Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(28.5.1979) Drucksache 9/577

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 577 S
28. 05. 79

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 981 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Schafgegend, Wilde Rodung (beidseitig), Freier Damm und Alhardstraße (beidseitig) in Bremen-Vegesack

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 22. März 1979 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
Niederschrift vom 25. Oktober 1977

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Schafgegend, Wilde Rodung (beidseitig), Freier Damm und Alhardstraße (beidseitig) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 25. August 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG

In einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 25. Oktober 1977 wurde die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt.

Bei Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde insbesondere eingegangen auf den Flächennutzungsplan 1967, die Grundsätze zur Stadtentwicklung und die besonderen Planungsziele für den vorliegenden Planbereich. In der anschließenden Anhörung wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfungen bei der weiteren Planaufstellung wurden. Auf die voraussichtlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planung wurde hingewiesen.

In Kenntnis der Ergebnisse der Anhörung wurde der Bebauungsplanentwurf im einzelnen ausgearbeitet und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die näheren Einzelheiten der Bürgerbeteiligung sind der anliegenden Niederschrift über die Einwohnerversammlung vom 25. Oktober 1977 zu entnehmen.

2. **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 Vegesack
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 Trägern öffentlicher Belange besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 18. April 1978) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

3. **Öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 27. Oktober 1978 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 21. November bis zum 21. Dezember 1978 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 2 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

3.1 Claudia Gosche, Alhardstraße 31, 2820 Bremen 70,

wendet sich gegen die Ausweisung der 10 m tiefen, nicht überbaubaren Vorgartenfläche zur Straße Freier Damm hin, da dadurch die Freizeitfläche (Garten) verringert werde. Frau Gosche bittet um Verkleinerung dieser Vorgartentiefe auf 6,0 m.

Hierauf wird erwidert:

Aus städtebaulicher Sicht ist gegen die Einengung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße Freier Damm hin nichts einzuwenden, da sich die Gesamtsituation dadurch nicht ändert. Außerdem wird die Eckeinsicht für den Verkehr nicht beeinträchtigt. Der Wohnwert des Grundstücks wird durch diese Maßnahme jedoch verbessert. Daher hat die Abwägung aller Belange zur Aufstellung

eines Deckblattes geführt, das diese Änderung zum Inhalt hat. Das südliche Nachbargrundstück ist im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die Änderung nicht.

3.2 Dr. Hans Ludwig Schaefer, Wilde Rodung 34, 2820 Bremen 70,

wendet sich gegen die Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den beiden Bauzonen, da er seinem Nachbarn 1963 gestattet habe, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Nebengebäude zu errichten. Diese Einverständniserklärung sei an die Bedingung gebunden, daß er ebenfalls ein Nebengebäude in der vom Nachbarn bebauten Tiefe errichten dürfe. Durch die vorgesehene Festsetzung wäre diese Bedingung nicht mehr erfüllbar.

Hierauf wird erwidert:

Da auf dem westlichen Nachbargrundstück bereits Nebengebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet wurden, wird sich die städtebauliche Ordnung durch eine geänderte Ausweisung im Sinne des Einwenders nicht wesentlich verändern. Im gleichen Zuge wurde angesichts der gleichen Verhältnisse diese Änderung auch für die Grundstücke Wilde Rodung 26—30 vorgenommen.

Es wurde daher ein Deckblatt gefertigt, das die entsprechende Bauzone enthält.

Eine öffentliche Auslegung des Deckblattes ist nicht notwendig, da die darin enthaltenen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Sie sind auch für die betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen stattzugeben und den Änderungen des Bebauungsplanes gemäß Deckblatt zuzustimmen.

Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 20. Februar 1979) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 981 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Schafgegend, Wilde Rodung (beidseitig), Freier Damm und Alhardstraße (beidseitig) in Bremen-Vegesack zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Seifriz	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 981 für ein Gebiet zwischen Schafgegend, Wilde Rodung (beidseitig), Freier Damm und Alhardstraße (beidseitig) in Bremen-Vegesack

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schönebeck (Nr. 523) und hat eine Größe von ca. 16,2 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

2. **Bisherige Entwicklung**

Das Siedlungsgebiet gehörte der Stadtgemeinde Bremen, die dieses Gelände 1954 erschlossen und parzelliert hat. Diese um 1 300 qm großen Grundstücke wurden als Erbpachtgrundstücke von der Stadtgemeinde vergeben, um Einfamilienhäuser mit großen Gemüsegärten bauen zu können.

Das Verkehrsaufkommen ist sehr gering, da vorwiegend Anlieger die Straßen benutzen.

3. **Gegenwärtiger Zustand**

Die vorhandenen Wohnhäuser im Planbereich wurden um 1955 erbaut und zum Teil in den letzten Jahren erweitert und modernisiert. Die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude ist dementsprechend gut. Die Verkehrsflächen sind in der vorhandenen Form ausreichend bemessen.

4. Bisherige Festsetzungen

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 131 (Senatsbeschluß: 5. Januar 1954, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 17. Februar 1954, veröffentlicht: 9. April 1954). In diesem Plan ist die Baustaffel 1a in einer Tiefe von 10 m festgesetzt. Außerdem sind an besonders gekennzeichneten Stellen erdgeschossige Bauten zugelassen, womit allerdings nur Nebengebäude gemeint sind. Dies ergibt sich aus der Begründung und aus der Größe der Ausweisung. Im übrigen gilt für die Grundstücke an der Schafgegend die Gewerbeklasse III. Für alle übrigen Grundstücke außer den Grünflächen gilt die Gewerbeklasse IV. Die im Planbereich ausgewiesenen Grünflächen sind auch im Bebauungsplan 131 als öffentliche Grünplätze festgesetzt.

5. Planungsziele

Nach § 1 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und nach § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1967 stellt für den Planbereich überwiegend Wohnbauflächen dar. Ausgenommen sind lediglich der Spielplatz und die Grünverbindungen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt sind.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

5.2 Grundsätze zur Stadtentwicklung

Die in den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (Stand 1975) aufgestellten Ziele werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt, insbesondere in den Sachgruppen:

A 2 Bevölkerung
E 2 Wohnung
E 3 Wohnumgebung

5.3 Besondere Planungsziele

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

— Ermöglichung einer Wohnhausbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen,

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung und Erweiterung der z. Z. geltenden Bauzone, um die Errichtung von Erweiterungsbauten und Garagen zu ermöglichen,

— Wahrung des eigenständigen Ortsbildes (Einzelhäuser, Hecken, Bäume).

6. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Förderung des Einfamilienhausbaues müssen vermehrt entsprechende Grundstücke ausgewiesen werden. Der bisher gültige Bebauungsplan 131 hat für die vorhandenen Grundstücke mit Größen zwischen 1 000 und 1 400 qm lediglich die Möglichkeit zum Bau jeweils eines Wohnhauses gegeben. Der neu aufzustellende Bebauungsplan ist erforderlich, um auf den noch unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen. Der Bebauungsplan dient der Realisierung des Einfamilienhaus-Stufenprogramms aus dem Teilentwicklungsprogramm „Wohnungswesen" und ist der Stufe 2 zuzuordnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abgegrenzt, wie er für die Verwirklichung der Planungsziele erforderlich ist. Um diese Ziele durchzusetzen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

7. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der vorgezogenen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung und bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde erkennbar, daß die Planungsziele sowohl den öffentlichen als auch den privaten Belangen entsprechen. Grundsätzliche Zielkonflikte sind nicht aufgetreten.

8. Planinhalt

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

8.1 Art der baulichen Nutzung

Alle im Planbereich befindlichen Grundstücke, ausschließlich der Grundstücke an der Schafgegend, dienen dem Wohnen. Daher wird für diese Grundstücke reines Wohngebiet — WR — festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 3 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter besonders zu betonen. Außerdem werden in jedem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen, um die Eigenart des Gebietes zu erhalten.

Für die Grundstücke an der Schafgegend wird entsprechend der bisherigen Gewerbeklasse III allgemeines Wohngebiet — WA — festgesetzt, wobei auch hier Wohngebäude nur mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Im WA sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung den bereits bebauten Grundstücken angeglichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 bei einer Grundflächenzahl von 0,25 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern bleibt unter dem Höchstmaß des § 17 BauNVO, um den Charakter des Gebietes in den Grundzügen erhalten zu können.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Planbereich ist nur offene Bebauung vorhanden, die bereits durch die bisher gültigen Festsetzungen erhalten wurde.

Da die offene Bauweise die bisherigen Wohnformen garantiert, wird für alle Baugrundstücke die offene Bauweise festgesetzt. Baugrenzen sollen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten und Abstände zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung verbleiben. Daher sollen oberirdische Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 1 der Bremischen Landesbauordnung sind, nicht zulässig sein.

8.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend, da das im Planbereich befindliche Straßennetz nur den Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen hat. Im Bebauungsplan werden daher die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

8.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die in der Örtlichkeit bereits ausgebauten öffentlichen Grünflächen. Im einzelnen handelt es sich um eine Grünverbindung zwischen der Straße Wildstieg und dem Naherholungsgebiet Auetal und um den hieran anschließenden Kinderspielplatz.

8.6 Sonstige Festsetzungen

Im Planbereich stehen mehrere, für das Ortsbild erhaltenswerte Bäume. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG als „Bäume zu erhalten" festgesetzt.

8.7 Nachrichtliche Übernahmen

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

9. **Flächenangaben**

Für die vorgesehenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung des Plangebietes:

Wohnbauflächen	WR 12,015 ha		
	WA 1,708 ha		
insgesamt		13,723 ha	= 84,5 %
Verkehrsflächen		1,880 ha	= 11,7 %
Grünflächen			
	Grünanlage 0,411 ha		
	Spielplatz 0,179 ha		
insgesamt		0,590 ha	= 3,8 %
Gesamtfläche		16,193 ha	= 100 %

10. **Kosten**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine alsbald zu treffenden Maßnahmen erforderlich, so daß der Stadtgemeinde hierfür keine Kosten entstehen.

11. **Folgemaßnahmen**

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb dieses Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Niederschrift über eine Einwohnerversammlung — Beteiligung der Bürger an der Planaufstellung zum Bebauungsplan 981 — am Dienstag, dem 25. Oktober 1977, 19.30 Uhr, im Schönebecker Schloß.

Anwesend

unter Vorsitz von Ortsamtsleiter B e h r e n s

etwa 80—90 Bürger, die sich aber nur zu einem geringen Teil in die ausgelegte Anwesenheitsliste eingetragen haben, außerdem Vertreter des Beirates beim Ortsamt Vegesack und Vertreter der Presse.

Ferner waren anwesend die Herren

Harborth	Bauamt Bremen-Nord
Thumm	Bauamt Bremen-Nord
Horn	Ortsamt Vegesack als Protokollführer

Tagesordnung:

Allgemeine Darlegung der Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes 981 für ein Gebiet zwischen Schafgegend, Wilde Rodung (beidseitig), Freier Damm und Alhardstraße (beidseitig).

Hinweise auf die Einwohnerversammlung:

10. 10. 1977	Ankündigung im redaktionellen Teil des „NORD-KURIER"
11. 10. 1977	Amtliche Bekanntmachung im „NORD-KURIER"
25. 10. 1977	Hinweis im Veranstaltungskalender des „NORD-KURIER"

Nach der Begrüßung durch den Vorsitzer wurde insbesondere auf § 2a Abs. 2 des novellierten Bundesbaugesetzes hingewiesen. Danach hat die vorgezogene Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung das Ziel, in einem möglichst frühzeitigen Stadium in einer Erörterung zwischen Bürger und Planer mit dem Bürger die anstehenden stadtplanerischen Probleme, die in einem Bauleitplanverfahren gelöst werden sollen, zu behandeln.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung, so Herr T h u m m , werde hier in Vegesack das erste Mal von Anfang an praktiziert. Bisher konnte das erst in der öffentlichen Beiratssitzung geschehen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Planungen nahezu abgeschlossen. Im übrigen sind die Gemeinden verpflichtet, Bebauungspläne aufzustellen, wenn Bedürfnisse das erfordern.

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

— Ermöglichung einer Wohnhausbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen,

— Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen,

— Wahrung des eigenständigen Ortsbildes (Einzelhäuser, Bäume, Hecken),

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung und Erweiterung der z. Z. geltenden Bauzone, um die Errichtung von Erweiterungsbauten und Garagen zu ermöglichen.

Dabei geht das Bauamt Bremen-Nord davon aus, ohne in diesem Zusammenhang Namen oder Prozentzahlen zu nennen, daß im Bereich des beschriebenen Gebietes ein Bedarf für die Bereitstellung von Bauland bzw. für den Ausbau oder die Erweiterung bestehender Gebäude besteht. Die rechtlichen Grundlagen hierfür schafft ein Bebauungsplan. Dabei sollte eine Erschließung effektiv und kostengünstig sein. Die Anzahl von Grundstücksausfahrten ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, um die Hecken zu schonen. Der gleiche Grundsatz gilt für die Erhaltung der seitlichen Grundstücksbegrenzungen.

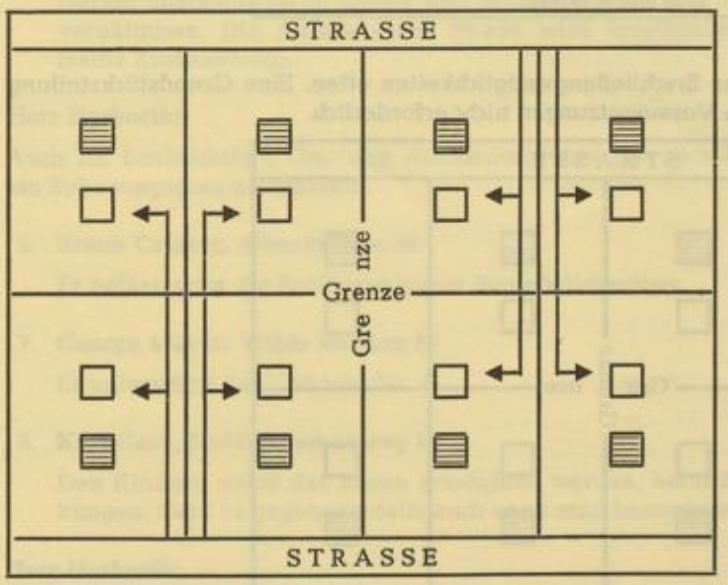
Soweit eine Teilung der Grundstücke angestrebt wird, sollte das im Verhältnis 50 : 50 erfolgen.

Behinderungen von Nachbarn sind weitgehendst auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus einer vorgenommenen Bestandsaufnahme, legte Herr T h u m m folgende vier Planskizzen vor:

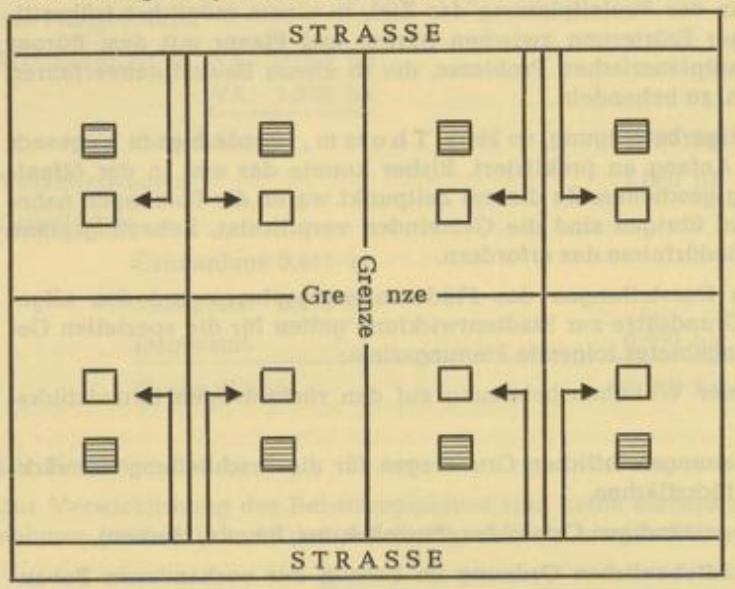
1. Variante:

Anlage einer 4 m breiten Zuwegung zwischen zwei Grundstücken, dadurch eine Erschließung von ebenfalls vier Grundstücken.

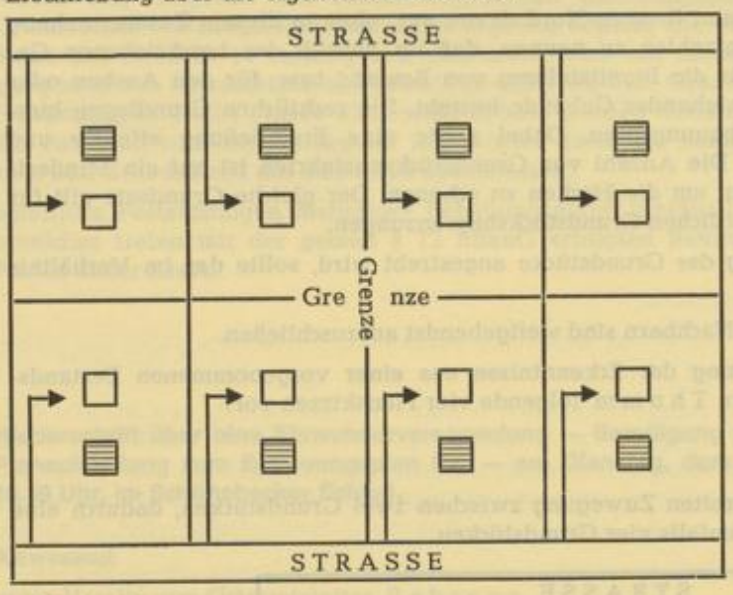


= Bestehende Häuser

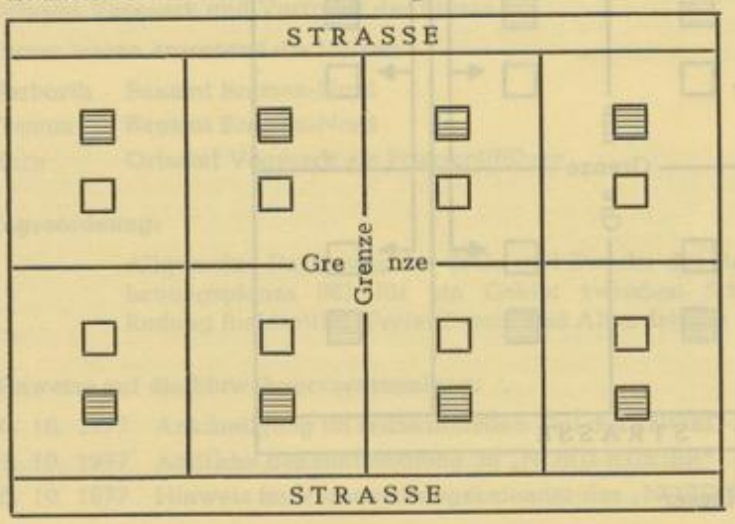
2. Variante:
Erschließung von jeweils 2 Grundstücken über 4 m breite Wege.



3. Variante:
Erschließung über die eigenen Grundstücke.



4. Variante:
Sie läßt verschiedene Erschließungsmöglichkeiten offen. Eine Grundstücksteilung ist unter bestimmten Voraussetzungen nicht erforderlich.



Im vorstehenden Falle würde ein Bebauungsplan eine bestimmte Erschließungsart nicht vorsehen. Es wird aber abzuwägen sein, welche Möglichkeiten zugelassen werden sollten.

Ob und gegebenenfalls inwieweit Grundstückseigentümer Eingriffe in Rechte hinzunehmen haben, hängt von den Festsetzungen in einem Bebauungsplan ab.

Aus dem Kreise der Versammlungsteilnehmer wurden folgende Fragen gestellt bzw. Ansichten geäußert:

1. **Karl Klepka, Heidschnuckenweg 17**

   a) Wer will eigentlich bauen?

   b) Weshalb muß überhaupt ein Bebauungsplan aufgestellt werden? Planvorstellungen sollten allen Anwohnern zur Prüfung übermittelt werden.

Herren Harborth und Thumm:

Es liegen Voranfragen vor, auch mündliche Nachfragen wurden gehalten. Außerdem besteht ein Auftrag von Senat und Bürgerschaft, im Lande Bremen vorhandene Baumöglichkeiten zu erschließen. Mit einem neuen Bebauungsplan sollen neue Bauzonen erschlossen und die Bautiefen von 10 auf 16 m erweitert werden, um u. a. auch den Aus- und Anbau bestehender Grundstücke zu ermöglichen. Planunterlagen können nicht an jedermann versandt werden.

2. **Franz Starke, Heidschnuckenweg 8**

   Er unterstreicht die Ausführungen von Herrn Klepka, schildert seine persönlichen Verhältnisse seit der Erbpachtung des Grundstückes und bringt seine Befürchtung zum Ausdruck, daß bei Änderung der Grundstücksverhältnisse eine Anhebung der Pacht erfolgen könnte.

Herr Harborth:

Er wird sich beim Liegenschaftsamt erkundigen, ob und in welchen Fällen bzw. unter welchen Umständen Änderungen (Anhebung der Erbpacht) denkbar sind.

3. **Heinz Wohltmann, Heidschnuckenweg 5**

   Er befürchtet eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

4. **Dietrich Schaumlöffel, Heidschnuckenweg 19**

   Befürchtet eine Verdichtung und lehnt die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten ab.

5. **Frau Elberfeld, Heidschnuckenweg 15**

   Sie plädiert dafür, bestehende Gebäude aus- bzw. umzubauen und die Gärten unangetastet zu lassen, und befürchtet auch eine Änderung der Pachtverhältnisse. Die Anlage einer Straße wird entschieden abgelehnt (allgemeine Zustimmung).

Herr Harborth:

Auch für beabsichtigte Um- und Ausbauten (über die 10-m-Bauzone hinaus) ist ein Bebauungsplan erforderlich.

6. **Bruno Czaster, Alhardstraße 29**

   Er befürwortet die Eröffnung neuer Baumöglichkeiten.

7. **George Meyer, Wilde Rodung 19**

   Er unterstützt die Variante Nr. 4.

8. **Kurt Gose, Heidschnuckenweg 12**

   Den Kindern sollte das Bauen ermöglicht werden, befürchtet aber Einschränkungen. Geht es gegebenenfalls auch ohne eine besondere Zufahrt?

Herr Harborth:

Das ist möglich.

9. **Herr Klepka (siehe auch Nr. 1)**

Bedingt auch die Eintragung von Überwegungsrechten eine Änderung der Pachtverhältnisse?

(Antwort siehe zu Nr. 2)

10. **Carl Heinz Schmurr, Arend-Klauke-Straße 21 (Beiratssprecher)**

Es überrascht, daß sich die Mehrheit der bisherigen Redner gegen einen neuen Bebauungsplan ausspricht. Es sollte einmal klargestellt werden, in welcher Rechtsposition sich ein **Nicht**bauwilliger gegenüber seinen unmittelbar bauwilligen Nachbarn befindet.

Herr Harborth:

Das hängt von den Festsetzungen in einem Bebauungsplan ab.

Zusätzliche Information: Einstellplätze müssen nachgewiesen werden.

Herr Schmurr weist weiter darauf hin, daß ein Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Ämterbefragung auch im Beirat des Ortsamtes öffentlich beraten wird, darüber hinaus auch die Bedenken und Anregungen in nichtöffentlicher Sitzung.

Eine Kompromißlösung sollte sich finden lassen. Vielleicht sollte einmal die Frage gestellt werden: Wer ist grundsätzlich dagegen, selbst zu bauen oder den Nachbarn bauen zu lassen, auch dann nicht, wenn die eigenen Rechte nicht berührt werden?

11. **Klaus Bürger, Schafgegend 57**
Stellvertretender Beiratssprecher

Sind Erschließungsvereinbarungen zwischen Nachbarn auf freiwilliger Basis möglich?

Herr Harborth:

Ja.

Herr Bürger hat rechtliche Bedenken, in einer öffentlichen Sitzung nach Bauwilligen zu fragen.

Er unterstreicht die Wichtigkeit einer Klärung der Frage von Änderungen der Erbpachtverträge.

Im übrigen sprach er sich für die Variante Nr. 4 aus.

12. **Frau Elberfeld, Heidschnuckenweg 15**

Auf Befragen wird erklärt, daß auch im vorderen Grundstücksbereich zwei Garagen aufgestellt werden können.

Sie spricht sich außerdem auch für die Variante Nr. 4 aus.

13. **Horst Klepatz, Heidschnuckenweg 7**

Er favorisiert ebenfalls die Variante Nr. 4, bietet sie doch die Möglichkeit individueller Lösungen.

14. **George Meyer, Wilde Rodung 19**

Eine Teilung der Gärten sollte unterbleiben.

Herr Thumm:

Es ist ja auch ein Um- oder Ausbau möglich.

15. **Heinz Hummel, Heidschnuckenweg 18**

Beurteilt die Variante Nr. 1 negativ, befürwortet die Vorstellungen zu Nr. 4 oder Nr. 3, äußert auch die Auffassung, daß nicht alle Baumöglichkeiten ausgeschöpft werden.

16. **Herr Klepka, Heidschnuckenweg 17 (siehe auch Nr. 1 und Nr. 9)**

Auf Befragen, Entscheidungen sind heute abend nicht zu fällen. Das ist letztlich Sache der Bremischen Bürgerschaft nach entsprechender Vorbereitung.

Kann ein Bebauungsplan automatisch zu einer Änderung von Pachtverträgen führen?

Herr Harborth:

Eindeutig nein.

17. **Wolfgang Behrens, Wilde Rodung 33**

    Er befürwortet die Absichten der Bauverwaltung, es wird ja niemand gezwungen, auf seinem Grundstück ein weiteres Haus zu errichten.

18. **Horst Heppner, Alhardstraße 24**

    Schlägt schriftliche Ermittlung Bauwilliger vor.

    Rechte Dritter sollten nicht beschnitten werden.

19. **Georg Menken, Heidschnuckenweg 6**

    Er kritisiert, daß das Regenwasser des Heidschnuckenweges teilweise in die angrenzenden Gärten abläuft. Ein Anschluß an den Kanal wird dennoch nicht gewünscht.

20. **Frau Hedwig Klose, Heidschnuckenweg 13**

    Kein Eigentümer könne, so lautete die eindeutige Antwort von Herrn Harborth auf eine diesbezügliche Frage, zum Bauen gezwungen werden.

In seinem Schlußwort traf Herr Harborth folgende Feststellungen:

1. Das deutsche Baurecht kennt im Normalfall nur die **Zulässigkeit** von Handlungen, nicht dessen Erzwingung.
2. Die Frage der Abänderbarkeit von Erbbauverträgen wird geprüft.
3. Der Bebauungsplanentwurf 981 wird nunmehr auf der Grundlage der 4. Variante entwickelt. Dabei sind die Voraussetzungen für die Verwirklichung der auf Seite 2 dargestellten Ziele zu schaffen und die bestehenden Interessen miteinander und gegeneinander abzuwägen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, daß die Anlage einer Straße nicht gewünscht wird.
5. Die Erschließungsform für die rückwärtige Bebauung soll privatrechtlich organisiert und nicht durch einen Bebauungsplan vorgeschrieben werden.
6. Der Entwurf wird eine vordere und eine hintere Bauzone ausweisen.
7. Es wird sich um ein reines Wohngebiet handeln.
8. Nach dem heute mit den Bürgern geführten Dialog wird das Bebauungsplanverfahren in der schon bisher üblichen Weise ablaufen.
9. Mit der Vorlage des Bebauungsplanentwurfes im Beirat des Ortsamtes Vegesack wird für Herbst nächsten Jahres gerechnet.

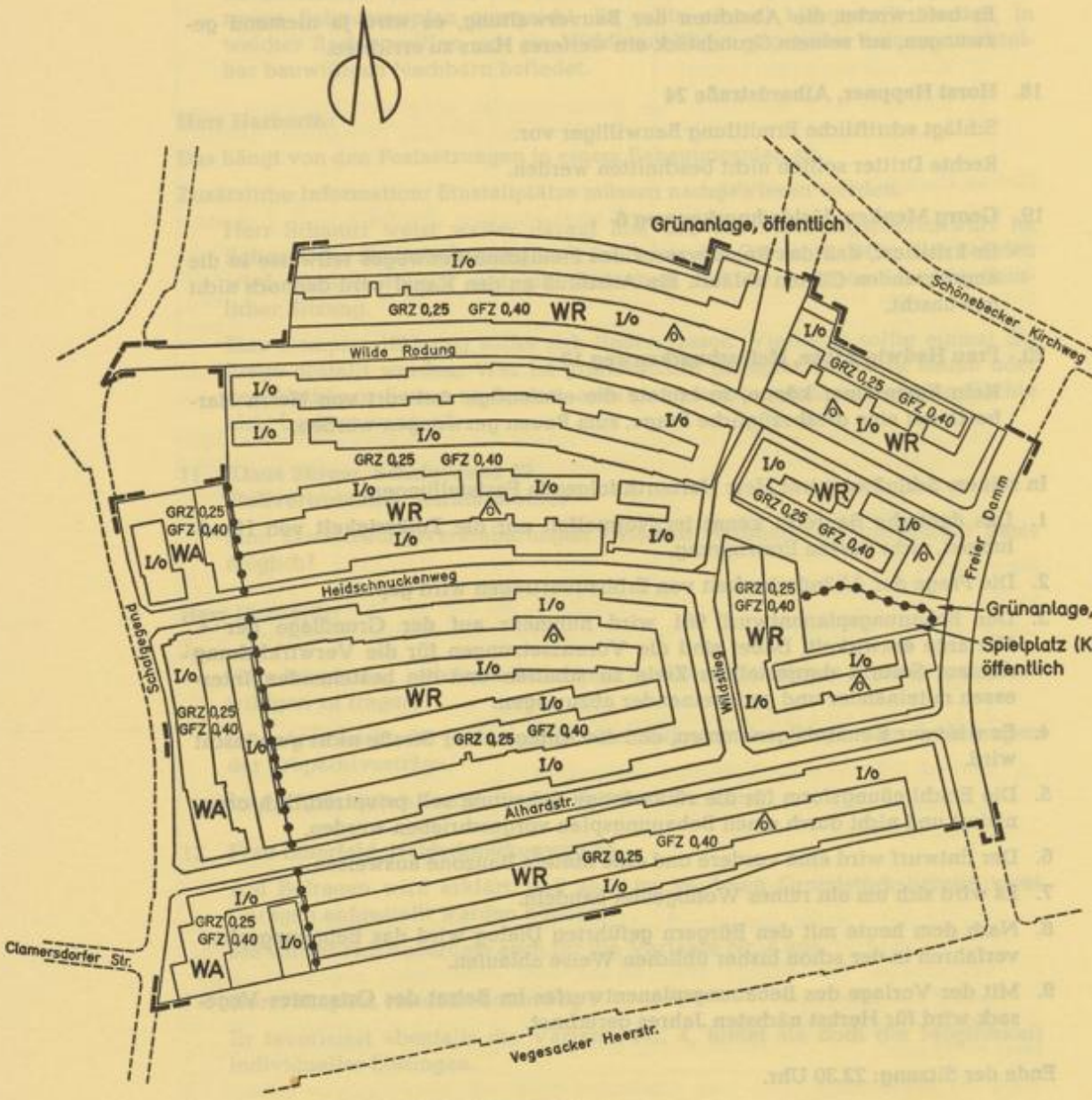
Ende der Sitzung: 22.30 Uhr.

gez. Behrens Vorsitzer	gez. Harborth Planungsreferent	gez. Horn Protokollführer

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 981

für ein Gebiet zwischen Schafgegend, Wilde Rodung (beidseitig), Freier Damm und Alhardstraße (beidseitig) in Bremen - Vegesack



Planzeichenerklärung

———	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
◬	Nur Einzelhäuser zulässig
●–●–●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung