Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(24.1.1977) Drucksache 9/216

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 216 S
24. 01. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 386 A für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen
- **Lüssumer Straße (beidseitig) von der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack bis Hausnummer 67,**
- **Martin-Luther-Straße (beidseitig),**
- **Wigmodistraße (beidseitig),**
- **Allmersstraße, Hausnummern 1–5, und**
- **Cord-Steding-Straße, Hausnummern 1–4**

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 in Bremen-Blumenthal zwischen geplanter Bundesstraße 74, Aue, Auestraße und einer Linie ca. 40 m westlich der Wigmodistraße (Bebauungsplan 386) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 17. Oktober 1974 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
Landwirtschaftskammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Bremische Evangelische Kirche
Katholisches Pfarramt St. Marien
Neuapostolische Kirche
Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Blumenthal (Beiratssitzung am 29. Mai 1974) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 17. Oktober 1974 einen Auslegungsbeschluß zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für den Gesamtbereich 386 für ein Gebiet zwischen Lüssumer Straße, geplanter Bundesstraße 74, Aue, Auestraße und einer Linie ca. 40 m westlich der Wigmodistraße in Bremen-Blumenthal gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan 386 mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 9. Dezember 1974 bis zum 10. Januar 1975 im Bauamt Bremen-Nord ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten in der Zeit vom 21. November bis zum 5. Dezember 1974 Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 5 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu ist im einzelnen folgendes anzuführen:

1. Haus- und Grundbesitzerverein Bremen-Nord e. V., 2820 Bremen 70, Wilhelm-Hartmann-Straße 3, für Frau Elsa Oelfken, 2820 Bremen 71, Burgweg 3

Es werden Bedenken gegen die geplante Verbreiterung der Straße Burgweg unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Hausgrundstückes Burgweg 3 erhoben. Bereits im Jahre 1937 sei von diesem Grundstück eine Regulierungsfläche abgetreten worden. Dieses sei im Vorgriff auf die damals geplante Straßenverbreiterung geschehen, die sicherlich eingehend durchdacht und für ausreichend erachtet sei. Eine nochmalige Schmälerung des Vorgartens werde den ideellen Wohnwert des Anwesens erheblich und den realen Wert ebenfalls beeinträchtigen. Der Abstand der Straße von 3—4 m zur Hausfront sei nicht zumutbar.

Daher werde vorgeschlagen, der Straße eine stärkere Krümmung zu geben und die gegenüberliegenden Grundstücke mit den Häusern Nr. 2, 4 gerechterweise an der Verbreiterung zu beteiligen. Auf den Schriftverkehr von Oktober/November 1972 in dieser Angelegenheit werde verwiesen.

Hierauf wird erwidert:

Bereits im November 1972 wurde aufgrund der Vorstellungen von Frau Oelfken und des Haus- und Grundbesitzervereins der Entwurf des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Straßenführung und Straßenverbreiterung des Burgweges eingehend überprüft und schließlich auch geändert. Während im ursprünglichen Entwurf die geplante Straßenbegrenzungslinie die westliche Hausecke schnitt, wurde durch die Änderung die Straßenbegrenzungslinie so verlegt, daß zu den Hausecken ein Abstand von 3 m bzw. 5 m verbleibt. Den Belangen der Grundstückseigentümerin ist somit Rechnung getragen worden. Eine weitere Krümmung der

Straße auf der verhältnismäßig kurzen Strecke würde einer sinnvollen Straßenführung widersprechen und die Leichtigkeit des Verkehrs wesentlich beeinträchtigen. Im übrigen werden auch die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite von der Verbreiterung des Burgweges betroffen.

Es wird daher empfohlen, die vorgebrachten Bedenken nicht zu berücksichtigen.

2. Frau Käthe Jacob, geb. Schloon, 403 Ratingen, Am Lindchen 6

3. Herr Herbert Schloon, 282 Bremen 71, Scheringerstraße 5

führen an, es sei ihnen unbegreiflich, daß von ihrem Flurstück 337 soviel Quadratmeter benötigt werden, um den Burgweg zu verbreitern und ihn in einer Abrundung in die Wigmodistraße einmünden zu lassen. Die Bedenken richteten sich nicht gegen den Ausbau des Burgweges, sondern gegen die großzügige Art der Anbindung an die Wigmodistraße.

Die Realisierung des Straßenbauprojektes im Planungsgebiet Burgweg werde eine unerträgliche und unzumutbare Zunahme des Autoverkehrs wegen des dadurch bedingten Verkehrslärms und der Luftverschmutzung zur Folge haben. Es werde nicht sinnvoll sein, nach Maßgabe der z. Zt. gegebenen Verkehrssituation Straßenbaupläne zu entwickeln, da nach Fertigstellung aller Bauabschnitte der B 74 von Lesum bis Farge umwälzende Veränderungen der Verkehrsverhältnisse im Ortsamtsbereich Blumenthal zu erwarten seien. Ein wesentliches Kriterium vernünftiger Verkehrspolitik sei die Entlastung nicht anbaufähiger Straßen älterer Bauart im Ortskern und dessen näherer Umgebung und Umleitung im Sinne einer tangentialen Verkehrsplanung. Nach diesen Überlegungen sei das Straßenbauprojekt Burgweg sehr fragwürdig.

Es werde angeregt, dieses Projekt solange ruhen zu lassen, bis eine genaue Analyse der zukünftigen Verkehrssituation im Ortsamtsbereich Blumenthal möglich sei.

Hierauf wird erwidert:

Der Burgweg weist im augenblicklichen Zustand eine Breite von durchschnittlich 5 m auf. Bereits im Jahre 1929 hat die Gemeinde Blumenthal die Unzulänglichkeit dieser Straßenbreite erkannt und eine Verbreiterung auf 9 m festgesetzt. Nach Fertigstellung der Bundesstraße 74 bis zur Lüssumer Straße mit Anschluß an die Lüssumer Straße kommt der Straße Burgweg mehr Bedeutung zu, als dieses bislang der Fall war. Die Straße Burgweg stellt für das Wohngebiet zwischen Wigmodistraße und Mühlenstraße eine direkte und vor allen Dingen kurze Verkehrsanbindung zur Lüssumer Straße dar. Von der Lüssumer Straße kann der Quellverkehr des Wohngebietes unmittelbar zur Bundesstraße 74 abfließen, ohne den innerstädtischen Verkehr des Ortsamtsbereiches Blumenthal zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grunde soll die Straße Burgweg einen verkehrsgerechten Ausbau in einer Breite von 10 m erhalten und zur Vermeidung einer versetzten Kreuzung mit der Johann-Hoppe-Straße im Einmündungsbereich der Wigmodistraße im Profil ausgeweitet werden.

Diese Verkehrssituation wird auch nach Fertigstellung der Bundesstraße 74 in allen Bauabschnitten von Lesum bis Farge gegeben sein.

Daher wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen und den Bebauungsplan in diesem Bereich unverändert zu lassen.

4. Nordbremische Gesellschaft für Wohnungsbau mbH., 282 Bremen 70, Sedanplatz 2

Es wird angeführt, daß auf den Grundstücken Lüssumer Straße 38 und 40, die im Eigentum der Gesellschaft stehen, 11 Reiheneigenheime mit den dazugehörigen Garagen errichtet werden sollen. Die Regenwasserentwässerung der Grundstücke bereite große Schwierigkeiten, da der Regenwasserkanal in der Lüssumer Straße so hoch liege, daß die östliche Reihenhauszeile nicht mit natürlichem Gefälle an diesen Kanal angeschlossen werden könne. Daher erfolge die Anregung, die zu bildenden Wohnhausgrundstücke mittels eines öffentlichen Wohnweges zu erschließen und eine Kanaltrasse zur Straße Burgwall vorzusehen. Diese Kanaltrasse könne durch ein öffentliches Leitungs- und Fahrrecht gesichert werden.

5. Rechtsanwälte Dr. H. Vogel und Boyke Dettmers, 2800 Bremen, Knochenhauerstraße 41,
für Frau Lydia Dettmers, 2820 Bremen 71, Lüssumer Straße 22

Es wird angegeben, daß Frau Lydia Dettmers Eigentümerin des Grundstücks Lüssumer Straße 20 und 22 sei. Die Bedenken richteten sich gegen die Ausweisung des hinteren, der Aue zugewandten Teiles des Grundstücks als Grünfläche. Des weiteren werden Bedenken gegen die geplante Einschränkung der bisherigen Baufläche auf dem vorderen Teil des Grundstücks und schließlich auch gegen die Einrichtung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatzes erhoben.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Bedenken und Anregungen zu Punkt 4. und 5. beziehen sich auf Grundstücke, die im Teilbereich des Bebauungsplanes östlich der Lüssumer Straße liegen. Bei der Überprüfung dieses Teilbereiches stellten sich für die Grundstücke zwischen Burgwall und B 74 erneut grundsätzliche Fragen hinsichtlich der beabsichtigten Art der Bodennutzung, zu deren Klärung jedoch weitere städtebauliche Untersuchungen und Abstimmungen notwendig sind, die noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden.

Da im Bebauungsplan 386 kein unmittelbarer planerischer Zusammenhang zwischen den Teilbereichen östlich und westlich der Lüssumer Straße besteht, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan 386 entsprechend zu teilen und die Teile als Bebauungspläne 386 A und 386 B verfahrensmäßig selbständig weiterzuführen. Damit wird erreicht, daß der vorgelegte Bebauungsplan 386 A zügig zum Abschluß gebracht werden kann, um die planerischen Voraussetzungen für den Ausbau der Lüssumer Straße zu schaffen, während für den Bebauungsplan 386 B, für den derzeit keine Dringlichkeit besteht, ausreichend Zeit für die notwendigen städtebaulichen Untersuchungen gegeben ist.

Es wird daher empfohlen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 386 zu teilen und das Verfahren für den westlichen Teilbereich einschließlich der Lüssumer Straße als Bebauungsplan 386 A weiterzuführen.

Die Bedenken und Anregungen zu 4. und 5. sind somit für das Verfahren des Bebauungsplanes 386 A gegenstandslos; sie werden bei der Bearbeitung des selbständig weiterzuführenden Bebauungsplanes 386 B behandelt.

Das Ortsamt Blumenthal (Sitzung des Beirates am 22. 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 386 A für ein Gebiet zwischen Lüssumer Straße (beidseitig) von der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack bis Hausnummer 67, Martin-Luther-Straße (beidseitig), Wigmodistraße (beidseitig), Allmersstraße, Hausnummern 1—5, und Cord-Steding-Straße, Hausnummern 1—4, 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	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Lüssumer Straße, geplanter Bundesstraße 74, Aue, Auestraße und einer Linie ca. 40 m westlich der Wigmodistraße in Bremen-Blumenthal

Bebauungsplan 386

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Blumenthal (531) und hat eine Größe von ca. 8,5 ha.

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Bisherige Entwicklung

Auf der Ostseite der Lüssumer Straße wurden die hier vorhandenen zwei landwirtschaftlichen Betriebe, eine Gärtnerei und ein Beerdigungsinstitut, in den letzten Jahren aufgegeben bzw. infolge Planung der Bundesstraße 74 umgesetzt. Übriggeblieben sind hier nur einige Wohngebäude, eine Rechtsanwaltspraxis sowie ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Neuapostolische Kirche). Die Bauweise ist offen und an der Einmündung der Straße Burgwall in die Lüssumer Straße durch eine Grünanlage unterbrochen.

Die auf der Westseite der Lüssumer Straße liegenden Grundstücke weisen vorwiegend eine Wohnbaunutzung auf. Es sind jedoch einige Arztpraxen sowie ein technisches Büro vorhanden. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig und offen, jedoch ist bei einigen Grundstücken die Tendenz zur geschlossenen Bauweise zu erkennen.

An der Wigmodistraße einschließlich der Eckgrundstücke Allmersstraße und Cord-Steding-Straße, an der Martin-Luther-Straße und am Burgweg hat sich bislang eine überwiegende Wohnbebauung in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise entwickelt.

III. Bisherige Festsetzungen

Die vorgesehenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 1967. Dieses trifft sowohl für die als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen und für die als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) ausgewiesene Grundfläche zu. Auch bei den Grünflächen besteht eine weitgehende Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, obgleich sich bei der Detailbearbeitung in der Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche eine geringfügige Verschiebung ergeben hat.

Es besteht ein Fluchtlinienplan für die Lüssumer Straße und für den Burgweg, der nach § 8 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 am 29. April 1929 durch die Gemeinde Blumenthal festgesetzt wurde. Die Festsetzung der Straßenbreite von 15 m für die Lüssumer Straße und 9 m für den Burgweg entspricht nicht den heutigen Erfordernissen und kann daher nicht mehr eingehalten werden.

Der Bebauungsplan 252 (Staffelbau- und Gewerbeplan für den Ortsamtsbereich Blumenthal, Senatsbeschluß vom 21. 10. 1958, Stadtbürgerschaftsbeschluß vom 5. 11. 1958, veröffentlicht am 23. 12. 1958) setzt an der Lüssumer Straße (Ostseite) die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III sowie an der Westseite die Baustaffel 3 und die Gewerbeklasse III fest. Für die an den übrigen Straßen des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke wurden die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse IV festgesetzt.

IV. Anlaß der Planaufstellung und Planungsziel

Der Lüssumer Straße wird durch den Anschluß an die Bundesstraße 74 verkehrlich eine größere Bedeutung beigemessen, als es bislang der Fall war. Als Voraussetzung für einen verkehrsgerechten Ausbau dieser Straße bedarf die notwendige Verbreiterung der rechtlichen Grundlage. In diesem Sinne ist auch die Verbreiterung und neue Führung des Burgweges zu sehen.

Die Planfeststellung der Bundesstraße 74 nach dem Bundesfernstraßengesetz hat die Verbreiterung der Lüssumer Straße und des Burgweges nicht mit eingeschlossen.

Veranlaßt durch die Umsetzung der landwirtschaftlichen Betriebe und durch die Aufgabe der Gärtnerei an der Ostseite der Lüssumer Straße sollen diese Grundstücke der Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Es sind daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieser Flächen zu schaffen.

Außerdem sollen zur Sicherung einer geordneten Bebauung des übrigen Bereiches die Verkehrsflächen, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung erstmalig festgesetzt werden.

Planungsziel ist es, durch die Festsetzung städtebaulicher Einzelheiten eine Nutzung der Grundstücke im vorstehend geschilderten Sinne zu ermöglichen.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung ist folgendes zu bemerken:

Ausweisungen westlich der Lüssumer Straße sind mit den Zielen der Stadtentwicklung zu vereinbaren, weil die Art und das Maß der baulichen Nutzung durch

die Erschließung mit dem Personennahverkehr gerechtfertigt sind. Fragen des Immissionsschutzes sind durch Abstandsflächen zur B 74 sowie Ausweisung niedriger Geschoßflächenzahlen (GFZ 0,5 bzw. 0,7) ausreichend berücksichtigt.

V. Planinhalt

A. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisungen entsprechen im wesentlichen den bisherigen Festsetzungen. So wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches an der Ostseite der Lüssumer Straße „Mischgebiet" und für die übrigen Grundstücke an der Lüssumer Straße „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dieser städtebaulich notwendigen Planung fügt sich die bisherige Entwicklung ein, die bereits unter Punkt II genannt wurde. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) — Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen — werden nicht zugelassen, um dem städtischen Charakter dieses Plangebietes zu entsprechen.

Für die an der Ostseite der Wigmodistraße gelegenen Grundstücke einschließlich der Grundstücke am Burgweg sowie für die Grundstücke auf der Westseite der Wigmodistraße zwischen Allmersstraße und Cord-Steding-Straße wird im Hinblick auf die augenblickliche Nutzung und auf die künftig sinnvolle Entwicklung „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4, 5 und 6 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) werden nicht zugelassen, um das Wohnen in diesem Bereich nicht über Gebühr zu beeinträchtigen.

Für die übrigen Grundstücke wird „Reines Wohngebiet" festgesetzt. Damit wird der hier vorhandenen Wohnbaunutzung, die sich in die städtebaulich sinnvolle Entwicklung einfügt, und der Festsetzung des Bebauungsplanes 252 (Gewerbeklasse IV) entsprochen.

B. Maß der baulichen Nutzung

Es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 252, die sowohl der bisherigen als auch der geplanten städtebaulichen Entwicklung entsprechen, weitgehend übernommen. Daher werden 2 und 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Die bei genügend großen Grundstückstiefen zusätzlich angeordneten rückwärtigen Bauzonen beschränken sich dabei auf ein Vollgeschoß. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen halten sich im Rahmen der im § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaße bzw. liegen unter diesen Höchstmaßen.

Hinsichtlich der Wohndichte ergeben sich etwa folgende Zahlen:

Nettowohnbaufläche einschließlich gemischte Baufläche:		4,24 ha
Wohneinheiten (Bestand einschließlich Baulücken):	153	
Wohneinheiten (Neuplanung):	17	
Wohneinheiten insgesamt:	170	
Wohndichte (geplant):		
Wohneinheiten/ha Nettowohnbaufläche:	40	
Einwohner/ha Nettowohnbaufläche:	100	
(1 Wohneinheit = 2,5 Einwohner)		

C. Bauweise und Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen und geschlossenen Bauweise entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch der bereits vorhandenen und geplanten Entwicklung.

Baugrenzen dienen der Erhaltung angemessener Vorgärten und bei Eckgrundstücken der Wahrung einwandfreier Sichtverhältnisse. Weiterhin sollen die Baugrenzen sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sollen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich unter Erdgleiche zulässig sein.

D. Gemeinbedarf

Auf dem Eckgrundstück Lüssumer Straße/Burgwall wurde für die Neuapostolische Gemeinde ein Kirchengebäude errichtet. Der Flächennutzungsplan 1967 stellt das Grundstück bereits als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Dementsprechend wird es als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt.

E. Verkehr

Die Lüssumer Straße benötigt in ihrer Eigenschaft als Zufahrt zur Bundesstraße 74 eine 7,50 m breite Fahrbahn. Im Bereich der Auffahrt zur Bundesstraße 74 wird die Fahrbahnbreite durch die Aufnahme einer Einfädelungsspur erweitert. Beiderseits der Fahrbahn werden Fuß- und Radwege von zusammen je 4,50 m Breite angeordnet. Im Straßenraum der Lüssumer Straße befindet sich ein alter, erhaltenswerter Baumbestand, der zum Teil charakteristisch für das Straßenbild ist. Zur Aufnahme dieser Bäume an der Ostseite der Lüssumer Straße wird ein Grünstreifen von unterschiedlicher Breite — mindestens jedoch 3 m — das Straßenprofil erweitern. Die Straße wird daher mit einer Gesamtbreite zwischen etwa 17 und 28 m festgesetzt.

Bei den übrigen Straßen handelt es sich um reine Wohnstraßen, die je nach ihrem Verkehrsaufkommen 8,5 bis 12 m breit ausgewiesen sind. Dabei wurde eine 6,0 m breite Fahrbahn und zum Teil die Anordnung von 2 m breiten Parkstreifen berücksichtigt.

Die Straße Burgweg wird durch eine trichterförmige Erweiterung so geführt, daß eine klare Fahrbahnkreuzung mit der Wigmodistraße zur Johann-Hoppe-Straße entsteht.

Die Martin-Luther-Straße mündet zwischen der Zu- und Abfahrt zur Bundesstraße 74 in die Lüssumer Straße ein. Die Fahrbahn der Martin-Luther-Straße soll in einem Wendehammer enden und nicht mehr in die Lüssumer Straße eingeführt werden, um der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Es werden lediglich die Fuß- und Radwege zur Lüssumer Straße durchgeführt.

F. Grünflächen

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend werden die Grundflächen entlang der Blumenthaler Aue und der Bundesstraße 74 als Grünflächen (Grünzug) festgesetzt. Eine Weiterführung dieser Grünflächen in nördlicher Richtung außerhalb dieses Planbereiches ist vorgesehen, so daß ein zusammenhängender Grünzug im Blumenthaler Auetal entsteht. Nördlich der Straße Burgwall nimmt der Grünzug einen Spielplatz (ca. 4 000 qm) auf, der für die älteren Kinder bestimmt ist und für seinen Einzugsbereich am Rande des Wohngebietes günstig liegt. Grünzug und Spielplatz sollen unter Beachtung der Schutzwürdigkeit dieses Gebietes hinsichtlich der öffentlichen Trinkwasserversorgung überwiegend der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

G. Sonstige Festsetzungen

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

Vornehmlich im Bereich der Lüssumer Straße und der Straße Burgwall befindet sich ein alter Baumbestand. In der Lüssumer Straße geben diese Bäume dem Straßenbild ein besonderes Gepräge. Im Grünzug entlang der Straße Burgwall wirken sie raumbildend und betonen hier die Eingangssituation zu den Grünflächen im Tal der Blumenthaler Aue.

Um diese Bäume als städtebauliche Gestaltungselemente zu erhalten, wurden sie in den Bebauungsplan aufgenommen.

H. Nachrichtliche Übernahmen

1. Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem. GBl. S. 63) wird im Beiblatt zum Bebauungsplan hingewiesen.
2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Sonderflughafens Lemwerder. Auf die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes wird im Beiblatt zum Bebauungsplan hingewiesen.

VI. Kosten

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

1. **Straßenausbau**
   - DM 269 000,— für den Grunderwerb
   - DM 1 569 000,— für den Straßenbau
   - DM 75 000,— für den Kanalbau
   - DM 160 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten
   - DM 220 000,— für Gebäudeentschädigungen

2. **Grünflächen**
   - DM 97 000,— für den Grunderwerb
   - DM 142 000,— für den Ausbau der öffentlichen Grünzüge
   - DM 220 000,— für den Ausbau des Spielplatzes

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

Von den unter 1. genannten Kosten (außer DM 75 000,— für den Kanalbau) werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent Einnahmen entstehen.

VII. Flächenangaben

Wohnbaufläche (WA und WR):		3,58 ha	= 42 %
Gemischte Baufläche (MI):		0,66 ha	= 7,7 %
Gemeinbedarfsfläche (Kirche):		0,13 ha	= 1,5 %
Verkehrsflächen:		2,32 ha	= 27,2 %
Grünflächen:			
Grünzug:	1,44 ha		
Spielplatz:	0,4 ha		
insgesamt:		1,84 ha	= 21,6 %
Gesamtfläche:		8,53 ha	= 100 %

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.

Begründung zum Bebauungsplan 386 A für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Lüssumer Straße (beidseitig) von der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack bis Hausnummer 67,**
- **Martin-Luther-Straße (beidseitig),**
- **Wigmodistraße (beidseitig),**
- **Allmersstraße, Hausnummern 1—5, und**
- **Cord-Steding-Straße, Hausnummern 1—4**

Dieser Bebauungsplan umfaßt den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes 386 vom 15. Oktober 1974, der gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 9. Dezember 1974 bis zum 10. Januar 1975 öffentlich ausgelegen hat.

Hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan 386 A wird auf den Inhalt der Begründung vom 15. Oktober 1974 zum Bebauungsplan 386 verwiesen, wobei durch die Verringerung des Planbereiches folgende Änderungen eintreten, durch die jedoch das Planungsziel und der Planinhalt des Bebauungsplanes 386 A erhalten bleiben:

1. Die unter Punkt I angegebene Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,9 ha.

2. Die Angaben, soweit sie den Bereich östlich der Lüssumer Straße betreffen, sind gegenstandslos.

3. Punkt V B. **(Maß der baulichen Nutzung)** erhält ab Absatz 2 folgende Fassung:

   Hinsichtlich der Wohndichte ergeben sich etwa folgende Zahlen:

Nettowohnbaufläche:	2,53 ha
Wohneinheiten (Bestand einschließlich Baulücken):	125
Wohndichte (geplante Wohneinheiten/ha Nettowohnbaufläche):	49
Einwohner/ha Nettowohnbaufläche: (1 Wohneinheit = 2,5 Einwohner)	122

4. Punkt V H . . . **(Nachrichtliche Übernahmen)** erhält folgende Fassung:

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

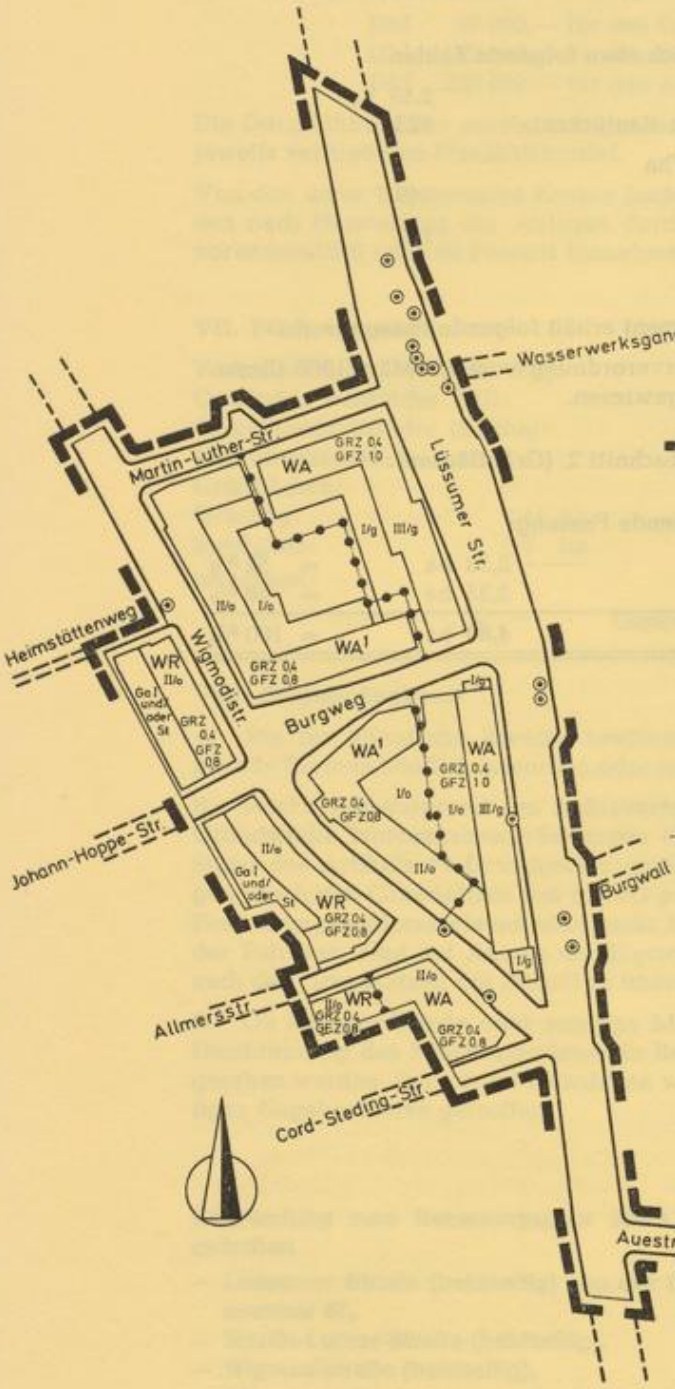
5. Unter Punkt VI **(Kosten)** entfällt der Abschnitt 2. **(Grünflächen).**

6. Punkt VII **(Flächenangaben)** erhält folgende Fassung:

Wohnbaufläche (WA und WR):	2,53 ha	= 52 %
Verkehrsfläche:	2,35 ha	= 48 %
Gesamtfläche:	4,88 ha	= 100 %

BEBAUUNGSPLAN 386 A

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Lüssumer Str. (beidseitig) von der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack bis Haus Nr. 67, Martin-Luther-Str. (beidseitig), Wigmodistr. (beidseitig), Allmersstr. Haus Nr. 1 bis 5, Cord-Steding-Str. Haus Nr. 1 bis 4.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WA'	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
St	Stellplätze
Gal	Garagen, eingeschossig
●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
⊙	Bäume zu erhalten

eidseitig)
Luther-Str.
rd-Steding-

s Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN 386 A

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Lösumer Str. (beidseitig) von der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack bis Haus Nr. 87, Martin-Luther-Str. (beidseitig), Wigmodistr. (beidseitig), Allmersfeld Haus Nr. 1 bis 5, Cord-Steding-Str. Haus Nr. 1 bis 4.



PLANZEICHENERKLÄRUNG