Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(4.4.1977) Drucksache 9/256

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 256 S
04. 04. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän-König-Weg (beiderseits) und Rütenhöfe

Bebauungsplan 737

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 10. Februar 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht insoweit an, als er sich auf den im anliegenden Plan dargestellten Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs bezieht, und bittet die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art unter Berücksichtigung der vorerwähnten Einschränkung zu behandeln. Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft ferner, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän-König-Weg (beiderseits) und Rütenhöfe **nur für den Teilbereich zu beschließen, wie er im anliegenden Plan gekennzeichnet ist.** Der Beschluß sollte mit der Maßgabe gefaßt werden, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Art. 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Plans nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen. Der ausgeschlossene Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs bleibt weiterhin Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sobald die für diesen Teil in Betracht kommenden Festsetzungen verfahrensmäßig vorbereitet sind, wird der Entwurf eines Bebauungsplanes ebenfalls der Stadtbürgerschaft zur Beschlußfassung zugeleitet.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän-König-Weg (beiderseits) und Rütenhöfe wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für das Bauwesen vom 20. März 1969 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Plan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Gemäß § 2 Absatz 5 Bundesbaugesetz (BBauG) sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
der Senator für Inneres
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
die Feuerwehr Bremen
das Ortsamt Oberneuland
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
der Senator für Soziales, Jugend und Sport
der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen – Stadtentwicklung –
der Senator für das Bauwesen – Bauwirtschaft –
das Bauordnungsamt
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
das Gartenbauamt
das Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Wasserwirtschaftsamt
das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt – Luftfahrtbehörde –
der Senator für Finanzen
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
der Bremische Deichverband am rechten Weserufer
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
die Stadtwerke Bremen AG

Die Deputation für das Bauwesen hatte ebenfalls am 20. März 1969 die Auslegung des Planes gemäß § 2 Absatz 6 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 18. Februar bis 18. März 1971 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 24. März bis 7. April 1971 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Beiblatt im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich dieser öffentlichen Auslegung des Planes sind 56 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Aufgrund dieser Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplan geändert worden. Die Änderungen betrafen im einzelnen:

die öffentliche Grünanlage (Gewässer),
die Baugrenze des Grundstückes Worphauser Straße 29,
die Grundstücksmindestgröße für die Grundstücke Rütenhöfe 2 bis 9 A,
den Verbindungsweg zwischen Kapitän-König-Weg und der Straße Rütenhöfe,
die rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke Oberneulander Landstraße 154A bis 160,
Angaben in der Zeichenerklärung bezüglich Firsthöhe und Dachformen.

Eine erneute öffentliche Auslegung wurde erforderlich. Das Ortsamt Oberneuland und der Beirat beim Ortsamt Oberneuland hatten ihr Einverständnis zur erneuten öffentlichen Auslegung erklärt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat in ihrer Sitzung vom 3. April 1973 die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes beschlossen. Der geänderte Planentwurf mit Begründung und Beiblatt hat vom 10. Mai bis 12. Juni 1973 im Stadt-

planungsamt öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Zeit vom 19. April bis 3. Mai 1973 Gelegenheit, vom Planentwurf mit Begründung und Beiblatt im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Diejenigen, die anläßlich der erfolgten Auslegung des Planes im Jahre 1971 Bedenken und Anregungen vorgebracht hatten, sind vom Stadtplanungsamt schriftlich davon in Kenntnis gesetzt worden, daß der Plan geändert wurde und daß ein neuer Plan öffentlich ausliegt. In dem Schreiben wurde auch die Auslegungszeit mitgeteilt und auf die entsprechende amtliche Bekanntmachung in der bremischen Tagespresse aufmerksam gemacht. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen innerhalb der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind 35 Schreiben mit Bedenken und Anregungen zu behandeln. Zu diesen Schreiben ist auszuführen:

1. Herr Werner Nagel, Worphauser Straße 32
2. Herr Jürgen Lindemann, Worphauser Straße 25
3. Frau Frieda Krüger, Worphauser Straße 10
4. Herr Wilhelm Rathke, Worphauser Straße 31
5. Herr G. Kollmann, Worphauser Straße 17
6. Herr Hans-Jürgen Schmidt, Worphauser Straße 15
7. Herr Karl-Heinz Wulf, Worphauser Straße 13
8. Herr Helmut Lebenstedt, Worphauser Straße 19
9. Herr Hans Pfau, Worphauser Straße 1
10. Herr Theodor Braunschweiger, Worphauser Straße 8
11. Eheleute Friedrich Gartelmann, Worphauser Straße 24
12. Eheleute Georg Behrens, Worphauser Straße 26
13. Herr Heinrich Schulze, Worphauser Straße 18
14. Herr Wilfried Wetjen, Worphauser Straße 9
15. Herr Hermann Hilken, Worphauser Straße 14
16. Frau Erika Budde, Worphauser Straße 20
17. Herr Ernst Weber, Worphauser Straße 30
18. Herr D. Happe, Worphauser Straße 30
19. Frau Veronika Happe, Worphauser Straße 30
20. Herr Ludwig Witte, Worphauser Straße 7
21. Herr Harry E. Bleich, Am Rickmers Park 38
22. Herr Dieter Huxoll, Oberneulander Heerstraße 73a.

Die Einwendenden zu 1. bis 22. äußern in gleichlautenden Zuschriften Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 737, in der Worphauser Straße zwei Vollgeschosse zuzulassen und geben als Begründung an:

»a) Die Worphauser Straße ist bis auf ein noch unbebautes Grundstück nur mit eingeschossigen Giebelhäusern bestanden. Die einzelnen Gebäude sind sicher keine architektonischen Höhepunkte, bieten jedoch in ihrer Gesamtheit einen ausgesprochen harmonischen und geschlossenen Anblick, wie er in Stadtnähe kaum mehr zu finden ist, ohne dabei den Eindruck einer monotonen Siedlung zu erwecken.

b) Ein zweigeschossiges Gebäude kann sich allein aufgrund seiner Baumasse trotz guter Architektur nicht in die Umgebung einfügen, sondern muß hier ein störender Faktor sein. Gestalterische Einwände sind erfahrungsgemäß ohne Bedeutung, wenn der Bebauungsplan 2 Vollgeschosse zuläßt. Zu welch verunstaltenden und allgemein Unwillen erregenden Bauten es kommt, wenn das Renditedenken jegliche Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung vermissen läßt, dürfte der Bauverwaltung aus zahlreichen Beispielen bekannt sein.

c) Die Zulässigkeit zweigeschossiger Bauten bis zu einer Tiefe von 22 m zerstört aber nicht nur ein heiles Straßenbild. Sie zerstört auch die Gärten, die Teil der Parkanlagen Obernelands sind. Was man in den großen Neubaugebieten mit architektonischen Kunststücken und mit Beratung durch Soziologen und sonstigen Fachleuten mühsam zu erreichen versucht, nämlich jede Wohnung eine private, nicht einsehbare Terrasse, Loggia o. ä. zu geben, ist hier vorhanden. Warum sollen für das im Sinne und zur Zufriedenheit aller Anlieger Geschaffene jetzt gesetzliche Voraussetzungen für eine Änderung beschlossen werden?

Bebauungspläne werden für größere Zeiträume aufgestellt und 30 Jahre sind darauf bezogen noch keine lange Zeit. Es wird im Ernst keiner daran denken, eingeschossige Festsetzungen z. B. in der Vahr, umzubeschließen, nur weil mehr Wohnfläche gewünscht wird.

d) Unverständlich ist auch, daß zukünftig in der Worphauser Straße auf den durchschnittlich etwa 900 - 1000 qm großen Grundstücken 4 Wohneinheiten sein sollen, so daß auf höchstens 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit kommt.

Für die Straßen Kapitän-König-Weg, Im Moor und Rütenhöfe werden dagegen je Wohneinheit 1100 qm oder sogar 2000 qm Grundstücksfläche gefordert. Die Bebauung der kleinen Grundstücke an der Worphauser Straße soll also weiter verdichtet werden, während die der großen Grundstücke weiträumig fixiert wird. Wenn durch den Bebauungsplan der Charakter Oberneulands weitgehend erhalten bleiben soll, auf der anderen Seite städtebauliche Verdichtung heute erstrebenswert erscheint, so muß dies bei Neuerschließung beachtet werden, aber es darf nicht zu Lasten bebauter, kleiner Grundstücke geschehen. Es handelt sich hier wohlgemerkt nicht um ein sanierungsbedürftiges Baugebiet.

Im übrigen wird es für unbedingt notwendig gehalten, daß sich die zuständigen Gremien über die vorgebrachten Bedenken durch eine Ortsbesichtigung persönlich informieren und nicht eine unwiderufliche Entscheidung nur am Konferenztisch treffen.«

23. Herr Alfred Bärthel, Kapitän-König-Weg 13,

teilt folgendes mit:

»Für die Mitteilung vom 16. Mai 1973, daß der oben bezeichnete Bebauungsplan überarbeitet worden ist, danke ich Ihnen. Inzwischen habe ich die Angelegenheit meinerseits überprüft und festgestellt, daß wesentliche Punkte der früher vorgebrachten Bedenken bestehen geblieben sind. Das gilt vor allem für die zweigeschossige Bebauung, die mit dem bisherigen baulichen Bild des Kapitän-König-Weges und den uns Anliegern seinerzeit gemachten Bebauungsauflagen nicht in Einklang zu bringen sind. Bestehen geblieben ist auch der zweite Wendeplatz am sogenannten grünen Weg.
Bei dieser Sachlage sehe ich mich außerstande, die früher vorgebrachten Bedenken zurückzustellen und halte meinen Einspruch aufrecht.«

24. Herr Walter Vollmer, Kapitän-König-Weg 15,

macht folgende Bedenken und Anregungen geltend:

Ich danke Ihnen für Ihr Schreiben vom 16. 5., in welchem Sie mitteilen, daß der obige Bebauungsplan überarbeitet worden ist.
Leider haben Sie aber meine Bedenken nicht zerstreuen können, da nach wie vor eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Diese Art der Bebauung wurde seinerzeit den Anwohnern des Kapitän-König-Weges untersagt.
Außerdem hält der nun vorgelegte Bebauungsplan am zweiten Wendeplatz am sogenannten grünen Weg fest.
Da der neue Bebauungsplan mit den Bauauflagen, die den Anwohnern des Kapitän-König-Weges seinerzeit gemacht wurden, nicht in Einklang zu bringen ist, halte ich meinen Einspruch nach wie vor aufrecht.«

Die Herren Bärthel und Vollmer hatten anläßlich der ersten Auslegung des Bebauungsplanes Bedenken gegen die vorgesehene Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Kapitän-König-Weg geäußert und diese Bedenken in einem umfangreichen Schriftsatz begründet. Sie erklärten, daß im Kapitän-König-Weg ohne Ausnahme nur eingeschossige Häuser stünden. Nach ihrer Ansicht könne sich ein zweigeschossiges Gebäude allein aufgrund seiner Baumasse und guter Architektur nicht in die Umgebung einfügen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den Schreiben 1. bis 24. folgende Stellungnahme ab:

a) Die Frage der Ausweisung einer zweigeschossigen Bebauung in Gebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern, anstelle der geltenden Eingeschossigkeit, ist mehrfach – auch im Beirat des Ortsamtes Oberneuland – diskutiert worden. Diese Diskussionen haben gezeigt, daß langfristig die Zweigeschossigkeit den baulichen Wünschen der Bewohner mehr Spielraum gibt. Auf diese Weise wird den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, ihr Haus den Wohnbedürfnissen anzupassen.

b) Die Befürchtung, daß sich zweigeschossige Häuser nicht in die Umgebung einfügen, kann nicht geteilt werden, da der Bebauungsplan vorsieht,daß die Firsthöhe geneigter Dächer höchstens 10,0 m über Straßenoberkante liegen darf. Bei zweigeschossigen Gebäuden sollen darüber hinaus geneigte Dächer nur als Satteldach oder Walmdach, ohne Dachaufbauten und Drempel, zulässig sein. Diese Festsetzungen bedeuten, daß zweigeschossige Gebäude nur mit einer Dachneigung von ca. 30° möglich werden. Ein solches Gebäude entspricht einem eingeschossigen Haus mit einem geneigten Dach von 45°.

c) Durch die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen in dem Bebauungsplan 737 wird erstmals die Sicherung der in den Bedenken und Anregungen gewünschten ruhigen Teilbereichen erreicht. Der Staffelbau- und der Gewerbeplan 165, welche durch den hier vorgelegten Bebauungsplan 737 für diesen Geltungsbereich außer Kraft treten sollen, enthalten keine Festsetzungen über überbaubare und nicht überbaubare Flächen, so daß in dem angesprochenen Bereich erst durch den Bebauungsplan 737 die Forderung nach der Erhaltung zusammenhängender Freibereiche erreicht werden wird.

d) Ferner soll im Geltungsbereich des Planes an die Stelle der bisher geltenden Festsetzung »offene Bauweise«, wonach also Baukörper bis zu einer Länge von 50,0 m ohne Einschränkung der Wohnungseinheiten zulässig sind, die Festsetzung »nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig« treten. Die bauliche Nutzung ist bezüglich der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl auf die Hälfte der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte reduziert und im Plan ausgewiesen.
Die Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen wurde in den Fällen getroffen, wo bei einer Parzellierung in kleinere Grundstücke der durch Baumbestand bestimmte Charakter verändert werden würde, eine Bauzonenausweisung etwa nicht vertretbar ist.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan bezüglich der genannten Bedenken und Anregungen aus den vorstehend genannten Gründen unverändert zu lassen.

25. Herr Reinhard Hardegen, Kapitän-König-Weg 16/18,

bringt Bedenken und Anregungen vor und begründet diese wie folgt:

»Aufgrund Ihres Schreibens vom 16. Mai 1973 habe ich den überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 737 erneut eingesehen und danke Ihnen für die ausführlichen Auskünfte, die ich durch Ihre sehr geehrten Herren Eilers und Kniemeyer erhielt. Wesentliche Teile meines Einspruchs vom 13. März 1971 sind entfallen und daher ziehe ich meinen Einspruch zu Ziff. I vom 13. März 1971 betreffend Baustaffel II zurück. Meinem Einspruch zu Ziff. II vom 13. März 1971 ist insofern gefolgt, als man den Wanderweg nun in Nord-Süd-Richtung meinem Vorschlag entsprechend entlang dem Grundstück Nr. 30 geführt hat. Gegen die Ost-West-Führung am Rande des Grundstücks Rütenhöfe Nr. 10 erhebe ich erneut Einspruch und bitte, die genaue Trasse bei Durchführung zu prüfen.

Begründung: So wie auf dem Plan gezeichnet, führt die Trasse z. T. über das Fleet und ferner über wertvollen Baumbestand und Bewuchs. Es müßten alte Eichen und Birken geopfert werden, was sinnlos ist und das Landschaftsbild zerstört. Nach Gesichtspunkten des Landschaftsschutzes ist nach wie vor die beste Lösung – wie von mir am 13. März 1971 vorgeschlagen —, diesen Wanderweg entlang des Fleets auf der Klatteschen Weide zu führen. Hier braucht nur ein schmaler Streifen Wiese in Anspruch

genommen zu werden, der die landwirtschaftliche Nutzung der gesamten Weide praktisch nicht beeinträchtigt und wodurch nichts zerstört wird. Der Weg läge dann auf dem Gebiet des Bebauungsplanes 746. Alternativ könnte die jetzige vorhandene Überwegung des Grundstückes Rütenhöfe Nr. 10 als Wanderweg genutzt werden, was zwar nicht so ideal wie die obige Lösung wäre, aber immer noch besser als die im Plan gezeichnete Lösung mit seiner zerstörerischen Auswirkung, die nicht den örtlichen Gegebenheiten entspricht.
Betreffend des zweiten Wendeplatzes habe ich zur Kenntnis genommen, daß er nur angelegt wird, falls die Grundstücke Rütenhöfe Nr. 10 oder Kapitän-König-Weg Nr. 31 und 37 einmal aufgeteilt werden. Trotzdem bitte ich auch in diesem Fall zu prüfen, ob die Anbindung über den vorhandenen Wendeplatz erfolgen kann unter Benutzung der vorhandenen privaten Zuwegung zu den Grundstücken Kapitän-König-Weg Nr. 31 und 37 und einer entsprechenden privatrechtlichen Regelung. Dieser dürfte im Hinblick auf die Erhaltung der Landschaft nichts im Wege stehen.
Ferner habe ich zur Kenntnis genommen, daß der Plan keinen Wanderweg in dem öffentlichen Grünstreifen (Wasser) in Nord-Süd-Richtung entlang dem See aufweist. Dieser ist durch die Ausweisung des Wanderweges als Verbindung von Rütenhöfe zum Kapitän-König-Weg ja auch nicht mehr erforderlich.«

Herr Hardegen hatte anläßlich der ersten Auslegung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 13. März 1971 Bedenken und Anregungen geltend gemacht und diese in einem ausführlichen Schriftsatz begründet. In diesem Schreiben hatte Herr Hardegen sich gegen die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Kapitän-König-Weg gewandt und erklärt, daß aufgrund eines Konklusums vom 26. November 1954 im Kapitän-König-Weg die Baustaffel 1a und die Gewerbeklasse V zu beachten sei. Im Kapitän-König-Weg seien ohne Ausnahme nur eingeschossige Häuser errichtet, ein zweigeschossiges Gebäude könne sich seines Erachtens aufgrund seiner Baumasse nicht in die Umgebung einfügen. Ferner hatte er sich in seinem Schreiben gegen die Festlegung eines Wanderweges in Verlängerung des Kapitän-König-Weges entlang den Grundstücken Nr. 31 und 37 sowie gegen die Errichtung des zweiten Wendeplatzes vor dem Grundstück Nr. 31 gewandt. Die vorgesehene Linienführung des Wanderweges sei seiner Meinung unzweckmäßig, da er in starkem Maße Privateigentum berühre und auch den vorhandenen See zerschneide, was zu einer Verschandelung der Landschaft führen würde. Entlang des Grundstückes Nr. 30 führt nach seinen Angaben schon ein 3 m breiter Fußweg zur Straße Rütenhöfe. Es dürfte einfacher sein, diesen Fußweg als Wanderweg auszuweisen. Als Alternativlösung schlägt er vor, diesen Wanderweg von der Straße Rütenhöfe entlang des Fleetes und am Rande der Klatteschen Weide zu führen und über den Weg am Rande des Grundstückes Nr. 30 in den Kapitän-König-Weg zu leiten oder weiter entlang des Fleetes hinter den Grundstücken des Kapitän-König-Weges bis zur Oberneulander Landstraße zu führen.
Die Anlegung eines zweiten Wanderweges zerstöre die einheitliche Schönheit der vorhandenen Zuwegungsanlage zu den Grundstücken Nr. 31 und 37. Für die Erschließung des südlich dieser Zuwegung liegenden Grundstückes ist er ebenso wenig erforderlich wie ein Wendeplatz für die Erschließung des tiefer gelegenen Grundstückes Nr. 37 erforderlich war.

Mit Schreiben vom 8. Juni 1973 hat Herr Hardegen seine Bedenken gegen die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für den Kapitän-König-Weg zurückgezogen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den aufrechterhaltenen Bedenken und Anregungen folgende Stellungnahme ab:

a) Der Verbindungsweg zwischen den Straßen Rütenhöfe und Kapitän-König-Weg am Rande des Grundstückes Rütenhöfe 10 wurde in einer Breite von 6,0 m vorgesehen, um den vorhandenen Baumbestand bei Anlegung des Weges erhalten zu können, d. h. bei der Pflasterung des Weges wird der Baumbestand entsprechend berücksichtigt.

b) Die vorgesehene Verlängerung der Straße Kapitän-König-Weg ist nur dann erforderlich, wenn eine weitere Aufteilung der nach Osten angrenzenden Grundstücke erfolgen sollte. Auf diese Weise können die Grundstücke dann entsprechend den Vorschriften der bremischen Landesbauordnung erschlossen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, aus den vorstehend genannten Gründen den Bebauungsplan unverändert zu lassen und den geltend gemachten Bedenken und Anregungen insofern nicht zu entsprechen.

26. Herr Dr. Eberhard Lutze, Oberneulander Heerstraße 73 A,

begründet seine Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan wie folgt:

»Der erneut ausgelegte Bebauungsplan 737 enthält gegenüber der von mir beanstandeten Fassung nur unerhebliche Veränderungen. Ich halte daher meinen Einspruch aufrecht und hebe folgende Punkte hervor:

a) Im als MI ausgewiesenen Baugebiet wurde inzwischen Oberneulander Heerstraße 69 voll ausgebaut. Die sog. Zweigeschossigkeit ist so ausgenutzt, daß de facto die Nachbarhäuser deklassiert sind, ebenso ist die zulässige Fläche voll ausgenutzt. Ergebnis: der Garten ist verschwunden und ein Baukörper entstanden, der jedes Gefühl für Einstimmung in den Ortsteil vermissen läßt. Damit ist genau eingetreten, was durch offene Bauweise und dem Sinn nach auch durch Begrenzung der Bebauungshöhe hätte vermieden werden sollen.
Inzwischen steht auch Oberneulander Heerstraße 75 zur Neubebauung an. Es heißt, es sollen neun Einzelhäuser erbaut werden. Ist in dem vorgelegten Entwurf der Baugesellschaft sichergestellt, daß der in früheren Einsprüchen als schützenswert gewürdigte, etwa 80 Jahre alte Baum- und Heckenbestand erhalten bleibt? Wenn nicht, steht auch hier ein schwerer Eingriff in die gewachsene Schönheit Oberneulands zu befürchten.
Der ausgelegte Bebauungsplan bietet keine ausreichende Hilfe. Er gibt, wie in den letzten Monaten bewiesen, die Chance, spekulativen Bauobjekten nun auch in Oberneuland Einlaß zu gewähren. Solche Bauten, wie der genannte, werden rasch Schule machen. Architektonische Langeweile ohne Charakter werden die Folge sein.

b) Gegen die Planung eines Wanderweges in der vorgesehenen Führung wird erneut Einspruch erhoben. Wie wiederholt ausgeführt, könnte durch eine andere Führung (parallel zum Kapitän-König-Weg) ein Landschaftsbild erhalten werden.

Im vorgelegten Plan wird aber mehr zerstört als gewonnen, von den Kosten durch Enteignung ganz abgesehen.

c) In dem reinen Wohngebiet der Worphauser Straße wird zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Das bietet Anreiz, bei Verkäufen die vorhandenen Häuser abzureißen und im Sinne einer, ohne deren Rendite größere, voll ausgenutzte Einheiten zu errichten. Damit wäre die mit Gärten ausgezeichnete Einheitlichkeit auch dieser in sich geschlossenen stillen Straße dahin (siehe unter a).

Im Plan 737 sind keine oder nur unzureichende Merkmale zu erkennen, die geeignet sind, Oberneuland auf Sicht gegen die Zerstörung seines Ortscharakters aufgrund von spekulativen Baumaßnahmen zu schützen. Es wird daher um erneute Überprüfung gebeten.«

Herr Dr. Lutze hat sich zusammen mit Herrn Knaak anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gegen die Absicht gewandt, den bereits vorhandenen öffentlichen Weg mit Grünanlage von der Oberneulander Heerstraße bis zur Straße Rütenhöfe durchzuführen.

Weiterhin wurde angeführt:

Die Lebensbaumhecke und der Bestand der 80jährigen Schwarzkiefern würden auf dem Grundstück Oberneulander Heerstraße 75 verlorengehen und sinnlos geopfert, da das anschließende Grundstück Worphauser Straße 32/34 mit seiner Bebauung unmittelbar an den Graben stößt. Die Wegführung sei widersinnig, d. h. es wäre eine Überarbeitung des Planes erforderlich.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu Absatz a) des Schreibens des Herrn Dr. Lutze, der erneut Bedenken und Anregungen bei der zweiten öffentlichen Auslegung geltend gemacht hat, wird folgendes mitgeteilt:

Bereits der Staffelbauplan 165, der durch den vorgelegten Bebauungsplan 737 für diesen Geltungsbereich ersetzt werden soll, hatte die Zweigeschossigkeit für den

Bereich der Oberneulander Heerstraße zum Inhalt. Insofern entspricht die Ausweisung einer Zweigeschossigkeit im Bereich Oberneulander Heerstraße den geltenden Festsetzungen. Die Freiflächen sind im Rahmen der Festsetzungen einzuhalten.

Erhaltenswerter Baumbestand ist aufgrund der Baumschutzverordnung geschützt.

Zu Absatz b) der Bedenken und Anregungen darf Bezug genommen werden auf die Entgegnung, die zu den Bedenken und Anregungen des Herrn Reinhard Hardegen, Schreiben Nr. 25, unter a), abgegeben worden ist. Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, sich der dort empfohlenen Entgegnung auch hier anzuschließen.

Zu Absatz c): Diese Frage ist bereits bei den Entgegnungen zu den Zuschriften 1. bis 24., und zwar unter b) und c), behandelt worden. Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, sich der dort empfohlenen Entgegnung auch hier anzuschließen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bedenken und Anregungen nicht zu entsprechen und den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

27. Frau Annemarie Bade, Oberneulander Heerstraße 95,

und die Mitunterzeichner:

Herr E. Dalgas, Oberneulander Heerstraße 97,
Herr Heinrich Wiechmann, Oberneulander Heerstraße 93,
Herr Dr. med. Jobst van Karger, Oberneulander Heerstraße 89,
Herr Joachim Heyke, Oberneulander Heerstraße 99,

begründen ihre Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan wie folgt:

»Aus diesem Bebauungsplan geht nicht einwandfrei hervor, ob mit der Änderung auch die Gewerbeklasse geändert wird und das vorgesehene Gebiet als Mischgebiet erklärt werden kann.

Wir haben uns hier angebaut, da dieser Teil Oberneulands bisher eine Oase der Ruhe und Entspannung war, auch trifft das als Erholungsgebiet für zahllose Spaziergänger aus der Innenstadt zu.
Wir befürchten, daß durch die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben und durch den Bau von Appartement-Häusern der ruhige ländliche Charakter Oberneulands verlorengeht.«

28. Frau Elsie B. Wilkens, Curiestraße 44,

bringt folgende Bedenken und Anregungen vor:

»Bei meiner Einsichtnahme in den Entwurf des neuen Bebauungsplanes 737 habe ich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan 165 eine negative Veränderung für folgendes Gebiet festgestellt:

rechte Seite (stadtauswärts) der OBERNEULANDER HEERSTRASSE von der Seitenstraße IM MOOR bis zur OBERNEULANDER LANDSTRASSE
(Haus-Nummern: Oberneulander Heerstraße 79 bis 99
Oberneulander Landstraße 162 und 164)

Diese Grundstücke, die im bisherigen Bebauungsplan als **reines Wohngebiet** ausgewiesen sind, sind im neuen Bebauungsplan 737 als **Mischgebiet** vorgesehen. Da ich ein Grundstück besitze, das teilweise direkt im oben bezeichneten Gebiet liegt und teilweise direkt daran angrenzt, erhebe ich gegen die geplante Veränderung Einspruch, da ich mein Grundstück und die anliegenden Grundstücke als **reines Wohngebiet** erhalten möchte, und da ich überhaupt keine Notwendigkeit für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Gebiet sehe. Ich bitte Sie, das oben bezeichnete Gebiet auch im neuen Bebauungsplan 737 als **reines Wohngebiet** auszuweisen. Andernfalls behalte ich mir Entschädigungsansprüche vor.«

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den Bedenken und Anregungen zu Schreiben 27 und 28 folgende Stellungnahme ab:

Für den in den Schreiben angegebenen Bereich gilt nach dem Gewerbeplan 165 die Gewerbeklasse IV. Bei einem Vergleich zwischen Gewerbeklasse IV und Baugebiet nach Baunutzungsverordnung ist allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan 1967 stellt aber für diesen Bereich gemischte Baufläche dar. Diese Art der baulichen Nutzung übernimmt der Bebauungsplan 737. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Mischgebiet, das in diesem Bereich für beide Straßenseiten der Oberneulander Heerstraße ausgewiesen wird, wurde unter Beachtung einer weiteren Entwicklung Oberneulands festgesetzt, hier soll die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht werden, d. h., die Ausweisung eines Mischgebietes soll bei Bedarf zur Sicherung der örtlichen Versorgung dienen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen nicht zu entsprechen und den Plan unverändert zu lassen.

29. Herr Friedrich Friedrich, Kapitän-König-Weg 31,

erhebt Bedenken gegen den Bebauungsplan mit folgender Begründung:

»Zunächst richten sich meine Bedenken gegen die vorgesehene Verlegung des Wendeplatzes am Ende des Kapitän-König-Weges, von dem geplant ist, ihn genau vor mein Grundstück zu legen. Hierfür besteht nicht die geringste Notwendigkeit. Der bisherige Wendeplatz erfüllt seinen Zweck vollkommen. Sollte mit der Verlegung beabsichtigt sein, einmal Autoverkehr bis zur Rockwinkeler Heerstraße durchzuführen, so wäre auch hierfür eine Notwendigkeit nicht einzusehen. Die Verlegung würde darüber hinaus nicht nur eine sinnlose Wegnahme von Grundstückseigentum bedingen, sondern außerdem auch die Natur zerstören und die Schönheit des Landschaftsbildes beseitigen.
Auch der vorgesehene Wanderweg ist nicht erforderlich. Er könnte, wenn überhaupt, auch an anderer Stelle geführt werden. Auf die seinerzeit gemachten Vorschläge darf ich verweisen. Vor allem wehre ich mich gegen die vorgesehene Zuschüttung des Teiches, die eine Naturzerstörung ersten Ranges wäre. Man sollte heute eher darauf achten, die Schönheiten der Natur zu erhalten,als sie - für Überflüssiges und nicht Erforderliches – zu zerstören. (Das gleiche gilt – wie oben erwähnt – für die Verlegung des Wendeplatzes.)«

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Bezüglich der Verlegung des Wendeplatzes am Ende des Kapitän-König-Weges darf auf die Entgegnung zu Schreiben 25, und zwar unter b), Bezug genommen werden. Die Deputation empfiehlt, auch hier dieser Entgegnung zuzustimmen.

Es ist keineswegs beabsichtigt, den Autoverkehr bis zur Rockwinkeler Heerstraße durchzuführen, wie in dem Schreiben vermutet. Der Wanderweg, die öffentliche Grünanlage und Anlagen zur Ableitung des Reinwassers wurden aufgrund der Anregungen der Auslegung im Jahre 1971 verändert. Nach der Änderung des Wanderweges ist es nicht mehr erforderlich, Flächen des Teiches zuzuschütten.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen nicht zu entsprechen und den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

30. Herr Dr. jur. Hans Joachim Enge, Kapitän-König-Weg 26,

teilt in seinem Schreiben folgendes mit:

»Hiermit melde ich Bedenken gegen den obengenannten Bebauungsplan an. Die Bedenken richten sich gegen die Zulassung von 2 Vollgeschossen und die Einrichtung eines zweiten Wendeplatzes. Zu beiden Punkten habe ich in meinem Schreiben vom

15. März 1971 bereits Stellung genommen. Für den Fall, daß dieses Schreiben sich nicht mehr in Ihrer Akte befindet, übersende ich Ihnen als Anlage eine Kopie davon. Meine darin vorgetragenen Bedenken halte ich voll aufrecht.
Im übrigen würde ich es sehr bedauern, wenn durch Einrichtung einer Grünanlage die jetzt vorhandene Landschaft verändert würde. Das würde bedeuten, daß der Teich, der im Winter vielen Erwachsenen und Kindern Gelegenheit zum Eislaufen in unmittelbarer Nähe bietet, verschwindet. Die ganze Gegend ist zur Zeit, wie sie ist, eine schöne Grünanlage,und ich vermag nicht zu sehen, daß durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen eine Verbesserung eintritt. Ich kann mich des Eindrucks nicht erwehren, daß der Bebauungsplan am grünen Tisch aufgestellt ist, ohne daß an Ort und Stelle die Dinge beurteilt worden sind.«

In seinem Schreiben vom 15. März 1971 hatte Herr Dr. Enge Bedenken gegen die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Kapitän-König-Weg geltend gemacht. Die Zweigeschossigkeit wird von Herrn Dr. Enge abgelehnt, da sich im Kapitän-König-Weg nur eingeschossige Häuser befänden,und ein zweigeschossiges Gebäude würde seines Erachtens die Gesamtkonzeption des Kapitän-König-Weges zerstören.

Seine Bedenken richteten sich ferner gegen die Errichtung eines zweiten Wendeplatzes im Kapitän-König-Weg. Diese Maßnahme sei seines Erachtens unnötig, da hierfür nicht das geringste Bedürfnis bestehe.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu den nunmehr geltend gemachten Bedenken und Anregungen darf auf die Entgegnung zu den Schreiben 1. bis 24. der Deputation für Bau und Raumordnung Bezug genommen werden. Dort ist zu den geltend gemachten Bedenken und Anregungen bereits das Problem der Zweigeschossigkeit im Kapitän-König-Weg und der Errichtung eines zweiten Wendeplatzes Stellung genommen worden. Die Deputation empfiehlt, auch hier sich dieser Entgegnung anzuschließen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken aus den vorstehend genannten Gründen nicht stattzugeben und den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

31. Herr Karl Kreutz, Am Deich 87/88,

teilt bezüglich seines Grundstückes Worphauser Straße, Flurstücke 144 a und 144 b, – folgendes mit:

»Entgegen Ihren Angaben lt. Schreiben vom 16. 5. 1973 hat sich nach Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 737 für mein Grundstück nichts geändert. Ich erhebe daher erneut Einspruch gegen den neu überarbeiteten Plan und füge eine Fotokopie meines Schreibens vom 1. 3. 1971 bei, worin die Begründung für den Einspruch enthalten ist.
Ich möchte, um beiden Parteien gerecht zu werden und die Kosten erheblich zu senken, noch folgende Vorschläge machen:

a) den von der Oberneulander Heerstraße bis zur Worphauser Straße bereits bestehenden Weg in gerader Richtung am Fleet vorbei zu verlängern,

b) da das Fleet im Sommer trocken ist, von der Brücke des Grundstückes Nagel aus bis zum Ende meines Grundstückes (etwa 50 m) Rohre zu legen und hierüber den Wanderweg verlaufen zu lassen.

Da mein Grundstück am Fleet vorbei mit ca. 200 wertvollen Tannen von mir bepflanzt worden ist, wären, abgesehen von der Einsparung der Kosten für den Erwerb von zwei Grundstücken, auch Kosten zur Erstellung und Bepflanzung der Grünflächen vom Gartenbauamt eingespart.
Ich möchte Sie bitten, meinen Bedenken Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan nach meinen Vorschlägen zu ändern.«

Herr Kreutz hatte bereits mit Schreiben vom 1. März 1971 Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan geltend gemacht und insbesondere die vorgesehene Führung des Wanderweges kritisiert.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan ist aufgrund der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung im Jahre 1971 eingegangen sind, auch im Bereich des Grundstückes Im Moor 9, geändert worden. Die in diesem Bereich verlaufende öffentliche Grünanlage (Gewässer) wurde in der Breite von ca. 14,0 auf 10,0 m reduziert.

Eine Verrohrung, wie in dem Schreiben vorgeschlagen, kann nicht erfolgen, da dann die Funktion des Fleetes – die Aufnahme von Regenwasser – nicht erfüllt wird. Von einem Ausbau des Fleetes werden keine nach der Baumschutzverordnung zu schützenden Bäume betroffen. Ferner wird der Ausbau soweit wie möglich den vorhandenen Baumbestand berücksichtigen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen des Herrn Kreutz nicht zu entsprechen und den Plan unverändert zu lassen.

32. Herr Heinz Puvogel, Rütenhöfe 10,

begründet seine Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan 737 wie folgt:

»Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rund 3700 qm über ein Drittel des Grundstückes Rütenhöfe 10 für öffentliche Zwecke beansprucht, und damit soll ein reizvolles Landschaftsbild mit dem schönsten Teich Oberneulands zerstört werden. Ein solcher Zukunftseingriff verstößt gegen § 1 BBauG, denn der Bebauungsplan hat der Gestaltung des Landschaftsbildes zu dienen, auch die öffentlichen und privaten Belange gerecht abzuwägen, umso mehr als die Öffentlichen Belange in diesem Fall auf andere zumutbare Weise und sogar mit einem geringeren Aufwand erreicht werden können.
Mir liegt daran, daß mein Grundstück in der Größe von 10428 qm mit dem 2400 qm großen Teich (Anteil 2100 qm) sehr lange in der jetzigen Struktur und im Rahmen einer vorbildlichen Landschaftsplanung erhalten bleibt,und ich lege absolut keinen Wert darauf, die östliche Parzelle 178 in Bauland umzuwandeln.
Unter Hinweis auf die am 9. 3. 1971 gegen den Vorentwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die ich aus den gleichen Gründen erneut zur Geltung bringe, lege ich ausdrücklich Einspruch gegen die Anlage des zweiten Wendeplatzes aus folgenden Gründen ein:

a) Die Planung eines Verkehrsweges für den Fahrverkehr Kapitän-König-Weg nach Rütenhöfe über den schmalen Zufahrtsweg des Grundstückes Rütenhöfe 10 wäre in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz ein Zerstörwerk ersten Ranges und müßte von mir und den jeweiligen Besitzern als unzumutbar zurückgewiesen werden. Wer könnte sich auch dazu entschließen, die vielen im Wege stehenden alten Eichen und Buchen sowie die größte 50-60jährige Rhododendron-Anlage Oberneulands zu opfern!

b) Da eine künftige Straßenverlängerung des Kapitän-König-Weges nur nach Süden in Richtung einer Ost-West verlaufenden Straße des Bebauungsplanes 746 sinnvoll und möglich ist, außerdem nicht soviel kostet, beantrage ich:

aa) den Nord-Süd-Teil des Privatweges Parzelle 178 bis zu meinem Graben, nach der katasteramtlichen Vermessung 10 m breit, als künftiges Straßengelände vorzusehen;

bb) den vorgesehenen Wendeplatz, der nur ein Parkplatz werden würde, zu streichen, weil der fließende Verkehr mit 10 m Breite ohne den weiteren Wendeplatz auskommt;

cc) den Ost-West-Teil des Privatweges Parzelle 178 aus Gründen des Landschaftsschutzes als Fahrweg nicht in Aussicht zu nehmen.

Zum Bebauungsplan 746 habe ich vorgeschlagen, einen 3 m breiten Wanderweg über die Flurstücke 215, 211 usw. (Weide Klatte) an dem Graben entlang und über Weiden und an Gärten vorbei von Rütenhöfe in West-Ost-Richtung nach der Oberneulander Landstraße (= 600 m) einzuplanen.

Ein solcher Wanderweg könnte auch einmal für den Fußverkehr Kapitän-König-Weg – Rütenhöfe herangezogen werden, womit Rütenhöfe 10 zu einem vollendeten Schutzgebiet gestaltet würde.
Auf die anscheinend immer noch nicht ganz beiseitegelegte Planung eines 15 m breiten Grünstreifens Oberneulander Heerstraße – Rütenhöfe – Rockwinkeler Heerstraße (300 m) kann getrost verzichtet werden, zumal eine solche Anlage dem Umweltschutz in keiner Weise Rechnung trägt, den vorhandenen Teich zu einem Tümpel degradiert und dessen Unterhaltung noch dazu sehr kostspielig ist, namentlich wenn sich eine idealere und billigere Lösung nach obiger Anregung anbietet.«

Herr Puvogel hatte mit Schreiben vom 9. März 1971 Bedenken gegen den Bebauungsplan geltend gemacht und in einem längeren Schriftsatz die Anlegung eines 15 m breiten Grünstreifens zwischen Oberneulander Heerstraße und Rütenhöfe kritisiert. Er hat vorgeschlagen, einen 3 m breiten Wendeplatz von der Straße Rütenhöfe bis zur Oberneulander Landstraße anzulegen.

In seinem vorerwähnten Schreiben hat er ferner die Anlage eines zweiten Wendeplatzes im Kapitän-König-Weg für überflüssig gehalten und außerdem die vorgesehene zweigeschossige Bauweise für die Grundstücke im Kapitän-König-Weg bemängelt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Bebauungsplan 737 wurde unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aufgestellt, dabei waren auch die Erhaltung des Ortsbildes und die Erlebensmöglichkeiten der Landschaft von Bedeutung.

Der Bebauungsplan 737 verändert in keiner Weise das Landschaftsbild. Es werden auch nicht die angegebenen Flächen für öffentliche Zwecke beansprucht.

Der geplante Weg zwischen Kapitän-König-Weg und Rütenhöfe stellt keine Fahrverbindung dar, sondern soll als Fußwegverbindung dienen, wobei die Anlage des Weges so erfolgt, daß die vorhandenen Bäume und die anderen Anpflanzungen erhalten bleiben, insofern ist es auch nicht erforderlich, den Nord-Süd-Teil des Privatweges als Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 10,0 m auszuweisen.

Bezüglich der vorgesehenen Verlängerung der Straße Kapitän-König-Weg darf auf die bereits in diesem Bericht abgegebene Erwiderung zu Schreiben 25, dort unter b), Bezug genommen werden. Die Deputation empfiehlt, sich auch hier dieser Entgegnung anzuschließen.

Die Anregung zum Bebauungsplan 746 kann in diesem Verfahren nicht behandelt werden.

Die Breite der öffentlichen Grünanlage (Gewässer) wurde aufgrund der anlässlich der öffentlichen Auslegung im Jahre 1971 eingegangenen Anregungen und Bedenken auf 10,0 m reduziert. Die Erhaltung des Fleetes ist zur Sicherung der Reinwasserentwässerung erforderlich. Es dient insoweit auch den Belangen des Umweltschutzes. Die Anlage dieses Fleetes ist auch zur Erhaltung des vorhandenen Teiches notwendig, da für den Teich ein gleichbleibender Wasserstand gewährleistet wird.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen des Herrn Puvogel nicht zu entsprechen und den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

33. Herr Harry von Wardenburg, Rütenhöfe 9a,

begründet seine Bedenken gegen den Bebauungsplan wie folgt:

»a) Aus dem ausliegenden Plan ist nicht ersichtlich, welchen Zwecken die als »Öffentliche Grünanlage (Gewässer)« deklarierte Grünfläche dienen soll. Sollte es sich hier nur um die erste Stufe des im alten Bebauungsplan vorgesehenen Wanderweges handeln, so muß ich meine im Schreiben vom 11. 3. 1971 vorgebrachten Bedenken voll aufrechterhalten. Welchen sonstigen Zwecken diese vorgesehene Anlage

dienen soll, ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich, es kann daher dazu noch nicht Stellung genommen werden.

b) Nach wie vor erhebe ich Einwendungen gegen die vorgesehene Begrenzung der Bebauung unseres Grundstückes. Dadurch würde über die Hälfte des Grundstückes der Bebauung entzogen. Das würde zu einer erheblichen Wertminderung führen, ohne daß dafür eine ersichtliche Notwendigkeit bestände.

c) Ich schließe mich den von Herrn Heinz Puvogel in seiner Eingabe vom 18. 5. 73 vorgebrachten Bedenken gegen die Planung eines Verkehrsweges für den Fahrverkehr Kapitän-König-Weg nach Rütenhöfe an. Ergänzend möchte ich noch auf folgendes hinweisen:

Durch die geplante Straßenführung würde ein bisheriges ruhiges Wohngebiet, nämlich die Straßen Rütenhöfe und Kapitän-König-Weg, dem durchgehenden Autoverkehr geöffnet, mit all seinen ungünstigen Auswirkungen für die Anlieger, wie Lärm- und Geruchsbelästigungen. Hinzu käme, daß die Kinder, die die Straßen Rütenhöfe weitgehendst als Spielstraße benutzen, entweder dieser Möglichkeit beraubt bzw. erheblich gefährdet würden. Wenn man des weiteren in Betracht zieht, daß ein Fußgängerweg zwischen Rütenhöfe und Kapitän-König-Weg ohnehin besteht und es Autofahrern ohne weiteres zugemutet werden kann, die Oberneulander Landstraße entweder über die Oberneulander Heerstraße oder die Straße Im Holze zu erreichen, so dürfte damit auch das öffentliche Interesse für die geplante Verbindung entfallen.
Ich bitte, dieses Schreiben als Einspruch gegen den Bebauungsplan 737 zu werten.«

Mit Schreiben vom 11. März 1971 hatte Herr von Wardenburg sich gegen den geplanten Wanderweg zwischen der Oberneulander Heerstraße und der Straße Rütenhöfe ausgesprochen und seine Bedenken in einem längeren Schriftsatz mitgeteilt.
Er hat sich ferner gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Bebauungsgrenze seines Grundstückes Rütenhöfe 9a gewandt und erklärt, daß sich auf dieser Fläche eine Garage befände.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu a):
Die Festsetzung »öffentliche Grünanlage (Gewässer)« dient der Sicherung der Reinwasserentwässerung, d. h., innerhalb dieser Fläche wird bei Erwerb durch die Stadtgemeinde Bremen der Ausbau des vorhandenen, z. Zt. privaten Entwässerungsgrabens möglich.

Zu b):
Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken, die westliche Baugrenze des Grundstückes bis auf einen 3,0 m breiten, zu der öffentlichen Grünanlage parallel verlaufenden Streifen, zu vergrößern. Der Anregung, die bebaubare Fläche zu vergrößern, kann gefolgt werden. Im Deckblatt ist diese Änderung berücksichtigt.

Zu c):
Bezüglich des geplanten Wanderweges zwischen Kapitän-König-Weg und Rütenhöfe darf auf die diesbezüglichen Entgegnungen Bezug genommen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen zum Teil zu entsprechen und den Bebauungsplan, wie im Deckblatt eingetragen, zu ändern.

34. Herr Werner Nagel, Worphauser Straße 32,

teilt in seinem Schreiben außerhalb der bereits unter 1.) erwähnten Zuschrift noch folgendes mit:

»Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den sogenannten zweiten, überarbeiteten Bebauungsplan 737 aus folgenden Gründen:

a) Die als Grundlage für Ihre Planung verwendete Zeichnung **ist falsch**. Auf alle Fälle, soweit sie mein Grundstück betrifft.

b) Nach der Zeichnung wäre die Außenmauer meines Wohnhauses zum Fleet hin auch gleichzeitig die neue Grenze (genau dasselbe wie im alten Plan).
In der Zeichnung beim Stadtplanungsamt ist der Erker nicht eingetragen. Dieser Erker – ca. 1x3 m – würde nicht mehr auf meinem Grund und Boden stehen. Das Wohnhaus und die Brücke sind in der Zeichnung der Planung auch nicht eingetragen.

c) Auf Grund der neuen Grenze kann ich nicht mehr meine Garage benutzen, da sie nicht mehr geöffnet werden kann. Die Tür ist zweiflügelig und geht nach außen auf. Nehmen wir an, auf die neue Grenze würde die Stadt eine Mauer setzen oder ähnliches, oder ich müßte einen Zaun als Schutz aufstellen, dann könnte ich nicht mehr in die Garage hinein oder heraus fahren.

d) Weiter würde sich ergeben, daß die neue abgewinkelte Grenze durch meinen Teich gehen würde.
Wollen Sie den städtischen Teil des Teiches dann zuschütten und die gesamte Ansicht des Grundstückes als Wendeplatzabschluß verschandeln? Darauf führt das nämlich hin in Verbindung mit einer erheblichen Wertminderung des Grundstückes als Ganzes und nicht nur des weggenommenen Teils.

e) Wie soll ich dann auf mein Grundstück kommen? Wollen Sie die von mir erbaute Brücke stehen lassen oder abbrechen, oder soll sie ein Erinnerungsdenkmal an eine dumme Planung werden?

f) Daß ein Wanderweg hier nicht notwendig, sondern absolut überflüssig ist, wurde schon genug von mir und anderen Anliegern erwähnt. Ich beziehe mich hier auf meinen Einspruch vom 10. 3. 1971, den ich anliegend beifüge und der ein weiterer Teil dieses Einspruches ist.
Ebenso füge ich in der Anlage den Einspruch des Herrn Dr. Horst Willner, Kapitän-König-Weg 37 bei. Seine Argumente sind die meinen. Dieser Einspruch gilt als Einspruch von mir im Sinne dieses Schreibens.

g) Überhaupt bin ich der Ansicht, daß dieser zweite, sogenannte abgeänderte Bebauungsplan 737 nur eine Art juristischer Kniff des Stadtplanungsamtes ist, um die massiven vorgebrachten Einwände der Anlieger zum ersten Bebauungsplan zu Fall zu bringen und abzuschütteln.
Dadurch war dann mit dem sogenannten zweiten Bebauungsplan der Weg frei, um den Inhalt des ersten Planes in der alten Ausführung neu aufzulegen, allerdings jetzt ohne Behinderung.

Ich beantrage daher, auch diesen zweiten Plan 737 abzulehnen, weil auch von der Öffentlichkeit her nicht das geringste Interesse vorliegt oder berührt wird.«

In seinem Schreiben vom 8. März 1971 hat Herr Nagel gegen den vorgesehenen Wendeplatz entlang seines Grundstückes Worphauser Straße 32, Bedenken und Anregungen vorgebracht und diese in einem längeren Schreiben begründet. Er hat vorgeschlagen, die Straße Rütenhöfe direkt durch einen ca. 5 m breiten Wanderweg zur Oberneulander Landstraße durchzuführen und die Vorzüge begründet.
Bezüglich seines Grundstückes Worphauser Straße 32 befürchtet er, daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes der Wert seines Grundstückes erheblich gemindert werde und er weiter gezwungen sei, Grund und Boden zur Realisierung der Planung abzugeben. Diese Bedenken hat er ebenfalls ausführlich begründet.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

In der für diesen Bebauungsplan verwandten Kartenunterlage war der Erker noch nicht eingetragen. Entsprechend den vorgetragenen Bedenken wird die Grenze der öffentlichen Grünanlage im Bereich des Grundstückes Worphauser Straße nach Westen verschoben, so daß die Bedenken bezüglich des vorhandenen Erkers, der Zufahrt zu der Garage, der Zufahrt zum Grundstück und der Zuschüttung des Teiches ausgeräumt werden können.

Die Ausweisung »öffentliche Grünanlage (Gewässer)« dient der Sicherung der Reinwasserentwässerung für diesen Bereich. Auf die Ausweisung kann aus diesem Grunde nicht verzichtet werden.

Die zweite öffentliche Auslegung des Planes erfolgte keinesfalls unter einem in dem Schreiben erwähnten Gesichtspunkt, sondern wurde erforderlich, da der Bebauungsplan aufgrund der öffentlichen Auslegung im Jahre 1971 so geändert wurde, daß eine erneute öffentliche Auslegung geboten war.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist sinnvoll und notwendig, weil andernfalls für die Beurteilung von Bauvorhaben ältere Festsetzungen gelten würden (Baustaffel und Gewerbeklassen), die Baukörper bis zu 50 m Länge und Häusergruppen zulassen. Diese können errichtet werden, sofern die kanaltechnischen Voraussetzungen gegeben sind.

Häusergruppen und Baukörper bis zu 50 m Länge fügen sich jedoch nicht in das Ortsbild von Oberneuland ein, das gerade durch diesen Bebauungsplan gesichert werden soll.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen zum Teil zu entsprechen und den Bebauungsplan, wie im Deckblatt eingetragen, zu ändern.

35. Herr Dr. jur. Horst Willner, Kapitän-König-Weg 37,

schreibt wie folgt:

»Ich danke Ihnen für Ihr Schreiben vom 16. Mai d. J., mit dem Sie mich auf den neu ausliegenden, überarbeiteten Bebauungsplan 737 hingewiesen haben. Inzwischen habe ich diesen Plan auch eingesehen. Dankbar erkenne ich an, daß den seinerzeit erhobenen Bedenken und Anregungen zum Teil Rechnung getragen worden ist. Andererseits bedaure ich, Ihnen mitteilen zu müssen, daß ich auch gegenüber dem überarbeiteten Plan Bedenken und Anregungen vorzubringen habe. Vornehmlich richten sich diese gegen den vorgesehenen Wanderweg und gegen die – mit einer Verlängerung des Kapitän-König-Weges verbundene – Verlegung des Wendeplatzes. Zunächst darf ich auf mein (damaliges) Schreiben vom 6. März 1971 Bezug nehmen, von dem ich vorsorglich Kopie beifüge. Zusätzlich erlaube ich mir folgende Bemerkungen:

a) Wanderweg:
Abgesehen davon, daß dieser nicht erforderlich ist, darüber hinaus der Zweck durch den damals von vielen Nachbarn und Anliegern unterbreiteten Ersatzvorschlag erreicht werden könnte, ist vor allem folgendes zu bedenken. Der Wanderweg könnte nicht eingerichtet werden, ohne daß ein nicht unbeträchtlicher Teil des – im wesentlichen zu dem Grundstück Puvogel gehörenden – Teiches zugeschüttet werden müßte. Gerade das aber wäre eine Zerstörung der Natur ohnegleichen (»Mord an der Natur«). Ich würde das für unverantwortlich halten, nicht zuletzt auch aus Umweltschutzgründen. Überall ist man heute bemüht, die Landschaft in ihrer Schönheit zu erhalten. Hier würde vorsätzlich das Gegenteil geschehen. Ich muß daher dringend bitten, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen, rege darüber hinaus erneut an, den Wanderweg – falls er überhaupt durchgeführt werden sollte - gemäß dem vorliegenden Alternativvorschlag zu führen.

b) Wendeplatz:
Hier ist überhaupt kein Grund für die Notwendigkeit zu erblicken, den bereits vorhandenen Wendeplatz zu verlegen. Er genügt den Zwecken voll. Sollte dagegen die Idee bestehen, über einen verlegten Wendeplatz hinaus den Verkehr für Kraftfahrzeuge vom Kapitän-König-Weg zur Rockwinkeler Heerstraße hin zu eröffnen, so müßte ich dem widersprechen. Auch dafür wäre nämlich überhaupt keine Notwendigkeit einzusehen, im Gegenteil: man sollte froh sein, eine relativ ruhige Straße wie den Kapitän-König-Weg zu erhalten, und davon Abstand nehmen, den lästigen und nicht ungefährlichen Autoverkehr weiter auszudehnen. Es genügt, daß eine – bereits vorhandene – Möglichkeit für Fußgänger besteht, vom Kapitän-König-Weg zur Rockwinkeler Heerstraße zu gelangen.
Abgesehen davon, daß die Notwendigkeit für dieses Vorhaben nicht vorliegt, würde

seine Durchführung wiederum mit einer Zerstörung der Natur verbunden sein, gegen die allergrößte Bedenken bestehen. Ich bitte daher, von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen.«

Herr Dr. jur. Horst Willner, Kapitän-König-Weg 37, und
Herr Volker Borchers, Kapitän-König-Weg 22, haben anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes im Jahre 1971 Bedenken und Anregungen geltend gemacht und diese in einem längeren Schriftsatz begründet.
Die geltend gemachten Bedenken richteten sich im einzelnen gegen die Festsetzung, im Kapitän-König-Weg und in der Worphauser Straße zwei Vollgeschosse zuzulassen. Ferner sind sie gegen den geplanten zweiten Wendeplatz im Kapitän-König-Weg und gegen eine öffentliche Verbindung über Privatgrundstücke zu einer geplanten öffentlichen Grünanlage.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu a):
Der Verbindungsweg zwischen den Straßen Kapitän-König-Weg und Rütenhöfe wurde aufgrund der Anregungen der ersten Auslegung so verlegt, daß ein Zuschütten des Teiches nicht mehr erforderlich wird.

Zu b):
Die vorgesehene Verlängerung der Straße Kapitän-König-Weg ist nur dann erforderlich, wenn eine weitere Aufteilung der nach Westen angrenzenden Grundstücke erfolgen sollte. Auf diese Weise konnten so die Grundstücke entsprechend den Vorschriften der bremischen Landesbauordnung erschlossen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bedenken und Anregungen nicht zu entsprechen und den Plan unverändert zu lassen.

Dem Ortsamt Oberneuland und dessen Beirat sind am 20. Oktober 1976 die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die von der Deputation hier vorstehend angegebenen Erwiderungen vorgetragen worden.
Ortsamt und Beirat haben der Behandlung der Bedenken und Anregungen, wie sie von der Deputation für Bau und Raumordnung empfohlen wird, zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän-König-Weg (beiderseits) und Rütenhöfe zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Seifriz	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän-König-Weg (beiderseits) und Rütenhöfe

Bebauungsplan 737

I. Anlaß der Planaufstellung

Für Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen Bauanträge vor, die über die bislang in dem Gebiet üblichen Bebauungsmöglichkeiten hinausgehen.

Da insbesondere durch abwassertechnische Maßnahmen heute eine größere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke besteht, wurde es zwangsläufig notwendig, die nunmehr überbaubaren Flächen in einem qualifizierten Bebauungsplan festzulegen und somit für die erwähnten Bauabsichten die notwendigen gesetzlichen Grundlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan soll unter anderem auch die nicht zu bebauenden Freiflächen sichern.

II. Planinhalt

Der Plan weist dem Charakter der Gegend entsprechend überwiegend reines Wohngebiet (WR) aus. Mischgebiet (MI) ist fast ausschließlich nur an der Oberneulander Heerstraße vorgesehen.
Um die Eigenart der Bebauung dieses Gebietes zu wahren, sind teilweise Grundstücksmindestgrößen einzuhalten. Außerdem sind aus diesem Grunde als Maß der baulichen Nutzung Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen angegeben worden; die Häuser dürfen jedoch nicht höher als zweigeschossig errichtet werden, und zwar in offener Bauweise.
Die Verkehrsflächen sind fast ausnahmslos als Bestand übernommen worden. Der Kapitän-König-Weg wurde jedoch zur Rockwinkeler Heerstraße hin bis zur geplanten öffentlichen Grünanlage verlängert, um auch die dort liegenden Grundstücke zu erschließen.
Für ein stehendes Gewässer weist der Plan öffentliche Grünfläche aus.

III. Kosten

Wenn die beschriebene Planung realisiert wird, werden der Stadtgemeinde Bremen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

313000 DM für Grunderwerb

129000 DM für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau

280000 DM für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung

60000 DM für Arbeiten des Gartenbauamtes.

Diese Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen werden.

IV. Folgemaßnahmen

A) Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden. Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

B) Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die Durchführung in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden, wenn nötig, nach den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

Beiblatt zum Bebauungsplan 737
nach Bundesbaugesetz
für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän-König-Weg (beiderseits) und Rütenhöfe

Nachrichtliche Übernahmen:

1) Bezüglich Luftverkehrsgesetz

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereiches eines Flughafens.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 14 Abs. 1 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe von 100 m über Gelände überschreiten sollen.

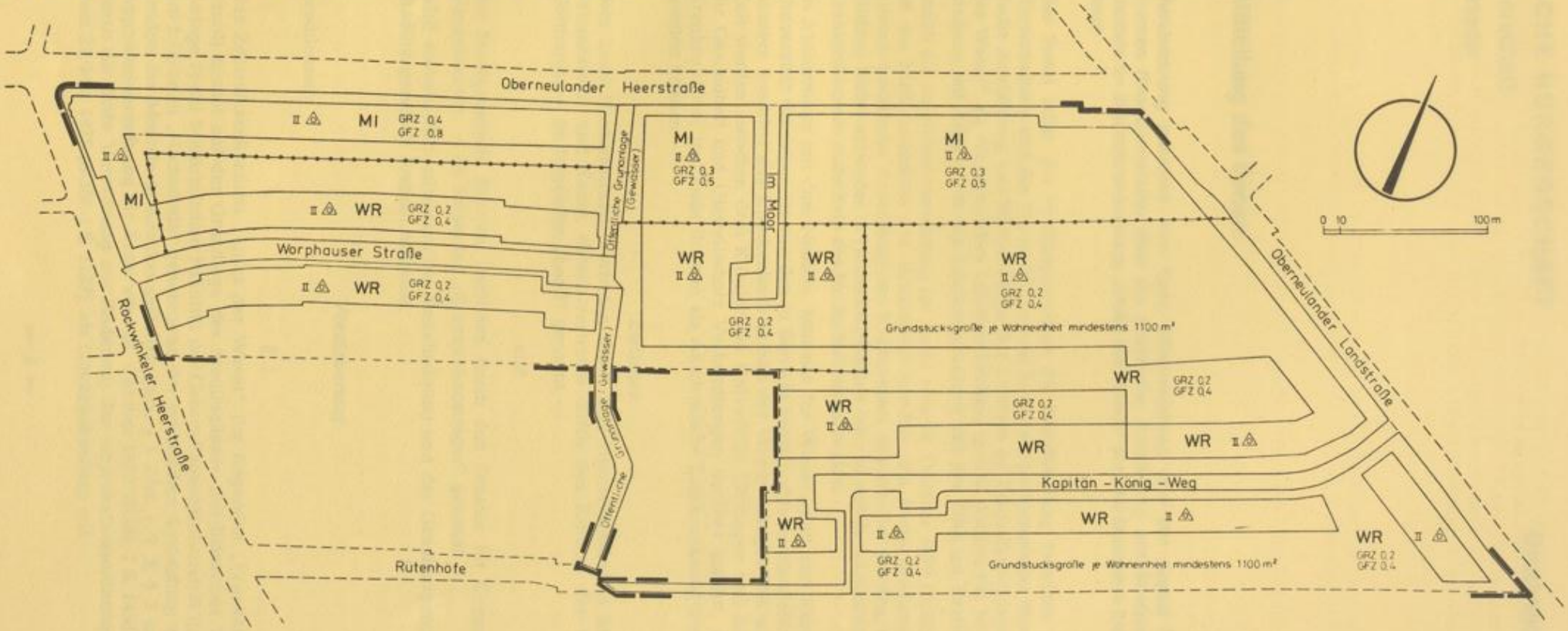
Die genannten Höhen gelten nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt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

2) Bezüglich Reichsnaturschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Bäume auf den überbaubaren Grundstücksteilen, welche die in der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (BremGBl. S. 63) genannte Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach dem Reichsnaturschutzgesetz erfüllen, nur dann entfernt werden und Arbeiten, durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden könnten, nur ausgeführt werden, wenn hierfür vorher eine Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

BEBAUUNGSPLAN 737

nach Bundesbaugesetz
für ein Gebiet zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Oberneulander Heerstraße, Oberneulander Landstraße, Kapitän - König - Weg (beiderseits) und Rütenhöfe



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		
WR	Reines Wohngebiet		
MI	Mischgebiet		
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	o	Offene Bauweise
GRZ	Grundflächenzahl	△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
GFZ	Geschoßflächenzahl	———	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

