Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(26.2.1979) Drucksache 9/540

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 9 / 540 S**
Stadtbürgerschaft 26. 02. 79
9. Wahlperiode

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 901 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen den Straßen An Knoops Park, Lesmonastraße, Spielleutestraße und der Lesum in Bremen-Burglesum

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 21. Dezember 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt** für das o. a. Gebiet **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes (BBauG) gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Anlagen

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung
Begründung zum Bebauungsplan
Beiblatt zum Bebauungsplan

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen den Straßen An Knoops Park, Lesmonastraße, Spielleutestraße und der Lesum in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 22. Mai 1970 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Gemeinde zu Bremen

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 20. Juni 1978) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. **Erste öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 22. April 1976 beschlossen, den Planentwurf vom 30. März 1976 mit seiner Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit Artikel 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungs- und Schlußvorschriften zum BBauG in der Fassung vom 18. August 1976) öffentlich auszulegen.

Anläßlich der Auslegung vom 14. Juni bis zum 14. Juli 1976 im Bauamt Bremen-Nord wurden eine Sammeleinwendung mit 13 Unterschriften sowie 11 Einzeleinwendungen beim Bauamt Bremen-Nord vorgebracht. Außerdem wurde anläßlich der Gelegenheit zur Kenntnisnahme vom Bebauungsplanentwurf vom 6. Mai bis 19. Mai 1976 im Ortsamt Burglesum ein Einspruch zu Protokoll gegeben. Diese Bedenken und Anregungen haben zu einer Neufassung des Bebauungsplanentwurfes mit seiner Begründung geführt.

Im einzelnen ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes darzulegen:

2.1 Die Anwohner der Straße Barg Up 2 — 8 sowie der Lesmonastraße 48 und 50 (Hermann Krauß, Barg Up 3, 12 Mitunterzeichner) machen in einer Sammeleinwendung folgendes geltend:

a) „Die in diesem Planentwurf enthaltenen Festsetzungen sind rechtswidrig, soweit sie das Gebiet westlich von dem zwischen Kläranlage und der Lesmonastraße verlaufenden Weg — einschließlich desselben — betreffen.

Das Abwägungsgebot nach § 1 Bundesbaugesetz hat ausschließlich und ausnahmslos zum Ziel, eine bestmögliche Erschließung sicherzustellen. Was unter bestmöglicher Erschließung zu verstehen ist, hat der Bundesgesetzgeber u. a. in §§ 1, 2 Bundesraumordnungsgesetz und in § 1 Bundesbaugesetz niedergelegt. Die Tatsache, daß das Land Bremen es bisher nicht für erforderlich gehalten hat, ein Landesplanungsgesetz zu erlassen und/oder ein Landes- bzw. Stadtentwicklungsprogramm zu beschließen, entbindet dieses Land und die ihm nachgeordneten Gemeinden und ihre Verwaltungen nicht, ihre Tätigkeit nach fundamentalen rechtsstaatlichen Grundsätzen auszurichten.

Soweit der formell noch gültige Flächennutzungsplan für den hier zu entwickelnden Bebauungsplan noch Bedeutung hat, kann dieser keinesfalls Bundesrecht außer Kraft setzen. Es wird im Nachstehenden noch darauf eingegangen werden, weshalb der Flächennutzungsplan ggf. bezogen auf die Festsetzungen für dieses Gebiet unwirksam sein könnte."

Hierauf wird erwidert:

Eine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes kann nicht erkannt werden. Das Abwägungsgebot nach § 1 BBauG wird im vollen Umfange erfüllt.

Die Einwendung, daß das Abwägungsgebot nach § 1 BBauG ausschließlich und ausnahmslos zum Ziel habe, eine bestmögliche Erschließung sicherzustellen, ist unzutreffend. Vielmehr schreibt das BBauG vor, daß eine Abwägung **aller** öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgenommen werden muß, wobei die insbesondere zu berücksichtigenden Belange als nicht abschließender Katalog in § 1 Abs. 6 BBauG vorgegeben sind.

Im übrigen muß die Ansicht der Einwendenden korrigiert werden, daß der Flächennutzungsplan möglicherweise dem Bundesraumordnungsgesetz und dem § 1 BBauG widerspreche. Vielmehr ersetzt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 1 Bundesraumordnungsgesetz im Lande Bremen das Landesraumordnungsprogramm und stellt damit selbst die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, an die gemäß § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz die Bauleitpläne anzupassen sind. Weiterhin ist die Gemeinde gemäß § 8 Abs. 2 BBauG verpflichtet, die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Es wird vorgeschlagen, die Bedenken hierzu nicht zu berücksichtigen.

b) „Die Belange des Straßenverkehrs erfordern, soweit eine Erschließung des fraglichen Gebietes überhaupt in der vorgesehenen Weise möglich sein sollte, eine andere Erschließung als die über eine Verlängerung der Straße Barg Up. Es entspricht den anerkannten Grundsätzen der Verkehrswissenschaft, daß Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungspunkte in der gewünschten Vielzahl nur in Gebieten mit Straßen gleicher Ordnung angelegt werden dürfen. Die Straße Barg Up hat jedoch zur Lesmonastraße nur sehr untergeordnete Funktionen einer Anliegerstraße, während der Lesmonastraße zumindest die Funktion einer sehr großen Ortssammelstraße zuzuordnen ist. Die Ausbauplanung der Lesmonastraße weist jedoch unwiderlegbar darauf hin, daß die Lesmonastraße zur überörtlich bedeutsamen Durchgangsstraße ausgebaut werden soll."

Hierauf wird erwidert:

Die von den Einwendenden kritisierte Erschließung des Gebietes durch eine Verlängerung der Straße Barg Up kann nach nochmaliger Überprüfung der Örtlichkeit geändert werden. Auf die Grundsätze dieses Erschließungssystems wird in der Begründung zur Neufassung des Bebauungsplanentwurfes eingegangen. Den Ausführungen der Einwendenden zu grundsätzlichen Fragen der Verkehrsplanung und Verkehrstechnik kann zwar nicht gefolgt werden, eine Erwiderung erübrigt sich jedoch, da das Erschließungssystem, wie dargestellt, ohnehin geändert werden soll.

Es wird vorgeschlagen, die Erschließung wie im neugefaßten Entwurf zum Bebauungsplan dargestellt, vorzunehmen und den Bedenken somit teilweise zu folgen.

c) „Bei dieser Zuordnung der Straßen zueinander wäre es das erstrebenswerteste Ziel, wenn die Einmündung der Straße Barg up zur Lesmonastraße für den Pkw-Verkehr gänzlich gesperrt werden würde. Hierdurch könnte die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Lesmonastraße am besten gefördert werden. Die verkehrstechnisch richtige Erschließung wäre, die Straße Barg Up nicht in dem vorgesehenen Wendehammer enden zu lassen, sondern durchzuführen bis zur Straße An Knoops Park.

Ein Ausbau der Straße An Knoops Park ist in jedem Fall notwendig, weil die vor Jahren bereits erteilten Zusagen zur Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben an der Straße ‚An Knoops Park' deren Ausbau in jedem Fall erforderlich machen."

Hierauf wird erwidert:

Der Vorschlag, die Straße Barg Up zur Lesmonastraße für den Pkw-Verkehr vollständig zu sperren, ist stadt- und verkehrsplanerisch abzulehnen. Es würde dadurch nämlich der gesamte anfallende Verkehr für den Bereich Barg Up, der die relativ größte Baudichte im Geltungsbereich des Plangebietes aufweist, durch das rückwärtige Gebiet mit einer wesentlich geringeren Bebauungsdichte geführt werden und hier zu nicht unwesentlichen Störungen führen.

Es wird vorgeschlagen, den Anregungen nicht zu folgen.

d) „Nach Ausbau der Lesmonastraße wird diese den Charakter einer ‚Rennstrecke' erhalten.

Dafür spricht die Erfahrung, daß bereits heute bei einer Verkehrsbeschränkung auf 30 km/h eine Vielzahl der Verkehrsteilnehmer mit mehr als der doppelten Geschwindigkeit diesen Straßenzug befahren. — Es ist zu unterstellen, daß die durchschnittliche Fahrgeschwindigkeit nach Ausbau der Lesmonastraße minde-

stens 70 km/h betragen wird. (Gelegentliche Radarkontrollen von wenigen Tagen im Jahr vermögen an diesem Umstand nichts zu ändern). — Bereits heute ist bei der eingeschränkten Höchstgeschwindigkeit das Einbiegen in die Lesmonastraße mit einem Kraftfahrzeug außerordentlich gefährlich, weil die Sicht in die Lesmonastraße durch eine Reihe von ca. 150 Jahre alten Eichen stark behindert ist. Diese Behinderung wird nach Ausbau der Lesmonastraße deshalb zunehmen, weil die Fahrbahn unmittelbar an die Baumreihe angelegt werden wird. Es steht bereits jetzt nach Augenschein fest, daß es nicht — wie in der Ausbauplanung für die Lesmonastraße vorgesehen — ausreichen wird, nur zwei der unersetzlichen Eichen zu fällen. Vielmehr müßte im Interesse der Verkehrssicherheit gefordert werden, daß insgesamt etwa 6 Bäume beseitigt werden. — Es bleibt zu fragen, ob nach den Massen-Fällaktionen im Zuge der B 74 es für Bremen-Nord noch erträglich sein kann, weiterhin gerade wertvollsten Baumbestand durch Planungsmaßnahmen zu beseitigen."

Hierauf wird erwidert:

Die Ausführungen, soweit sie die Lesmonastraße betreffen, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Es wird daher vorgeschlagen, die Anregungen unberücksichtigt zu lassen, da sie nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

e) „Die weiterhin vorgesehene Ausbauplanung für die Straße Barg up würde es erfordern, auf dem Grundstück Barg up 3 eine 40-jährige Kiefer zu beseitigen. Ferner würde es erforderlich, vor dem Grundstück Barg up 7 eine Baumgruppe, bestehend aus einer etwa 150 Jahre alten Eibe sowie einem etwa 150 Jahre alten Illex so zu zerschneiden, daß von der Schönheit dieser Gruppe nichts mehr übrig bleiben würde. Es ist darauf hinzuweisen, daß diese Baumgruppe zu einer der schönsten in dem Bereich Burglesum zählt. Ferner dürfte allerseits anerkannt sein, daß gerade über 100 Jahre alte Eiben zu den botanischen Kostbarkeiten unserer Gegend zählen.

Im weiteren Verlauf der Straße Barg up würden auf dem Grundstück Barg up 11 und dem angrenzenden Grundstück mehrere wertvolle alte Bäume dem Straßenbau zu opfern sein. — Andererseits steht fest, daß eine Anbindung der Straße Barg up an die Straße An Knoops Park über die am Wendehammer vorgesehene öffentliche Grünfläche weniger, insbesondere weniger wertvollen Baumbestand vernichten würde."

Hierauf wird erwidert:

Die Einwendungen gegen die Verbreiterung der Straße Barg up können dadurch ausgeräumt werden, daß das Verkehrssystem im gesamten Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan geändert wird und eine Verbreiterung der Straße Barg up daher nicht mehr notwendig ist. Eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist lediglich noch von den Grundstücken Hausnummern 7 und 11 erforderlich, um den auf das Mindestmaß beschränkten erforderlichen Wendehammer bzw. eine ebenso erforderliche Grundstückszufahrt herstellen zu können. Vorhandener Baumbestand wird daher nicht gefährdet, außer daß eine bereits beschädigte Blauzeder vor dem Haus Nr. 7 betroffen wird.

Es wird daher vorgeschlagen, den Anregungen — wie in der Neufassung des Planes dargestellt — zu folgen, da damit die Bedenken fast vollständig ausgeräumt werden können.

f) „Das vorgesehene Zu- und Ausfahrtsverbot für den Erschließungsweg östlich der Straße Barg up zwingt die Eigentümer der Grundstücke Barg up 2, 6 und 8, ihre Pkw's ebenfalls über die Straße Barg up zu fahren. Dieses Zu- und Ausfahrtverbot ist durch nichts begründet. Der Anliegerverkehr auf diesem Erschließungsweg hat bisher zu überhaupt keinen Schwierigkeiten geführt, zumal da der Einmündungsbereich in die Lesmonastraße wesentlich übersichtlicher ist als der Einmündungsbereich der Straße Barg up. — Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß diese Festsetzung erhebliche Enteignungsentschädigungsansprüche nach sich ziehen wird, weil die betroffenen Eigentümer durch diese Maßnahme eine erhebliche Wertminderung ihrer Grundstücke hinnehmen müssen. Die vorhandenen Garagen werden weithin unbrauchbar. Die Grundstückseigentümer werden vorhandenes Gartengelände in erheblichem Umfang zum Bau neuer Auffahrten verwenden müssen. Die damit verbundene Wertminderung des Gesamtgeländes sowie die Herrichtungskosten und die Umbauarbeiten an den vorhandenen Garagen werden die Höhe der zu zahlenden Enteignungsentschädigungen erheblich ansteigen lassen."

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtverbotes zu den rückwärtigen Grundstücksseiten der Häuser Barg up 2 — 8 wird ebenfalls durch die Neukonzeption des Verkehrssystems entbehrlich.

Es wird daher vorgeschlagen, auf die Festsetzung zu verzichten und der Anregung somit zu folgen.

g) „Eine Abwägung der privaten Belange untereinander erfordert in diesem Zusammenhang eine Betrachtung der Zielvorstellung dieser Planung: Es entspricht der Beschlußlage aller Parteien und den Zielen gerade auch von § 1 Bundesraumordnungsgesetz, vorhandene Grünflächen in Siedlungsgebieten nicht zu vernichten, sondern sie der Allgemeinheit nutzbar zu machen — oder zumindest in Privathand zu erhalten. Dieses Ziel ist umso mehr dann zu verfolgen, wenn die zu beurteilenden Grünflächen mit einem nicht zu ersetzenden Bewuchs versehen sind, hohen Freizeitwert haben und sich einer Gesamtgrünkonzeption zuordnen lassen. — Diese Kriterien sind bei dem Gebiet dieses Bebauungsplanes nach der übereinstimmenden Meinung aller Parteien erfüllt. — Nur aus finanziellen und nicht aus rechtlichen Erwägungen hat der Gesetzgeber bisher davon Abstand genommen, diese Flächen nach Maßgabe der Rechtslage insgesamt zu öffentlichen Grünflächen zu machen, wenngleich mit dieser Planung entsprechend der allgemeinen Zielvorstellung ein Minimalprogramm unzulänglich verwirklicht werden soll.

Wenn aber nach Überzeugung aller politischen Parteien — welche sich im übrigen auch an den Geboten der bremischen Landesverfassung zutreffend orientieren — dieses Gelände unbeeinträchtigt als Landschaft erhalten werden soll, so ist es unverständlich, wenn gegen den Willen von Grundstückseigentümern mit gleicher Interessenlage gleichwohl Zersiedelung erfolgen soll. Das ist aber die Logik dieses Planentwurfes zumindest bezüglich des Grundstücks Barg up 11. Im übrigen muß auch bezweifelt werden, daß die durch diese Bebauungsplanung bevorzugten Grundeigentümer insgesamt tatsächlich eine Zersiedelung ihrer Grundstücke mit entscheidender Wertsteigerung wünschen. Gerade diese Nachfahren der Schöpfer dieser einmaligen Parklandschaft werden doch mit Sicherheit mit einer wesentlich behutsameren Planung einverstanden sein, die sich in einem Randstreifen an der Lesmonastraße orientieren könnte, und zwar nach dem nicht sehr glücklichen Beispiel der Reihenhäuser Lesmonastraße 42. Es wird allerdings bezweifelt, daß überhaupt ein Grundstückseigentümer eines der entscheidenden großen Grundstücke diese Planung wünscht. — Gegen eine alternativ geplante Bauzone entlang der Lesmonastraße und in geringfügiger Tiefe dürfte nichts einzuwenden sein. Wenn aber das öffentliche Interesse mit dem privaten Interesse in weiten Bereichen dieses Geländes übereinstimmen, bleibt es unerfindlich, wieso durch ein Gesetz diese Übereinstimmung zerstört werden soll."

Hierauf wird erwidert:

Der von den Einwendenden angesprochene scheinbare Zielkonflikt zwischen Erhaltung des Landschaftscharakters einerseits und der angemessenen baulichen Nutzung des Gebietes andererseits stellt im Rahmen der Abwägung ein zentrales Problem dar. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Im übrigen sind die Zweifel der Einwender ungerechtfertigt, wenn sie davon ausgehen, daß überhaupt ein Grundstückseigentümer eines der entscheidenden großen Grundstücke diese Planung wünscht. Stattdessen sind die Bauwünsche keineswegs auf einen Randstreifen an der Lesmonastraße beschränkt, sondern beziehen sich auch auf die großen Grundstücke im inneren Bereich. Es ist daher unzutreffend, daß das öffentliche und private Interesse in weiten Bereichen des Geländes bezüglich der Unbebaubarkeit übereinstimmen, im Gegenteil ist es erforderlich, das öffentliche Interesse nach Durchgängigkeit des Gebietes unter Wahrung des Landschaftscharakters (Baumschutz, lockere Bebauung) und den privaten Bauwünschen in Einklang zu bringen. Eine Abwägung verbietet in jedem Falle die einseitige Bevorzugung der einen oder anderen Belange.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

h) „Gänzlich unverständlich muß es jedoch bleiben, daß ausgerechnet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Knoops Park an der Straße An Knoops Park eine relativ massive zweigeschossige Bauweise zugelassen werden soll. Sollte sich

diese Planung als Konsequenz daraus ergeben haben, daß eventuell rechtswidrige Zusagen für eine Bebauung des ehemaligen Grundstücks ‚Stromwinkel' gemacht worden sein sollten, kann dieses nicht die Konsequenz haben, daß jetzt gleich die ganze Landschaft zerstört wird, indem einer Vielzahl weiterer Betroffener unangemessene Opfer abverlangt werden."

Hierauf wird erwidert:

Rechtswidrige Zusagen für eine Bebauung der Grundstücke an der Straße An Knoops Park sind zu keiner Zeit gemacht worden. Stattdessen ist durch Erlaß von Veränderungssperren bisher verhindert worden, daß die Grundstücke nach geltendem Planungsrecht in unvertretbarer Weise ohne städtebauliche Rücksichtnahme auf die Umgebung bebaut wurden. Die jetzige Planung ermöglicht eine Bebauung, die unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes nach Art, Maß, Höhe und Stellung der Baukörper sich in die städtebauliche Gesamtsituation und in das Landschaftsbild einpaßt. Die Zweigeschossigkeit entspricht auch den planerischen Festsetzungen im nördlichen Abschnitt der Straße An Knoops Park und an der Lesmonastraße.

Da die Befürchtungen unbegründet sind, wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

i) „Es kann nicht bestritten werden, daß der Flächennutzungsplan für diesen Planbereich ‚Bauland' ausweist. Diese Ausweisung ist andererseits nicht verwunderlich, weil sie nichts anderes dokumentiert als den Zustand im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Gesetzes. Die Qualifikation ‚Bauland' ist nicht davon abhängig, wie groß die Mindestgrundstücksgrößen, Überbaubarkeiten etc. sind. Wenn ca. im Jahre 1850 diese Grundstücke in Parzellen von 20 000 qm und mehr gekauft worden sind, so nicht, um darauf Ackerbau zu betreiben, sondern um dort ein Haus zu bauen. Noch bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes hatte sich auch die Auffassung der Eigentümer dieser Grundstücke darüber nicht gewandelt, daß sie ein Haus auf einem großen Grundstück hatten. Auch im übrigen besteht durchaus Konsens darüber, daß Baugrundstücke verschiedene Größen haben können. — Wenn derartige Überzeugungen eine Landschaft jedoch so geprägt haben, daß sie unverzichtbarer Bestand der Gesamtgestaltung eines Ortes geworden sind, können nicht etwa vereinzelte Eigentümerinteressen die Qualität dieser ganz besonderen Baugrundstücke dahingehend verändern, daß sie zu zerteilen wären.

Auch heute noch sind eine Reihe von betroffenen Grundstückseigentümern der Auffassung, daß ihre Parkgrundstücke als einheitliche ‚Baugrundstücke' anzusehen sind (z. B. Lesmonastraße Nr. 34, Barg up 11). — Auf diese Grundstückseigentümer wird durch die Zersiedlungspläne ein Druck dahingehend ausgeübt, ihre Grundstücke ebenfalls zu zerstückeln. Es entspricht aber weder der Interessenlage dieser Grundstückseigentümer noch der Öffentlichkeit, Parkgrundstücke zu vernichten, die ohne jeden Aufwand von seiten der öffentlichen Hand unzerstört erhalten werden könnten."

Hierauf wird erwidert:

Es ist zutreffend, daß der Flächennutzungsplan den größten Teil des Planbereiches als Bauland ausweist. Aus denselben Erwägungen, die der Einwender anstellt, werden einzelne Bereiche dieses Baulandes als Grünfläche festgesetzt, um besonders charakteristische Landschaftsteile von einer Bebauung freizuhalten. Es ist dem Einwender weiter zu folgen in der Auffassung, daß durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen die Erhaltung des Landschaftscharakters gefördert werden kann.

Das von dem Einwender genannte Maß von 20 000 qm und mehr je Grundstück entstand jedoch zu einer Zeit, in der durch besondere Lebensbedingungen und der Vermögenslage der Eigentümer derartige Grundstücke bewirtschaftet werden konnten. Da diese Vorbedingungen heute größtenteils entfallen und derartige Grundstücksgrößen den städtischen Lebensgewohnheiten nicht mehr entsprechen, ist die Festsetzung geringerer Grundstücksmindestgrößen erforderlich. Das in dem Planentwurf gefundene Maß von mindestens 2 000 qm Grundstück je Wohngebäude ist geeignet, sowohl den Landschaftscharakter zu erhalten als auch die Vorbedingung für eine angemessene, den heutigen Lebensgewohnheiten angepaßte Bauweise zu ermöglichen.

Im übrigen ist es unzutreffend, daß durch den Plan ein Zwang zur Parzellierung ausgeübt wird, da es sich bei der Festsetzung um Mindestgrundstücksgrößen han-

delt, also nur um Grenzen nach unten. Es wird auch kein Zwang zur Bebauung ausgeübt, sondern nur ein Rahmen gesetzt, in dem sich private Bauwünsche durchführen lassen, ohne den öffentlichen Interessen nach Erhaltung des Landschaftscharakters zu widersprechen.

Es wird daher vorgeschlagen, den Bedenken nicht zu folgen.

j) „Im Rahmen der Diskussion um diesen Bebauungsplan ist offensichtlich wohl von seiten der Bauverwaltung das Argument eingeführt worden, daß ein Bebauungsplan mit den hier vorgeschlagenen Ausweisungen nicht zu verhindern ist. Zur Begründung wird angeführt, daß Bauanträge bereits jetzt nach §§ 34, 35 Bundesbaugesetz genehmigt werden müßten, weil der Flächennutzungsplan hier ‚Bauland' ausweise. — Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß diese Argumentation falsch ist.

Aus der Festsetzung im Flächennutzungsplan ergibt sich für die jeweiligen Grundstückseigentümer kein Anspruch auf Festsetzung eines bestimmten Maßes zulässiger baulicher Nutzung. Nicht entschädigungspflichtig sind i. S. von §§ 40 ff Bundesbaugesetz Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, ‚auch wenn diese Festsetzungen im Einzelfall im Vergleich mit der bisher in der gleichen Gegend oder der Gemeinde üblichen oder den Nachbarn gewährten nicht die normalen sind oder die Erwartungen eines früheren Käufers oder die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan nicht erfüllen' (Kohlhammer-Pohl, Kommentar zum Bundesbaugesetz zu § 41 1 b). Gerade die Vorschriften der §§ 40 — 44 Bundesbaugesetz enthalten eindeutige Hinweise darauf, in welcher Weise die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan erfolgen kann. — Da die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von z. B. 20 000 qm nicht entschädigungspflichtig ist, kann sie als Festlegung einer bestimmten Qualität an Bauland erfolgen. Die Verpflichtung zu einer entsprechenden Ausweisung folgt in diesem Falle jedoch zwingend aus dem überwiegenden öffentlichen Interesse, welches dahingeht, diese Parklandschaft jedenfalls in ihrer wesentlichen Substanz ungeschmälert zu erhalten.

Wenn man dieser Argumentation jedoch nicht folgt, ergibt sich daraus nicht etwa zwingend, daß aus dem Flächennutzungsplan nur dieser oder ein ähnlich zerstörender Bebauungsplan entwickelt werden könnte. — Vielmehr müßte der Flächennutzungsplan im Rahmen von § 1 Bundesbaugesetz ggf. den Zielen der Raumordnung und den vorliegenden Vorstellungen zur Landesplanung angepaßt werden. Nach den gesetzlichen Vorschriften sowohl des Bundes als auch der Länder besteht die Pflicht der Gemeinden zur Beachtung solcher Ziele in einem dynamischen Prozeß. Genügt die Gemeinde dieser Anpassungspflicht nicht und genehmigt sie sogar auf Grundlage bestehender Bauleitpläne Einzelprojekte, obwohl diese Pläne vorgegebenen Zielen der Raumordnung und Vorstellungen der Landesplanung widersprechen, so handelt sie in ihrem gesetzlichen Auftrag zuwider und damit rechtswidrig. Hiergegen wird u. a. eingewendet werden, daß ein bereits eingeleitetes Genehmigungsverfahren den Eintritt in eine Überprüfung der Bauleitplanung hindere und sich eine Planänderung insbesondere deshalb verbiete, weil Antragsteller bzw. Grundstückseigentümer infolge einer möglichen Planänderung anders als nach den bis jetzt geltenden Vorschriften abschlägig zu bescheiden seien. — Diese Auffassung verkennt die Tragweite der Anpassungspflicht und die gesetzlich vorhandenen Möglichkeiten, ohne Entschädigungspflicht übergeordnete Planziele zu sichern.

Aber selbst dann, wenn im Einzelfall eine Planänderung — hier des Flächennutzungsplanes — zu Entschädigungsansprüchen führen würde, ändert das an der Anpassungspflicht selbst überhaupt nichts. — Die Planungshoheit der Gemeinde und die Pflicht zur rechtmäßigen Ausübung dieses Planungsrechts findet ihre Grenzen nicht etwa in einem finanziellen Unvermögen der Gemeinde. — Wenn hier eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein sollte, um eine rechtmäßige Planung, die sich an den Zielen der zumindest in Entwürfen vorliegenden Landesplanung und der Raumordnung hält, realisieren zu können, so würde eine etwaige Entschädigungspflicht nicht die Stadtgemeinde, sondern das Land Bremen treffen, weil die Stadtgemeinde ggf. die Ziele der Landesplanung vollziehen würde."

Hierauf wird erwidert:

Die von dem Einwendenden unterstellte Argumentation wird von der Bauverwaltung nicht geteilt.

Im übrigen kann die Frage möglicher Entschädigungen nur in einem eigenen Verfahren geklärt werden. Auf die Festsetzung „übergroßer" Grundstücke von z. B. 20 000 qm wird in diesem Bebauungsplan auch nicht deshalb verzichtet, weil eine Entschädigungspflicht befürchtet würde. Vielmehr würde in derartigen Festsetzungen ein Abwägungsfehler im Sinne des § 1 BBauG gesehen werden, da die Last der Grundstücksvorhaltung einseitig den Privateigentümern zugeschoben würde. Es wird insoweit auch auf die vorstehenden Ausführungen zu — i — verwiesen.

Es wird auch die Erhaltung der Parklandschaft in ihrer wesentlichen Substanz bei der gewählten Grundstücksgröße gewährleistet. Eine zwingende Verpflichtung zur Ausweisung größerer Grundstücke wird nicht erkannt.

Es wird daher vorgeschlagen, der Anregung nicht zu folgen.

k) „Im Ergebnis steht fest, daß dieser Planentwurf wegen seiner tatsächlichen und rechtlichen Fehler nicht haltbar ist. Ferner steht fest, daß die Rechtslage einen Planentwurf mit diesem o. ä. Inhalt, der allein der Interessenlage einiger der begünstigten Großgrundbesitzer entspricht, nicht rechtfertigt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 12. Dezember 1969 (BVerwGe 34 Seiten 301 ff) u. a. ausgeführt, das Gebot gerechter Abwägung sei verletzt,

a) wenn eine (sachgerechte) Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange gar nicht stattgefunden habe,

b) wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt werde, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden müsse,

c) wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen werde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis stehe.

Aus diesem Bebauungsplan und seiner mangelhaften Begründung ergibt sich nicht, daß eine hinreichende Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange stattgefunden hat. — Die zuständigen Planer haben es nicht für nötig befunden, mit **allen** Betroffenen zu sprechen. — Ob überhaupt das Interesse der Anlieger von Barg up in einen einzigen Gedanken einer Abwägung eingeflossen ist, muß leider nicht nur bezweifelt werden: Dieser vorliegende Planentwurf mißachtet die Interessen der Anlieger dieser Straße eindeutig."

Hierauf wird erwidert:

Die Ausführungen unterstellen eine Argumentation, die von der Bauverwaltung nicht vertreten wird und die auch rechtlich unzutreffend ist. Eine Behandlung im einzelnen erübrigt sich daher.

Zur Klarstellung der Rechtslage wird jedoch auf die Ausführungen zu a) verwiesen.

Aus den obigen Ausführungen und der Begründung — Kapitel Abwägung — geht hervor, daß die Anforderungen an eine gerechte Abwägung auch im Sinne des zitierten Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 1969 besonders sorgfältig im bisherigen Planaufstellungsverfahren erfolgt ist.

Mit dem Einwendenden, der nach eigener Aussage die Anwohner der Straße Barg up mit vertritt, sind in mehreren Gesprächen die Bedenken und die Neufassung des Planentwurfes im Detail erörtert worden. Er erklärte für sich und die Anlieger an der Straße Barg up, daß nunmehr keine Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen bestehen.

Zwischenzeitlich hat das Haus Barg up 7 den Eigentümer gewechselt. Der neue Eigentümer hat während der Sprechstunden im Bauamt Bremen-Nord die Neufassung des Planentwurfes eingesehen und sich gegen die Lage des Wendeplatzes und die Inanspruchnahme von Teilen seines Vorgartens ausgesprochen. Aufgrund der Ausführungen zu e) ist dieser Eingriff jedoch unvermeidlich, da er die geringstmögliche Inanspruchnahme privater Flächen darstellt und aufgrund des Verkehrssystems zwingend erforderlich ist.

Zusammenfassend wird daher empfohlen, die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu 2.1 teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

2.2 Gotthard-Erich Grasse, Barg up 6,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

1. „Der Stichweg an der Lesmonastraße zu dem Haus Lesmonastraße 44 (Grobien) ist nach dem zukünftigen Plan mit einem Zu- und Ausfahrtsverbot versehen. Die Gebäude Lesmonastraße 42 H — O und die Anwesen Barg up 2, 6, 8 müssen diesen Weg als Zufahrt zu ihrer bereits bestehenden Garage benutzen. Eine Zufahrt von der Straße Barg up ist nicht möglich.

2. Eine Verbreiterung der Stichstraße Barg up auf insgesamt 8,5 m und die Anlage von Einstellstreifen ist deshalb nicht erforderlich, weil infolge mangelndem Verkehrs hierfür kein Bedürfnis besteht und selbst bei einer Verlängerung der Straße in westlicher Richtung kaum ein ins Gewicht fallender größerer Verkehr auftreten wird.

3. Der Bebauungsplan sieht eine Verlängerung der Stichstraße ‚Barg up' vor, eine Weiterführung im rechten Winkel nach Westen sowie nach Osten eine Verbindung zur ‚Spielleutestraße'. An diesen Erweiterungen sind neue Wohngebiete ausgewiesen. Gegen diese Ausweitung der Straße und ihre Bebauung mache ich schwerwiegende Bedenken geltend. Die Ausführung dieses Planes ist nur möglich, wenn man tiefe Einschnitte in die Parklandschaft vornimmt. Nachdem bereits beim Ausbau der B 74 am Kränholm über 700 große Bäume fallen mußten, beim Ausbau der Lesmonastraße auch zahlreiche alte Bäume gefällt werden, sollte man nunmehr ernsthaft prüfen, ob man jetzt auch diese parkähnliche Gegend angreift, indem man ihren Baumbestand spürbar reduziert.

Auch die Begründung, diese Parklandschaft für Spaziergänger zu erschließen, vermag nicht zu überzeugen. Von der Lesumer Kirche bis zu Knoops Park gibt es auf der Strecke von kaum 1 000 m folgende Verbindungen von der Lesmonastraße zum Admiral-Brommy-Weg:

1. Die Straße ‚Am Lesumhafen'
2. die ‚Spielleutestraße'
3. den Weg am Grundstück ‚Lesmonastraße 44' (Grobien vorbei)
4. die Straße ‚An Knoops Park'

Die Anlegung eines weiteren Wegstückes zwischen Lesmonastraße und Admiral-Brommy-Weg vermag wenig Sinn zu geben, da für Spaziergänger ausreichend Wege vorhanden und die vorhandenen Wege auch nicht überlastet sind. Nach meiner Beobachtung parken weder in Barg up noch in dem angrenzenden Teil der Lesmonastraße, weder wochentags noch über das Wochenende, Autos, die Spaziergänger hier zum Admiral-Brommy-Weg und zur Lesum hinunterbringen sollten."

Hierauf wird erwidert:

Das Verkehrskonzept wurde in der Neufassung des Planentwurfes geändert (siehe auch unter 2.1).

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen teilweise stattzugeben und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

2.3 Eheleute Claus und Inke-Maren Wencke, Barg up 7, vertreten durch Dr. jur. Reinhard Hörstel, Contrescarpe 132, Bremen,

erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan mit folgender Begründung:

a) „Der Bebauungsplan läßt erkennen, daß er zur baurechtlichen Erschließung der Grundstücke der Familien Kulenkampff dienen soll, soweit diese noch Grundstückseigentümer sind und ihre Grundstücke noch nicht an die ‚Heimstatt München' bzw. die GAGFAH verkauft haben.

Gravierend tritt in Erscheinung die dichte Bebauung der Grundstücke in dem Zubringerweg zur Lesmonastraße, genannt ‚An Knoops Park'. Offenbar ist bei der Planverfassung davon ausgegangen, daß besonders begünstigt werden muß bei Planungsvorhaben das Grundeigentum von Baugesellschaften, denn ausgerechnet dieses Teilstück ist von einer Familie Kulenkampff bereits verkauft worden an die ‚Heimstatt München', die sich früher schon bemüht hat um die Bebauung des ebenfalls ehemals Kulenkampff'schen Grundstückes, genannt ‚Am Stromwinkel' am Admiral-Brommy-Weg. Hier deckt sich also offensichtlich privates Interesse, vorwiegend aber das Interesse von einflußreichen Baugesellschaften, wie ‚Heimstatt München' und GAGFAH mit der Planung."

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzungen werden aufgrund städtebaulicher Erwägungen vorgeschlagen und sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Es wird hierzu auf Punkt 2.1 verwiesen.

Der Vorwurf einer einseitig begünstigten Planung ist daher unbegründet. Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

b) „Sollen die Grundstücke der Familien Kulenkampff oder ihrer Käufer, der ‚Heimstatt München' (GAGFAH) erschlossen werden, so kann dies nach der Natur der Lage geschehen über den Zubringerweg ‚An Knoops Park' oder über die Lesmonastraße. Da bei einer solchen Planung aber diese Grundstücke nicht so dicht bebaut werden können, wie der Bebauungsplan Nr. 901 dies vorsieht, gehen die Planverfasser von einer Belastung dritter Grundstückseigentümer bis hin zur Straße ‚Barg up' aus. Zu Lasten dieser Grundstückseigentümer werden also die Grundstücke der Familien Kulenkampff und ihrer Käufer durch die Anlegung einer neuen Erschließungsstraße erschlossen. Eine Erschließung durch die Straße ‚An Knoops Park' war das einzig Sinnvolle; diese sachgerechte Planung ist durch die dichte Randbebauung der Straße ‚An Knoops Park' absichtlich verhindert worden.

Das öffentliche Interesse rechtfertigt eine solche Belastung Dritter nur zum Vorteil einzelner Grundstückseigentümer, insbesondere aber zugunsten von offensichtlich einflußreichen Wohnungsbaugesellschaften keinesfalls. Auch ein eventuell irgendwo in der Planung spürbarer Wunsch, Grünflächen zu erhalten, rechtfertigt keine neue Straße, sondern im Gegenteil, diese Straße zerstört die Landschaft und ist ohne schwere Eingriffe in die Landschaft und in den Baumbestand gar nicht denkbar. Für die Anlegung von Wanderwegen ist keine neue Erschließungsstraße notwendig."

Hierauf wird erwidert:

Die gefürchtete Belastung der Grundstückseigentümer an der Straße „Barg up" wird vermieden durch die Neukonzeption des Erschließungssystems. Die Anregung einer Erschließung des inneren Bereiches von der Straße „An Knoops Park" wurde geprüft, ist jedoch wegen der vorhandenen Topographie und des Baumbestandes nicht vertretbar. Mit der vorgeschlagenen Neufassung des Planentwurfes werden die Bedenken der Einwendenden jedoch ebenfalls berücksichtigt. Im übrigen wird auf Punkt 2.1 verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

c) „Das Bauamt Bremen-Nord verstößt mit seiner Planung auch gegen seine eigene Überzeugung, und dies nur im Interesse einzelner Grundstückseigentümer, insbesondere im Interesse einflußreicher Wohnungsbaugesellschaften. Auf einer Beiratssitzung des Ortsamtes Burglesum vom 3. März 1971 hat der Planer, Herr Vöge vom Bauamt Bremen-Nord, unter Punkt 4 der Tagesordnung einen Bauantrag über 30 Eigentumswohnungen ‚An Knoops Park' geschildert und ausgeführt:

‚Der heutige Bauantrag ist bereits der zweite Antrag für dieses Gelände. Der erste Bauantrag wurde abgelehnt, da er keinerlei Rücksichten auf die Struktur des Geländes nahm. Auch dieser zweite Bauantrag würde den parkähnlichen Charakter dieser Landschaft völlig zerstören. Außerdem ist die Erschließung nicht gesichert.

Für ein Gebiet zwischen Lesmonastraße, Spielleutestraße, Admiral-Brommy-Weg und An Knoops Park wurde inzwischen ein Planungsauftrag eingeholt, der auch dieses Grundstück umfaßt. Mit diesem Planungsauftrag sollte verhindert werden, daß durch die jetzt auf uns zukommenden Bauanträge Struktur und Charakter des Geländes zerstört werden.

Die Baugesellschaft hat inzwischen den Baumbestand eingemessen und einen entsprechenden Plan eingereicht. Auch die Geländehöhen sind vermessen. Da dieses Gelände im Staffelbau- und Gewerbeplan Nr. 248 als Bauland ausgewiesen ist, ist eine Bebauung im Grundsatz nicht zu verhindern. Der heute eingereichte Bauantrag nimmt jedoch genau wie der vorherige keine Rücksicht auf den Bewuchs. Zu einer Erschließung ist der Bauherr nach wie vor gleichfalls nicht bereit. Aus diesen Gründen möchte das Bauamt auch diesen Bauantrag ablehnen. Um in Diskussionen mit dem Grundstückseigentümer einen Standpunkt einnehmen zu können, hat das Bauamt einen Vorschlag erarbeitet, der heute hier gleichfalls

vorgestellt wird und unter weitgehenden Erhalt des Baumbestandes die Unterbringung der gleichen Wohnflächen unter Rücksichtnahme auf die Struktur des Geländes ermöglicht. Auch dieser Plan läßt sich ohne eine Erschließung nicht realisieren.'

Herr Vöge erklärte dann weiter:

‚Bei Fortfall einer Bebauung unterhalb des Hanges würde die Unterbringung der Baumassen oberhalb des Hanges zu einer Zerstörung des Parkes führen.'

Genau dies aber sieht der Bebauungsplan Nr. 901 vor, da das Grundstück ‚Am Stromwinkel' nun nicht mehr bebaut werden soll. Offensichtlich ist, daß hier ein Tauschhandel stattgefunden hat zwischen dem Bauamt Bremen-Nord und den beteiligten Baugesellschaften, wonach das Grundstück unten am Admiral-Brommy-Weg mit Terrassenhäusern nicht verunstaltet werden darf zugunsten einer sehr dichten Bebauung der Straße ‚An Knoops Park'. Denn das Bauamt Bremen-Nord hat schon bei der Sitzung des Ortsbeirates am 21. Juli 1970 erkennen lassen, daß es eigentlich gegen eine Bebauung aus Rechtsgründen nichts einwenden könnte. Weshalb das Bauamt Bremen-Nord wider bessere Einsicht (Zerstörung des gesamten Gebietes) hier einem solchen Bauantrag entsprechen möchte und sich zur Durchführung dieses Vorhabens auch die öffentlichen Mittel für einen Planungsauftrag hat bewilligen lassen, ist unklar, legt aber jede Vermutung nahe, die außerhalb des öffentlichen Interesses liegt."

Hierauf wird erwidert:

Den zitierten Ausführungen lagen Bauanträge zugrunde, die sowohl unterhalb wie auch oberhalb des Hanges eine Bebauung vorsahen. Gerade zur Verhinderung dieser Bauabsichten wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die im Planentwurf vorgesehene Baumöglichkeit ist keineswegs aufgrund eines „Tauschhandels" zustande gekommen, wie es unterstellt wird. Stattdessen waren hier ausschließlich städtebauliche Gründe maßgebend (vergleiche auch Punkt 2.1).

Alle geäußerten Vermutungen entbehren daher jeder Grundlage. Der Planentwurf stellt daher die konsequente Weiterführung der im Beirat geäußerten Überlegungen dar. Der Vorwurf einer einseitig begünstigten Planung ist daher unbegründet.

d) „Die Grundstücke, die belegen sind zwischen den Grundstücken der Familien Kulenkampff und der Straße ‚Barg up' werden nun einseitig zugunsten der ‚Heimstatt München' oder der GAGFAH oder der Familien Kulenkampff benachteiligt, denn die Erschließungsstraße zerstört dieses Gelände nachhaltig."

Hierauf wird erwidert:

Die Erschließungsanlage in diesem Bereich zerstört nicht das Gelände, sondern sie erschließt es. Die Verkehrsfläche und die Wegeverbindungen sind unverzichtbarer Bestandteil des Erschließungssystems. Im übrigen sind die Einwendungen durch die Neufassung des Planentwurfs überwiegend gegenstandslos geworden.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

e) „Im übrigen ist dieser Bebauungsplan 901 grundsätzlich abzulehnen, da er in seiner Gesamtheit nicht der Wahrung öffentlichen Interesses, dem Landschaftsschutz, dem Umweltschutz entspricht.

Der Vorsatz der Planung, mit diesem Bebauungsplan bestehende private Parkflächen durch Bebauung zu erschließen und nebenbei geringe Streifen als öffentliches Grün auszuweisen, ist falsch, da hier öffentliche Gelder für öffentliche Flächen ausgewiesen werden, um die es sich gar nicht mehr lohnt. Da durch diesen Bebauungsplan das Parkgelände zu Bauland erklärt wird und erschlossen wird, ist die jetzt bestehende und eigentlich für die Öffentlichkeit zugänglich zu machende Parklandschaft zerstört. Was soll also der Unsinn, eine Parklandschaft zu bebauen und in diese Siedlung einige öffentliche Grünstreifen einzuplanen?

Das Konzept eines rechtlichen Bebauungsplanes könnte nur lauten: zumindest Erhaltung der schönsten Teile dieser Parklandschaft, und das sind die Grundstücke Rangen, Grobien, Reuss, Reinhard Kulenkampff. Es ist eindeutig festzustellen, daß allein die Kosten des jetzt vorgelegten Bebauungsplanes nachweisbar ausreichen würden, um den Kern der Parklandschaft für die Öffentlichkeit zu erwerben und zu erhalten.

Die Alternativ-Planung müßte richtigerweise folgendermaßen aussehen:

Ausweisung und Gestaltung dieser Kernlandschaft als öffentliche Parkfläche mit dem Vorteil einer geschlossenen Parkfläche, mit weitaus geringeren Folgekosten. Vorsichtige Bebauung an den Randzonen, d. h. an den der Lesmonastraße nähergelegenen Grundstücksteilen, Aufgabe der dichten Bebauung an der Straße ‚An Knoops Park'.

Grundsätzlich sollte der Plan völlig neu überdacht und frei von ideologisch motivierten Grundgedanken, frei von den Interesseneinflüssen bestimmter Grundstückseigentümer und frei von den Einflüssen der Baugesellschaften neu gestaltet werden.

Die Planung verstößt daher gegen das öffentliche Interesse. Es werden nur bevorzugt Privatinteressen, vorzugsweise von Baugesellschaften. Die Verwaltung sei an den Vorgang ‚Hollerland' erinnert. Dem öffentlichen Interesse dient auch nicht die Anlegung einer kostspieligen Erschließungsstraße mit anschließender Unterhaltungspflicht durch die öffentliche Hand. Diese Straße dient nur dem Interesse in erster Linie der ‚Heimstatt München'/GAGFAH und den Familien Kulenkampff, die erst nach dieser Planung lukrative Verkaufsmöglichkeit erhält. Nicht im öffentlichen Interesse liegt auch die Störung der parkartigen Landschaft, auch des als öffentlichen Park ausgewiesenen ‚Knoops Park' durch eine dichte Randbebauung. Der Ausweis einiger Grünflächen auf den Kulenkampff'schen Grundstücken hat dagegen nur Alibifunktion, wie ein Vergleich der Zerstörung, nicht zuletzt durch die Erschließungsstraße, mit diesen Flächen deutlich zeigt.

Durch die Bauplanung werden die rein privatwirtschaftlichen Interessen einiger Grundbesitzer einseitig gefördert zu Lasten Dritter. Der privatwirtschaftliche Grundsatz, wonach jeder Grundstückseigentümer die von ihm gewünschte Erschließung über eigene Grundstücke vorzunehmen hat, wird aus Gründen vernachlässigt, die näher nachzuprüfen sein werden."

Hierauf wird erwidert:

Die Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Zielkonflikt zwischen den öffentlichen und privaten Belangen. Die vorgeschlagene Alternativplanung wäre jedoch unausgewogen, da die privaten Belange einseitig vernachlässigt würden. Eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 BBauG wird stattdessen durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf erreicht. Es wird auf Punkt 2.1 — g — und das Kapitel Abwägung der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Zusammenfassend wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen unter Punkt 2.3 teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

2.4 Dr. Gerhard Reuss, Barg up 11, vertreten durch Dr. Reinhard Hörstel, Contrescarpe 132, Bremen, erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan.

a) Die Begründung ist mit der Einwendung 2.3 in den Punkten 1—5 wortgleich. Es wird hierauf und die Erwiderung unter Ziffer 2.3 — a bis d — verwiesen. Weiterhin wird folgendes ausgeführt:

b) „Das öffentliche Interesse an allgemeinen Wanderwegen zwischen Lesmonastraße und Admiral-Brommy-Weg wird durch die vorhandenen Wege ausreichend und vollständig berücksichtigt. Die Notwendigkeit parkartiger Ausweitungen an diesen Wegen besteht nicht. Im Gegenteil, diese parkartigen Ausweitungen werden nach allen Erfahrungen, die hierzu bisher gesammelt werden können, nur zu wilden Schuttabladeplätzen degradiert und verunkrauten. Der Zustand des Admiral-Brommy-Weges und seiner Randstreifen voll Müll belegt dies schon jetzt."

Hierauf wird erwidert:

Auch hierin wird der Zielkonflikt zwischen öffentlichen und privaten Belangen angesprochen. Es wird dabei das öffentliche Interesse an allgemeinen Wanderwegen anerkannt. Aufgrund der Bedenken wurden die öffentlichen parkartigen Ausweitungen überprüft und in der Neufassung des Planentwurfs teilweise reduziert und in ihrer Lage verändert. Mit dem Grundstückseigentümer wurde die Neufassung des Planentwurfs intensiver erörtert und Einigkeit über den Planinhalt erzielt.

Es wird daher empfohlen, diese Bedenken zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

c) „Um den Verantwortlichen für den Bebauungsplan Nr. 901 rechtzeitig die notwendigen Unterlagen für die sonst schwer durchschaubaren Planungsüberlegungen an Hand zu geben, und um nachzuweisen, daß das öffentliche Interesse keinesfalls diese Form des Bebauungsplanes Nr. 901 rechtfertigt, läßt der Grundstückseigentümer durch mich eine Reihe von Alternativen überreichen, in denen versucht wird, öffentliche und private Interessen, immer noch unter Rücksichtnahme auf die Bauspekulation, die hier im Bebauungsplan Nr. 901 unverhüllt ihren Niederschlag findet, angemessener gegeneinander abzuwägen. Dabei muß aber ausdrücklich erklärt werden, daß diese Rücksichtnahme nicht Zustimmung zu einer der Alternativen bedeutet, sondern nur den für den Beschluß des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 901 Verantwortlichen rechtzeitig zu zeigen, welche günstigeren Möglichkeiten es für dieses Gebiet sonst noch gibt. Ich füge bei: eine Planung der Architekten Ertelt, Despang & Partner, Hannover, bestehend aus Beschreibung und Plänen."

Hierauf wird erwidert:

Es werden vier Pläne (mit Detail) vorgelegt, die unter Anerkennung der grundsätzlichen Zielsetzung verschiedene Varianten des Erschließungssystemes darstellen. Die Vorschläge wurden eingehend geprüft. Dabei zeigte sich, daß ein Teil der Vorschläge technisch undurchführbar ist, daß aber andere Anregungen, besonders hinsichtlich der Lage der öffentlichen Grünflächen, städtebaulich sinnvolle Uberlegungen enthalten.

Insoweit sind diese Anregungen in die Neufassung des Planentwurfs eingearbeitet worden. Eine detaillierte Erörterung der einzelnen Planalternativen erübrigt sich, da mit dem Grundstückseigentümer Übereinstimmung über die Neufassung des Planentwurfes erzielt wurde. Es wird empfohlen, die Bedenken teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

d) „Da das öffentliche Interesse dem Bebauungsplan Nr. 901 in der gegenwärtigen Fassung entgegensteht, fehlt es an einer rechtlichen Grundlage für den Beschluß eines solchen Bebauungsplanes. Es entspricht auch nicht dem öffentlichen Interesse, das Grundstück meines Mandanten völlig zu zerstückeln und zu entwerten, nur um dem Erschließungsinteresse einiger benachbart liegender Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen. Ebenso ist anerkannten Rechtes, daß das Erschließungsinteresse spekulativer Natur einiger Grundstücksinteressenten nicht zur Enteignung eines Nachbarn führen darf. Schließlich widerspricht dem öffentlichen Interesse der mit dieser Planung verbundene erhebliche, gar nicht zu rechtfertigende Aufwand, wie die überreichten Alternativplanungen und hierzu ermittelten Kostenübersichten deutlich zeigen werden."

Hierauf wird erwidert:

Die Neufassung des Planentwurfes stellt nach dem jetzigen Kenntnisstand eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar. Auch mit den Grundstückseigentümern ist Einigkeit über den Planinhalt erzielt worden.

Es wird daher empfohlen, der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen und somit den Bedenken und Anregungen teilweise zu folgen.

2.5 Frau Gisela Rangen, Lesmonastraße 38/40, erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan in folgenden Punkten:

a) „Ich erhebe Einspruch gegen die gesamte Ausweisung als öffentliches Grün des Teiles meines Grundstückes südlich der projektierten ungefähr parallel zur Lesmonastraße verlaufenden Straße. Dieser Einspruch richtet sich auch gegen den zum Admiral-Brommy-Weg projektierten Wanderweg.

Begründung:

Auf meinem Grundstück ist beidseits der projektierten Straße — der Planstraße — Grünanlage vorgesehen, der durch den Baumbestand sich ergibt. Längs dieser Grünanlage führen die Fußwege, von denen aus sich ein schöner Blick auf private Anlagen bietet.

An den Wendeplatz schließt sich ein projektierter Fußweg an, der bereits nach ca. 50 m zu dem bestehenden öffentlichen Weg längs des Nachbargrundstückes — Eigentümer Grobien — zum Admiral-Brommy-Weg führt.

Dieser bereits bestehende öffentliche Weg, der lt. Bebauungsplan zudem noch ausgebaut werden soll, ist für die Spaziergänger eine sehr gute und sicher ausreichende Verbindung zur Lesum.

Das auf meinem Grundstück projektierte öffentliche Grün mit Weg wäre überflüssig, da schon der bestehende öffentliche Weg nicht besonders frequentiert ist. Ich kann ihn zum Teil von meinem Grundstück aus einsehen.

Die Kosten für die Anlage und die Pflege des auf meinem Grundstück projektierten Grüns mit Weg müßten gespart werden. Es kann nicht der Sinn sein, die Allgemeinheit mit Kosten für solche öffentlichen Anlagen zu belasten, die von ihr kaum benutzt würden.

Insbesondere die Kosten für die Pflege des öffentlichen Grüns wären auf die Dauer nicht unerheblich, da die Allgemeinheit öffentliche Grünanlagen im allgemeinen nicht entsprechend ihren eigenen privaten Anlagen achtet. Als Anlieger des Admiral-Brommy-Weges habe ich häufig beobachtet, daß Unrat (Papier, Flaschen usw.) sowohl auf dem Admiral-Brommy-Weg wie auch auf meinem Privatgrundstück lag. Schon jetzt ist die Pflege des Admiral-Brommy-Weges durch die öffentliche Hand nicht ausreichend und somit das Spazierengehen für die Fußgänger dort keine reine Freude.

In unmittelbarer Nähe meines Grundstückes befindet sich die sehr große schöne Grünanlage Knoops Park, die für Fußgänger und Ausflügler Freude und Erholung bietet und leicht zu erreichen ist.

Die Schönheit und Einheit meines Grundstückes würde durch die Anlage eines öffentlichen Grünes mit Weg unnötig zerstört.

Aus alledem folgt, daß kein öffentliches Interesse vorliegt, ein öffentliches Grün mit Weg auf meinem Grundstück anzulegen.

Mein privates Interesse ist aus genannten Gründen daher höher zu bewerten als das öffentliche Interesse (vergleiche B. Bau-Ges. Paragraph 1 Absatz 4)."

Hierauf wird erwidert:

Die Anlage von Grünflächen und Spazierwegeverbindungen gehört zur grundsätzlichen Zielsetzung des Planungskonzeptes und stellt ein unverzichtbares öffentliches Interesse dar. Es wird insoweit auf die Begründung zum Bebauungsplan — Kapitel Planungsziele und Abwägung — verwiesen.

Hinsichtlich der weiteren Berücksichtigung privater Belange wird auf die nachfolgende Erwiderung zu b) verwiesen.

b) „Sollte dem Einspruch zu a) nicht Folge geleistet werden, so erhebe ich hilfsweise Einspruch gegen die übermäßige Breite des projektierten Grünes mit Weg südlich der projektierten Straße entlang der östlichen Grenze meines Grundstückes bis zum Admiral-Brommy-Weg hinunter.

Das öffentliche Grün mit Weg sollte maximal eine Breite von 6 m haben, beginnend einige Meter nördlich der Naturschutzgrenze bis zum Ende der Eichengruppe am Hang. Nach der Eichengruppe bis zum Admiral-Brommy-Weg sollte das öffentliche Grün mit Weg eine maximale Breite von 25 Meter nicht überschreiten.

Eine Breite von 6 Meter für das öffentliche Grün mit projektiertem Weg auf meinem Grundstück wäre — wenn trotz aller unter a) genannten Gründe überhaupt noch an eine Anlage gedacht würde — vollkommen ausreichend.

Mein Grundstück wird täglich gepflegt, dies wäre bei der öffentlichen Anlage unmöglich. Daher sollte das öffentliche Grün so schmal wie möglich gehalten werden. Die Fußgänger kommen in den Genuß des Einblicks in die privaten Anlagen von allen Punkten des Weges. Außerdem befindet sich bereits ein privater Weg dort, wo der öffentliche Weg angelegt würde.

Für das große alte Haus wäre die neue Grenze, die das projektierte öffentliche Grün mit Weg haben würde, eine vollkommen unnatürliche Grenze. Sie verläuft mitten auf dem Rasen und zerstört unnötig den wunderschönen Einblick auf das Haus mit großzügiger Umgebung.

Einsichtig wäre, das projektierte Grün mit Weg den Hang hinunter **nach** der Eichengruppe auf 25 m bis zum Admiral-Brommy-Weg auslaufen zu lassen, da der Abhang relativ steil ist."

Hierauf wird erwidert:

Bei der Prüfung der Anregung zeigte sich, daß die vorgeschlagene Ausweisung der Grünflächen für die Erreichung des städtebaulichen Zieles ausreichend ist.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken zu a) nicht zu berücksichtigen und der Anregung zu b) zu folgen.

Es wird empfohlen, der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

c) „Ich erhebe Einspruch gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Mindest-Grundstücksgröße von 2 000 qm. Die Untergrenze der Grundstücksgröße sollte ca. 1 500 qm betragen.

Ich erhebe Einspruch gegen die im Bebauungsplan vorgesehene Ausweisung von nur 5 Bauplätzen. Im Bebauungsplan sollten weitere 3 Bauplätze auf meinem Grundstück vorgesehen werden.

Um eine annähernde Ausnutzung meines Grundstückes zu erreichen, ist es zwingend notwendig, statt 5 Bauplätzen 8 zu schaffen. Dies wäre möglich bei einer unteren Grenze der Grundstücksgrößen von 1 500 qm. Das gesamte Grundstück hat 26 500 qm, somit bleiben sowieso auch große Grundstücke. Das private Kaufinteresse geht dahin, eine nicht unmäßig große Grundstücksfläche zu erwerben, da jeder Eigentümer darauf bedacht ist, die erheblichen Kosten für fremde Arbeitskräfte zu sparen und selbst die Pflege des Grundstückes zu bewältigen. Hinzu kommen die hohen Baukosten. So werden sich sowieso wenig Interessenten finden lassen.

Die Bauplätze, die zusätzlich erstellt werden könnten, würden sich wie folgt planen lassen:

Das große öffentliche Grün südlich der projektierten Straße könnte einen Bauplatz ergeben.

Zwei weitere Bauplätze könnten ebenfalls südlich der projektierten Straße zwischen den bereits in dem Bebauungsplan vorgesehenen Bauplätzen (auf dem einen steht das alte Haus) geplant werden. Diese Bauvorhaben könnten seitlich zur östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, damit der Durchblick auf das große alte Haus erhalten bleibt."

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzung der Grundstücksmindestgrößen von 2 000 qm ist erforderlich, um den parkähnlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Der gleichen Zielsetzung dient die genaue Bestimmung der bebaubaren Grundstücksflächen. Grundstücksgröße und Bauzone sind so gewählt, daß im Einzelfall Durchblick, Topographie, Baumbestand und sonstiger Bewuchs als landschaftsprägende Elemente dominierend bleiben. Unter diesen Aspekten wäre die Ausweisung weiterer 3 Bauzonen auf dem Grundstück der Einwenderin unvertretbar, da andernfalls eine empfindliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes eintreten würde. Die vorgeschlagenen 5 Bauzonen stellen das äußerste Maß dar, das unter Abwägungsgesichtspunkten vertretbar ist.

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

d) „Ich erhebe Einspruch gegen die Festsetzung der Einfriedigung der Grundstücke, die nur lebende Hecken bis zu 0,6 m Höhe zuläßt. Es müßten Schutzgitter, die Einblick gewähren sollen, von bis zu 1,20 m Höhe möglich sein im Hinblick auf Kleinkinder und Hunde.

Ein Schutzgitter ist oft unerläßlich, damit auf eigenem Grundstück Kleinkinder vor evtl. Hundebiß geschützt sind. Lebende Hecken können nicht immer ganz dicht sein. Auch reicht die Höhe nicht vor einem evtl. springenden Hund. Ich verstehe, daß das Schutzgitter möglichst so sein soll, um durchzublicken."

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzungen über die straßenseitigen Einfriedigungen sind zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zwingend erforderlich. Wegen der Reduzierung der öffentlichen Wegeflächen muß sogar weitergehend die Festsetzung erfolgen, daß nur Rasenkantensteine zulässig sind, damit die von den öffentlichen Wegen aus erlebte Landschaft nicht unzumutbar negativ verändert oder sogar verschandelt wird.

Es wird empfohlen, dieser Anregung teilweise zu folgen.

e) In mehreren Gesprächen wurde mit der Einwenderin die Neufassung des Planentwurfs erörtert. Hierbei wurde Einigkeit über die Festsetzungen im Planbereich nördlich des Admiral-Brommy-Weges erzielt. Für die Teile südlich des Admiral-Brommy-Weges ist sie jedoch mit der Festsetzung eines Teiles ihres Grundstückes als öffentliche Grünfläche nicht einverstanden.

Diese Festsetzung ist jedoch notwendig, um den räumlichen Zusammenhang und die zusammenhängende Benutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich des Admiral-Brommy-Weges zu sichern.

Zusammenfassend wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen teilweise zu folgen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

2.6 Prof. Dr. Ing. Erich Lackner, Lesmonastraße 30 B, erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan und regt an:

„Mit meinem Schreiben vom 8. April 1975 beantragte ich, den Bebauungsplan so zu gestalten, daß mir die Möglichkeit gegeben wird, einen Teil des bisher für öffentliche Zwecke vorgesehenen Grünstreifens an der Planstraße käuflich zu erwerben (siehe Anlage 1 und 1a). Hierdurch würde mir die Möglichkeit gegeben, den hinteren Teil meines Grundstückes Lesmonastraße 30 B so aufzuteilen, daß für eine Bebauung des rückwärtigen Teiles die geforderte Fläche für WR^2 von 2 000 m^2 zur Verfügung steht. Dabei würde vermieden, daß das Grundstück, auf dem sich mein Haus Lesmonastraße 30 B befindet, bei einer Bebauung des rückwärtigen Teiles mit 2 000 m^2 in unzumutbarer Weise verkleinert werden müßte. Zu meinem großen Bedauern ist mein Antrag vom 4. August 1975 im ausgelegten Bebauungsplan 901 nicht berücksichtigt worden. Ich empfinde dies als ein Unrecht mir gegenüber, zumal mir bei der bisherigen Aufteilung praktisch zugemutet wird, unter Beibehaltung der Grundstücksgröße von 3 200 m^2 kostenlos Grünfläche für die Allgemeinheit vorzuhalten, was im Effekt auf eine Teilenteignung hinausläuft. Die Situation, die sich nach dem Bebauungsplan 901 einstellt, geht aus der Anlage 2 hervor. Mit dieser Lösung kann ich mich keinesfalls einverstanden erklären. Ich stelle erneut den Antrag, den Bebauungsplan nach Anlage 3 zu ändern und mir die Möglichkeit des Zukaufs der auf dieser Anlage blau angelegten Fläche zu gestatten. Gegebenenfalls könnte der Bebauungsplan auch so geändert werden, daß die Verbindung der neu hinzugekauften Grundfläche etwas breiter wird dadurch, daß das Nachbargrundstück in Form der gestrichelt eingezeichneten Linie geändert wird.

Wenn aus irgendwelchen Gründen, die ich nicht erkennen kann, der Verkauf der öffentlichen Grünfläche, der ja dem Staat Kosten ersparen würde, nicht möglich sein sollte, stelle ich den Antrag, die in Anlage 4 dargestellte Lösung zu akzeptieren. Bei dieser müßte die orange markierte Fläche von etwa 1 500 m^2 nicht in WR^2, sondern in WR^1 eingestuft werden, damit später eine Bebauungsmöglichkeit erhalten bleibt."

Hierauf wird erwidert:

Die von dem Einwender bereits früher gegebenen Anregungen bezwecken, auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine zusätzliche Baumöglichkeit zu erhalten. Dies ist jdoch wegen des vorhandenen dichten Baumbestandes auf dem Grundstück nicht möglich, da andernfalls die Zielsetzungen des Baumschutzes und die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes erheblich verletzt würden.

Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

2.7 Hans-André Schultz, Spielleutestraße 10,
trägt folgendes vor:

„Im Auftrage meiner Kinder

André-Michael Schultz
Christiane Peters-Haertel, geb. Schultz,

die zu gleichen Teilen Eigentümer des von mir bewohnten Grundstücks Bremen-Lesum, Spielleutestraße 10, sind, lege ich gegen den Bebauungsplan 901 Einspruch ein.

Begründung: Die Spielleutestraße und die angrenzenden Straßen Oberes und Unteres Emmatal sind ohne jede Ausnahme nur mit eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Es entspricht m. E. allgemeinem Interesse, daß das angrenzende Gebiet, das durch den Bebauungsplan 901 erfaßt wird, ebenso nur für eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen wird, mit Grundstücksgrößen von etwa 1 000 bis 2 000 qm.

Wenn ich den Bebauungsplan 901 richtig interpretiere, ist dies im wesentlichen der Fall, jedoch mit Ausnahme der Flächen, die an das Grundstück meiner Kinder angrenzen. M. W. ist hier Reihenhausbebauung zugelassen. Nach meiner Auf-

fassung, die von den von mir angesprochenen Nachbarn geteilt wird, würde eine Bebauung mit Reihenhäusern den Charakter des parkartigen Geländes negativ beeinträchtigen. Grundstücke von etwa 250 qm würden eine harmonische Angleichung an die übrigen Flächen, die vom Plan 901 erfaßt werden, und an die Spielleutestraße und das Emmatal widersprechen.

Im Auftrage meiner Kinder, für die ich in Vollmacht handele, die jederzeit vorgelegt werden kann, stelle ich den Antrag, für das **gesamte** vom Plan 901 erfaßte Gebiet eine Bebauung mit eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern zwingend vorzuschreiben."

Hierauf wird erwidert:

In der Neufassung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß im gesamten Nachbarschaftsbereich des Einwenders nur Einzelhäuser zulässig sind. Die Beschränkung der Grundstücksgröße wird für den rückwärtig anschließenden Teil ebenfalls vorgesehen, nicht jedoch im Einmündungsbereich der Planstraße in die Spielleutestraße. Die Festsetzungen der Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 reichen aus, um angemessene Freiflächen entsprechend der Siedlungsstruktur im Bereich der Spielleutestraße zu sichern.

Es wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

2.8 Reinhard Kulenkampff, Lesmonastraße 58, etc. vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. jur. Wolfgang Kulenkampff etc., Domsheide 31, 2800 Bremen, erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan mit folgenden Ausführungen:

a) „Es wird zwar dem Grundgedanken des Landschaftsschutzes zugestimmt. Es ist jedoch nicht einzusehen, warum die verschiedenen betroffenen Eigentümer sich eine unterschiedliche Behandlung gefallen lassen sollen. Nach den Ausführungen in der Begründung und Beschreibung des Bebauungsplanes Seite 1 unten ist für das Gebiet an der Straße Am Knoops Park (Münchener Baugesellschaft) eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß bei einer Mindestgrundfläche von 1 000 qm vorgesehen. Da als ausdrückliches Planungsziel eine besondere Wahrung des reizvollen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Schutz des Baumbestandes genannt ist, muß davon ausgegangen werden, daß für das Grundstück der Münchener Baugesellschaft diese Voraussetzungen auch bei der vorgesehenen Bebauungsart geprüft und gegeben sind. Es ist daher nicht zulässig und verstößt gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, wenn eine gleiche oder ähnliche Bebauung für das Grundstück unseres Auftraggebers nicht vorgesehen werden soll."

Hierauf wird erwidert:

Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach den unterschiedlichen Vorbedingungen der Grundstücke hinsichtlich Topographie, Bewuchs, Zuordnung in den Erschließungsanlagen etc. Insoweit ist eine Vergleichbarkeit mit den Grundstücken an der Straße An Knoops Park nicht gegeben. Vergleiche können vielmehr nur zu den unmittelbaren Nachbargrundstücken angestellt werden. Hierbei zeigt sich, daß nach gleichen städtebaulichen Grundsätzen vorgegangen wird.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke wird auf 2.1 — i — verwiesen. Es wird daher empfohlen, die Anregung zur erhöhten Ausnutzung des Grundstückes nicht zu berücksichtigen.

b) „Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen wird geltend gemacht, daß die Umgrenzungslinien der Bauflächen auf dem Grundstück unseres Auftraggebers viel zu eng gezogen sind. Nicht der einzelne Baum sollte die Bebauungsgrenze diktieren, sondern der übergeordnete Gesichtspunkt der Landschaftsgestaltung. Es kann der Fall eintreten, daß ein oder mehrere Bäume durch Krankheit oder aus sonstigen Gründen in Wegfall kommen. Es liegt nahe, dann zwar als Ersatz neue Bäume zu pflanzen, diese jedoch möglicherweise an anderen Stellen, um das Landschaftsbild zu verbessern. Derartige Änderungen treten erfahrungsgemäß häufig und in relativ kurzen Zeiträumen von etwa 10 bis 20 Jahren ein. In diesem Zusammenhang sei an die Sturmkatastrophe im November 1972 erinnert.

Unter diesen Umständen sollte es den Bauherren überlassen bleiben, im Einvernehmen mit der Behörde Bauplätze zu bestimmen. Es ist ja die Erhaltung des Landschaftsbildes gewährleistet und eine übermäßige Bebauung ohnehin nicht zu befürchten, weil die Geschoßzahl und die Grundflächengröße im Bebauungsplan bereits festgelegt sind. Unseres Erachtens sollte man hier die Naturschutz-

behörde in das Baugenehmigungsverfahren einschalten. Auf solche Weise ist das vorliegende und anerkannte Bebauungsziel besser zu erreichen, als wenn man heute sich schon auf ganz bestimmte einzelne Flächen und nur auf Einfamilienhäuser festlegt, was zu einer übermäßigen, unzumutbaren und ungerechtfertigten Beschränkung der zukünftigen Möglichkeiten führen müßte. Warum sollte nicht vielleicht eines Tages daran gedacht werden dürfen — an geeigneter Stelle und ohne jede Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der sonstigen schutzwürdigen Überlegungen — ein Altersheim oder dergleichen zu errichten? Es besteht auch nicht der mindeste Grund dafür, so etwas schon heute durch einen die Möglichkeiten zu stark einschränkenden Plan auszuschließen."

Hierauf wird erwidert:

Die Baugrenzen sind unter strikter Beachtung des Baumschutzes gewählt worden. Eine generalisierende Darstellung kann nicht die Sicherheit bieten, um das Orts- und Landschaftsbild sowie den Baumbestand langfristig wirkungsvoll zu schützen. Der von dem Einwender angesprochene Fall, daß alter Baumbestand abgängig ist, während neue Bäume heranwachsen, kann planungsrechtlich dadurch berücksichtigt werden, daß vereinfachte Änderungen nach § 13 BBauG erfolgen, wenn die dort genannten Vorbedingungen gegeben sind. Im übrigen sind die Bauzonen ausreichend groß, um darin Gebäude errichten zu können, die den heutigen Wohnansprüchen vollauf genügen.

Es wird empfohlen, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

c) „Was speziell die Grundstücksgröße anbelangt, sollte mehr auf die örtlichen Gegebenheiten und Möglichkeiten Rücksicht genommen werden. Ich überreiche als Beispiel anliegend eine Zeichnung mit einem Vorschlag, der nur unsere Auffassung klarstellen, aber nicht einen Aufteilungsantrag bedeuten soll. Auf jeden Fall ergibt sich aus diesem Entwurf, daß z. B. auch Doppelhäuser unter Wahrung von bestimmten Grundstücksgrößen durchaus möglich sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen werden.

Bei einer von uns angestrebten, mehr generellen Regelung der Bebauung sollte man die Möglichkeit nicht ausschließen, daß nicht nur andere Wohnformen, sondern auch kleinere Grundstücke in Betracht kommen, weil sich so etwas erst dann übersehen und richtig beurteilen läßt, wenn zu gegebener Zeit, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, konkrete Planungen zur Ausarbeitung kommen. Es muß auch an die fernere Zukunft gedacht werden. Niemand vermag heute zu sagen, ob die wirtschaftliche Entwicklung den Trend zum freistehenden Einfamilienhaus weiterhin zuläßt, oder ob die eigentliche Bebauung aus Kostengründen konzentriert werden muß, z. B. zu Doppelhäusern, Atriumhäusern oder verzweigten Wohnformen etwa mit Eigentumswohnungen. Durch die Festlegung der Grundflächenzahl bleiben trotzdem große Gärten und damit der Landschaftsschutz gewährleistet."

Hierauf wird erwidert:

Hinsichtlich der Notwendigkeit, Grundstücksgrößen festzusetzen, wird auf die Erwiderungen zu 2.5 — c— verwiesen. Aus denselben Erwägungen muß auch gewährleistet werden, daß die Bauform im inneren Planbereich landschaftstypisch bleibt. Das bedeutet, daß hier nur Einzelhäuser zulässig sein sollen. Im übrigen sieht der Vorschlag des Einwenders nicht mehr Bauzonen und auch keine kleineren Grundstücke vor, als sie der Planentwurf zuläßt. Im Bebauungsplanentwurf wird jedoch auf die Belange des Baumschutzes hinsichtlich der Lage der Bauzonen Rücksicht genommen.

Es wird daher empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

d) „In dem Bebauungsplan ist der Uferstreifen zwischen Admiral-Brommy-Weg und Lesum als Grünfläche mit der Unterbezeichnung ‚Park, Grünanlage' bezeichnet. Es geht aber aus dem Plan nicht hervor, ob damit gemeint, also geplant ist, diese Grundstücke anzukaufen. Wenn diese Grundstücke, z. B. das Flurstück unseres Mandanten 537, privat bleiben sollen, ist d. E. eine soweit gehende Nutzungsbeschränkung unzulässig. Mindestens müßte doch eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung möglich sein. Ergänzend möchte ich noch mitteilen, daß, wenn der Uferstreifen entsprechend der Anregung anderer Anlieger der öffentlichen Benutzung zugeführt und demgemäß angekauft werden soll, mein Auftraggeber bereit ist, den entsprechenden Teil seines Grundstücks zu einem angemessenen Preis an die Stadtgemeinde zu verkaufen.

In Rücksicht auf die große Bedeutung dieses Bebauungsplanes wird dringend um eine Anhörung der wenigen Grundeigentümer gebeten. Da unseres Wissens keine gegenteiligen Auffassungen in den übergeordneten Gesichtspunkten des Landschaftsschutzes bestehen, halten wir eine Einigung für durchaus möglich."

Hierauf wird erwidert:

Die Flächen südlich des Admiral-Brommy-Weges sind als Grünflächen — ohne den Zusatz öffentlich — ausgewiesen.

Das bedeutet, daß sie auch im privaten Eigentum bleiben können, weil ein dringendes Bedürfnis nach öffentlicher Zugänglichkeit an dieser Stelle nicht besteht. Unabhängig hiervon bleibt es dem Eigentümer möglich, diese Flächen der Stadtgemeinde zum Kauf anzubieten. Er hat auch weiterhin die Möglichkeit, eine Entschädigung in Geld oder durch Übernahme nach § 40 BBauG zu verlangen, wenn die dort genannten Voraussetzungen gegeben sind. Dieses kann nur in einem eigenen Verfahren geklärt werden. Die aufgeworfenen Fragen sind mit dem Hinweis auf die gesetzliche Regelung weitgehend beantwortet.

Es wird daher empfohlen, sie nicht zu berücksichtigen, da sie für das weitere Verfahren ohne Bedeutung sind.

Der Anregung, eine Anhörung der wenigen Grundstückseigentümer vorzunehmen, wurde gefolgt. So wurde auch der Eigentümer bzw. nach seinem Tode sein Testamentsvollstrecker, der seinen Geschäftssitz in der Schweiz hat, über seinen bevollmächtigten Nachbarn, Dr. Joh. Kuhlenkampff, Lesmonastraße 62, ständig über den weiteren Verlauf der Planungen informiert.

2.9 Dr. Hans Ganten, Domsheide/Balgebrückstraße 2, 2800 Bremen 1, für die Eigentümer der Grundstücke Lesmonastraße 60/62, erhebt Bedenken in folgenden Punkten:

a) „Schließt man die öffentliche Grünfläche im NW des Plangebietes ein, so durchziehen das ca. 800 m breite Plangebiet in unterschiedlicher Ausprägung vier öffentliche Grünstreifen, dazu gedacht, den nördlichen Abschluß des Planbezirkes ('Lesmonastraße') mit dem südlichen ('Admiral-Brommy-Weg' und Lesumufer) für den Fußgängerverkehr zu verbinden.

Es dürfte zunächst nicht zu bestreiten sein, daß diese Grünflächen

— einen erheblichen Einschnitt in die bisher private Verfügbarkeit der Grundstücksflächen darstellen und

— zu einer ungeheuren Kostenbelastung der öffentlichen Hand gem. §§ 40 ff. BBauG führen.

Diese Belastung nach zwei Seiten hin kann von der Stadtgemeinde nicht willkürlich geplant werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie Ausdruck einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander ist. Angesichts der vorliegend ganz erheblichen Belastungen sowohl der privaten wie der öffentlichen Belange wird man die vorgesehene Planung nur dann als statthaft und im Einklang mit § 1 Abs. 4 BBauG sehen dürfen, wenn sie ein **zwingendes Gebot** aus den übrigen Plananforderungen des § 1 Abs. 4 ist. Mit anderen Worten: Der Plan würde die Abwägungsprinzipien des § 1 Abs. 4 BBauG verletzen, wenn sich nicht ergäbe, daß jede prinzipiell andere Planlösung die sozialen und (etwa) gesundheitlichen Belange der Bevölkerung so sehr zurücksetzte, daß demgegenüber sowohl das Kosteninteresse der öffentlichen Hand als auch das private Interesse der Grundstückseigentümer zurückstehen muß. Es ist jedoch völlig ausgeschlossen, daß die angeblich berücksichtigten Belange nur auf die hier entworfene Weise geschützt werden können, — es spricht sogar kaum etwas dafür, daß z. B. soziale und gesundheitliche Bedürfnisse der Bevölkerung durch diese Planung besser als bisher gewahrt sind.

Zwecks der Grünstreifenplanung kann es nur sein, das waldbestandene Wohngebiet zwischen ‚Lesmonastraße' und ‚Admiral-Brommy-Weg' als weiteres Parkgelände zu erschließen und weitere Wege zur Lesum zu öffnen. Dessen möchte es bedürfen, wenn hier für eine erholungssuchende Bevölkerung eine sonst nicht vorhandene Oase (Parkgelände) erschlossen werden sollte. Jedoch:

In unmittelbarer Nachbarschaft dieses Plangebietes erstreckt sich der mehrfach größere ‚Knoops Park', der nach jederzeit überprüfbarer Beobachtung bei weitem nicht den Ausnutzungsgrad als Erholungsgebiet hat, der eine Ausweitung des Parkgeländes erforderte und der ihm seiner Schönheit und Weite wegen auch zukäme. Lediglich an ganz wenigen, besonders begünstigten Tagen im Jahre

sammeln sich an der Lesum (!) und in Knoops Park so viele Menschen, daß er als gut besucht angesehen werden kann.

Den sozialen und gesundheitlichen Belangen der Bevölkerung ist mit dem vorhandenen Parkbestand vollauf genügt. An dieser Stelle sei auch erwähnt, daß die Pflege eines so wertvollen Parkbestandes wie in ‚Knoops Park' mit erheblichen regelmäßigen Unterhaltungskosten verbunden ist, die zu einer zunehmenden Belastung des Staatshaushaltes werden können. Es erscheint jedoch viel wichtiger, die vorhandenen Mittel darauf zu konzentrieren, die bestehenden Parkflächen ständig weiter in guter Pflege zu erhalten und als neues Parkgelände aufzuschließen, wenn die Notwendigkeit ihrer (zusätzlichen) fortdauernden Pflege möglicherweise eines Tages die Erhaltung des gesamten Parkbestandes in gutem pflegerischen Zustand gefährden kann.

Die Zuwege zur Lesum sind ein nicht zu vertretendes Übermaß an ‚Sorge' für die Bevölkerung. Schon jetzt bestehen Zuwege von der Lesmonastraße zur Lesum in Abständen von ca. 400 m, und zwar durch das baulich sehr reizvolle Emmatal, durch ‚Barg up' bzw. den östlich davon verlaufenden Parallelweg zur Lesum und durch den Talweg ‚An Knoops Park'. Zum Ausnutzungsgrad dieser Zuwege gilt dasselbe wie oben zu a); der Ausnutzungsgrad ist hier eher noch geringer. Angesichts der aufwendigen Neuplanung der Lesmonastraße (BP 943) ist auch kaum zu erwarten (genauer wohl: völlig ausgeschlossen), daß sich das Spaziergängeraufkommen auf diesen Verbindungswegen in absehbarer Zukunft erhöhen wird. Es wird voraussichtlich noch geringer werden, so daß mit einer beachtlichen Nutzung dieser aufwendigen Grünstreifen überhaupt gerechnet werden kann. Sie erscheinen als eine ‚Planung auf dem Papier', die weder das Bedürfnis der Bevölkerung noch den vorhandenen Parkbestand und die ihn durchziehenden Wege berücksichtigt.

Anregung: Viel wichtiger als das Neuanlegen von Grünstreifen wäre es, die **vorhandenen Wege** in der bisherigen Form beizubehalten, sie nicht durch Großbauvorhaben zu beeinträchtigen (‚An Knoops Park') und ggf. den im Augenblick etwas schmalen und steilen Lesumweg südlich ‚Barg up' zu verbreitern und fußgängergerechter zu gestalten. Den konkreten Bedürfnissen der Bevölkerung wäre damit bestens und vollauf genügt!"

Hierauf wird erwidert:

Die Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Zielkonflikt zwischen den öffentlichen und privaten Belangen. Es wird insoweit auf die Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere auf die Kapitel Abwägung, Planungsziele sowie Grünflächen, verwiesen.

Die in der Einwendung dargestellten Belange der Öffentlichkeit werden erheblich unterbewertet, so daß der Einwender insoweit zu unausgewogenen Schlußfolgerungen gelangt, die dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 BBauG nicht gerecht werden.

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

b) „Der Unterzeichnende hat schon in seiner Eingabe zur Planung der Lesmonastraße (BP 943) nachdrücklich darauf hingewiesen, wie verfehlt es sei, in einer Zeit, in der das Bewußtsein für die Notwendigkeit der Erhaltung von Landschaftswerten immer mehr wächst, vermeintlich ‚verkehrsgerechte' Straßen anzulegen, für die ein wirkliches Bedürfnis nicht besteht, die aber wie tote Asphaltadern breit in der Landschaft liegen und lediglich ein Zeugnis verfehlter technokratischer Prinzipien sind (‚RAST'!). ‚Barg up' genügt in seiner jetzigen Straßenbreite vollauf den Verkehrsbedürfnissen. Kein einziger Anlieger (um die es hier ausschließlich geht!) wird das bestreiten. Warum eine Verbreiterung auf insgesamt 8,5 m vorgesehen ist, ist nicht ersichtlich. Noch schlimmer sind jedoch die beiden weiter geplanten Stichstraßen, im Bereich der von mir vertretenen Anlieger insbesondere die Ost-West-Achse in Verlängerung der bisherigen Straße ‚Barg up'. Schon eine 5,5 m breite Fahrbahn ist verfehlt, da hier ausschließlich geringfügiger Anliegerverkehr stattfindet. Darüber hinaus besteht kein Bedürfnis für einen beiderseitigen (1,5 m bzw. 2 m breiten) Fußweg. Wenn die RAST zur Rechtfertigung von Straßenbreiten schon herangezogen werden, hätte man hier von der Straßenklasse: ‚Wohnwege — befahrbar' ausgehen können, die lediglich einen 4,5 m breiten Fahrbahnkörper und einen (einseitigen) Fußweg von 1,50 m vorsieht, so daß eine Verminderung des Ausbaugrades um 3 m erreicht werden könnte, ohne daß die Verkehrsbedürfnisse irgendwie beeinträchtigt wären:

Auf völliges Unverständnis stößt weiterhin die überdimensionierte Verbreiterung des Admiral-Brommy-Weges. Der Reiz dieses Wanderweges an der Lesum liegt bisher nicht zuletzt in seiner grazilen und lieblichen Enge, die nicht zerstört werden sollte. Das muß nicht ausschließen, daß hier und dort gewisse Veränderungen in der Wegführung und seiner Breite vorgenommen werden; ein Ausbau zu einer vermeintlich ‚großstädtischen Promenade' ist jedoch völlig verfehlt und widerspricht dem erklärten Planungsziel, ‚das besonders reizvolle Orts- und Landschaftsbild' zu erhalten. — Überdies mag hier berücksichtigt werden, daß die Kosten eines Ausbaues des Admiral-Brommy-Weges nach diesseitiger Auffassung nicht umlagefähig sind, so daß sie voll aus Steuergeldern getragen werden müssen.

Anregungen: Wenn schon neue Straßen gebaut werden sollen, sind deren Breiten zu überdenken. Die Straßen können als ‚befahrbare Wohnwege' ausgewiesen und müssen nicht den ‚RAST'-Anforderungen an Wohnsammelstraßen entsprechen. Ein breiter Ausbau des Admiral-Brommy-Weges zu einer ‚Promenade' ist verfehlt und von der Kostenbelastung bedenklich."

Hierauf wird erwidert:

Das Verkehrskonzept ist vollständig überarbeitet worden, so daß die Einwendungen nahezu vollständig berücksichtigt werden können. Ebenfalls wurde die Festsetzung der Verkehrsfläche für den Admiral-Brommy-Weg soweit reduziert, wie das mit den technischen Erfordernissen der Kanaltrassenführung vereinbar ist. Es wird daher empfohlen, den Bedenken und Anregungen zu folgen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

c) 1. Die Ausweisung der zulässigen Bebauung (Grundflächen-Geschoßflächenzahl) auf den einzelnen Grundstücken erscheint teilweise willkürlich. Es ist schon die Aufteilung der Flächen zwischen „WR 1" und „WR 2" nicht einzusehen. Verfehlt ist namentlich, worauf schon hingewiesen wurde, das mehrgeschossig zugelassene Vorhaben der Münchener Baugesellschaft „An Knoops Park". Wenn dort schon mehrgeschossig gebaut werden darf, müßte dies auch im inneren Bereich des Plangebietes zugelassen werden.

2. Das Kriterium für eine landschaftsgerechte Bebauung ist weniger in der zulässigen Geschoßzahl zu sehen, sondern in der Baugestaltung, zu der im BP Auflagen gemacht werden können. Solche Auflagen finden sich — sieht man von Hinweisen auf Grundstücksbegrenzungen ab — in der Planbegründung gar nicht. Ohne solche Maßgaben hat auch die Baupflegeabteilung des Senators für das Bauwesen nur wenig Möglichkeiten, auf die Baugestaltung Einfluß zu nehmen. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke als Bauflächen hat im übrigen aber erhebliche Bedeutung für die Bewertung, so daß die Planungsbehörde bei ihren Festsetzungen die Folgelasten aus evtl. Ansprüchen der Eigentümer gem. § 44 BBauG (Herabzonung) berücksichtigen muß.

3. Zwischen den Grundstücken Lesmonastraße 60 und 66 befindet sich ein quadratischer Einschnitt in der Bauzone, der sachlich nicht gerechtfertigt ist. Er beschränkt insbesonders die Bebaubarkeit des Grundstückes Lesmonastraße 60, bei dem — soweit erkennbar — nach der vorgesehenen Planung das bestehende Nebengebäude (Heizungsanlage pp.) nicht mehr erneuert werden dürfte. Dieses Nebengebäude ist für das Wohnhaus jedoch von funktional wichtiger Bedeutung, so daß sein Erhalt gesichert bleiben muß.

4. Der bisherige Zuweg etwa zu den Grundstücken Lesmonastraße 60, 62 und 58 („Schwarzer Weg") muß jedenfalls als Erschließungsweg zum Grundstück Nr. 60 auch dann erhalten bleiben, wenn die Ost-West-Achse gebaut ist, weil sonst bei einer evtl. Teilung des Grundstücks der nördliche Teil keinen Straßenanschluß haben würde.

5. Die Hausfläche des Grundstückes Lesmonastraße Nr. 62 weist in der Neuplanung zwei gegeneinander verschobene Rechtecke auf, deren künftige bauliche Ausnutzung äußerst schwierig erscheint. Der Sinn gerade dieser Planausweisung ist nicht ersichtlich und auch durch den vorhandenen Baumbestand nicht gerechtfertigt. Die neue Wohnfläche müßte einen rechteckigen Grundriß aufweisen, der entsprechend den Bauvorschriften beiderseits der Grenze einen Freistreifen von 5 m beläßt und in der Nord-Süd-Richtung eine Länge von ca. 20 m aufweist.

6. Für das Gebiet „WR 2" ist eine Mindestgrundstücksgröße von 2 000 qm ausgewiesen. Diese vorgeschriebene Grundstücksgröße kann im Einzelfall zu Härten führen, wenn Grundstücksteilungen deshalb nicht möglich sind, weil die Gesamtgröße des Grundstückes 4 000 qm nicht ganz reicht. Das gilt z. B. für das

Grundstück Lesmonastraße 60, dessen Gesamtgröße mir vom Eigentümer mit 3 942 qm angegeben worden ist. Um später schwierige Dispensierungsverfahren zu vermeiden, sollte schon im BP von vornherein lediglich eine „Zirkagröße" angegeben werden, die es erlaubt, bei Teilungsanträgen nicht an starre Mindestgrößen gebunden zu sein. Auch hier gilt, daß die Erhaltung der Landschaft nicht von formalen Planungsmaximen abhängig ist, sondern von der konkreten Gestaltung der Landschaft im einzelnen, die kleinere Grundstücksgrößen als 2 000 qm durchaus vertragen kann, wenn im übrigen eine landschaftsgerechte Gestaltung gesichert bleibt.

7. **Anregungen:**

Zu 1.) und 2.): Eine zweigeschossige Bebauung sollte in größerem Umfange zugelassen werden, jedoch mit bindenden gestalterischen Auflagen, die sicherstellen, daß eine Landschaftseingebundenheit der Bauwerke gewahrt wird.

Zu 3.): Der Einschnitt in der Bauzone zwischen den Grundstücken Lesmonastraße 60 und 66 sollte entfallen.

Zu 4.) f.: Vgl. dazu ob."

Hierauf wird erwidert:

Zu 1. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach den unterschiedlichen Vorbedingungen (Siehe hierzu 2.8 — a —).

Zu 2. Aufgrund der Anregung wird die Dachform als entscheidendes Merkmal der Baugestaltung vorgeschrieben. Weitergehende Festsetzungen erübrigen sich auch und sind mit dem Einzelhauscharakter der Landschaft nicht vereinbar. Mögliche Folgelasten aus eventuellen Ansprüchen der Eigentümer gem. § 44 BBauG (Herabzonung) sind nicht erkennbar, können jedoch in einem eigenen Verfahren geklärt werden.

Zu 3. Der Zuschnitt der angesprochenen Bauzonen resultiert aus den Anforderungen an den Baumschutz.

Die Bauzonen mußten in der Neufassung unter diesen Gesichtspunkten sogar noch reduziert werden.

Zu 4. Der Anregung kann durch die Neukonzeption des Planentwurfs gefolgt werden, so daß die Anbindung der erwähnten Grundstücke gewährleistet ist.

Zu 5. Die Bauzone ist unter Beachtung des vorhandenen Bestandes, der Topographie und des Baumbestandes ausgewiesen. Sie läßt ohne Schwierigkeiten den Bau eines Einzelhauses bzw. die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes zu und ist ausreichend bemessen.

Zu 6. Um derartige Grenzfälle, wie sie von den Einwendern vorgetragen wurden, berücksichtigen zu können, soll festgesetzt werden, daß die in diesem Bebauungsplan geforderten Mindestgrundstücksgrößen bis zu einer Unterschreitung von 10 Prozent bei öffentlich-rechtlicher Sicherung von einem Nachbargrundstück übernommen werden können. Sie dürfen jedoch nicht auf die erforderliche Mindestgröße des Nachbargrundstückes angerechnet werden.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen 1. bis 7. teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

d) „Vor allem zur Entwässerung der Grundstücke ‚An Knoops Park' ist eine lange Kanaltrasse geplant, die am Ausgang von ‚An Knoops Park' quer zum Admiral-Brommy-Weg herüberführt und dann an diesem entlang bis zum Klärwerk führt. Für die Kanaltrasse ist ein 10 m breiter Streifen vorgesehen, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Stadtgemeinde zu belasten ist, also insbesondere in keiner Weise wird bebaut oder bepflanzt werden dürfen.

Die Kosten dieser Maßnahme sind unter VII. (A) der Begründung zwar nicht besonders herausgestellt, jedoch erkennbar beträchtlich und nach dem G. über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen vom 10. Mai 1976 eine möglicherweise unzumutbare Belastung für einzelne Anlieger. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß der tatsächliche Nutzen der (nördlichen) Anlieger dieser Trasse in keinem Verhältnis zu ihrer Kostenbelastung steht, da die auf den ‚erschlossenen' Grundstücken befindlichen oder zu errichtenden Bauwerke ihre Wasserentsorgung ausschließlich nach Norden (Stichstraße bzw. Lesmonastraße) haben werden. Eine Entwässerung dieser Grundstücke nach Süden über den Steilhang ist schon aus baulichen Gründen kaum möglich und gefährdet im übrigen die am

südlichen Hang stehenden Bauwerke, wenn der gewachsene Boden des Steilhanges zur Lesum durch Kanalarbeiten gestört werden sollte. Bauarbeiten an diesem Hang verbieten sich aus Sicherheitsgründen!

Es ist auch nicht einsichtig, warum diese aufwendige Kanaltrasse gebaut werden muß. Wenn sie nur der Erschließung der Bauwerke ‚An Knoops Park' dient, würde eine wesentlich kürzere Erschließung zur Lesmonastraße geführt werden können. Angesichts der Ausweisungen im BP ist auch nicht damit zu rechnen, daß sich nennenswerte weitere Bauwerke an diese Kanaltrasse anschließen. Die Entwässerung zur Lesmonastraße würde zwar ein Pumpwerk erfordern, jedoch dürften dessen Kosten immer noch geringer sein als die erheblichen Baukosten des Kanalstranges zum alten Klärwerk. Uber die Folgekosten liegen nach der Begründung des BP Zahlen nicht vor; ob sie bei einem Pumpwerk teurer wären als die Unterhaltungskosten eines langen Klärstranges, ist nicht bekannt.

Auch dann aber, wenn die Folgekostenrechnung objektiv für einen Klärstrang nach Süden sprechen würde, würde dies eine Rechnung eindeutig zu Lasten der Eigentümer sein, denn die Folgekosten würden, da eine Benutzung dieses Stranges durch sie kaum in Betracht kommt (s. o.) nicht von ihnen zu tragen sein. Ein Hinaufpumpen des Klärwassers in die Lesmonastraße würde auch den ‚toten Streifen' von 10 m entbehrlich machen, der eine weitere erhebliche Nutzungsbeschränkung für die jeweiligen Eigentümer wäre (arg. § 44 BBauG).

Anregung: Umplanung der Kanaltrasse (Hinaufpumpen). Dieser Punkt zeigt im übrigen wieder deutlich, mit welchen Folgekosten evtl. zu Lasten der Nachbarn (!) das auch planerisch völlig unerwünschte Projekt der Münchener Baugesellschaft verbunden ist. Es sollte auch unter diesem Gesichtspunkt neu überprüft werden. Im Rahmen der Verhandlungsmöglichkeiten müßte äußerstenfalls versucht werden, der Baugesellschaft die Kanalkosten als Baukosten aufzuerlegen und eine BE von der Sicherstellung dieses Betrages abhängig zu machen."

Hierauf wird erwidert:

Der Kanal ist erforderlich zur Entwässerung der Ortsteile zwischen Grohn und Lesum. Er ist daher von überörtlicher Bedeutung. Eine alternative Trassenführung ist im Grundsatz nicht möglich bzw. technisch und wirtschaftlich unzumutbar. Die Ausführungen zur Kanaltrassenführung im Eckbereich zwischen Admiral-Brommy-Weg und An Knoops Park werden durch die Neufassung des Planentwurfes gegenstandslos, da dort nunmehr öffentliche Grünanlagen festgesetzt werden sollen (vergl. hierzu die Einwendung Heimstatt Wohnbau GmbH). In den übrigen Bereichen ergibt sich die Trassenführung aus technischen Vorbedingungen. Beeinträchtigungen des Hanges oder der Bausubstanz sind hierdurch nicht zu befürchten. Im übrigen ist die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von 10,0 m auf das Mindestmaß von 6,00 m reduziert worden.

Eine Kostenbeteiligung für den überörtlichen Kanal im Admiral-Brommy-Weg richtet sich nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträge vom 10. Mai 1976. Eine genaue Kostenermittlung kann nur in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

e) „Es ist schon herausgestellt worden, daß der BP 901 vor allem zwei Planziele verfolgt: a) Die Aufsiedelung des Parkgeländes zwischen Lesmonastraße und Admiral-Brommy-Weg sowie die Öffnung dieses Gebietes für die Bevölkerung. Beide Ziele sind unabhängig voneinander zu verwirklichen. Zum Inhalt der vorgelegten Planung sind bezüglich beider Zielvorstellungen oben auch Bedenken und Anregungen schon vorgebracht worden.

Die erholungsuchende Bevölkerung benötigt im Plangebiet keine weiteren Wanderwege. Das ergibt sich insbesondere auch daraus, daß der Ausflugsverkehr in diesem Gebiet weniger in die Parks selbst drängt, als vielmehr an die Lesum, um dort das rege Wasserleben auf dem Fluß zu genießen. Es gibt in Bremen keinen anderen Ort, an dem der Segelsport so intensiv betrieben wird wie auf der Lesum. Das Aus- und Einfahren der Segelboote übt nicht nur auf Binnenländer, sondern auch auf Bremer eine sich stets erneuernde Anziehungskraft aus, die es rechtfertigt, das Lesumufer in noch größerem Umfange als bisher der Öffentlichkeit zu erschließen. Hiervon ausgehend wird von meinen Auftraggebern **angeregt, im Plangebiet einen breiten, sich je nach den landschaftlichen**

Gegebenheiten erstreckenden Streifen als öffentliche Grünfläche auszuweisen und entspr. vom Staat übernehmen zu lassen.

Im einzelnen sprechen für diese Anregung — kurz skizziert — folgende Gesichtspunkte:

Erholung wird in diesem Gebiet gerade am Flußufer und weniger in den Parks selbst gesucht (s. o.).

Ein entsprechender Grünstreifen auch in diesem Plangebiet würde die organische Fortsetzung der Wandermöglichkeit von der Burger Brücke (über den Deich) zum Lesumer Hafen und von dort in das Plangebiet bilden. Zwar würde die Maßnahme mit der Übernahme von Flächen im Plangebiet nicht abgeschlossen sein (müssen), sie wäre jedoch ein verheißungsvoller Anfang zu einer Planverwirklichung, an deren Ende ein breiter und zur ‚wandergerechten' Nutzung erschlossener Grünstreifen von der Burger Brücke bis zum Sperrwerk stehen könnte.

Die Anregung nimmt den Zweck des Gesetzes zur Änderung des bremischen Wassergesetzes vom 15. Mai 1973 auf, dessen neu eingefügte Regeln §§ 62 a ff. selbst vorsehen, daß ein Geländestreifen mit einer Tiefe bis zu 50 m ab Uferlinie bei bestimmten Gewässern der Öffentlichkeit besonders geöffnet bleiben sollen. Auf die Einzelheiten dieses G. ist hier nicht einzugehen; es kann jedoch gesagt werden, daß gerade das Lesumufer sich ideal anbietet, diesen Gesetzeszweck zu verwirklichen, da sowohl die Landschaftseingebundenheit der Lesum die Realisierung des Gesetzeszweckes hier herausfordert als auch die landschaftlichen Gegebenheiten im übrigen sich zu seiner Verwirklichung anbieten.

Zur Übernahme durch den Staat würden im wesentlichen die Gebiete in Betracht kommen, die südlich vom Admiral-Brommy-Weg zur Lesum hin liegen. Dort, wo der Admiral-Brommy-Weg direkt an die Lesum angrenzt, wäre ein nur geringerer Streifen erforderlich, der jedoch — in abzustimmendem Umfange — von den Eigentümern ebenfalls zur Verfügung gestellt werden könnte.

Gegenüber der Inanspruchnahme von Grünflächen im Inneren des Plangebietes würde diese Lösung einer Aufschließung des Geländes für die Öffentlichkeit ungleich kostengünstiger sein: Einmal ist darauf hinzuweisen, daß möglicherweise schon das Änderungsgesetz zum bremischen Wassergesetz selbst Enteignungsfunktion hat und Entschädigungsansprüche auslöst, die nicht erst durch eine konkrete Inanspruchnahme des Geländes akut werden. Insoweit ist hier eine Belastung der öffentlichen Hand bereits vorgegeben, die im Inneren des Plangebietes (Grünstreifen) nicht besteht. Zum anderen — sieht man vom vorigen Gedanken einmal ab — könnte der für das südlich des Steilhanges gelegene Gelände zu zahlende Übernahmepreis erheblich geringer sein als ein Kaufpreis für Gelände im Inneren des Plangebietes. Im wesentlichen handelt es sich bei diesem Vorstreifen um Überschwemmungsgebiet, das von einer Bebaubarkeit ohnehin weitgehend ausgenommen ist, so daß sich die Preise dem anpassen müssen. Außerdem befindet sich ein erheblicher Teil dieses Geländes bereits im Staatsbesitz (Unterlang Lesmonastraße 38 und Kläranlagegrundstück). Erfordert also keine Kosten für Grunderwerb. Obwohl im ‚Überschwemmungsgebiet' liegend, handelt es sich bei dem zu übernehmenden Gelände keineswegs um ständig von Hochwasser bedrohtes Gebiet, das praktisch Wanderzwecken nicht offensteht. Die inzwischen gebauten bzw. geplanten Sperrwerke (Lesum, Hunte, Ochtum, Teufelsmoorsee) werden in Zukunft eine solche Regulierung des Hochwassers ermöglichen, daß mit nachhaltigen Überschwemmungen kaum mehr gerechnet zu werden braucht. Das bedeutet, daß dieses Land mit Erfolg auch für Erholungszwecke erschlossen werden kann. Schon jetzt befinden sich in ihm weitgehend gut gepflegte gärtnerische Anlagen, in denen z. B. mehr als 850 über 5 m hohe Bäume gezählt worden sind!

Eine eindrucksvolle Naturlandschaftsgestaltung in diesem Bereich wäre eine organische Fortsetzung der Planungsüberlegungen im Teufelsmoor, die sich bis an den Rand Bremens an der Grenze zwischen Geest und Hamme/Lesum-Niederung heranstreckt. Dieser Gedanke ist bereits von keinem geringeren als Professor Dr. Wortmann/Hannover entworfen worden."

Hierauf wird erwidert:

Die Ausführungen über die Qualität des Lesumufers sind zutreffend und können nur unterstützt werden. Aus dem landschaftlichen Reiz folgt jedoch nicht, daß eine vollständige Übernahme der Flächen zwischen Admiral-Brommy-Weg und der Lesum in öffentliches Eigentum zwingend erforderlich ist. Vielmehr ist das

städtebauliche Ziel auch erreichbar, wenn nur Teile der Flächen an besonders markanten Punkten als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Hiervon unberührt bleibt die Möglichkeit, die Flächen der Stadtgemeinde anzubieten und gegebenenfalls eine Übernahme nach § 40 BBauG zu verlangen. Es wird auf die Ausführungen zu 2.8 — d — verwiesen.

Es wird empfohlen, die Anregung nicht zu berücksichtigen.

f) „Insgesamt sind gegen den Planentwurf zahlreiche Bedenken geltend zu machen, die in der dargestellten Art zugleich als Anregungen für eine Umplanung aufgenommen werden sollten. Es sei an dieser Stelle aber abschließend noch einmal nachdrücklich aufgezeigt, daß die Bebauungsplanung nach § 1 Abs. 4 BBauG an strikte Rechtsprinzipien gebunden ist, die den Raum des Planungsermessens der Behörde erheblich einschränken. Dies ist in der Entscheidung des BVerwG vom 5. Juli 1974, NJW 1975, 70 ff. erneut deutlich herausgestellt worden. Das Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 9. März 1972 (BauR 73, 29 f.) betont, inhaltlich daran anschließend, unmißverständlich, daß planerische Eingriffe in Eigentumsrechte nur nach höchst sorgfältiger Abwägung der Notwendigkeit vorgenommen werden dürfen, sonst aber als rechtswidrig angesehen werden müssen. Es dürfte im eigenen Interesse der planenden Stadtgemeinde liegen, spätere Rechtsstreitigkeiten über die Wirksamkeit des Bebauungsplanes 901 unter den erwähnten Gesichtspunkten auszuschalten. Aus diesem Grunde wird zusammenfassend dringlich angeraten, vor allem das Übermaß an planerischem Eingriff in die privaten Rechte zu überdenken und sorgfältig zu erwägen, ob die hier unterbreiteten Alternativen nicht sogar besser geeignet sind, die theoretische Plankonzeption zu verwirklichen."

Hierauf wird erwidert:

Unter Hinweis auf das Kapitel Abwägung der Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, daß nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand alle öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingeschlossen sind und in der Neufassung des Planentwurfes berücksichtigt werden.

Mit dem Mandanten des Rechtsanwaltes ist die Neuplanung mehrmals erörtert worden. Eine Übereinstimmung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Der Eigentümer hat daraufhin schriftlich darum gebeten, abweichend von der oben behandelten Einwendung, es bei der ursprünglichen Planung zu belassen. Unabhängig hiervon wendet er sich gegen die Wegeführungen in dem Bebauungsplanentwurf.

Hierzu ist zu bemerken, daß der Eigentümer durch die Neufassung des Planentwurfes nicht schlechter gestellt wird, so daß es zweckmäßig erscheint, wegen der sonstigen Vorteile und der Möglichkeit, eine Vielzahl von sonstigen Einwendungen zu berücksichtigen, den Planentwurf im Sinne der Neufassung zu verfolgen.

Zusammenfassend wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

2.10 Marianne Willich und die BGB-Gesellschaft Marianne Willich, bestehend aus:

1. Frau Hildegard de Haan, geb. Willich,
   wohnhaft in Norden/Ostfriesland,
   Baltrumer Straße 13,
2. Kaufmann **Helmut** Heinrich Willich,
   wohnhaft in Bremen,
   Lortzingstraße 20,
3. Kaufmann Albert Willich,
   wohnhaft in Bremen-Oberneuland,
   Oberneulander Landstraße 149 B,
4. Frau Marianne Rolfs, geb. Willich,
   wohnhaft in Bremen,
   Emmastraße 39,
5. Frau Barbara Willich — Musiklehrerin —
   wohnhaft in Bremen,
   Koenenkampstraße 64,

6. Kaufmann Walter Willich.
wohnhaft in Bremen,
Bürgermeister-Schoene-Straße 11,
vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Gätjen und Partner

erhebt folgende Bedenken gegen den Bebauungsplan und führt aus:

„Die Bedenken meiner Mandanten richten sich konzentriert und mit aller Entschiedenheit gegen die Anlegung einer öffentlichen Fußgängerverbindung von der Planstraße entlang der Westgrenze des Grundstücks meiner Mandanten bis an die Lesum.

a) Die Anlegung dieses schmalen öffentlichen Grünstreifens mit Fußweg ist nicht erforderlich. Ein so tiefgreifender Eingriff mit hoheitlichem Zwang in das Privateigentum und den persönlichen Lebensbereich der Betroffenen ist in keiner Weise mit öffentlichem Interesse zu rechtfertigen. Die soziale Bindung des Eigentums und die Interessenabwägung gemäß Art. 14 Grundgesetz gebietet keinesfalls die Anlegung eines Fußweges an dieser Stelle.

Auch wenn man den Wunsch nach Schaffung weiterer Spaziergehmöglichkeiten im dortigen Bereich des Geestrückens und der Uferzone der Lesum anerkennt, ist diese Maßnahme überflüssig und im übrigen ein uneffektiver Einsatz öffentlicher Mittel. Der besondere Reiz der dortigen Gegend für Spaziergänger liegt sicher in Uferstreifen mit Ausblick auf Lesum und Werderland. Der Weg, gegen den meine Mandantin sich wehrt, stellt im wesentlichen nur einen Zuweg zum Uferstreifen dar. Einen eigenen Erholungswert kann man einem Grünstreifen von 8 m bis 18 m Breite kaum zumessen. Öffentliche Zuwegungen zum Uferstreifen sind aber im Abstand von nur 300 m bereits heute vorhanden (Fußweg unterhalb von ‚Barg up' und ‚An Knoops Park'). Bei diesem geringen Abstand ist es nicht erforderlich, in der Mitte zwischen beiden Zuwegungen noch einen weiteren Weg gegen den Willen der betroffenen Anlieger anzulegen.

Die vorhandenen öffentlichen Mittel erscheinen sinnvoller angewandt zu sein — und diese Anregung erlaubt sich meine Mandantin —, wenn der Uferstreifen entlang der Lesum weiter angekauft und ausgestaltet wird. Hierzu ist meine Mandantin auch bereit, eigene Grundfläche abzugeben.

Dem minimalen öffentlichen Interesse und Nutzen durch den abzulehnenden Verbindungsweg stehen erhebliche — ja über wiegende — Nachteile für meine Mandanten gegenüber:

Der verständliche Wunsch nach einem abgeschlossenen Garten- und Wohnraum hat die Auswahl, Anlegung und Gestaltung des Grundstücks meiner Mandanten bestimmt. Diese Abgeschlossenheit würde in unzumutbarer Weise zerstört, wenn entsprechend dem Bebauungsplanentwurf das Grundstück meiner Mandanten nunmehr an drei von vier Seiten an öffentlichen Grundbesitz anstößt, der für Verkehr und Erholung der Allgemeinheit dienen soll!

Das Haus auf dem Grundstück meiner Mandanten ist so ausgerichtet, daß es bisher freien Blick über die Lesum zum Werderland hat. Hierfür diente auch der besondere Aussichtspunkt im Garten an der Südwestecke des Grundstücks. Nach dem Bebauungsplan sollen gerade diese für den Charakter des Grundstücks besonders prägenden Eigenschaften, die sicher auch seinen Wert und Vorzug vor vielen anderen im Grünen gelegenen Parkgrundstücken ausmachen, genommen werden.

Letztlich ist auch der freie, direkte Zugang zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück ein wesentlicher Bestandteil des höchstpersönlichen Lebensbereiches seiner Bewohner, zumal enge verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Betroffenen bestehen (die derzeitigen Bewohner beider Grundstücke sind Geschwister). Die Unterbrechung dieses direkten Angrenzens und der räumlichen Zuordnung beider Grundstücke ist ein unzumutbarer Eingriff."

Hierauf wird erwidert:

Die Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Zielkonflikt zwischen den öffentlichen und privaten Belangen. Es wird insoweit auf die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere auf die Kapitel Abwägung, Planungsziele, sowie Grünflächen verwiesen. Die in der Einwendung dargestellten Belange der Öffentlichkeit werden erheblich unterbewertet, so daß der Einwender insoweit zu unausgewogenen Schlußfolgerungen gelangt, die dem Abwägungsgebot im Sinne § 1 BBauG nicht gerecht werden.

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

b) „Auch durch die Anlegung der Erschließungsstraße westlich von ‚Barg up' mit Wendeplatz und Parkstreifen parallel zur Lesmonastraße ist eine Beeinträchtigung für meine Mandanten abzusehen. Bedenken werden auch hiergegen erhoben. Diese Straße ist jedenfalls in ihrem westlichsten Teil einschließlich der Breite des Grundstücks meiner Mandanten nicht erforderlich zur Erschließung weiterer baulicher Nutzung. Dies könnte auch durch Ankauf, Ausbau und Verbreiterung der bisherigen Zufahrten von der Lesmonastraße erreicht werden, wodurch bereits vorhandene Wegeflächen und privat investierter Aufwand mindestens teilweise genutzt werden könnten. Hierdurch würde sowohl im Interesse des Staates als auch der privaten Anlieger der Erschließungsaufwand reduziert."

Hierauf wird erwidert:

Das Erschließungskonzept wurde überarbeitet. In der Neufassung können die Bedenken voll berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, die Anregung zu berücksichtigen und der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zuzustimmen.

c) „Es wird dringend gebeten, den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorstehenden Gesichtspunkte zu überarbeiten und jedenfalls auf die Anlegung des Fußweges zwischen den Grundstücken Lesmonastraße 64 und 66 zu verzichten.

Uber die konkret auf das Grundstück meiner Mandanten bezogenen Bedenken hinaus drängt sich aus allgemeinen Gesichtspunkten die Frage auf: Ist das städteplanerische Konzept des Bebauungsplanes 901 überhaupt richtig?

Der Bebauungsplan 901 stellt sich dar als Kompromiß zwischen einer Erschließung des Geländes zur Aufsiedelung und der Herstellung einer öffentlichen Grünanlage. Dieser Kompromiß ist aber nicht tauglich. Eine öffentliche Grünanlage wird mit der Vielzahl verstreuter kleiner öffentlicher Flächen nicht erreicht und die Erschließung weiterer Bauflächen erfolgt auf eine außerordentlich aufwendige — finanziell nicht zu verantwortende — Weise.

Die Querdurchschneidung des Planungsgebietes durch die von Osten nach Westen verlaufende Planstraße ist bei der geringen Tiefe des Geestrückens zwischen Lesmonastraße und dem Beginn des Steilhanges überflüssig, zu aufwendig und zudem schädlich wegen der Zerschneidung der in Nord-Süd-Richtung angelegten alten Parkanlagen.

Die vorstehenden Bedenken sollten dazu führen, daß auf die Anlegung der Planstraße von Ost nach Westen verzichtet wird. Angeregt wird stattdessen die Mittel und Möglichkeiten der öffentlichen Hand zu konzentrieren auf die Verbreiterung des Uferstreifens an der Lesum. Die bisherige Auslage des Bebauungsplanes ist zu diesem Punkt unklar, weil sie offenläßt, wie die Grenze zwischen privater Nutzung und öffentlichem Grund gezogen werden soll. Ein klares Planungskonzept könnte darin bestehen, daß alles Gelände ‚unter dem Berge' — unter teilweiser Einbeziehung des unteren Hanges — zu einer öffentlichen Grünanlage entlang dem Verlauf des Admiral-Brommy-Weges umgestaltet wird und außerdem ein Uferweg von ‚An Knoops Park' bis zum Lesumer Hafen mit dem reizvollen Ausblick auf das Wasser angelegt würde."

Hierauf wird erwidert:

Hinsichtlich des grundsätzlichen Planungszieles wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Kapitel Abwägung, Planungsziele sowie Grünflächen verwiesen. Die Anregung zur Gestaltung der Flächen südlich des Admiral-Brommy-Weges ist unter Punkt 2.8 — d — ebenfalls behandelt worden. Es wird auf die dortige Erwiderung verwiesen.

Mit zwei Miteigentümern (Helmut und Albert Willich) wurde die Neufassung des Planentwurfes erörtert. Diese erklärten für sich und ihre Miteigentümer, daß sie mit der Ausweisung der Verkehrsflächen einverstanden seien.

Es wurde zwar anerkannt, daß die Lage, wenn der Weg sein soll, richtig ist, jedoch wurde die Notwendigkeit des Weges nicht gesehen. Bezüglich der Notwendigkeit wird auf 2.10 — c — verwiesen. Zusammenfassend wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zuzustimmen.

2.11 Die Eigentümer des Familiengrundstückes Kulenkampff an der Lesmonastraße, An Knoops Park und Admiral-Brommy-Weg

Jutta Kulenkampff (gesch. Rostock),
Gisela Kleemann,
Ilse Kuhlmann,
Werner Kulenkampff,
Heinz Kulenkampff,
Brigitte Schütte,

vertreten durch Rechtsanwalt H. Ludwig Kulenkampff, Schüsselkorb 12, 2800 Bremen,

erheben folgende Bedenken und Anregungen:

a) „Als Planungsziel neben der Erschließung neuer Baugrundstücke verzeichnet der Entwurf:

besondere Wahrung des besonders reizvollen Orts- und Landschaftsbildes,

Schutz des wertvollen und teilweise sehr alten Baumbestandes,

Erschließung des Gebietes durch Anlage von Grünzügen und Wanderwegen für Freizeit und Erholung.

Dieser Zielsetzung ist im Prinzip zuzustimmen. Jedoch ist die gefundene Lösung nicht überzeugend.

Die Wahrung des besonders reizvollen Orts- und Landschaftsbildes wird durch diesen Plan nicht erreicht. Das Gebiet ist geprägt durch größere zusammenhängende private Parkflächen. Diese werden künftig durch die Wege zerschnitten. Diese Wege haben auch nicht den Charakter von Wegen in öffentlichen Parks, weil sie öffentliche Wege über Privatgrundstücke sind und ihrer Natur nach eingefriedigt werden. Die Anlieger werden naturgemäß den Blick in ihren eigenen Garten durch Anpflanzungen entlang des Weges zu verhindern suchen. Damit ergeben sich schmale und wegen des Baumbestandes gewundene unübersichtliche eingefriedigte Wege, von denen der Blick in die Parklandschaft nicht möglich ist. Aus den großen Parks werden damit wesentlich kleinere Grundstücke, so daß der bisherige Charakter zerstört wird. Für die Eigentümer bedeuten diese Grünzüge tiefe Eingriffe in ihre Lebensverhältnisse, Aufsplitterung und Durchschneidung ihrer Gärten.

Diese Wanderwege werden in ihrem Endzustand mit Sicherheit nicht besonders reizvoll sein. Sie werden daher auch wenig angenommen. Im Gegenteil ist zu befürchten, daß diese dann doch sehr unübersichtlichen Wege gerade von älteren Leuten gemieden werden, weil sie sich in diesen unübersichtlichen Wegen unsicher fühlen. Die hohen Kosten, die mit dem Grunderwerb und der Anlegung der Wege und ihrer Einfriedigung verbunden sind, werden also in keinem Verhältnis zu der Ausnutzung dieser Wege stehen.

Eine ‚Erschließung des Gebietes durch Anlage von Grünzügen und Wanderwegen für Freizeit und Erholung' wird durch diese schmalen Durchwegungen die in wenigen Minuten durchgangen werden und keinerlei Aufenthaltsmöglichkeiten aufweisen, sicherlich nicht erreicht. Ein ‚zusammenhängendes Wandersystem', wie in der Begründung zum Bebauungsplan behauptet, wird damit nicht geschaffen. Diese Möglichkeiten bietet vielmehr der unmittelbar angrenzende große Knoops Park.

Weit günstiger wäre es, wenn der Grünzug rechts und links vom Admiral-Brommy-Weg entlang der Lesum mit Wanderwegen und sonstigen Anlagen, wie Kinderspielplätzen usw., in den südlichen Teil vor dem Abhang zur Lesum angelegt würde. Diese Flächen würden eine größere zusammenhängende Grünanlage darstellen, in der jetzt schon zahlreiche reizvolle Wege vorhanden sind. Damit würde sich hier ein geschlossenes wertvolles Erholungsgebiet ergeben, das mit Sicherheit wesentlich besser von der Öffentlichkeit angenommen werden würde als die schmalen Durchgangswege von der Lesmonastraße zum Admiral-Brommy-Weg, zumal dieser Weg auch heute schon ein beliebter Wanderweg ist. Der Erwerb dieser Grundstücke ist auch sicherlich für die Stadt billiger als derjenige der Wege-Grundstücke, da diese Flächen für Bauvorhaben nicht oder nur beschränkt zur Verfügung stehen würden. Dieses Gebiet ist übrigens im Flächennutzungsplan 1967 zum größten Teil, wenn auch nicht auf dem Grundstück meiner Mandanten, bereits als öffentlich ausgewiesen.

Die Ziele des Bebauungsplanes würden also wesentlich besser verwirklicht, wenn an Stelle der zahlreichen durchschneidenden Wege eine zusammenhängende

Fläche an der Lesum als Grüngebiet für Freizeit und Erholung ausgewiesen wird. Es würde sich würdig anschließen an die in den letzten Jahren geschaffenen schönen Anlagen im Abhangsgebiet unterhalb des Krankenhauses St. Magnus und Knoops Park, und würde auch den heute allgemein anerkannten Bestrebungen nachkommen, daß Fluß- und Seeufer der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen."

Hierauf wird erwidert:

Hinsichtlich des grundsätzlichen Planungszieles wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel Abwägung, Planungsziele sowie Grünflächen verwiesen. Die Anregung zur Gestaltung der Flächen südlich des Admiral-Brommy-Weges ist unter Punkt 2.8 — d — ebenfalls behandelt worden. Es wird auf die dortige Erwiderung verwiesen.

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

b) „Das Grundstück ist ein einheitliches Grundstück, auf dem die Häuser Lesmonastraße 66, 68 und 72, Am Knoops Park Nr. 9 und Admiral-Brommy-Weg Nr. 5 und 6 stehen. Durch den beabsichtigten Bebauungsplan würde das einheitliche Grundstück in drei verschiedene Grundstücke auseinander gerissen. Dies ist für meine Mandanten untragbar, da sie das Grundstück der Familie als einheitliches Grundstück auch für die spätere Generation erhalten wollen, auch wenn bis dahin auf dem Grundstück mehr Häuser als heute stehen werden. Dieser Plan würde durch den Bebauungsplan unmöglich gemacht, so daß gefordert wird, von den öffentlichen Grünflächen auf dem Grundstück Abstand zu nehmen.

Auf dem Grundstück meiner Mandanten sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die in keiner Weise notwendig sind. Als Verbindung zwischen der Lesmonastraße einerseits und dem Admiral-Brommy-Weg befinden sich beidseitig des Planungsgebietes Straßen, die als Wanderwege voll geeignet sind und zwar die Straße Am Knoops Park und die Spielleutestraße. Eine weitere Durchwegung ist bei Lesmonastraße 44, entlang dem Grundstück Grobien bis zum Admiral-Brommy-Weg, ebenfalls vorhanden.

Zwei weitere Durchgangswege bis zur geplanten Querverbindung von der Spielleutestraße aus sind ebenfalls vorhanden (entlang dem Klöckner-Grundstück und die Straße ‚Barg up').

Es erscheint nicht erforderlich, zwischen der Straße ‚Barg up' und An Knoops Park (ca. 350 m) noch zwei weitere Überwegungen zu schaffen, so daß das gesamte Planungsgebiet etwa alle 100 bis 150 m durchschnitten wird.

Sicherlich ist das Planungsgebiet ein interessantes, schönes Parkgebiet. Es wird auch für Spaziergänger durch die Querverbindung Spielleutestraße/Am Knoops Park und durch die bestehenden Verbindungen von der Lesmonastraße zum Admiral-Brommy-Weg mit den vorgesehenen neuen Verbindungen reichlich erschlossen.

Im übrigen werden durch diese Planung die bestehenden Zufahrten zu vier Wohnhäusern beseitigt, für die mit hohen Kosten neue Zufahrtswege an die geplante Querverbindung geschaffen werden müssen, die die verbleibenden Grundstücke mehrfach durchschneiden. Der bisherige Charakter des Landschaftsbildes wird dadurch stark verändert.

Abgesehen von dem Eingriff in die Lebensverhältnisse der Eigentümer wäre auch der finanzielle Aufwand für diese sog. Wanderwege übermäßig groß. Die Grundstückspreise liegen in diesem Gebiet bei etwa DM 100,—, so daß die im Bebauungsplan eingesetzten Zahlen für die öffentlichen Grünanlagen mit Sicherheit nicht ausreichen würden (es handelt sich allein bei den von mir vertretenen Eigentümern um etwa 6 000 qm, die abgetreten werden sollen, davon allein in einem Waldstück an der Lesmonastraße ca. 4 500 qm — das von einem Spaziergänger in wenigen Minuten durchschritten wird — wobei die beiden Zuwegungen zu den Häusern Lesmonastraße 68 und 72 entfallen würden). Die Grundstücke müßten also neu erschlossen werden, wodurch zusätzliche Kosten für die Eigentümer entstehen und wodurch das parkartige Grundstück weiterhin beeinträchtigt würde.

Der an der westlichen Grenze entlang dem Nachbargrundstück der Münchener Baugesellschaft ausgewiesene öffentliche Grünstreifen läuft sich auf der Hälfte des Grundstücks meiner Mandanten in einem schmalen, spitzen Keil tot, da keine Anbindung an eine öffentliche Querverbindung zur Straße An Knoops Park be-

steht. Es kann keinerlei Notwendigkeit für diese Abtretung erkannt werden. Im Gegenteil, sie erscheint sinnlos. Dabei darf darauf hingewiesen werden, daß ca. 100 m weiter westlich der große Knoopsche Park der Öffentlichkeit zur Verfügung steht (der aber leider sehr wenig vom Publikum benutzt wird, zumal hier auch Kinderspielplätze und ähnliches nicht vorhanden sind).

Die Planstraße, die das Grundstück meines Mandanten in der Mitte fast völlig durchteilt, könnte entfallen. Das Gesamtgrundstück ist durch die Zuwegungen von der Lesmonastraße ausreichend erschlossen. Eine dieser Zuwegungen könnte als Privatstraße ausgebaut werden. Durch den Fortfall dieser Planstraße könnte auch der Wunsch des Nachbarn Willich berücksichtigt werden, dessen Grundstück durch die Planstraße stark beeinträchtigt würde. Die Verkürzung der Planstraße würde die Kosten für Stadt und Eigentümer verringern!"

Hierauf wird erwidert:

Auf die grundsätzliche fußläufige Erschließung des Plangebietes in Ost-West-Richtung kann aufgrund der Planungsziele nicht verzichtet werden. In die Neufassung zum Planentwurf ist jedoch eine Wege- und Straßenführung gefunden worden, die erheblich geringere Eingriffe erfordert und der die Grundstückseigentümer auch zugestimmt haben.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

c) „Die öffentliche Durchwegung vom geplanten Wendeplatz zum Admiral-Brommy-Weg würde dort bestehende wertvolle Anpflanzungen von Rabatten, großen, alten Koniferen- und Rhododendron-Gruppen, besonders schöne gärtnerische Anlagen unmittelbar neben dem Wohnhaus Lesmonastraße 68 durchschneiden, berücksichtigt also in keiner Weise die Interessen der Eigentümer. Die Fortsetzung zum Lesumfluß hinunter würde eine neue kostspielige Anlage eines Weges, wahrscheinlich mit Treppenbauten, erfordern.

Nach Erweiterung der Lesmonastraße wird diese einen noch viel stärkeren Auto- und Busverkehr aufweisen als heute, also für Spaziergänger wenig attraktiv sein. Wozu also die vielen Durchwegungen zum Admiral-Brommy-Weg, die kaum begangen werden und mit übermäßig großem Aufwand für die Stadt und mit in das Eigentum der bisherigen Eigentümer tief eingreifenden Entschädigungen verbunden sein werden?

Es wird daher dringend gebeten, den Plan dieser Durchwegung, die keinerlei Notwendigkeit unterliegt, fallen zu lassen, da die Eigentümer auf diese mit viel Kosten und Gartenpflege geschaffenen Teile ihres Grundstückes nicht freiwillig verzichten werden."

Hierauf wird erwidert:

Ein Verzicht auf die Wegeführung ist mit Hinsicht auf die Planungsziele unvermeidbar. Die Wegeverbindung konnte jedoch an anderer Stelle unter geringerem Aufwand und geringerer Störung der privaten Bereiche ohne städtebauliche Nachteile angelegt werden.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfes zuzustimmen.

d) „Für das Grundstück ist die Grundflächenzahl 0,2 und die Geschoßflächenzahl 0,3 ausgewiesen, für die ausgewiesenen Bauflächen eine ein- und teilweise zweigeschossige Bebauung. Zweigeschossig ist dort ausgewiesen, wo bereits ein zweigeschossiges Haus steht.

Gegen diese Art der Ausweisung sollen Bedenken grundsätzlich nicht erhoben werden, obwohl die Frage besteht, ob hierdurch ein enteignungsgleicher Eingriff entsteht. Bedenken sollen jedenfalls dann nicht erhoben werden, wenn das Grundstück als einheitliches Grundstück der Familie erhalten bleibt. Wird es aber zerschnitten und erhält den Wert von Bauplätzen, so ist diese Ausweisung nicht zu vertreten, zumal auf dem Nachbargrundstück der Münchener Baugesellschaft drei zweigeschossige Wohnblocks ausgewiesen sind. Dies wäre dann eine nicht gerechtfertigt ungleichmäßige Behandlung.

Im übrigen ist es nicht sinnvoll, die Bauplätze im einzelnen so genau festzulegen. Durch Festlegung der Geschoßflächenzahl und der Grundflächenzahl wird ohnehin verhindert, daß eine übermäßige Bebauung stattfindet. Es könnte sehr gut sein, daß dann, wenn ein Bauvorhaben durchgeführt wird, durch Windbruch

oder aus anderen Umständen eine ganz andere Stelle, ohne Beeinträchtigung des Grüns, besser bebaut wird als die vorgesehene Bauzone. Aus diesem Grunde sollte man für das Grundstück keine Bauzonen ausweisen und es den Eigentümern überlassen, wo sie zu gegebener Zeit ihr Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Baumschutz-Verordnung durchführen.

Die Festlegung der einzelnen Bauplätze geht z. B. soweit, daß auf dem Grundstück An Knoops Park 9 die bisherige Garage ohne jeden Grund als nicht bebauungsfähig ausgewiesen wird, statt dessen aber wenige Meter weiter ein neuer Garagenplatz festgelegt wird. Weiterhin sind z. B. zwei Baugrundstücke eingezeichnet auf Stellen, auf denen bis vor einigen Jahren eine riesige Blutbuche und eine alte große Hamlock Tanne gestanden haben, die abgestorben sind. Solche Veränderungen werden immer wieder eintreten. Daher sind diese engen Vorschriften untragbar und unsinnig.

Im übrigen scheint bei der derzeitigen Ausweisung weder die Geschoß- noch die Grundflächenzahl erreichbar zu sein, zumal hierbei ein sehr großes Baugrundstück ausgewiesen ist, das mit Sicherheit bei einer Bebauung mit Einfamilienhausgrundstücken nicht voll ausgenutzt werden kann.

Nach der Ausweisung des Bebauungsplanes sind aber nur Einzelhäuser zulässig, was im Prinzip bei Erhalt der Struktur des Familiengrundstückes ohne Bedenken wäre, nicht aber bei Zerschneidung als verschiedene Bauplätze."

Hierauf wird erwidert:

Vergleichbare Bedenken sind unter Punkt 2.8 — a und b — geltend gemacht worden. Auf die dortige Erwiderung wird verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

e) „Im Südteil, am Admiral-Brommy-Weg, ist eine größere Parkfläche ausgewiesen, die nicht bebaut werden soll. Auf diesem Grundstück befinden sich die Häuser Admiral-Brommy-Weg 5 und 6.

Nach dem Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet überwiegend als öffentliches Grün ausgewiesen. Insoweit widerspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist.

Die Ausweisung einerseits als Parkfläche und andererseits als nicht öffentlich widerspricht dem Bundesbaugesetz. Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 8 können Grünflächen wie Parkanlagen usw. ausgewiesen werden. Diese Flächen sind ihrer Natur nach öffentlich und gehören nicht zu den Privatflächen. Die Ausweisung muß also entsprechend geändert werden. Sinnvoll wäre es, die Flächen als öffentliche Parkflächen auszuweisen, die im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, allerdings tatsächlich sehr selten und nur bei Sturmfluten gelegentlich teilweise für einige Stunden unter Wasser stehen. Dies entspricht auch insoweit dem Flächennutzungsplan, so daß also Bedenken aus diesem Grunde gegen den Bebauungsplan nicht erhoben werden können. Die Stadt müßte dann diese Flächen übernehmen.

Sie erhält dann einen zusammenhängenden Grünzug entlang der Lesum, was sicherlich im Interesse der Bewohner wesentlich interessanter ist als die Durchschneidung der Grundstücke. Die dann abzugebende Fläche würde etwa die gleiche Größe haben wie die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche auf dem Grundstück meiner Mandanten."

Hierauf wird erwidert:

Hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Kapitel Planungsziele verwiesen. Die Anregung, unterhalb des Steilufers öffentliche Grünfläche auszuweisen ist ebenfalls unter 2.8 — d — gegeben worden.

Auf die dortige Erwiderung wird verwiesen.

Es wird empfohlen der Anregung nicht zu folgen.

f) „Aus der Zeichnung ist nicht deutlich zu ersehen, was mit dem Admiral-Brommy-Weg geschehen soll. Dieser Weg müßte als öffentliche Straße ohnehin ausgewiesen werden, wenn er als öffentliche Straße genutzt werden soll. Meine Mandanten würden die Übernahme dieses Weges daher verlangen müssen. Der 10 m breite Streifen müßte gleichfalls übernommen werden, weil er für meine Mandanten, selbst wenn die Fläche nicht öffentlich würde, wie diesseits beantragt, ohne Wert wäre."

Hierauf wird erwidert:

Übernahmeansprüche können nach § 40 ff. BBauG geltend gemacht werden und müssen in einem eigenen Verfahren geklärt werden.

Da die Fragestellung für das weitere Verfahren ohne Belang ist, wird empfohlen die Einwendung im weiteren unberücksichtigt zu lassen.

g) „Zusammenfassend kann gesagt werden, daß gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form erhebliche Bedenken bestehen. Er verstößt gegen § 8 Abs. 2 BBauG, weil er nicht in vollem Umfange aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Abweichung ist auch, soweit er das Grundstück meiner Mandanten betrifft, nicht unwesentlich, wenn plötzlich 6 000 qm als private Parkfläche ausgewiesen werden, wie in der Begründung zum Bebauungsplan behauptet wird.

Die Ausweisung als private Parkfläche ist nicht zulässig und entspricht weder dem Bundesbaugesetz noch der Baunutzungsverordnung.

Parkflächen sind nicht Privatanlagen. Sollten diese Flächen als Privatflächen ausgewiesen werden, so hätten sie nicht punktiert, sondern schraffiert ausgewiesen werden müssen.

Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 4 BBauG, weil er öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abwägt. Die Zerschneidung des Grundstücks ist ein so erheblicher Eingriff, daß dieser nicht durch die Gewinnung eines weiteren Wanderweges gerechtfertigt werden kann. Der Eingriff ist so erheblich, daß er d. E. nicht einmal mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes zu vereinbaren ist.

Öffentliche Straßen können nicht auf Privatgrundstücken ausgewiesen werden (Admiral-Brommy-Weg)."

Hierauf wird erwidert:

Unter Hinweis auf Kapitel Abwägung der Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, daß nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand alle öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingeflossen sind und in der Neufassung des Planentwurfs angemessen berücksichtigt wurden.

Mit den Grundstückseigentümern wurde die Neufassung des Planentwurfs mehrfach erörtert. Die Grundstückseigentümer gaben abschließend die Zustimmung zu der Neufassung des Planentwurfs. —

Zusammenfassend wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

2.12 Heimstatt Wohnbau GmbH, Andreasstraße 11, 2 Hamburg 60,

erheben folgende Bedenken bezüglich des Flurstücks 525/4:

a) „Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 901 weist gegenüber den Festsetzungen des Staffelbau- und Gewerbeplans Nr. 245 vom 15. Dezember 1959 eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Flurstücks 525/4 auf. Durch die jetzt vorgelegten und vorgesehenen Festsetzungen wird die HEIMSTATT WOHNBAU GMBH als Eigentümer, insbesondere nach dem Recht des Staffelbau- und Gewerbeplans, unzumutbar in ihren Eigentumsrechten dadurch beschränkt, daß ca. 40 Prozent der Fläche dieses Flurstücks als nicht bebaubare Grünfläche ausgewiesen werden. In dieser Festsetzung sehen wir einen enteignenden Tatbestand.

Wir erheben daher Einspruch und beantragen, den Bebauungsplan Nr. 901 insoweit abzuändern, als daß die Belange des Grundstücks insofern gewahrt werden, als daß die Bebaubarkeit der jetzt vorgesehenen Grünfläche erhalten bleibt. Sollte eine Abänderung des Bebauungsplans Nr. 901 entsprechend unserem Antrag nicht erfolgen, so wird die HEIMSTATT WOHNBAU GMBH infolge der Enteignung Ansprüche gegen die Stadtgemeinde Bremen geltend machen, insbesondere wird die Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 901 auf dem Flurstück 525/4 ausgewiesenen Grünfläche nach § 40 BBauG durch die Stadtgemeinde verlangt werden."

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzung einer Grünfläche im unteren Bereich unterhalb des Hangs folgt aus den Planungszielen. Eine Bebauung wäre mit den topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten unvereinbar.

Auf Punkt 2.1 — h — wird verwiesen. Wegen der besonderen Bedeutung des unteren Teils des Grundstücks für den landschaftlichen Zusammenhang und das Orts- und Landschaftsbild wird dieser Flächenteil in der Neufassung des Planentwurfs nunmehr sogar als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Inwieweit aus diesen Festsetzungen Ansprüche nach § 40 ff BBauG resultieren, kann nur in einem eigenen Verfahren geklärt werden. —

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

b) „Zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 901 wird weiter beantragt, die Stellung der geplanten Anlagen auf dem Flurstück 525/4 normativ, wie in anderen Bestandteilen des genannten Plans bereits geschehen, darzustellen. Die jetzige Darstellung der Anlagen ermöglicht bei strenger Auslegung der einzuhaltenden Gebäudebegrenzung lediglich eine starre Lösung, die es nicht ermöglicht, die Baukörper in planerischer Freiheit zu gestalten."

Hierauf wird erwidert:

Die Anregung wurde geprüft und da städtebaulich keine Nachteile zu erkennen sind, wurden sie in der Neufassung des Planentwurfs berücksichtigt. —

Zusammenfassend wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen teilweise zu berücksichtigen und der Neufassung des Planentwurfs zuzustimmen.

2.13 Rechtsanwalt H. Beiderbeck, Hindenburgstraße 65, 2820 Bremen 77,

erhebt im Namen der Mitglieder der CDU-Fraktion im Ortsamtsbereich Bremen-Burglesum Widerspruch gegen den Bebauungsplan. Eine Widerspruchsbegründung wird nicht beigefügt. Trotz mehrfacher Aufforderung ist diese auch nicht nachgereicht worden. Eine inhaltliche Behandlung dieses Widerspruchs kann daher nicht erfolgen.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirats am 20. Juni 1978) stimmte der Behandlung der Bedenken und Anregungen sowie der Neufassung des Bebauungsplanentwurfs zu.

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Nach den Überleitungsvorschriften des Artikel 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 erfolgte für diesen Bebauungsplan die Bürgerbeteiligung im Sinne des § 2 a Abs. 2 BBauG in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind bereits intensiv öffentlich erörtert worden, insbesondere in den öffentlichen Beiratssitzungen am 4. Juni 1974 und 19. April 1977. Außerdem wurde am 4. Juni, 6. Juni und 10. Juni 1974, sowie am 23. April 1977 im „Weser-Kurier" und in den „Bremer Nachrichten" ausführlich über den Bebauungsplanentwurf berichtet. —

Im übrigen hat der Plan in der Zeit vom 14. Juni bis zum 14. Juli 1976 in der alten Fassung vom 30. März 1978 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960) öffentlich ausgelegen. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung haben sich gegenüber dieser Planfassung nicht geändert, so daß auch hierdurch eine entsprechende Beteiligung der Bürger stattgefunden hat.

4. Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 29. Juni 1978 beschlossen, daß der überarbeitete Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 12. Juni 1978) nebst Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungs- und Schlußvorschriften zum BBauG in der Fassung vom 18. August 1976) auszulegen sei. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 11. September bis zum 11. Oktober 1978 im Bauamt Bremen-Nord. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum in der Zeit vom 24. August bis zum 6. September 1978 Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung wurden 14 Einzeleinwendungen mit einer Sammeleinwendung für drei Grundstückseigentümer beim Bauamt Bremen-Nord vorgebracht.

7 der Einwender haben bereits anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung Bedenken erhoben und wiederholen im wesentlichen ihre Bedenken aus der ersten

öffentlichen Auslegung. Im übrigen beziehen sich die Bedenken dieser und der übrigen Einwender auf die beabsichtigten Festsetzungen, die durch die Neufassung des Bebauungsplans geändert worden sind. Das betrifft im wesentlichen die Festsetzungen über die Grünflächen, die Gestaltung der Einfriedigungen, Dachformen und die Bindungen der Bepflanzung.

Die Einwendungen im einzelnen:

4.1 Dr. jur Reinhard Hörstel für Dr. Gerhard Reuß, Barg up 11,

wiederholt sinngemäß die Bedenken, die er anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung für die Eheleute Claus und Imke-Maren Wencke (siehe Punkt 2.3) erhoben hat. Das betrifft folgende Punkte:

— Bebauung an der Straße An Knoops Park

— Anlegung zusätzlicher Wanderwege

— Wertminderung seines Grundstücks

— Ausweisung einer zusätzlichen Bauzone

Darüber hinaus wird folgendes ausgeführt:

„Der Bebauungsplan schließt eine Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses aus. Das ist ein zu weitgehender Eingriff in die vorhandene Bebaubarkeit des Grundstücks. Es handelt sich bei dem Gebäude nicht um ein historisches Bauwerk, das aus irgendwelchen Gründen eines besonderen Schutzes bedarf. Die Festschreibung des jetzigen Gebäudes ist daher nicht sinnvoll. Dabei muß insbesondere auch bedacht werden, daß es auf den Grundmauern eines Hauses errichtet wurde, das wesentlich größer als das gegenwärtige Wohngebäude war. Diese Grundmauern haben nur einen geringeren Restnutzungswert als das gegenwärtige Gebäude. Das heißt, irgendwann einmal wird das gegenwärtige Gebäude ersetzt werden müssen. Ein Anlaß, es nur in dem bisherigen Rahmen zu ersetzen, ohne jede weitere Ausdehnung, ist nicht ersichtlich.

Auch hier wird auf den Gleichbehandlungsgrundsatz aller Eigentümer hingewiesen, der gröblichst verletzt wird. Augenfällig ist wiederum insbesondere die Behandlung der Familien Kulenkampff, deren bestehende Villen bis zur doppelten Größe erweitert werden können. Unser Vorschlag ist aus beigefügtem Plan ersichtlich.

Eine sehr schwerwiegende Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit — ganz abgesehen von den Eigentumsrechten — stellt das Verbot dar, Umzäunungen zu schaffen. Solcher Zäune bedarf es nicht nur zu den Nachbarn — Hecken sind völlig unzulänglich, sondern es bedarf hoher Zäune zu den öffentlichen Wegen und Wanderwegen aus folgenden Gründen:

a) Die Besucherströme an den Wochenenden sind durch das nahegelegene öffentliche Parkgelände daran gewöhnt, daß sie überall spielen, sich sonnen und im Winter rodeln dürfen. Hunde werden dort frei laufen gelassen. Wenn jetzt nur Rasenkantensteine bzw. lebende Hecken bis max. 0,80 m Höhe gesetzt werden dürfen, würde dies zu ständigen, vermutlich unvermeidlich auch handgreiflichen Auseinandersetzungen mit Besucherströmen führen, wenn ein Eigentümer in diesem Gebiet nicht schutzlos auf seinem Grundstück hinnehmen soll, daß es behandelt wird wie ein öffentlicher Park. Bisher befinden sich auch an allen Grundstücken in dem Plangebiet hohe Maschendrahtzäune, die sehr wohl den Blick auf die Grundstücke freigeben, gleichzeitig aber derartige Auseinandersetzungen vermeiden. Die tatsächliche Nutzung der nicht öffentlichen Grundstücke bei Verbot von festen Einfriedigungen würde faktisch eine Enteignung bedeuten. Irgendeinen Schutz kann die Bevölkerung nicht erwarten. Hier darf auch daran erinnert werden, daß der Leiter des Bundeskriminalamts, Herold, der Bevölkerung hat mitteilen lassen, daß die Polizei in der Bundesrepublik nicht in der Lage sei, sie vor Gewaltverbrechen zu schützen. Wenn dies nicht einmal bei schwerster Gewaltkriminalität möglich ist, kann also auch kein Schutz vor dem Hereinfluten mehr oder weniger argloser Besucherströme in die Grundstücke erwartet werden. Die Tatsache, daß gerade an den Wochenenden, wenn diese Besucherströme zu erwarten sind, die Polizeibeamten ebenfalls sehr vermindert Dienst tun, ist bekannt. Die wenigen am Wochenende noch vorhandenen Beamten können keinesfalls Ruhe und Ordnung sicherstellen.

b) Nicht nur diese Unerträglichkeit mit an sich friedlichen Besucherströmen, sondern auch der Schutz des Privateigentums ist notwendig durch Zäune sicherzustellen. Nur in umfriedeten Grundstücken können ohne Gefahr für Personen

außerhalb der Grundstücke, die sich dort berechtigt aufhalten, Wachhunde laufen. Solche Wachhunde braucht aber jeder Eigentümer in dem Plangebiet, will er sich vor Einbrechern ein wenig absichern, vor denen die Polizei des Landes Bremen einen nur sehr unzureichenden Schutz gewährleisten kann. Hunden ist aber nach ihrer Natur nicht beizubringen, daß ihre Schutzfunktion dort endet, wo Rasenkantensteine in die Erde eingelassen sind. Zu niedrige Zäune oder nur grüne Hecken können auch nicht dazu führen, daß die eigenen Wachhunde der Grundstückseigentümer hier nicht gefährlich werden für die übrige Bevölkerung. Sie können auch nicht gewährleisten, daß nicht fremde Hunde in die Grundstücke eindringen und dort zu einer Gefahr für Mensch und Tier auf diesen Grundstücken werden.

c) Verbunden mit der Errichtung und Ausweisung neuer Wanderwege, bei denen auch keine Zäune in größtzulässiger Höhe errichtet werden dürfen, bedeutet diese Maßnahme eine Wertminderung der vorhandenen Grundstücke von mindestens 50 Prozent. Dadurch werden die Eigentümer gezwungen, Anlagen zu unterhalten, die denen eines öffentlichen Parks gleichstehen und werden schutzlos allen kriminellen Elementen ausgesetzt. Derartige Entschädigungsansprüche liegen aber nicht im öffentlichen Interesse.

Nicht vorgesehen ist ein Bestandsschutz für die vorhandenen Zäune, Hecken und Sträucher, worauf zusätzlich hingewiesen wird.

Soweit neue Kanalanschlüsse etwa vorgesehen sein sollten, fehlt der Hinweis, daß das Grundstück bereits voll erschlossen und an die Kanalisation angeschlossen ist.

Der Wechsel von öffentlichem und privatem Grün an der Lesum ist planerisch willkürlich. Unerfindlich ist, weshalb das Grundstück Admiral-Brommy-Weg 4 als öffentliches Grün ausgewiesen wird, obwohl es seit Jahrzehnten in rechtlich zulässiger Weise bebaut wurde. Öffentlich ist hier nur die abbruchreife Kläranlage, insoweit also städtisches Gelände, deren Zustand die ganze Gegend verunziert.

Die planerischen Absichten sind auch nicht mehr nachvollziehbar, nachdem die Stadtgemeinde Bremen das an das Grundstück Admiral-Brommy-Weg 4 anliegende Gelände nicht erworben hat, das der Eigentümer, nämlich die Klöckner-Hütte, gerade erst vor wenigen Wochen verkaufte, nachdem die Stadtgemeinde dieses Grundstück in Privathand entlassen hat, ohne vom Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen, oder sich um Angebote der Klöckner-Hütte, die hier vorlagen, zu bemühen, ist unerfindlich, weshalb dann das seit langem in privater Hand befindliche und nicht verkäufliche Grundstück Admiral-Brommy-Weg Nr. 4 nunmehr als öffentliches Grün ausgewiesen wird.

Der planerische Gedanke, der hier möglicherweise erkennbar wird, nämlich öffentliches und privates Grün abwechseln zu lassen, stellt nichts weiter als ein unbegreifliches Durcheinander dar, ohne daß ein planerischer Gesichtspunkt erkennbar wird, der dieses rechtfertigen könnte.

Hier wird der Einwand zur Willkür erhoben. Die Unsinnigkeit der Planung liegt auf der Hand."

Hierauf wird erwidert:

Soweit frühere Einwendungen wiederholt werden, wird auf die dortigen Erwiderungen verwiesen (Punkt 2.3).

Zu den weiteren Einwendungen wird folgendes ausgeführt:

Der Planentwurf ermöglicht Hauserweiterungen im folgenden Umfang: Nach Norden ca. 3,00 m, nach Westen ca. 5,00 m und nach Süden ca. 3,00 m, außerdem nach Südosten ca. 10,00/6,00 m. Damit können Erweiterungswünsche vollauf realisiert werden. Im übrigen ist die Bauzone aufgrund mündlicher Darlegungen des Eigentümers größer gewählt worden als im ersten Verfahren des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen über die Einfriedigungen sind erforderlich, um den parkartigen Charakter und die Offenheit der Landschaft zu wahren. Die Aufnahme dieser Festsetzung ist erforderlich, weil gegenüber der Erstfassung des Bebauungsplans die öffentlichen Grünflächen zur Aufnahme der Wege zugunsten privater Grundstücksflächen erheblich reduziert wurden. Um den Landschaftscharakter zu wahren, muß sichergestellt werden, daß entlang der schmalen, öffentlichen Wege keine hohen Zäune und Hecken entstehen. Die Vermutung, daß die Anwohner

ohne derartige Festsetzungen die Grundstücksgrenzen so bepflanzen und mit hohen Zäunen versehen, daß der Landschaftscharakter erheblich beeinträchtigt wird, ergibt sich aus den Einwendungen einzelner Grundstückseigentümer anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung (siehe z. B. Punkt 2.10 und 2.11). Zur Durchsetzung der Planungsziele ist die Festsetzung daher erforderlich. Sie stellt auch keine unzumutbare Beeinträchtigung privater Belange dar, wie die Beispiele der Straßen Am Lehnhof und Birkenhof zeigen. Im übrigen gelten die Regelungen des Bestandsschutzes auch für vorhandene Zäune u. ä., ohne daß im Verfahren besonders darauf hingewiesen werden muß.

Zu den planerischen Grundsätzen, nach denen die Grünflächen zwischen Admiral-Brommy-Weg und der Lesum auch in ihrem Wechsel zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen festgesetzt werden sollen, ist in der Erwiderung zur Einwendung unter Punkt 2.9 f der ersten öffentlichen Auslegung hingewiesen worden. Hierauf wird verwiesen.

Die Ausweitung der öffentlichen Grünflächen auf das Grundstück Admiral-Brommy-Weg 4 ist erforderlich, um den von Norden kommenden Spazierweg direkt an das Lesumufer führen zu können. Für die Wohngebäude in dieser Grünfläche ergibt sich durch die geplanten Festsetzungen in der Neufassung des Planentwurfs keine Änderung gegenüber der Erstfassung, in der private Grünfläche vorgesehen war; in jedem Fall sind sie planungsrechtlich nach heutiger Rechtslage unzulässig.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.2 Ingrid Coermann, Emmaberg 3 A,
legt folgenden Einspruch ein:

„Als Eigentümerin des Grundstücks Admiral-Brommy-Weg 4 erhebe ich gegen den o. g. Bebauungsplan Einspruch.

Ich entnehme diesem Plan, daß mein Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird. Hiermit kann ich mich unter keinen Umständen einverstanden erklären. Es ist m. E. auch keinerlei Notwendigkeit ersichtlich, mein Grundstück, das seit fast 50 Jahren bewohnt ist, öffentlich zu nutzen, während andere benachbarte Grundstücke, die von den Eigentümern kaum oder gar nicht genutzt und gepflegt werden, weiterhin privat bleiben sollen.

Ich möchte noch erwähnen, daß im Gegensatz zu Presseberichten, denenzufolge der Bebauungsplan 901 im Einvernehmen mit den betroffenen Anwohnern entworfen wurde, bisher keine Information erfolgte.

Sollte der Bebauungsplan in dieser Form rechtskräftig werden, ergibt sich eine erhebliche Wertminderung meines Hauses und Grundstücks, die ich unverzüglich geltend machen werde.

Ich beantrage deshalb eine Änderung des Bebauungsplans, die auch meine Interessen berücksichtigt und die private Nutzung des Grundstücks wie bisher gewährleistet."

Hinsichtlich der Erwiderung wird auf Punkt 4.3 verwiesen.

4.3 Heiko Peters, Admiral-Brommy-Weg 4, legt folgenden Einspruch ein:

„Gegen den neuen Entwurf des Bebauungsplanes 901 erheben wir als Anwohner des Admiral-Brommy-Wegs und damit unmittelbar Betroffene Einspruch.

Gegenüber dem letzten Entwurf dieses Bebauungsplans ist das von uns bewohnte und seit 45 Jahren bebaute Grundstück als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es ist für uns keineswegs einzusehen, daß ausgerechnet unser Grundstück, das durch private Eindeichung und Pflege nutzbar gemacht wurde, im Gegensatz zu den Nachbargrundstücken öffentlich genutzt werden soll. Es besteht unserer Meinung nach auch keine Notwendigkeit, zusätzliche Wanderwege an die Lesum zu führen, da der Admiral-Brommy-Weg ca. 300 m weiter direkt an die Lesum führt, und die bereits im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke am Lesumhafen und das ausgediente Klärwerk als öffentliche Zuwegung zur Lesum genutzt werden können. Außerdem standen Grundstücke an der Lesum kürzlich zum Verkauf, die nicht von der Stadt zum Zweck der öffentlichen Nutzung angekauft wurden, sondern sogar teilweise als private Grünfläche ausgewiesen sind.

Im Interesse der Gleichbehandlung aller betroffenen Bürger beantrage ich eine Belassung des Grundstücks Admiral-Brommy-Weg 4 als bewohnte private Grünfläche. Auch für das von mir inzwischen angekaufte Nachbargrundstück beantrage ich die Deklarierung als private Grünfläche."

Hierauf wird erwidert:

Die Erforderlichkeit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen wurde in der Erwiderung zu der Einwendung unter Punkt 2.9 f der ersten öffentlichen Auslegung dargelegt. Die Notwendigkeit, die öffentlichen Grünflächen auf dieses Grundstück zu erweitern, sind in der Erwiderung zur Einwendung unter Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung begründet. Hierauf wird verwiesen.
Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.4 Dr. jur Reinhard Hörstel für

a) Eheleute Wencke, Admiral-Brommy-Weg 5,

b) Frau Ingrid Coermann,

c) Freifrau Louise Adrienne von Uslar-Gleichen, Lesmonastraße 36,

erhebt Einspruch gegen den Bebauungsplan und wiederholt sinngemäß frühere Einwendungen in folgenden Punkten:

— Bebauung entlang der Straße An Knoops Park (siehe Punkt 2.3 der ersten öffentlichen Auslegung)

— Anlegung zusätzlicher Wanderwege (siehe Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung)

— Festsetzungen über Einfriedigungen (siehe Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung)

— Ausweitung der öffentlichen Grünfläche auf das Grundstück Admiral-Brommy-Weg 4 (siehe Punkt 4.2 und 4.3 der zweiten öffentlichen Auslegung)

— Festsetzung von Grünfläche für das Grundstück Admiral-Brommy-Weg 5 (siehe Punkt 2.11 e der ersten öffentlichen Auslegung)

— Führung der Kanaltrasse im Admiral-Brommy-Weg unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen (siehe Punkt 2.9 der ersten öffentlichen Auslegung).
Zusätzlich wird folgendes geltend gemacht:

„Darüber hinaus ist unverständlich die Trassenführung auf dem Privatgrundstück Admiral-Brommy-Weg 5, statt die Trasse in städtisches Gelände, nämlich in den Admiral-Brommy-Weg selbst zu verlegen. Die vorgesehene Trassenführung des Kanals würde das Grundstück Admiral-Brommy-Weg 5 erheblich entwerten, weil die dort vorhandenen Hecken und Zäune beseitigt werden würden; es würden der Kanaltrasse die Bestände an alten Lindenbäumen zum Opfer fallen. Die Schäden und die darauf folgenden Entschädigungsansprüche wären vermeidbar bei Benutzung städtischen Geländes. Da städtisches Gelände zur Verfügung steht, ingestalt des Admiral-Brommy-Wegs, ist eine solche Trassenführung wegen Unverhältnismäßigkeit des Aufwands (geringer Nutzen und hoher Schaden auf dem Grundstück Admiral-Brommy-Weg 5) gar nicht zulässig.

Die Stadt muß eigenes Gelände zunächst heranziehen, wenn dies an geeigneter Stelle, wie hier, ausreichend zur Verfügung steht.

Der Admiral-Brommy-Weg ist auf einer Länge von ca. 35 m geringfügig schmäler als sonst; allgemein weist er eine Breite von 4-5 m auf. Dies ist darauf zurückzuführen, daß in der Vergangenheit mangels zureichender Uferbefestigung Abbrüche stattgefunden haben und deshalb der Weg in Mitleidenschaft gezogen ist. Bei Niedrigstwasser lassen sich noch immer die alten Grenzen erkennen. Es tauchen dann nämlich die geschlagenen Pfahlköpfe wieder auf. Deshalb müßte der Admiral-Brommy-Weg, dort wo er zu schmal erscheint, zur Lesum hin verbreitert werden. Damit würden 2 alte Linden gerettet, die jetzt am Uferhang stehen und bedroht sind. Keinesfalls ist erforderlich und sinnvoll, die Auswaschung und Vernichtung alter Teile des Weges dadurch auszugleichen, daß in Privatgrundstücke der Weg hineinverlegt wird, zumal hierdurch weitere schöne Bäume fortfallen.

Die Verbreiterung des Admiral-Brommy-Wegs auf dieses Grundstück ist unzulässig. Es muß der alte Umfang des Wegs wiederhergestellt werden durch Rückgewinnung des in der Lesum versunkenen Teils unter Rettung des alten Baumbestands. Der Fortfall des Grenzstreifens des jetzigen Grundstücks würde auch dazu führen, daß wertvolle Baumbestände abgeholzt und eine wertvolle Jasminhecke entfernt werden müßte. Gerade die Jasminhecke aber bietet gegen den unerträglichen Lärm der Boote auf der Lesum Geräuschschutz, und sie dient zahlreichen wertvollen Singvögeln als Nistplatz.

Auch die Tatsache, daß es der Polizei nicht gelingt, den unerträglichen Moped-Verkehr auf dem Admiral-Brommy-Weg auch nur einzuschränken, bedeutet, daß diese Hecke erhalten bleiben muß. Darüber hinaus sind zahlreiche behördliche Fahrzeuge hier ständig unterwegs, nämlich vom Gartenbauamt, dem Zollamt und der Polizei.

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Linie für die Abgrenzung von in Überschwemmungsgebieten liegenden Flächen ist falsch ermittelt. Wie diese Linie in den Plan kommen kann, ist unerfindlich. Die Flutlinie liegt im Hang (!). So ist sie beispielsweise für das Grundstück Admiral-Brommy-Weg Nr. 5 (Eigentümer Wencke) unzutreffend eingetragen. Sie ist eingezeichnet in der Nähe der Hangkante und liegt damit mehr als 15 m über dem ‚mittleren Hochwasser'. Darüber hinaus fehlt bei der Linienführung der Maßstab und nicht berücksichtigt ist, welche Linie wohl nach Inbetriebnahme der Sperrwerke hier maßgebend sein soll. Auf diese Linie käme es aber für eine in die Zukunft weisende Planung doch allein an.

Dementsprechend haben alle bisherigen Hochwasser das Haus Admiral-Brommy-Weg Nr. 5 nicht erreicht, sondern verblieben einige Meter unterhalb des Hauses in Richtung Admiral-Brommy-Weg."

Für Frau Louise Adrienne Freifrau von Uslar-Gleichen, Lesmonastraße 36, wird folgendes geltend gemacht:

Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Soweit eine neue Kanalisation verlegt wird, muß geklärt werden, daß das Grundstück nicht noch einmal herangezogen werden kann zu Anliegerbeiträgen.

Hierauf wird erwidert:

Soweit frühere Einwendungen wiederholt werden, wird auf die dortigen Erwiderungen verwiesen. Zu den sonstigen Einwendungen wird folgendes ausgeführt:

Die Trassenführung des Kanals wird soweit wie möglich in stadteigenen Flächen geführt. Soweit dies im Grundstücksbereich Admiral-Brommy-Weg 5 und 6 nicht möglich ist, ist das darin begründet, daß die öffentlichen Flächen entweder nicht ausreichen oder daß zum Schutz der Bäume unmittelbar am Lesumufer die Trasse hiervon abgerückt werden muß. Es können auch nicht alle scharfwinkligen Abknickungen des Wegs von der Kanaltrasse nachvollzogen werden.

Eine Verbreiterung des Admiral-Brommy-Wegs nach Süden, also in die Wasserfläche der Lesum hinein, würde einen technischen und finanziellen Aufwand erfordern, der nicht zu vertreten ist.

Verbindlich für die Abgrenzung der Überschwemmungsgebiete nach § 78 Abs. 2 BrWG ist die Überschwemmungskarte vom Oktober 1962. Die vom Wasserwirtschaftsamt vorgegebene Linie wurde von dort überprüft. Dabei hat sich ergeben, daß die Grenze des Überschwemmungsgebiets in einem Bereich korrigiert werden muß. Die Rechtswirksamkeit der Grenzen des Überschwemmungsgebiets bleiben hiervon jedoch ohnehin unberührt, da der Bebauungsplan diese Bestimmungen nur nachrichtlich übernimmt. Im Deckblatt zum Bebauungsplan werden die Grenzen des Überschwemmungsgebiets entsprechend korrigiert.

Die Heranziehung des Grundstücks Lesmonastraße 36 zu Anliegerbeiträgen richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.5 Rechtsanwalt Dr. Haas für die Erben des verstorbenen Reinhard Kulenkampff, Lesmonastraße 58,

erhebt Bedenken, die sinngemäß auch bereits von anderer Seite in folgenden Punkten geltend gemacht wurden:

— Wanderwegenetz, Zweifel an der richtigen Abwägung privater und öffentlicher Belange (Punkt 2.11 der ersten öffentlichen Auslegung)

— Festsetzungen über die Einfriedigungen (Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung)

Zusätzlich wird folgendes angeführt:

Der Bebauungsplan sieht einen Ausbau des Privatwegs „Schwarzer Weg" vor.

I Ausgangslage und Planung

1.) Zur Zeit verbindet der Privatweg „Schwarzer Weg" je ein Wohnhaus auf den Grundstücken Lesmonastraße 58, 60, 62 und 64 mit der Lesmonastraße. Der „Schwarze Weg" ist 3 m breit. Von der Einmündung zur Lesmonastraße bis zum Grundstück Lesmonastraße 60 ist er bei der Teilung der Grundstücke Lesmonastraße 58 und 60 im Rahmen einer Erbauseinandersetzung auf Verlangen des Stadtplanungsamts im Jahr 1960 auf 6 m verbreitert worden.

2.) Die Planung sieht vor, daß dieser Privatweg nicht nur als Zufahrt für die bereits vorhandenen 4 Häuser auf den Grundstücken Lesmonastraße 58, 60, 62 und 64 dienen soll, sondern für alle gemäß dem BP 901 zulässigerweise noch auf den Grundstücken Lesmonastraße 58, 60, 64 und 70 noch zu errichtenden Häuser bzw. für die auf den Grundstücken 66 bis 70 bereits vorhandenen Häuser. In der Endphase würden, soweit aus dem BP 901 ersichtlich, bis zu etwa 18 bis 20 bebaute Grundstücke durch diese Straße erschlossen werden.

II Abwägung

1.) Der wertvolle Eichenbaumbestand an der östlichen Seite des „Schwarzen Weges" und das bereits auf dem Grundstück Lesmonastraße 60 befindliche Wohngebäude ermöglichen eine Verbreiterung des Fahrwegs, wie im BP 901 auch vorgesehen, nur bis zu 4 m. Dieser Fahrweg führt unmittelbar an dem wertvollen alten Eichenbaumbestand vorbei und gefährdet die weitere Erhaltung dieses Baumbestands.

Bereits vom Gedanken des Landschaftsschutzes her ist der Ausbau des „Schwarzen Weges" nicht zu vertreten. Der Weg weist eine flache, unübersichtliche S-Kurve auf, die bereits bei der bisherigen geringen Ausnutzung zu einem schweren Verkehrsunfall und zahlreichen Verkehrsgefährdungen geführt hat. Bei einer Realisierung der Planung würde sich das Verkehrsaufkommen etwa auf das Vier- bis Fünffache erweitern.

Eine nur 4 m breite Zuwegung ist aus verkehrlichen Gründen bei weitem nicht ausreichend für die Erschließung von bis zu 18 bis 20 Wohneinheiten. Bereits jetzt ist auf der mittleren Strecke des „Schwarzen Weges" bei Gegenverkehr ein Ausweichen nicht möglich. Die Fahrzeuge müssen bis zu 200 m zurücksetzen. Hieran würde auch eine Verbreiterung des Wegs bis auf 4 m wenig ändern.

Die Planung widerspricht demgemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BremLBO, wonach öffentliche Verkehrswege entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs herzustellen sind.

Zwar enthält die BremLBO keine Bestimmungen über die Mindestausbaumaße von öffentlichen Verkehrswegen. Herangezogen werden können jedoch die Vorschriften in § 1 BremBauDVO (BremGesBl 1972, 211 ff), auch wenn sie sich auf private Zugänge und Zufahrten beziehen:

Seit der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs der Freien Hansestadt Bremen vom 19. Oktober 1954 (A 25/54 Bl. 31/54) haben die Bremischen Verwaltungsgerichte die für einen stadtstraßenmäßigen, also verkehrsgerechten Ausbau einer Straße zu fordernde Regelbreite aus § 160 Abs. 1 BauO 1906 abgeleitet (so auch noch OVG Bremen vom 9. März 1976, Aktz.: I BA 47/76), und zwar aus der Erkenntnis, daß für öffentliche Straßen das gelten muß, was der Staat von den Grundstückseigentümern bei der Anlegung von Privatwegen als Voraussetzung für deren Anbaufähigkeit verlangt. Nichts anderes als für die BauO 1906, bei der die Gerichte den § 160 BauO zur Ergänzung des § 70 BauO herangezogen haben, kann für die BremLBO und die BremBauDVO gelten, durch die die BauO 1906 abgelöst worden ist.

§ 1 Abs. 8 BremBauDVO fordert als Voraussetzung für die rückwärtige Bebauung von Grundstücken bei Wohnhäusern mit mehr als 8 insgesamt Wohnungen — und Entsprechendes gilt in der Verwaltungspraxis auch für die rückwärtige Bebauung mit mehr als 8 Häusern — eine Mindestbreite von 8,50 m für die Zuwegung. Eine solche Mindestbreite ist im Bebauungsplan für den „Schwarzen Weg" nicht nur nicht vorgesehen, sondern aus den bereits dargelegten Gründen nicht herstellbar.

Der Bebauungsplan unterschreitet damit die Mindestnormen, die die Stadtgemeinde Bremen gesetzt hat.

Gleiches gilt in Bezug auf den vorgesehenen Fußweg (§ 1 Abs. 9 BremBauDVO). Auch das feuerpolizeiliche Gebot des § 1 Abs. 1 BremBauDVO, wonach gerad-

linige Zuwegungen zu rückwärtigen Gebäuden gefordert werden, wird nicht eingehalten.

Somit sprechen erhebliche verkehrliche Gründe und Gründe des Landschaftsschutzes gegen die Planung. Der Eingriff in das Landschaftsbild und die Nichteinhaltung der Regelnormen für den Ausbau öffentlicher Straßen könnte äußerstenfalls nur dann vertretbar sein, wenn keine andere, dem Landschaftsschutz und der Verkehrssicherheit gerecht werdende Lösung durchführbar wäre.

2.) Es bietet sich folgende in einem früheren Plan bereits vorgesehene und somit offensichtlich auch von der Behörde als durchführbar angesehene Lösung an:

Die Zuwegung bis zu dem im BP 901 vorgesehenen Wendeplatz wird von der Lesmonastraße aus über die Grundstücke Lesmonastraße 66/68 geführt. Einer solchen Zuwegung würden bis zu einer Gesamtbreite von 10 m keine geschützten Bäume oder Baulichkeiten im Wege stehen. Über die Zuwegung könnten die Grundstücke Lesmonastraße 66—70 und 64 erreicht werden. Das Grundstück Lesmonastraße 62, auf dem kein neuer Bauplatz ausgewiesen ist, hätte seine Zuwegung nach wie vor über den „Schwarzen Weg"; ebenso der nördliche Teil des Grundstücks Lesmonastraße 58, in das der Teil des „Schwarzen Weges", der auf 6 m ausgebaut ist, einmündet und, wie bisher, das auf dem südlichen Teil des Grundstücks Lesmonastraße 58 befindliche Gebäude. Weitere maximal 3 Bauplätze auf dem Grundstück Lesmonastraße 58 könnten über die unmittelbar benachbarte Straße Barg up erreicht werden.

3.) Die hiermit vorgeschlagene und der früheren Konzeption der Behörde entsprechende Lösung

— kommt dem Landschaftsschutz entgegen und

— vermeidet eine unübersichtliche Verkehrskonzentration auf dem „Schwarzen Weg", der bei Anschluß von insgesamt bis zu 18 bis 20 Wohneinheiten an den „Schwarzen Weg" unvermeidbar wäre. Dies um so mehr, als nicht einmal ein Einbahnverkehr durch die Weiterführung dieses Wegs zur Straße An Knoops Park vorgesehen ist, sondern eine Sackstraße, die beim Wendeplatz endet.

Hierauf wird erwidert:

Soweit es sich bei den Bedenken um die sinngemäße Wiederholung anderweitig vorgetragener Bedenken handelt, wird auf die dortigen Erwiderungen verwiesen.

Zu den zusätzlichen Bedenken wird folgendes ausgeführt:

Das Verkehrsnetz wurde aufgrund sorgfältiger Überlegungen entworfen und hat die vorgeschlagene Form unter besonderer Berücksichtigung der Einwendungen anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung erhalten.

Eine Änderung würde einem Teil der damaligen Einwendungen entgegenstehen. Auf Punkt 2.1 b und die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Im übrigen muß darauf hingewiesen werden,daß die Anlegung der Straße in der vorgesehenen Breite möglich ist, ohne daß Bäume hiervon geschädigt werden. Dieses ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen worden.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.6 Dr. Eberhard Haas für Dr. Johannes Kulenkampff und Frau Martha Kulenkampff, Lesmonastraße 60 und 62.

Der Einwender wiederholt sinngemäß Bedenken gegen den Bebauungsplan, die bereits an anderer Stelle erhoben worden sind. Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

— Erschließungssystem (sog. Schwarzer Weg, Punkt 4.5 der zweiten öffentlichen Auslegung)

— Öffentlicher Grünstreifen mit Fußweg über das Grundstück Lesmonastraße 64 und das Wegesystem im allgemeinen (Punkt 2.10 der ersten öffentlichen Auslegung)

— Festsetzung über Einfriedigungen (siehe Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung)

Zusätzlich wird folgendes geltend gemacht:

„Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, daß in dem Bebauungsplan die jetzige Bebauung auf dem Grundstück Lesmonastraße 60 nicht richtig, nämlich

nicht vollständig, wiedergegeben worden ist. Es fehlen die westlich des Wohngebäudes befindlichen Baulichkeiten. Auf den beigefügten Plan der Kataster- und Vermessungsverwaltung Bremen vom 15. September 1978 wird verwiesen. Diese Baulichkeiten sind auf diesem Plan rot gekennzeichnet. Eine Ergänzung erscheint notwendig, da sonst der Bestandsschutz dieses Gebäudes gefährdet ist."

Hierauf wird erwidert:

Soweit es sich bei den Einwendungen um Wiederholungen von anderweitig geäußerten Bedenken handelt, wird auf die dortigen Erwiderungen verwiesen.
Bei dem angesprochenen Gebäude auf dem Grundstück Lesmonastraße 60 handelt es sich um ein Nebengebäude, das unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießt. Eine Erweiterung der Bauzone zur vollständigen Erfassung dieses Nebengebäudes kann jedoch nicht erfolgen, da sonst die nahestehenden Bäume gefährdet werden.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

4.7 Dr. Eberhard Haas für die Erbengemeinschaft nach Frau Marianne Willich, Lesmonastraße 64,

wiederholt sinngemäß Bedenken gegen den Bebauungsplan, die bereits an anderer Stelle erhoben worden sind. Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

— Geplanter Wanderweg, der über das Grundstück Lesmonastraße 64 zum Admiral-Brommy-Weg führen soll (siehe Punkt 2.10 a und 2.11 c der ersten öffentlichen Auslegung)

— Festsetzung über Einfriedigungen (siehe Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung)

Hierauf wird erwidert:

Es wird auf die Erwiderung zu den Bedenken unter Punkt 2.10 a der ersten öffentlichen Auslegung und Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.8 Rechtsanwalt Ludwig Kulenkampff für Werner Kulenkampff, Lesmonastraße 66 und 68,

wiederholt sinngemäß Bedenken, die bereits an anderer Stelle erhoben worden sind. Es handelt sich hierbei um folgende Punkte:

— Art der baulichen Nutzung, insbesondere die Ausweisung der Grünflächen auf den Grundstücken (siehe Punkt 2.11 b und e der ersten öffentlichen Auslegung)

— Maß der baulichen Nutzung (siehe Punkt 2.11 d der ersten öffentlichen Auslegung)

— Überbaubare Grundstücksflächen (siehe Punkt 2.11 d der ersten öffentlichen Auslegung)

— Einfriedigung der Grundstücke (siehe Punkt 4.1 der zweiten öffentlichen Auslegung)

Zusätzlich wird ausgeführt:

Bepflanzung der Grundstücke

Der zweite Absatz der Ziffer 5 ist auf jeden Fall zu streichen. Hier handelt es sich um einen unzumutbaren Eingriff in die private Gestaltung und Pflege des Gartens. Es ist nicht einzusehen, warum Nadelhölzer praktisch verboten werden sollen und warum eine Begrenzung für Hecken- und Buschgruppen auf 1,30 m angeordnet werden soll. Ein derartiger Eingriff bedeutet einen Eingriff in geschützte Eigentumsrechte und müßte daher gemäß § 14 GG angefochten werden. Es ist bisher kein Parallelfall bekannt. Auch befinden sich auf dem Grundstück zahlreiche Büsche von mehreren Metern Höhe, die dann alle beseitigt werden müßten oder allenfalls Bestandsschutz hätten. D. E. ist diese Bestimmung direkt gravierend und läßt eine mangelnde Abwägung der Interessen erkennen, so daß diese Bestimmung den Bebauungsplan nichtig machen würde.

Dachgestaltung

Im Bebauungsplan sind für die Dachgestaltung bestimmte Vorschriften gemacht, und zwar sind symmetrische Sattel- und Walmdächer gefordert. Dies mag im

Einzelfall sicherlich wünschenswert sein, schränkt aber die Gestaltungsmöglichkeit für die noch zu errichtenden Häuser unnötig stark ein.

Es muß daher durchaus möglich sein, auch unsymmetrische Bauvorhaben durchzuführen. So ist z. B. bei einem über den Winkel gebauten Haus eine echte Symmetrie gar nicht einzuhalten. Auch diese Einschränkung geht daher zu weit und zeigt eine zu geringe Abwägung öffentlicher und privater Belange an.

Hierauf wird erwidert:

Soweit es sich um die Wiederholung anderweitig vorgetragener Bedenken handelt, wird auf die dortigen Erwiderungen verwiesen. Zu den zusätzlichen Bedenken wird folgendes ausgeführt:

Die Festsetzungen über die Bindungen zur Bepflanzung und der Gestaltung der Dächer dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und sind damit ein in diesem Planbereich unverzichtbares Planungsziel. Bei den Bindungen für Bepflanzungen sind Ausnahmen zulässig, wenn die Sicht nicht behindert und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen über die Dachformen halten sich durchaus im Rahmen vergleichbarer Festsetzungen in anderen Gebieten. Daher sind beide Festsetzungen keine unzumutbaren Einschränkungen und angesichts des überragenden öffentlichen Interesses nach Erhaltung des Landschaftsbilds hinzunehmen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.9 Herr RA Farenholtz für Herrn Dr. Würzburg, Lesmonastraße 44, trägt folgende Anregungen und Bedenken vor:

„A) Das auf dem anliegenden Plan A gelb umrandete Grundstück meines Mandanten soll nach dem Entwurf ausschließlich von der Nordwestecke aus befahren werden können. Die vorhandene und nach dem Entwurf auch sonst unverändert weiterhin benutzbare Zufahrt könnte dann nicht bestehen bleiben. Eine Zufahrt wäre neu anzulegen. Erhebliche Eingriffe in den vorhandenen Bewuchs wäre unvermeidlich. Ein Grund, der solche Eingriffe rechtfertigen oder gar als erforderlich erscheinen lassen könnte, besteht nicht.

Ich bitte deshalb, die Zufahrt in den Entwurf so zu übernehmen, wie sie vorhanden ist.

Durch diesen Vorschlag wird niemandes Interesse beeinträchtigt. Der Vorschlag dient der Erhaltung der bestehenden Struktur des Grundstücks.

Im anliegenden Plan B ist dieser Vorschlag mit (1) gekennzeichnet.

B) Der geplante Anschluß an die Abwassertrasse (im Plan B mit [2] dargestellt) ist überflüssig und führt ebenfalls zu unnötigen Eingriffen, weil mit behördlicher Genehmigung bereits an anderer Stelle die Entwässerungsleitung für das Grundstück verlegt ist. Ich bitte deshalb, auch die Abwasserleitung so in den Entwurf zu übernehmen, wie sie vorhanden ist.

Auch durch diesen Vorschlag wird niemandes Interesse beeinträchtigt. Auch er dient der Erhaltung des erhaltenswerten Bestands.

C) Gegen die Übernahme des Wegegrundstücks zur Lesum südlich des Admiral-Brommy-Wegs — im Plan B mit (3) gekennzeichnet — bestehen keine Bedenken.

D) Erhebliche Bedenken sind aber vorzubringen gegen die — in auffallendem Unterschied zu dem Entwurf 1975 — vorgesehene Übernahme des Hanggrundstücks — im Plan B mit (4) gekennzeichnet. Die Übernahme dieses Grundstückteils liegt nicht im öffentlichen Interesse und sie beeinträchtigt private Belange in unzumutbarer Weise.

a) Die vorgesehene Grenzziehung Am Hang erscheint willkürlich. Die Grenze wäre für die Öffentlichkeit ohne eine deutlich sichtbare Markierung gar nicht zu erkennen. Die Erkennbarmachung der im Entwurf dargestellten Linie würde aber das Natur- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigen.

b) Die früher nicht vorgesehene Öffnung des Hanggrundstücks für die Öffentlichkeit würde unausbleiblich, da eine hinreichende Kennzeichnung der Grenze kaum möglich ist — sogar unbeabsichtigt — zum Betreten des privaten Grundstücks durch Unbefugte und zu erheblichen Belästigungen der Bewohner des Grundstücks führen. Der Privatbereich der Grundstücksbewohner würde empfindlich und in unzumutbarer Weise gestört, ohne daß im öffentlichen in der Be-

gründung zum Entwurf 78 dargestellten Interesse eine solche Maßnahme geboten oder auch nur ratsam wäre.

c) Vorgeschlagen wird, die Grenze vom Hang in das Tal — wie im Plan B bei (4) dargestellt — zu verlegen.

Die Grenze würde dann unmittelbar neben dem Weg verlaufen und — etwa durch eine niedrige Hecke markiert — niemanden stören.

d) Dieser Vorschlag würde die öffentliche Hand von wesentlichen Grundstücksübernahmekosten entlasten, ohne daß wegen des Schutzgebiets das Naturerlebnis der Spaziergänger in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden würde.

e) Der von mir vertretene Eigentümer wäre durchaus bereit, die Erhaltung und landschaftsgemäße Pflege des Hangstücks in jeder evtl. im öffentlichen Interesse zu wünschenden Weise zu sichern.

f) Würden diese Bedenken nicht beachtet, so würde dadurch das Abwägungsgebot verletzt, da die hiervor beanstandete Inanspruchnahme des Hanggrundstücks im Gegensatz zu der im Jahr 1976 ausgelegten Planung vorgesehen ist.

Insgesamt ist festzustellen, daß der hiermit unterbreitete Vorschlag

— die Ausführung des Plans finanziell erleichtert,

— den landschaftlichen Reiz für den Spaziergänger völlig unbeeinträchtigt läßt, ja zu gewährleisten geeignet ist und

— vermeidet, daß ein nach dem vorliegenden Entwurf bei Inanspruchnahme des Privateigentums am Hang unzumutbare Beeinträchtigungen für den privaten Wohnbereich entstehen."

Hierauf wird erwidert:

Zu A)

Eine Verlegung der Grundstückseinfahrt um 20,0 m ist möglich, wenn analog zu den Grundstücken Lesmonastraße 58 und 62 die Zuwegung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke belastet wird. Da städtebauliche Bedenken nicht bestehen, wird im Deckblatt die Änderung vorgesehen.

Zu B)

Die Einzeichnung der Abwassertrasse wurde vorgenommen, um eine Anschlußmöglichkeit des Grundstücks an die nordsüdlich verlaufende Abwassertrasse zu ermöglichen. Sie braucht nicht in Anspruch genommen zu werden, wenn hierfür kein Bedürfnis vorliegt.

Zu D)

Die gewählte Fassung des Bebauungsplans berücksichtigt die Bedenken und Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung. Die planerischen Grundgedanken für die Neufassung sind in der Begründung Punkt 7.6 (Grünflächen) dargelegt. Hiernach ist die Grenzziehung der öffentlichen Grünfläche nicht willkürlich, sondern durch die Topographie vorgegeben und begründet. Sie verläuft auf der örtlich erlebbaren Bruchkante zwischen der geneigten Ebene des Wohngrundstücks und der eigentlichen Talmulde.

Eine Verlegung der Grenze an den zukünftigen Weg brächte auch für den Einwender im Sinne seiner vorgetragenen Bedenken keine Verbesserung, da auch in diesem Fall aufgrund der Festsetzungen über Einfriedigungen eine Abschirmung des Wegs gegen sein Grundstück durch Hecken o. ä. nicht zulässig wäre. Erst hierdurch würde die Beeinträchtigung der Landschaft entstehen, während das Orts- und Landschaftsbild durch den vorliegenden Planentwurf erhalten bleibt. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die vorliegende Planfassung mit dem Vorbesitzer abgestimmt wurde und der jetzige Eigentümer in Kenntnis dieser Planungsabsicht das Grundstück erworben hat.

Es wird empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben und dem Deckblatt zuzustimmen.

4.10 Dr. Waldemar Klischies für Herrn Walter Dittmann, Osterdeich Nr. 57, trägt folgende Bedenken und Anregungen vor:

„A) Im Bereich der drei Grundstücke zwischen der Lesmonastraße und der neu anzulegenden Straße (auf dem Plan mit I. bezeichnet) reichen die Bauzonen in

zwei der drei Grundstücke in die bereits bebauten Grundstücke an der Lesmonastraße hinein, beim östlichen Grundstück befindet sich die nördliche Grenze der Bauzone in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze. Die Bauzonen können nach Ansicht meines Mandanten ein Stück nach Süden versetzt werden, so daß ein ausreichender Abstand zu den nördlichen Grundstücken entsteht. Dieser Versetzung steht auch nicht die Existenz des schützenswerten Baums auf dem mittleren der drei Grundstücke entgegen, da dieser auch bei einer Verlagerung der Bauzonen nach Süden nicht beeinträchtigt wird. Gerade dort, wo sich der Baum befindet, befindet sich nämlich eine Aussparung in der Bauzone.

B) Das mit II. in dem in der Anlage beigefügten Plan bezeichnete Grundstück südlich der neuen Stichstraße möchte mein Mandant mit einem Wohnhaus bebauen. Die Größe dieses Hauses ergibt sich aus dem ebenfalls in der Anlage beigefügten Plan, der die Nummer 1) trägt. Dieses Grundstück ist im übrigen zu einem großen Teil, nämlich bis in die Höhe des Knicks in seiner südlichen Begrenzung, bereits von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Spielleutestraße erfaßt. In diesem Plan ist für dieses Grundstück bereits auch eine Bauzone ausgewiesen. Eine Abweichung von dieser Regelung in dem hier infrage stehenden Bebauungsplan Nr. 901 würde eine nach § 44 BBauG zu entschädigende Änderung einer zulässigen Nutzung bedeuten, für die im übrigen kein sachlicher Grund ersichtlich ist.

Das Vorhandensein eines großen Baums in der Höhe des Grundstücksknicks steht dem Begehren meines Mandanten deswegen nicht entgegen, weil dieser Baum krank ist und außerdem von dem geplanten Haus nicht beeinträchtigt würde.

C) Auf dem in dem beigefügten Plan mit III. bezeichneten Grundstück möchte mein Mandant das dort zu bauende Haus um einige Meter nach Osten versetzen, damit er an dessen Westseite (Sonnenseite) eine Terrasse errichten kann. Das wäre bei der jetzigen Planung nicht möglich, da die Terrasse dann direkt an den die westliche Grundstücksbegrenzung bildenden Weg angrenzen würde; die von meinem Mandanten beabsichtigte Versetzung des Hauses ergibt sich aus dem ebenfalls beigefügten Plan, der die Kennzeichnung 1. trägt.

D) Schließlich ist meinem Mandanten aufgefallen, daß einige Grundstücke nicht mit einem Pfeil gekennzeichnet sind, der offensichtlich als Symbol für geplante Zufahrten gedacht ist. Da jedes Grundstück jedoch eine Zufahrt haben muß, regt mein Mandant an, die erforderlichen vier zusätzlichen Zufahrten, die sich, wenn auch nicht in ihrer genauen Lage, aus dem beigefügten Plan ergeben, in den Bebauungsplan aufzunehmen."

Hierauf wird erwidert:

Zu A)

Eine Prüfung ergibt, daß eine Verschiebung der Bauzone nach Süden nicht möglich ist, da sonst die südlich vorhandenen Bäume beeinträchtigt werden und möglicherweise in ihrem Weiterbestand gefährdet würden. Im übrigen wurde die angeführte Grundstücksteilung von dem Einwender selbst vorgenommen in Kenntnis des vorliegenden Planentwurfs. Das Grundstück ist nicht unbebaubar, so daß auch insoweit kein Anlaß für eine Planänderung besteht. Lediglich die Bauzone für die Garagen wird um 3,00 m nach Süden verschoben, da das mit den Baumschutzbelangen vereinbar ist und hierdurch unnötige Komplikationen aus den Grundstücksverhältnissen vermieden werden.

Zu B)

Es ist unzutreffend, daß das Grundstück in diesem Teil im Bebauungsplan 327 eine Bauzone enthält. Die angesprochenen Bäume werden von den zuständigen Fachbehörden als schutzwürdig im Sinne der Baumschutzverordnung bezeichnet. Sie prägen auch erheblich das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung einer zusätzlichen Bauzone zu Lasten dieser Bäume widerspricht daher den Planungszielen und scheidet somit aus.

Sofern die Annahme zutrifft, daß die bezeichnete Rotbuche lang- oder mittelfristig abgängig ist, bleiben dennoch die Nachbarbäume im besonderen Maß zu schützen, die in einer Nachuntersuchung der Fachbehörden als wertvoll und standfest bezeichnet werden. Insbesondere die Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von 1,30 m auf dem Nachbargrundstück erfordert wegen des vorhandenen Kronen- und Wurzelballendurchmessers einen entsprechenden Abstand, so daß zwischen Kronenaußenkante und Straßenbegrenzungslinie lediglich

ca. 16 m verbleiben. Hier ein zusätzliches Haus zuzulassen, würde dem übergeordneten Ziel des Schutzes von Ortsbild und Landschaftsbild erheblich widersprechen.

Zu C)

Eine Verlängerung der Bauzone nach Südosten ist aus Baumschutzgründen möglich, findet aber ihre Grenze in den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild (Straßenbild). Eine Verlängerung um 3,00 m wird für unbedenklich gehalten und daher im Deckblatt vorgesehen.

Zu D)

Nur dort, wo die Zufahrten zu den Grundstücken festgesetzt werden, haben diese zwingenden Charakter. Bei Grundstücken ohne diese Festsetzungen gelten die allgemeinen Regeln über die Anlage von Zufahrten. Auf die textliche Festsetzung Nr. 3 und die hier geforderte Beachtung des Baumschutzes auch bei Nebenanlagen wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben und dem Deckblatt zum Bebauungsplan zuzustimmen.

4.11 Hans P. Erling, Gut Hohekamp, 2820 Bremen-Burg, macht für das Flurstück 539 im Namen der Eigentümer folgendes geltend:

„Das genannte Grundstück gilt als bebaubar (z. B. Kläranlage) und ist als solches

a) nicht Teil der bei Hochwasser überfluteten Gebiete

b) vom Landschaftsschutz ausgenommen

c) nicht als Grünland eingestuft

Ferner liegt das Grundstück unmittelbar an der Lesum, wie dieses auch durch die mir vorliegenden Katasterkarten bestätigt wird. In Ihrem Plan ist ein dreieckiger Streifen zwischen dem Grundstück und der Lesum eingezeichnet, der angeblich einem anderen Eigentümer gehören soll."

Hierauf wird erwidert:

Es handelt sich um das Grundstück westlich neben der ehemaligen Kläranlage. Die Aussagen a-c sind in allen Punkten unzutreffend. Die angesprochene Dreiecksfläche befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.12 H. H. Petri, Lesmonastraße 56, trägt folgende Bedenken vor:

„In dem Bebauungsplan ist vorgesehen, den Weg, der westlich von meinem Grundstück (Lesmonastraße 56) verläuft und der zu dem Haus Lesmonastraße 62 (Dr. Johannes Kulenkampff) führt, zu einer Straße auszubauen. Zwar sollen für die Verbreiterung des Wegs Teile meines Grundstücks nicht beansprucht werden (Auskunft des Bauamts Bremen-Nord), aber die etwa auf mich zukommenden Ausbaukosten der geplanten Straße kann ich nicht auf mich nehmen. Denn:

1. von meinem Grundstück her besteht keine Verbindung zu der geplanten Straße (Pforten und dgl.)
2. tritt für mein Grundstück eine erhebliche Wertminderung ein (Auto- und anderer Verkehr)
3. hat die Straße nur Interesse für die südlich von meinem Grundstück geplanten Bauten (Zuwegung). Für diese Grundstücke wird die Straße eine erhebliche Wertsteigerung bedeuten.

Aus diesen Gründen halte ich es nicht für zumutbar, wenn ich zu den Straßenbaukosten herangezogen werde, zumal ich noch zu den erheblichen Ausbaukosten für die Lesmonastraße beitragen muß. M. E. ist der Weg in seinem jetzigen Zustand als Wanderweg durchaus ausreichend."

Hierauf wird erwidert:

Die Änderung des Erschließungssystems ist nicht möglich (siehe Punkt 4.5 der zweiten öffentlichen Auslegung).

Die Erhebung von Anliegerbeiträgen richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

4.13 Bremer Naturschutzgesellschaft e. V., Arbeitskreis Stadt und Natur, An der Aue 28, trägt folgende Bedenken vor:

„A) Der Plan sieht vor, daß auf der Ostseite eines landschaftsprägenden Taleinschnitts eine zweigeschossige Bebauung stattfinden darf.

Der Osthang des ehemaligen Bachtals ist ein wesentlicher Teil der Landschaft. Er ist damit zwangsläufig im landschaftlichen, wenn auch nicht grundbucheingetragenen Sinn ein sehr wesentlicher Bestandteil von Knoops Park.

Vom Park aus sieht man auf die Höhe dieses Hangs, insbesondere von der Brüstung bei der markanten Baumgruppe ‚Die 12 Apostel'.

Wenn eine teilweise Bebauung der betreffenden Parzelle nicht verhindert werden kann, so muß auf jeden Fall Sorge dafür getragen werden, daß der von diesem Taleinschnitt geprägte Landschaftscharakter erhalten bleibt. Das ist bei zweigeschossiger Bauweise nicht gewährleistet.

Wir erwarten, daß die im Bebauungsplan enthaltenen zusätzlichen Auflagen streng durchgeführt und überwacht werden und der Baumbestand entsprechend der Bremischen Baumschutzverordnung trotz evtl. Bebauung erhalten bleibt. Durch Belassung eines Teils des Unterholzes sollte die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds möglichst gering gehalten werden.

Da die Bebauung an dieser Stelle auch das Landschaftsbild vom Lesumufer her gesehen beeinflussen wird, ist dafür zu sorgen, daß es durch einen sich einschiebenden Baukeil am Hang dieses markanten Taleinschnitts nicht verunstaltet wird.

Zur besseren Beurteilung der Wirkung einer zweigeschossigen Bauweise bitten wir darum, wie es amtlich schon vorgeschlagen war, mit einem Gerüst, das die mögliche Höhe der Gebäude an repräsentativer Stelle markiert, zu zeigen, welche Veränderung und in diesem Fall unvermeidliche Beeinträchtigung die Landschaft erfahren würde. Sollte es dem Eigner gelingen, einen Vorschlag für die Bebauung zu machen und einen entsprechenden Bauantrag zu stellen, der den Grund unseres Einspruchs entkräften und unsere Zustimmung zu finden vermag, sind wir bereit, den Einspruch zurückzuziehen.

B) Unser Einspruch betrifft erforderlichenfalls auch die Führung des Fußwegs zwischen dem Admiral-Brommy-Weg und der Straße Barg up bzw. Zufahrt zum ehemaligen Grundstück Grobien. Der Weg verläuft derzeit großenteils oberhalb eines Tals und gestattet besonders reizvolle Blicke in den Einschnitt. Der Ausblick in das grüne Tal würde zerstört, wenn der Weg in der Senke entlang geführt würde. Wir meinen, daß seit langem bestehende und den Anwohnern lieb gewordene Geländestrukturen nicht ohne zwingende Notwendigkeit verändert werden sollten. Das Ausmaß der für viele schmerzhaften Veränderungen ist ohnehin groß genug."

Hierauf wird erwidert:

Zu A:

Die landschaftsgerechte Ausweisung der Bauzonen entlang der Straße An Knoops Park ist im bisherigen Abwägungsverfahren besonders sorgfältig geprüft worden. Die von dem Einwender vorgetragenen Aspekte sind mehr Bestandteil architektonischer Lösungen als planungsrechtlicher Natur. Da der neue Eigentümer einen Wettbewerb zur Erlangung entsprechender Entwürfe ausgeschrieben hat, ist zu erwarten, daß eine optimale Einfügung der Baukörper in das Landschaftsbild gelingt und damit der Einspruch, wie von dem Einwender selbst erklärt wird, erledigt ist.

Zu B:

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich ist mehrfach erörtert worden (siehe z. B. Punkt 4.9 der zweiten öffentlichen Auslegung). Im übrigen bleibt auch der heutige Weg Bestandteil der öffentlichen Grünfläche und muß daher nicht beseitigt werden.

Da die vorgetragenen Anregungen im vorliegenden Planentwurf bereits berücksichtigt sind, besteht kein Anlaß, den Plan weitergehend zu ändern.

4.14 Dr. Hübotter & Co., Grundstücksgesellschaft, 2800 Bremen, Ostertorswall 70, führt zum Bebauungsplan folgendes an:

„Ein Großteil unseres Grundstücks, das im bestehenden Bebauungsplan noch als Baugebiet ausgewiesen ist und bekanntlich bis vor kurzem auch noch bebaut

war, wird im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und damit einer möglichen Bebauung entzogen. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von über 6 500 qm, die aus dem insgesamt ca. 15 500 qm großen Baugrundstück herausgenommen werden soll, um der Öffentlichkeit als Parkgelände zur Verfügung zu stehen. Mit einer solchen Beschneidung des Grundstücks, in mehrerer Hinsicht seines schönsten Teils, erklären wir uns einverstanden. Andererseits könnten wir uns nicht damit einverstanden erklären, daß das Restgrundstück, das uns verbleibt, über die Bestimmungen des Plans hinaus in seiner Bebauungsmöglichkeit noch weiter eingeschränkt wird.

Den Bestimmungen des Planentwurfs, seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, stimmen wir grundsätzlich zu. Um sie zu verwirklichen, haben wir in Übereinstimmung mit der Architektenkammer Bremen einen architektonischen Ideenwettbewerb ausgeschrieben und namhafte Bremer Architekturbüros zur Teilnahme aufgefordert. Als Anregung innerhalb des öffentlichen Auslegungsverfahrens erlauben wir uns, Ihnen hier beigefügt die kompletten Wettbewerbsunterlagen zu überreichen."

Hierauf wird erwidert:

Die Auslobung des Wettbewerbs wird begrüßt, da im Fall der Beschlußfassung dieses Bebauungsplans erwartet werden darf, daß auf diesem Weg tatsächlich Bauentwürfe erlangt werden, die die „rücksichtsvollste Einfügung der Baugruppen auf dem landschaftlich besonders wertvollen Grundstück erreichen" (Zielsetzung aus den Wettbewerbsunterlagen).

Damit wird den Planungszielen und dem Inhalt verschiedener Einwendungen besonders entsprochen.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirats am 20. November 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Eine öffentliche Auslegung des Deckblatts ist nicht notwendig, da die darin enthaltenen Änderungen des Bebauungsplans 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 901 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen den Straßen An Knoops Park, Lesmonastraße, Spielleutestraße und der Lesum in Bremen-Burglesum zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Plans 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 901 für ein Gebiet zwischen den Straßen An Knoops Park, Lesmonastraße, Spielleutestraße und der Lesum in Bremen-Burglesum

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lesum (514/2) und hat eine Größe von ca. 23,7 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereichs ist aus dem Plan zu ersehen.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um parkartiges Gebiet mit einem umfangreichen, wertvollen Baumbestand, das im Süden durch den landschaftlich reizvollen Lesumhang geprägt ist.

Die Grundstücke wurden überwiegend im 19. Jahrhundert bebaut und haben bisher ausschließlich dem Wohnen gedient.

Auf großen Grundstücken stehen vereinzelte, villenartige Häuser, welche durch lange private Zuwegungen an die Lesmonastraße angeschlossen sind.

Im Lauf der Zeit sind die Grundstücke vereinzelt mit zusätzlichen Häusern bebaut worden, im Bereich der Lesmonastraße auch in verdichteter Form.

3. Bisherige Festsetzungen

Weiterhin gilt hier der Bebauungsplan 245 (Baustaffel- und Gewerbeplan für den Ortsamtsbereich Burglesum — Teilbereich nördlich der Lesum — Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Juni 1959, veröffentlicht 15. Dezember 1959, übergeleitet gem. § 173 Bundesbaugesetz — BBauG —). Darin wurde nördlich des Admiral-Brommy-Wegs die Gewerbeklasse V sowie Baustaffel 1 a mit 5 Bauwich (Straße Barg up) bzw. 2 b (An Knoops Park und Lesmonastraße) und im übrigen Teil kein Baugebiet festgesetzt.

Der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Spielleutestraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 327 (Stadtbürgerschaftsbeschluß: 6. März 1968, veröffentlicht: 22. März 1968), der neben der Erschließungsstraße als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet" und als Maß der baulichen Nutzung die 1-geschossige, offene Bauweise festsetzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans wurde durch Verordnung vom 2. Juli 1968 des Senators für Inneres als Landschaftsteil unter Schutz gestellt.

4. Planungsziele

Nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. (§ 1 Abs. 3 BBauG) ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. (§ 8 Abs. 2 BBauG)

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 1967 wurde dieser Bereich als „Wohnbaufläche" (nördlich des Admiral-Brommy-Wegs) dargestellt. Innerhalb der Grünfläche ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf" (Klärwerk) dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplans aufgestellt; durch die geringen Abweichungen werden die Planungsziele des Flächennutzungsplans nicht verändert: Die Gemeinbedarfsfläche (Kläranlage) am Admiral-Brommy-Weg wird in Grünfläche umgewandelt, da die Kläranlage entbehrlich ist.

Weiterhin sollen die Wohnbauflächen zwischen dem Admiral-Brommy-Weg und dem Fuß des Lesumhangs in Grünflächen umgewandelt werden, um den Landschaftscharakter zu erhalten. Damit ergibt sich ein durchgehender Grünzug entlang der Lesum, der die vorhandene Topographie berücksichtigt. Da die Grünflächen in diesem Bereich nicht als öffentlich ausgewiesen werden und damit der privaten Nutzung im Zusammenhang mit dem Bauland zur Verfügung stehen, ist die Abweichung vom Flächennutzungsplan so geringfügig, daß eine Änderung nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Da der Flächennutzungsplan im Land Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes das Raumordnungsprogramm ersetzt, entspricht der Bebauungsplan somit auch diesem Programm.

4.2 Grundsätze zur Stadtentwicklung

Die in den Grundsätzen zur Stadtentwicklung — Stand 1975 — aufgestellten Ziele wurden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt, soweit sie für die Bauleitplanung von Belang sind. Das trifft insbesondere für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung", „Wohnen", „Bildung" sowie „Freizeit, Erholung, Sport" zu. Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung

E 3 Wohnumgebung

F 5 Kulturpflege und außeruniversitäre Wissenschaft

H 3 Landschaftsräume und Erholungsflächen

4.3 Besondere Planungsziele

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den allgemeinen Zielen der Grundsätze zur Stadtentwicklung gelten für die speziellen Gegebenheiten des Plangebiets folgende besondere Planungsziele:

— Wahrung des besonders reizvollen Orts- und Landschaftsbilds,

— Schutz des wertvollen und z. T. sehr alten Baumbestands,

— Erschließung des Gebiets durch Anlage von Wanderwegen in Grünzügen,

— Festsetzungen für eine gegenüber dem Staffelbau- und Gewerbeplan sehr lockeren Bebauung.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus bekanntgewordenen Bauabsichten entlang der Straße An Knoops Park sowie im inneren Bereich des Plangebiets. Es ist daher notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, um das besonders wertvolle Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und auch eine weitere bauliche Nutzung der Grundstücke zu regeln.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung wurde vorgenommen aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und einer ersten Planfassung, die vom 15. Juni bis zum 14. Juli 1976 öffentlich ausgelegen hat. Weiter wurden in diese Abwägung die Bedenken und Anregungen einbezogen, die anläßlich dieser öffentlichen Auslegung abgegeben wurden. Aufgrund der hieraus gewonnenen Erkenntnis wurde der Bebauungsplan überarbeitet und in die vorliegende Fassung gebracht.

Bei der Abwägung gilt es, folgende Zielkonflikte zu lösen:

— einerseits wird wegen der reizvollen topographischen Lage und des besonderen Charakters des Gebiets eine möglichst weitgehende Öffnung des Gebiets für die Öffentlichkeit gewünscht. Eine Überführung der Grundstücke in öffentliches Eigentum und eine entsprechende Nutzung als Park ist jedoch unter finanziellen Aspekten sehr problematisch und mit der vorhandenen Bausubstanz schwer vereinbar.

— andererseits bestehen erhebliche private Wünsche nach einer baulichen Nutzung der Grundstücke. Eine weitgehende Bebauung ist jedoch mit den Zielen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Baumschutzes unvereinbar.

Dieser Zielkonflikt kommt auch in den eingegangenen Bedenken und Anregungen zum Ausdruck, die sowohl für eine sehr weitgehende Öffnung des Gebiets für die Öffentlichkeit als auch für eine starke Bebauung und für verschiedene Kompromisse plädieren. In den bisherigen Abwägungen wird ein Planungskonzept verfolgt, das allen Belangen weitgehend Rechnung trägt:

a) Spazierwege/Grünzüge

Das Gebiet wird durch ein Netz von Wegen erschlossen, die eine Vielzahl von verschiedenen Spazierwegkombinationen erlaubt. Damit wird sichergestellt, daß in Ergänzung zum angrenzenden Knoops Park ein Angebot an Spazierwegen vorhanden ist, die insgesamt eine hohe Attraktivität auch für den Stadtbezirk bzw. für die Gesamtstadt besitzen.

b) Bebauung

Eine Bebauung kann nur soweit zugelassen werden, wie sie mit dem Landschaftsbild und dem Baumbestand vereinbar ist. Durch die gewählte Form einzelner Bauinseln, die sich in die Baumgruppen einpassen, bleibt der Charakter einer mit Einzelhäusern bestandenen Parklandschaft erhalten.

c) Baumschutz

Wegeführungen, Grünflächen, Bauzonen und andere Festsetzungen erfolgen unter Beachtung des Baumschutzes. Das geschieht, indem Wege und Bauzonen nur in solchen Bereichen ausgewiesen werden, in denen zu schützende Bäume nicht gefährdet sind und indem Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Grundsatz unzulässig sein sollen. Weiterhin werden die Zu-

und Ausfahrten zu den Grundstücken unter Beachtung zu schützender Bäume festgesetzt und es wird auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung in dem Bebauungsplan besonders hingewiesen.

d) Orts- und Landschaftsbild

Die Erschließung und Gestaltung des gesamten Planbereichs erfolgt unter strenger Beachtung der besonderen Merkmale des Landschaftscharakters. Insbesondere topographische Besonderheiten, Blickbeziehungen, vorhandene Siedlungsstrukturen und typische Vegetationen spielen hierbei eine entscheidende Rolle. Der Plan dient auch der Erhaltung des Landschaftscharakters, indem besondere Bindungen für Bepflanzung und Festsetzungen über die Hausformen vorgesehen sind. Die vorgesehene Erschließung des Gebiets ermöglicht es, die reizvolle Landschaft für den Spaziergänger erstmalig erlebbar zu machen.

Diese grundsätzlichen Erwägungen haben bereits der ersten Planfassung zugrunde gelegen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sind untereinander teilweise widersprüchlich und im Sinne des Zielkonflikts unvereinbar.

Die Erkenntnisse aus der ersten öffentlichen Auslegung zeigen somit, daß der grundsätzliche Zielkonflikt und die unterschiedlichen Interessenlagen zu einem Ausgleich geführt werden müssen. Dieser Ausgleich wird mit dem geschilderten Planungskonzept erreicht; es liegt daher auch der Neufassung zugrunde. Die Neufassung des Planungskonzepts berücksichtigt unabhängig von diesen grundsätzlichen Erwägungen weitergehende private Belange, so daß der vorliegende Planentwurf als ausgewogenes Abwägungsergebnis angesehen werden kann.

7. Planinhalt

Die Planungsziele führen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu folgendem Planinhalt:

7.1 Art der baulichen Nutzung

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 und öffentlichen Grünflächen ein und berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand.

In diesem Rahmen ist hier die Festsetzung „Reines Wohngebiet" (WR) zweckmäßig. Dabei sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig, da sie die landschaftliche Eigenart des Gebiets unzumutbar stören würden (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes).

Zur Wahrung des Charakters dieses Gebiets und der lockeren Bauweise werden Mindestgrößen der Baugrundstücke von 1 000 (WR 1) bzw. 2 000 qm (WR 2) festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Baugebiets wird die eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt, da diese Bauhöhe den landschaftlichen Belangen entspricht.

Dabei bleiben die Gebäude im wesentlichen unterhalb der Baumkronen. Im Bereich der lockeren, villenartigen Bebauung sowie für die Bauzonen an der Straße An Knoops Park ist jedoch im Hinblick auf die Lage der Bauzonen und die sie umgebenden großen Freiflächen eine höchstens 2-geschossige Bebauung vertretbar. Die Zweigeschossigkeit entspricht auch den planerischen Festsetzungen im nördlichen Abschnitt der Straße An Knoops Park und an der Lesmonastraße.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von höchstens 0,2 und der Geschoßflächenzahl von höchstens 0,3 im reinen Wohngebiet (WR 2) dient der Erhaltung ausreichender Freiflächen unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters. Auch die Festsetzung der bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen dient diesem Ziel.

Hinsichtlich der Wohndichte ergeben sich etwa folgende Zahlen:

Vorhandene Bebauung:	20 z. T. villenartige Gebäude
zusätzliche Bebauungsmöglichkeit:	21 Gebäude auf 2 000 qm großen Grundstücken
	17 Gebäude z. T. auf 1 000 qm großen Grundstücken mit ca. 35 Wohneinheiten, davon 18 Wohneinheiten im Bereich der Straße An Knoops Park.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Hinblick auf eine sinnvolle Einordnung der Baukörper in das Landschaftsbild wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt, wobei überwiegend nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie werden so gewählt, daß sich die möglichen Baukörper in das Landschaftsbild einfügen und der typische Charakter des Gebiets mit den reizvollen Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen wurden die Bauzonen unter besonderer Beachtung des Baumschutzes festgesetzt. Aus den gleichen Gründen sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig sein. Sie können unter Erdgleiche jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anforderungen an den Baumschutz beachtet werden.

7.4 Verkehr

Das Plangebiet soll durch zwei neue Stichstraßen sowie die im nördlichen Teil erweiterte Straße An Knoops Park und die vorhandene Straße Barg up mit jeweiligem Wendeplatz erschlossen werden. Der vorhandene wertvolle Baumbestand wird bei der Straßenführung berücksichtigt. Im Hinblick auf die verhältnismäßig geringe künftige Verkehrsbelastung ist eine Straßenbreite von 6,0 bis 7,5 m ausreichend. Dieses Profil erweitert sich an einigen Stellen für Straßengrünflächen zur Aufnahme von vorhandenem Baumbestand. Die genannten Straßen werden durch 3,5 bis 7,0 m breite Wege weitergeführt, die als Rad- und Fußwege bzw. Wanderwege Bestandteile eines Wanderwegenetzes sind (siehe Punkt 7.6 Grünflächen).

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 74 der Bremer Straßenbahn AG in der Lesmonastraße an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

7.5 Leitungen

Zur Beseitigung der anfallenden Abwässer ist es erforderlich, entlang dem Admiral-Brommy-Weg bzw. der begleitenden Grünfläche sowie zwischen dem Admiral-Brommy-Weg und der Straße Barg up entsprechende Leitungstrassen zu sichern. Insoweit erfolgt daher eine Festsetzung als Abwasserleitung und im Bereich außerhalb der öffentlichen Grünfläche eine 6,0 m breite Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten ist.

Die Grünflächenverbindung zwischen der Straße Barg up und der Planstraße im westlichen Bereich des Plangebiets dient auch der Aufnahme der Ver- und Entsorgungsleitungen für den zu erschließenden Bereich. Damit soll die Führung dieser erforderlichen Leitungen bestimmt werden, um Leitungstrassen an anderer Stelle, in Richtung Lesmonastraße zu verhindern, die in jedem Fall Baumbestand beeinträchtigen würden.

7.6 Grünflächen

Entlang der Lesum wird zwischen dem Admiral-Brommy-Weg und der Lesum sowie zwischen der Lesum und dem Lesumhang Grünfläche (Parks, Grünanlage) festgesetzt, die teilweise als öffentliche Grünanlage zugänglich werden soll und zeitweise privat bleiben kann. Der Grundsatz zur Stadtentwicklung „Die öffentlichen Gewässerläufe und Seen sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen" (H 1 Freizeit, Erholung, Sport) wird durch diese Planung ausreichend berücksichtigt.

Die Grünflächen im Planbereich in Verbindung mit den Erschließungsstraßen und -wegen sollen die Möglichkeit zur Anlegung von zusätzlichen Wanderwegen für die Bevölkerung schaffen.

Das Wanderwegenetz sieht unter Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Erschließung in Ost-West-Richtung vor mit verschiedenen Zugängen nach Norden und Süden.

Die Wege werden durch öffentliche Grünflächen geführt, die hinsichtlich Lage und Dimensionierung gewährleisten sollen, daß einerseits der landschaftliche Reiz für die Spaziergänger erlebbar wird, ohne daß andererseits unzumutbare Beeinträchtigungen der privaten Wohnbereiche entstehen. Die Wegeverbindungen zum Admiral-Brommy-Weg sind darüber hinaus so gewählt, daß die besonderen und in der weiteren Umgebung Bremens einmaligen topographischen Bedingungen erlebbar gemacht werden. Die Zugänge werden im Wechsel durch natürliche Talmulden und Steilhänge geführt. Die sich hieraus ergebenden Kombinationsmöglichkeiten für verschiedene Spazierwege ermöglichen sowohl hinsichtlich der Weglänge wie auch hinsichtlich des Landschaftserlebnisses eine besondere Vielfalt und damit Attraktivität für die Naherholung.

7.7 Weitere Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfs sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für Garagen ausgewiesen, soweit dies im Einzelfall städtebaulich notwendig ist.
2. Zur Wahrung eines gut gestalteten Straßen- und Landschaftsbilds wird festgesetzt, daß Einfriedigungen nur als Rasenkantensteine zulässig sind. Daher sollen auch Einfriedigungen zwischen den Nachbargrundstücken nur als Anpflanzungen oder Hecken mit einer natürlichen mittleren Wuchshöhe von höchstens 1,30 m zulässig sein.

   Aus diesem Grund sind auch Freileitungen unzulässig. Die Vorschriften des § 33 BBauG bleiben dadurch unberührt.
3. Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken werden festgesetzt, um den Baumschutz zu gewährleisten.
4. Ein Teil des wertvollen Baumbestands, der für das Landschaftsbild städtebaulich bedeutend ist, wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG als „zu erhaltende Bäume" festgesetzt. Im übrigen wird auf die Baumschutzverordnung hingewiesen.

7.8 Nachrichtliche Übernahmen

1. Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzverordnung vom 2. Juli 1968, Brem.GBl. S. 125). Auf § 5 Abs. 6 BBauG wird verwiesen.
2. Der Bereich von der Lesum bis etwa in Höhe des Admiral-Brommy-Wegs befindet sich im Überschwemmungsgebiet (Verordnung betreffend die Benutzung der Flußufer und die Bebauung der Außendeichsländereien der Weser und ihrer Nebenflüsse im bremischen Staatsgebiet vom 30. Juni 1933, Brem.GBl. S. 239).
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.

8. Flächenangaben

Wohnfläche (WE, WR 1 und WR 2) (davon überbaubar 2,72 ha = 17 %)	ca. 16,0 ha	=	68 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 3,6 ha	=	15 %
Private Grünflächen	ca. 2,8 ha	=	12 %
Verkehrsflächen	ca. 1,3 ha	=	5 %
Gesamtfläche:	ca. 23,7 ha	=	100 %

9. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen, gehört die Erschließung der Wohnbauflächen an der Straße An Knoops Park und westlich der Spielleutestraße. Hier ist die Bebauung im Zuge der Erschließung durch private Bauträger zu erwarten.

Mit dem Erwerb der öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich ist auch die Herstellung eines Teils der Wanderwegeflächen zu erwarten.

10. Kosten

Für die vorstehend genannten, alsbald zu treffenden Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten.

Hiervon trägt die Stadtgemeinde Bremen einen Anteil, der sich z. Zt. nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (geändert durch Ortsgesetze vom 15. März 1972 und 12. Juni 1973), dem Ortsgesetz über die Erhebung von Beiträgen für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973 und dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Stadtgemeinde Bremen vom 10. Mai 1976 richtet.

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

10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

DM	560 000,—	für den Grunderwerb
DM	630 000,—	für den Straßenbau
DM	1 200 000,—	für den Kanalbau
DM	350 000,—	für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

10.2 Öffentliche Grünflächen

DM	1 840 000,—	für den Grunderwerb
DM	216 000,—	für den alsbaldigen Ausbau

11. Folgemaßnahmen

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

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 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 Plans 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.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen im Sinne des BBauG für die Durchführung des Bebauungsplans in Betracht kommen, kann zur Zeit noch nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten getroffen.

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

Beiblatt zum Bebauungsplan 901 für ein Gebiet zwischen den Straßen An Knoops Park, Lesmonastraße, Spielleutestraße und der Lesum in Bremen-Burglesum

Nachrichtliche Übernahme

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 1 b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe der Begrenzungslinie überschreiten sollen, die von + 52,4 m NN bis auf + 75,8 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.

BEBAU

für ein Gebiet

und der Lesum



PLANZEICH

Grenze des

WR Reines Wohn

WR[1] Reines Wohn

WR[2] Reines Wohn

I Zahl der Vol

GRZ Grundflächen

GFZ Geschoßfläch

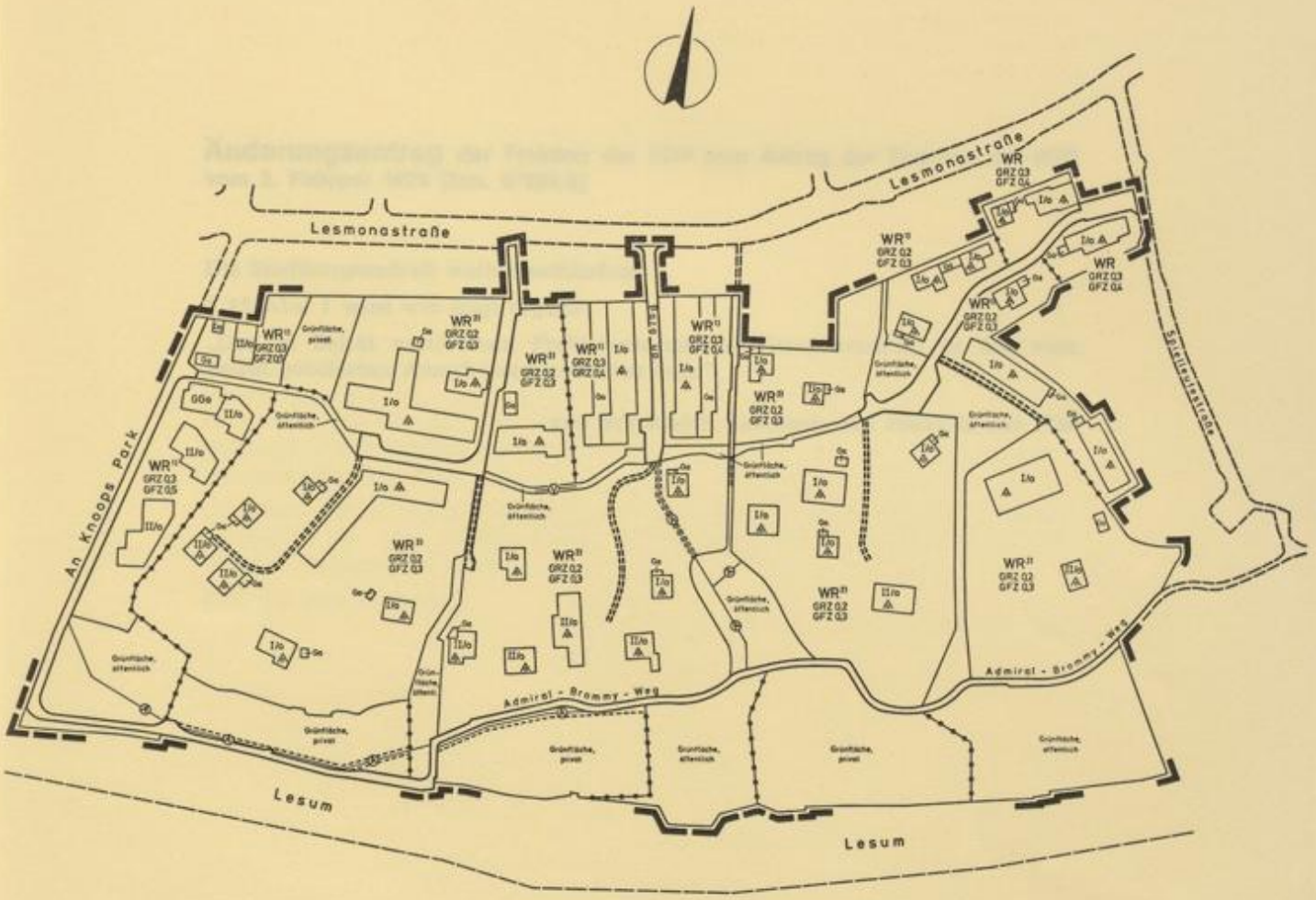
o Offene Bauw

Nur Einzelhä

Abgrenzung

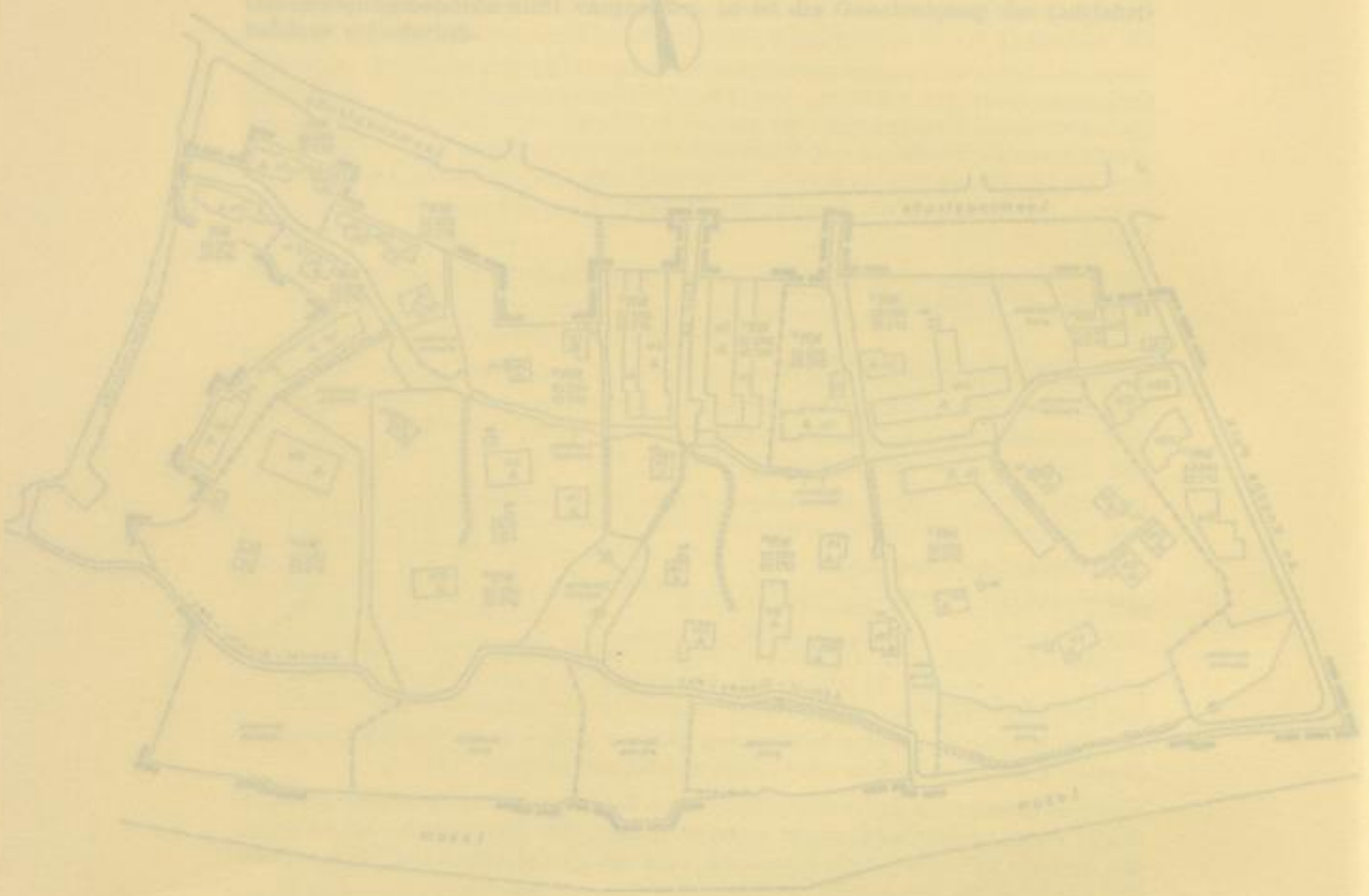
BEBAUUNGSPLAN 901

für ein Gebiet zwischen den Straßen An Knoops Park, Lesmonastraße, Spielleutestraße und der Lesum in Bremen - Burglesum



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
WR	Reines Wohngebiet	—Ⓐ—	Abwasserleitung
WR¹⁾	Reines Wohngebiet	—Ⓥ—	Ver- und Entsorgungsleitung
WR²⁾	Reines Wohngebiet	Ga	Garagen
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	GGa	Gemeinschaftsgaragen für das südlich angrenzende Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl	=====	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
GFZ	Geschoßflächenzahl	=====	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der angrenzenden Grundstücke
o	Offene Bauweise		
◬	Nur Einzelhäuser zulässig		
⋯⋯	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		



Druck: Hans Krohn, Bremen

BREMI
Stadtbü
9. Wahlp