumutbar stören würden.

Auch die zur Lesumer Heerstraße hin orientierten Grundstücke dienen überwiegend dem Wohnen. Die Lage an dieser Verkehrsstraße rechtfertigt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA). Allerdings sind auch hier Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Ziff. 1, 2, 4 u. 6 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) nicht zulässig. Diese Betriebe würden nachteilige Auswirkungen auf das zu schützende, angrenzende reine Wohngebiet haben und somit der räumlichen Ordnung widersprechen.

Zur Wahrung des Charakters dieses Gebietes und der lockeren Bauweise sind im reinen Wohngebiet (WR und WR 1) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

C. Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird die eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Lediglich an der Lesumer Heerstraße sollen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze gelten. Durch diese Festsetzungen werden die Zahlen der Vollgeschosse in ein ausgewogenes Verhältnis zu dem umgebenden, alten Baumbestand gebracht und es wird damit den landschaftlichen Belangen entsprochen.

Aus diesem Grunde wird auch im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches die im Bebauungsplan 373 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (= 6) verringert. Zugunsten des schutzwürdigen Baumbestandes wird die Bauzone auf eine Fläche ohne bzw. mit nicht wertvollem Baumbestand verschoben. Wegen der räumlichen Nähe der anschließenden, 1-geschossigen Bebauung ist somit eine 6-geschossige Bebauung städtebaulich nicht mehr vertretbar. Auch der in der Begründung zum Bebauungsplan 373 angestrebte städtebauliche Akzent würde in der so verschobenen Bauzone wirkungslos bleiben. Daher werden hier nur 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von höchstens 0,3 und der Geschoßflächenzahl von höchstens 0,4 bzw. 0,7 dient der Erhaltung ausreichender Freiflächen in diesem durch alten Baumbestand geprägten Baugebiet.
Im Bereich der Straße Am Lehnhof wird das Maß der baulichen Nutzung durch die geringen überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Planbereich (z. T. erheblich) unter den im § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerten.

D. Bauweise, Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden nur in geringem Umfang an den Stellen im Planbereich festgesetzt, wo der vorhandene Baumbestand und das Landschaftsbild eine Wohnbebauung zulassen. Damit fügen sich die Wohnbauflächen in die privaten Grünflächen ein und berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand. Im Hinblick auf eine sinnvolle Einordnung der Baukörper in das Landschaftsbild wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei überwiegend nur Einzelhäuser zulässig sind.

E. Verkehr

Im Plangebiet wurde die Erschließungsstraße „Am Lehnhof" in der vorhandenen Breite von 8 m übernommen. Diese Straße endet in einem Wendeplatz. Eine 5 m breite Wegeverbindung führt zur Lesumer Heerstraße. Die zur Lesumer Heerstraße gehörende Stichstraße erhält bei einer notwendigen Fahrbahnbreite von 5,5 m eine Gesamtbreite von 8 m. Weg und Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Straße Am Lehnhof in die Leuchtenburger Landstraße werden die mit alten Bäumen bestandenen Flurstücke 14, 28 und 30 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird es ermöglicht, einen notwendigen Fuß- und Radweg unter Beachtung des alten Baumbestandes zwischen Lesumer Heerstraße und der Straße Am Lehnhof zu führen.

F. Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzte Grünfläche soll als Grünanlage im privaten Eigentum verbleiben. Die Festsetzung soll sicherstellen, daß die von alten Bäumen umstandene große Weide als Lichtung und der Wechsel von Baumbestand und Lichtung als charakteristisches Landschaftsbild erhalten bleiben. Daher sollen auch Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken von der vorderen Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sein. Aus diesen besonderen Gründen entspricht der Bebauungsplan in diesem Zusammenhang § 8 Abs. 2 A BBauG.

G. Sonstige Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugründstücken teilweise besondere Flächen für Garagen ausgewiesen, soweit dies im Einzelfall städtebaulich notwendig ist.
2. Zur Wahrung des parkartigen Straßen- und Landschaftsbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß entlang der Straße Am Lehnhof Einfriedigungen nur als Rasenkantensteine und an den anschließenden Wegen nur als lebende Hecke oder Holzzaun zulässig sind.

   Aus diesem Grunde sind auch Freileitungen unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben dadurch unberührt. Im übrigen sollen auch die Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost nach Möglichkeit unterirdisch geführt werden.
3. Ein Teil des wertvollen Baumbestandes, der für das Landschaftsbild städtebaulich bedeutend ist, wird gemäß § 9 Abs. 16 BBauG als „Zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

   Im übrigen wird auf die Baumschutzverordnung verwiesen.

H. Nachrichtliche Übernahmen

1. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968, Brem.GBl. S. 125). Auf § 5 Abs. 6 BBauG wird verwiesen.
2. Die Gebäude Am Lehnhof 1 bis 7, 7A, 8, 9, 10, 12 und 13 unterliegen dem Baudenkmalschutz gemäß Verordnung vom 28. August 1973 über den Schutz von Baudenkmälern und Straßen- und Landschaftsbildern.
3. Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem. GBl. S. 63) wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

4. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Sonderflughafens Lemwerder. Auf die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) wird im Beiblatt zum Bebauungsplan hingewiesen.

VI. Kosten

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

Ausbau von Straßen und Wegen

DM 56 000,— für den Grunderwerb
DM 150 000,— für den Straßenbau
DM 120 000,— für den Kanalbau
DM 1 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

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

Von den genannten Kosten für den Kanalbau (DM 120 000,—) werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Kanalbaubeiträgen voraussichtlich der Stadtgemeinde etwa DM 81 000,— Einnahmen entstehen. Von den übrigen genannten Kosten werden ebenfalls nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent an Einnahmen entstehen.

VII. Flächenangaben

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung:

Wohnbauflächen:	4,78 ha	= 67,5 %
(davon überbaubar: 0,95 ha)		
Grünflächen:	1,53 ha	= 21,7 %
Verkehrsflächen:	0,77 ha	= 10,8 %
Gesamtflächen:	7,08 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 z. Zt. nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten getroffen.

Entgegenstehende oder gleichlautende, früher beschlossene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Begründung zum Deckblatt des Bebauungsplanes für ein Gebiet zwischen den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum Bebauungsplan 925 (Deckblatt)

Infolge der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 16. Juli bis zum 16. August 1976 zum Bebauungsplan hinsichtlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingegangen waren, wurde eine Änderung des

Bebauungsplanes erforderlich und im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Straße Am Lehnhof ist im Jahre 1950 im Rahmen eines Konklusums entstanden. Die dort angrenzenden Grundstücke wurden mit eingeschossigen Wohnhäusern weiträumig bebaut. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt sich lediglich auf den vorhandenen alten Baubestand. Dieses ist erforderlich, um den hier einmaligen städtebaulichen Zusammenhang im Landschaftsbild zu wahren.

Um jedoch den Anforderungen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu entsprechen, soll durch die Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen die Möglichkeit gegeben werden, die Baugrenzen mit Anbauten als Ausnahme bis zu einer Grundfläche von höchstens 20 qm zu überschreiten. Durch diese Ausnahme können entweder vorhandene Wohnräume erweitert oder ein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dabei sind die besonderen Schutzbestimmungen und Gestaltungsanforderungen des Denkmalschutzgesetzes vom 27. Mai 1975 (Brem. GBl. S. 265) und der Verordnung über den Schutz von Baudenkmälern und Straßen- und Landschaftsbildern vom 28. August 1973 (Brem. GBl. S. 203) zu beachten. Somit wird gewährleistet, daß dem Planungsziel, nämlich der Wahrung des besonders reizvollen Orts- und Landschaftsbildes, entsprochen wird und gleichzeitig eine Anpassung an die seit 1950 gestiegenen Wohnbedürfnisse erfolgt.

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 eine Besserstellung gegenüber dem öffentlich ausgelegten Bebauungsplan vom 11. Mai 1976.

Im übrigen darf auf die Begründung zum Bebauungsplan vom 11. Mai 1976 hingewiesen werden.

Beiblatt zum Bebauungsplan 925 für ein Gebiet zwischen den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen-Burglesum

Nachrichtliche Übernahmen
bezüglich des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

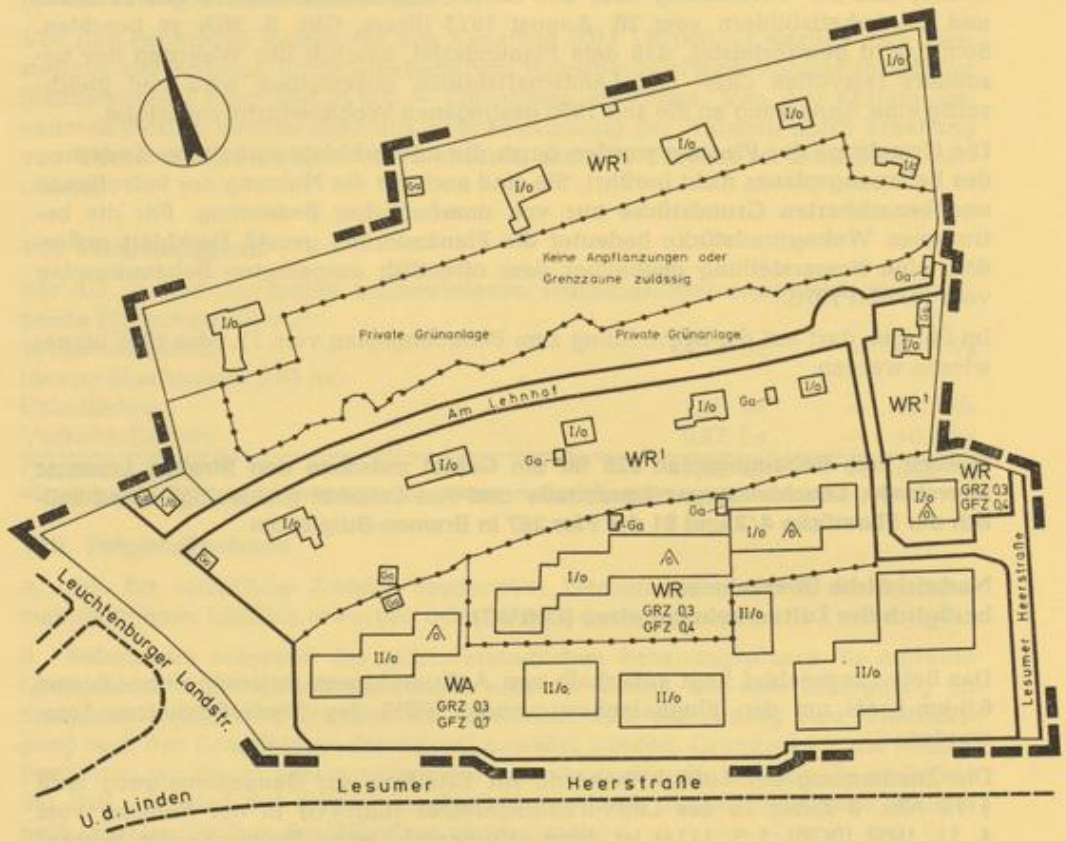
Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 4,0- und 6,0-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Sonderflughafens Lemwerder.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. 11. 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Begrenzungslinie überschreiten sollen, die von + 66,8 m NN bis auf + 76,4 m NN ansteigt.

Die genannten Höhen gelten nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN 925

für ein Gebiet zwischen den Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehnhof (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 81 der Flur 357 in Bremen - Burglesum



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WR¹	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
/o\	Nur Einzelhäuser zulässig
Ga	Garagen, eingeschossig
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN 925

für ein Gebiet zwischen der Straßen Lesumer Heerstraße, Leuchtenburger Landstraße und Am Lehrhof (beiderseitig) einschließlich der Flurstücke 4/2 und 61 der Flur 357 in Bremen - Burgdamm

PLANZEICHENERKLÄRUNG