Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(18.4.1977) Drucksache 9/261

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 261 S
18. 04. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 74, Vulkanstraße (beiderseits), Hammersbecker Straße und Fährer Kämpe (beiderseits) in Bremen-Vegesack
Bebauungsplan 948

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

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

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

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 74, Vulkanstraße (beiderseits), Hammersbecker Straße und Fährer Kämpe (beiderseits) in Bremen-Vegesack (Bebauungsplan 948) wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 23. September 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Folgende Behörden und Stellen wurden gemäß § 2 Abs. 5 BBauG bei der Aufstellung des Planes beteiligt:

I. Bundesbehörden

Oberpostdirektion Bremen

II. Bremische Behörden

Senator für Inneres
Senator für Bildung
Senator für Wissenschaft und Kunst
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Senator für Finanzen
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Senator für das Bauwesen
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Fernmeldetechnisches Amt

Liegenschaftsamt
Landesamt für Denkmalpflege
Ortsamt 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
Landesverband der Kleingärtner, Kleinsiedler und Gartenheimer für Bremen und Umgebung e. V.

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 13. Januar 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 23. September 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 21. Oktober bis zum 22. November 1976 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind keine Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 74, Vulkanstraße (beiderseits), Hammersbecker Straße und Fährer Kämpe (beiderseits) 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
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 74, Vulkanstraße (beiderseits), Hammersbecker Straße und Fährer Kämpe (beiderseits) in Bremen-Vegesack

Bebauungsplan 948

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fähr-Lobbendorf (Nr. 525) und hat eine Größe von ca. 12,78 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Gegenwärtiger Zustand

Bis auf den westlichen Teil der Kirchhooper Straße ist das Gebiet mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die für den Ortsteil Fähr-Lobbendorf charakteristisch sind. Im westlichen Teil der Kirchhooper Straße wurden Wohnblöcke mit bis zu 3 Geschossen errichtet, um die nach dem Krieg entstandene Wohnungsnot auffangen zu können. Zwischen diesen Gebieten und der am Südrand des Geltungsbereiches verlaufenden B 74 befindet sich eine der ältesten Kleingartenanlagen in Bremen-Nord. Außerdem wurde in den letzten Jahren auf einem städtischen Grundstück eine Kindertagesstätte mit einem Kinderspielplatz gebaut. Diese Einrichtung nimmt Kinder aus dem ganzen Ortsteil auf.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 ist das im Bebauungsplan vorgesehene Wohngebiet als „Wohnbauflächen" dargestellt. Die Kleingarten- und Grünanlagen sind als Grünfläche (Dauerkleingärten) und die Fläche für die Kindertagesstätte und den Spielplatz als „Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)" dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan in folgenden Punkten ab:

1. Entlang der Bundesstraße 74 ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen als Grünanlage bzw. Lärmschutzwall vorgesehen, während im Flächennutzungsplan die Dauerkleingartenfläche bis an die B 74 heranreicht. Die Anlage von Kleingärten ist hier wegen der Emissionen nicht möglich. Der Grünstreifen bzw. Lärmschutzwall nimmt eine Schutzfunktion für die Kleingartenanlage bzw. für vorhandene Wohnhäuser ein. Nach § 8 (2) Bundesbaugesetz (BBauG) ist in diesem Punkt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, da es sich um eine kleine Fläche handelt und die Grundzüge der Planung beibehalten werden.

2. Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan — Gemeinbedarf (Schule) — ist das städtische Grundstück an der Kirchhooper Straße im Bebauungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) und Grünfläche (Kinderspielplatz) ausgewiesen. Der Unterschied in der speziellen Zweckbestimmung von Schule zu Kindertagesstätte und Kinderspielplatz erklärt sich aus der Entwicklung und Umstrukturierung im Bildungswesen. Da die Fläche für eine Kindertagesstätte im Ortsteil Fähr-Lobbendorf verwendet wird, die als Vorstufe zur Grundschule angesehen werden kann, dient sie als Einrichtung der sozialen Infrastruktur der Versorgung des Ortsteiles. Der Kinderspielplatz ist eine Folgeeinrichtung. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung der speziellen Zweckbestimmung nicht berührt, so daß der Bebauungsplan auch in diesem Punkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Weiterhin gilt hier der Bebauungsplan 251 (Baustaffel- und Gewerbeplan für den Stadtteil Vegesack — Stadtbürgerschaftsbeschluß: 13. Mai 1959, veröffentlicht am 30. Juli 1959, übergeleitet gem. § 173 BBauG). Danach wurde für die Grundstücke der Fährer Kämpe sowie der Vulkanstraße zwischen Lobbendorfer Straße und der Hammersbecker Straße die Gewerbeklasse III und die Baustaffel 2a festgesetzt. Das Grundstück der Kindertagesstätte und des Kinderspielplatzes ist als Gemeinbedarf bzw. die Grünfläche als „Kein Baugebiet" ausgewiesen. Für alle übrigen Grundstücke gilt die Gewerbeklasse IV und die Baustaffel 2a.

Die Straße Fährer Kämpe liegt im Bereich des Bebauungsplanes 332 und die Vulkanstraße im Bereich des Bebauungsplanes 130. In diesen Straßen ist das Verkehrsaufkommen seit dem Bau der B 74 wesentlich geringer geworden, da sie durch diese Straße zu Stichstraßen geworden sind bzw. die Fährer Kämpe nur einen Durchgang für Fußgänger und Radfahrer hat. Durch diese Änderungen ist eine Verringerung des Profils erforderlich geworden. Die beschlossenen Bebauungspläne 332 bzw. 130 werden in diesen Teilen abgeändert und neu beschlossen.

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsziel ist es, die heutige städtebauliche Ordnung zu sichern und die künftige Entwicklung zu lenken. Das soll erreicht werden durch

— Wahrung des Ortsbildes

— Sicherung einer bereits erreichten städtebaulichen Ordnung

— Steuerung der An- und Ausbaumöglichkeiten und

— die Erschließung von zusammenhängenden rückwärtigen Grundstücksteilen, die einer geordneten Wohnbaunutzung, insbesondere der Eigenheimbebauung, zugeführt werden sollen.

Diese Ziele entsprechen damit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, insbesondere den Sachbereichen A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung), E 3 (Wohnumgebung), G 3 (Familien- und Jugendhilfe) sowie H 3 (Landschaftsräume und Erholungsflächen).

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Absicht, den inneren Bereich zwischen Fährer Kämpe, Menkestraße und Kirchhooper Straße zu be-

bauen. Es ist daher notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke zu regeln.

V. Planinhalt

A. Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden, bis auf das neue Erschließungsgebiet südlich Menkestraße, dem Bestand angepaßt.

Der Großteil des Gebietes wird als reines Wohngebiet genutzt und wird daher als „Reines Wohngebiet" festgesetzt. An der Fährer Kämpe ist entsprechend den z. Zt. gültigen Plänen „Mischgebiet" bzw. „Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Ebenfalls an der Vulkanstraße wird ein Teil als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

B. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand und den früheren Plänen wird vorwiegend die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bilden hier die Wohnblöcke südlich der Kirchhooper Straße, die bereits in dreigeschossiger Bauweise vorhanden sind. Für die Gemeinbedarfsfläche — Kindertagesstätte — wird die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt. Sonst gelten die im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen Höchstmaße. Eine Verdichtung findet im Planbereich nicht statt.

C. Bauweise, Baugrenzen

Im Hinblick auf das vorwiegend bebaute Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bilden lediglich die vorhandenen Wohnblöcke an der Kirchhooper Straße und die Reihenhäuser an der Menkestraße. Für sie wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im gesamten Planbereich sollen Baugrenzen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten verbleiben und daß verbleibende Hof- und Gartenräume von jeglicher Bebauung freigehalten werden können. Daher sollen Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur unter Geländeoberfläche zulässig sein.

D. Gemeinbedarf

Die Fläche der errichteten Kindertagesstätte wird als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf — Kindertagesstätte —" festgesetzt (vergl. Punkt III). Die im Bebauungsplan reduzierten Straßenflächen vor den Kirchengrundstücken werden als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche)" festgesetzt. Die Flächen sind im Besitz der Kirchengemeinden und werden bereits entsprechend der Ausweisung genutzt.

E. Verkehr

Im Plangebiet sollen die vorhandenen Straßen, soweit sie noch nicht ausgebaut sind, einen stadtstraßenmäßigen Ausbau erhalten, der dem Verkehrsaufkommen entspricht. Die Lobbendorfer Straße und die Beckedorfer Straße sind bereits ausgebaut und werden entsprechend übernommen. Wie unter III/2. bereits begründet, sollen die Fährer Kämpe und die Vulkanstraße entgegen früheren Festsetzungen im Profil verringert werden. Dadurch sind nur noch geringe Regulierungen erforderlich. Diese sind zum Großteil auf die Kirchhooper Straße beschränkt, in der hierdurch Rad- und Fußwege ermöglicht werden. Dies entspricht der Bedeutung der Kirchhooper Straße als Rad- und Fußwegverbindung aus dem Hammersbecker Bereich nach Fähr-Lobbendorf über die B 74. Bei der vorgesehenen Ausbaubreite besteht die alternative Möglichkeit, einen einseitigen öffentlichen Parkplatzstreifen anzulegen. Diese Straßenbreite (14,20 m) entspricht dem bereits beschlossenen Profil aus dem Bebauungsplan 332. Die Neuerschließung von der Menkestraße abgehend, erhält ein Profil von 8,50 m, das eine Aufteilung in 2,0 m Fußweg, 6,0 m Fahrbahn und 0,5 m Schrammbord ermöglicht und in einem Wendehammer mit öffentlichen Stellplätzen endet. Die Reihenhausgrundstücke sollen über 4,50 m breite Wohnwege erschlossen werden.

F. Grünflächen

Im Planbereich sind bereits verschiedene Grünflächen vorhanden. Im einzelnen handelt es sich um das Kleingartengebiet „Bischofsgarten" zwischen der Fährer Kämpe, der B 74 und der Kirchhooper Straße. Entlang der B 74 ist eine Grünanlage vorhanden. Sie wurde im Plan auf die noch bewohnten Grundstücke Fährer Kämpe 70 und Kirchhooper Straße 2 A ausgedehnt. Diese Ausweisung wurde erforderlich, da das Wohnen direkt an der Bundesstraße unzumutbar und nach § 9 Bundesfernstraßengesetz nur im Ausnahmefalle zulässig ist.

Zwischen der B 74 und der Wohnbebauung an der Kirchhooper Straße soll in der Grünfläche eine Aufschüttung als Lärmschutzwall erfolgen.

Als weitere Grünfläche wurde an der Kirchhooper Straße bereits ein Kinderspielplatz, in Verbindung mit der Kindertagesstätte, angelegt. Dieser Spielplatz wird als „öffentlicher Kinderspielplatz" festgesetzt.

G. Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für Garagen ausgewiesen, soweit dies im Einzelfall städtebaulich notwendig ist. Zur Wahrung des Straßen- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben dadurch unberührt. Im übrigen sollen auch die Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost nach Möglichkeit unterirdisch geführt werden.

Ein Teil des Baumbestandes, der für das Landschaftsbild städtebaulich bedeutend ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG als „zu erhaltende Bäume" festgesetzt. Im übrigen wird auf die Baumschutzverordnung hingewiesen.

H. Nachrichtliche Übernahmen

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

VI. Kosten

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

1. Straßenbau

DM 53 000,— für den Grunderwerb
DM 1 069 000,— für den Straßenausbau
DM 114 000,— für den Kanalbau
DM 29 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

2. Grünflächen

DM 82 000,— für den Grunderwerb
DM 107 000,— für den Ausbau der Grünanlagen
DM 290 000,— für Gebäudeentschädigungen und Abbrucharbeiten

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

Von den unter 1. genannten Kosten (außer DM 114 000,— für den Kanalbau) werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa DM 1 010 000,— Einnahmen entstehen.

VII. Flächenangaben

Wohnbaufläche (WA und WR):	6,8 ha
Verkehrsflächen:	1,89 ha
Grünflächen:	3,44 ha
Gemeinbedarfsflächen:	0,65 ha
Gesamtfläche:	12,78 ha

VIII. Folgemaßnahmen

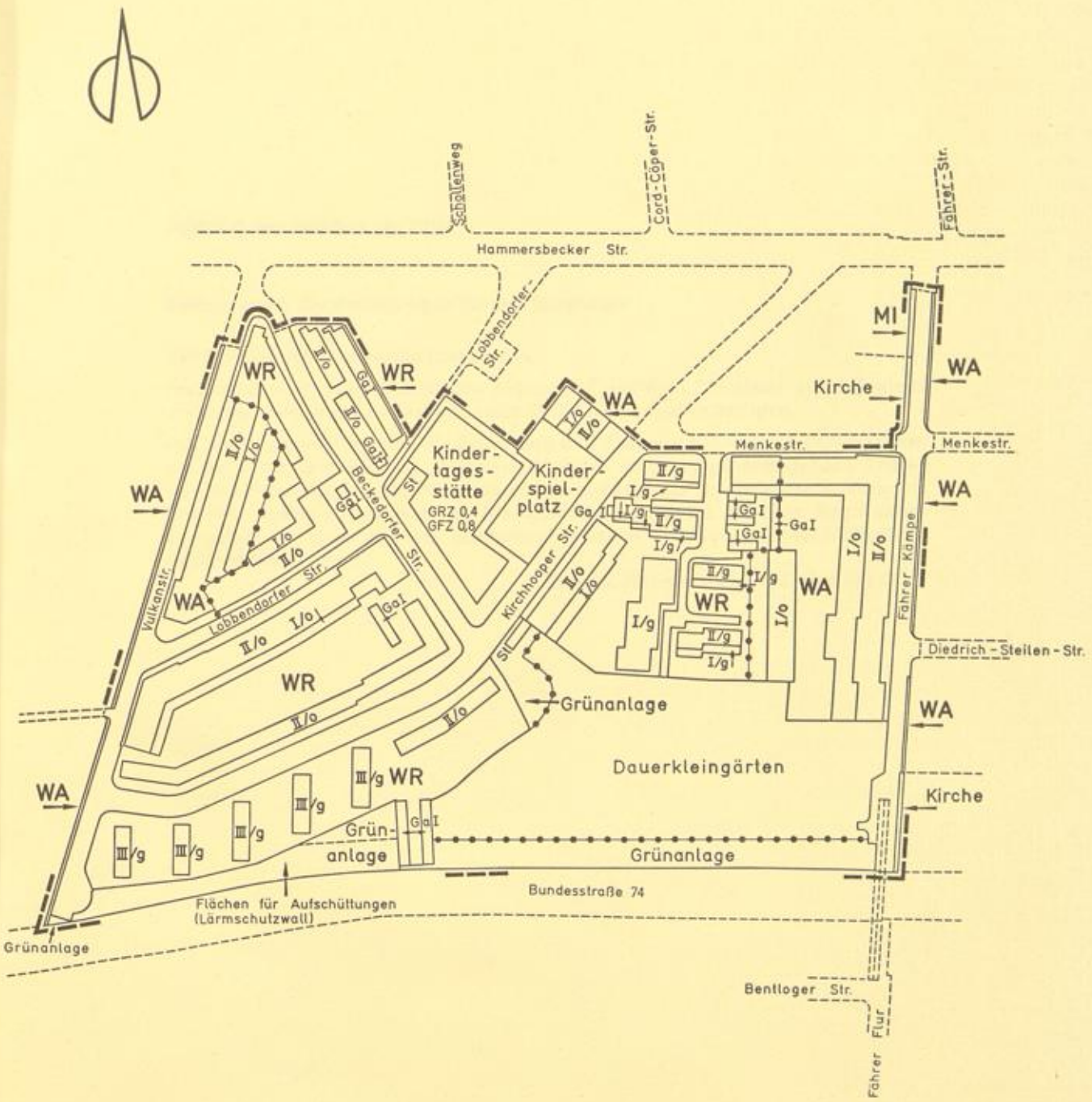
A. Die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen sollen durch die Stadtgemeinde Bremen käuflich erworben oder notfalls enteignet werden.

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

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

BEBAUUNGSPLAN 948

für ein Gebiet zwischen Bundesstraße 74, Vulkanstraße (beiderseits), Hammersbecker Straße und der Fährer Kämpe (beiderseits) in Bremen - Vegesack



Planzeichenerklärung

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
I	Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
St	Stellplätze
GaI	Garagen, eingeschossig
●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BR
Sta
9. W