Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(19.3.1979) Drucksache 9/551

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 551 S
19. 03. 79

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Zermatter Straße, Davoser Straße und St.-Gotthard-Straße

Bebauungsplan 1163

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 25. Januar 1979 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Das Bebauungsplanverfahren 1163 ist gemäß den Uberleitungsvorschriften des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 nach dem Bundesbaugesetz 1960 durchgeführt worden.

Die Finanzdeputation hat am 20. Februar 1979 dem Bebauungsplan 1163 zugestimmt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan** für ein Gebiet zwischen Zermatter Straße, Davoser Straße und St.-Gotthard-Straße **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Plans nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Zermatter Straße, Davoser Straße und St.-Gotthard-Straße wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 15. Januar 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

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

Gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Plans beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
der Senator für Inneres
das Ortsamt Osterholz
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
das Landesamt für Denkmalpflege
das Gewerbeaufsichtsamt
der Senator für Soziales, Jugend und Sport
der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
der Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
das Bauordnungsamt
das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
das Hochbauamt

das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
das Wasserwirtschaftsamt
die Kataster- und Vermessungsverwaltung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt — Luftfahrtbehörde —
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
die Architektenkammer Bremen
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
die Stadtwerke Bremen AG
die Landwirtschaftskammer Bremen
die Gartenbaukammer Bremen

Herabzonung

Für den Bereich des Bebauungsplans 1163 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplans 629, der am 18. September 1968 rechtsverbindlich geworden ist. Der Bebauungsplan 629 setzt im Bereich des Bebauungsplanentwurfs 1163 Gewerbegebiet (GE) mit einer zweigeschossigen Bauzone und einer zwingend eingeschossig zu bebauenden Bauzone fest.

Der Bebauungsplan 1163 beschränkt gegenüber dem Bebauungsplan 629 die Nutzung im Gewerbegebiet durch folgende textliche Festsetzungen:

„Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung der Bewohner des örtlichen Gebiets dienen. In dem Gewerbegebiet (GE) sind nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die benachbarte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören. Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, bei denen Maßnahmen zur Minderung der Emissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 § 3 Absatz 3, d. h. von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen durchgeführt werden, und die somit benachbarte Gebiete anderer baulicher Nutzung und Flächen sonstiger Bodennutzung nicht stören, sind ebenfalls zulässig."

Dies ist eine „Herabzonung", die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine Entschädigungsverpflichtung der Gemeinde zur Folge haben kann.

In welchem Umfang Herabzonungsansprüche berechtigt geltend gemacht werden können, kann nur im jeweiligen Einzelfall dem Grund und der Höhe nach beurteilt werden.

Kosten hierfür lassen sich deshalb zur Zeit noch nicht angeben.

Im übrigen wird wegen der Herabzonung auf die Begründung verwiesen.

Der Senator für Finanzen ist zum Bebauungsplan 1163 noch nicht gehört worden. Der Senator für Finanzen hat dem Stadtplanungsamt mitgeteilt, erst nach einer Beschlußfassung der Deputation für Bau und Raumordnung über die Bedenken und Anregungen eine Stellungnahme abgeben zu wollen.

Der Bebauungsplan 1163 wird dem Senator für Finanzen deshalb nach Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung über die Bedenken und Anregungen zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Öffentliche Auslegung

Am 2. Juni 1977 hatte die Deputation für Bau und Raumordnung die Auslegung des Plans gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 1. August bis 1. September 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 11. Juli bis 25. Juli 1977 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Plans sind Bedenken und Anregungen vom Ortsamt Osterholz sowie von der Karstadt AG, Essen, mitgeteilt worden.

Diese Bedenken und Anregungen sind jeweils von den Einwendenden zurückgezogen worden, so daß nunmehr keine Bedenken und Anregungen zu diesem Plan mehr vorliegen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Zermatter Straße, Davoser Straße und St.-Gotthard-Straße zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Plans für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen.

Grundstücke, die infolge Festsetzung des Plans nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Zermatter Straße, Davoser Straße und St.-Gotthard-Straße

Bebauungsplan 1163

I. Anlaß der Planaufstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1163, für den der Flächennutzungsplan 1967 gewerbliche Baufläche darstellt, bestehen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplans 629, der am 18. September 1968 rechtsverbindlich geworden ist.

Der Bebauungsplan 629 setzt in diesem Bereich Gewerbegebiet (GE) mit einer zweigeschossigen Bauzone und einer zwingend eingeschossigen zu bebauenden Bauzone mit geschlossener Bauweise fest.

Diese Festsetzung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich. Neben dem zu berücksichtigenden Bedarf für einen Spiel- und Bolzplatz soll durch städtebauliche Festsetzungen dafür gesorgt werden, daß Gewerbegebiet im Bereich der Davoser Straße/Zermatter Straße lediglich für Handwerksbetriebe vorzuhalten.

II. Planinhalt

Entsprechend den oben angegebenen städtebaulichen Zielsetzungen sind im Gewerbegebiet (GE) nur Handwerksbetriebe zulässig, die der Versorgung der Bewohner des örtlichen Gebiets dienen. Die weitere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß aufgrund des vorhandenen und zu erwartenden Wohnungsbaus in diesem Ortsteil eine Nachfrage nach Handwerksbetrieben besteht. Es sind daher für Handwerksbetriebe entsprechende Flächen vorzuhalten. Dies soll mit der entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan 1163 geschehen.

Das Gewerbegebiet ist besonders geeignet, Handwerksbetriebe in Form einer „Gewerbezelle" aufzunehmen, zumal sie dem vorhandenen Einkaufszentrum im Bereich einer Schnellbahnlinie der Bremer Straßenbahn benachbart liegt. Das Nebeneinanderbestehen eines Einkaufszentrums mit einer Gewerbezelle (Handwerker) an einer Schnellbahnlinie ist eine besonders vorteilhafte Lösung.

Die Beschränkung auf Betriebe, die benachbarte Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stören, ist aus Gründen des Immissionsschutzes aufgenommen worden im Interesse der umliegenden Bebauung, die überwiegend Wohnbebauung ist.

Die hier genannten textlichen Festsetzungen beinhalten eine sogenannte Herabzonung, indem sie die bauliche Nutzung gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 629 einschränken. Diese Herabzonung kann nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu einer Entschädigungspflicht führen. Hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit dieser Herabzonung wird auf die obigen Ausführungen in dieser Begründung verwiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind nach den Anforderungen der Ansiedlung von Handwerksbetrieben festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan 1163 berücksichtigt den Bedarf für einen Spiel- und Bolzplatz in angemessenem Umfang.

III. Kosten

Aus der Durchführung der Planung werden der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten entstehen.

IV. Folgemaßnahmen

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Plans nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

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

BEBA

St.-Gotth

PLANZEICHENE

Grenze de

GE Gewerbege

II Zahl der V

GRZ Grundfläch

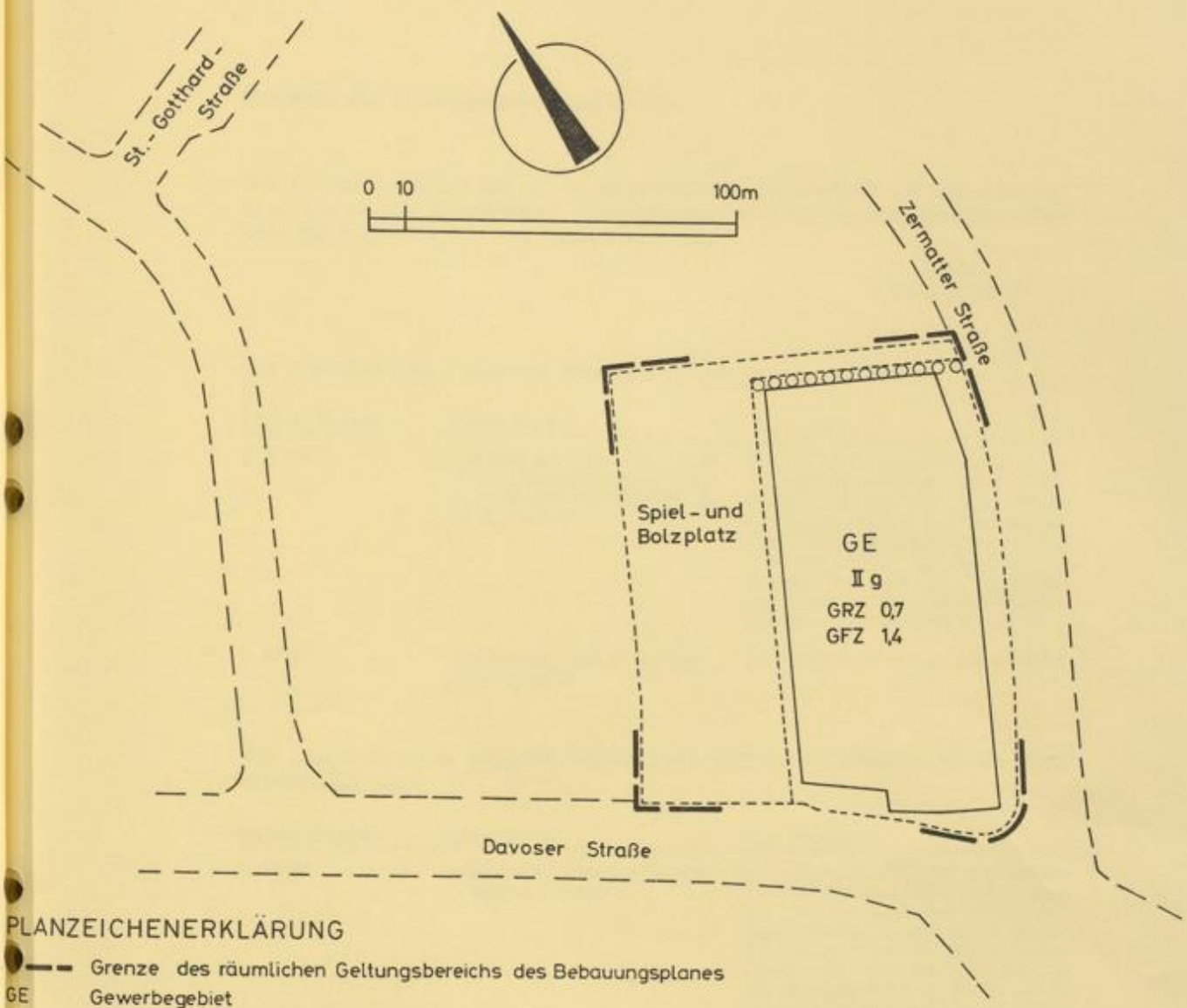
GFZ Geschoßfla

g Geschlosse

O O O Bäume und

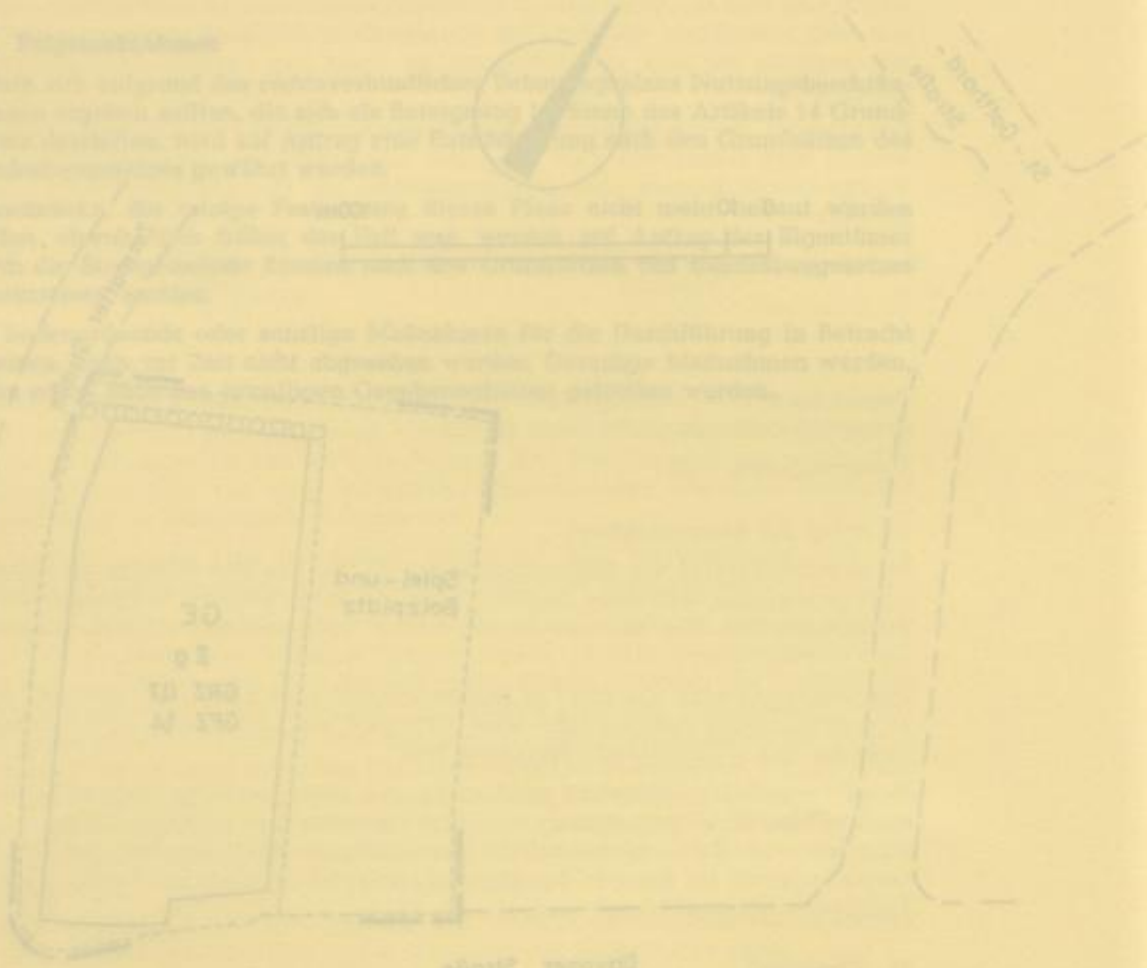
BEBAUUNGSPLAN 1163

für ein Gebiet zwischen Zermatter Straße
Davoser Straße und St.-Gotthard-Straße



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- GE — Gewerbegebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- g — Geschlossene Bauweise
- O O O — Bäume und Sträucher zu pflanzen



BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 652 S
18. 03. 79

Druck: Hans Krohn, Bremen