Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(9.5.1977) Drucksache 9/267

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 267 S
09. 05. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen der Straße Kurtelbeck (beidseitig), Ihlestraße (beidseitig) und Landesgrenze in Bremen-Burglesum
Bebauungsplan 945

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 18. März 1977 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.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen der Straße Kurtelbeck (beidseitig), Ihlestraße (beidseitig) und Landesgrenze in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 26. August 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 945). Die beigefügten Begründungen erläutern den Bebauungsplan und das Deckblatt, 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

1903

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
Katholische Gemeinde zu Bremen
Bremische Evangelische Kirche
Landkreis Osterholz

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 26. August 1975) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 26. August 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan 945 mit Begründung vom 4. Oktober bis zum 4. November 1976 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 17. September bis zum 30. September 1976 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen. In dieser Zeit sind 4 Schreiben mit Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan eingegangen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

1. Ilse und Klaus Henschen, Kurtelbeck 42, Bremen 77,

2. Gerhard und Anneliese Reisewitz, Kurtelbeck 40, Bremen 77,

erheben Bedenken gegen die beabsichtigte Festsetzung einer 4,0 m breiten Verkehrsfläche über das Grundstück Kurtelbeck Nr. 40 zur Anbindung des Grundstücks Kurtelbeck Nr. 42 an die öffentliche Verkehrsfläche. Abgesehen davon, daß eine Nutzung der geplanten Zufahrt nur schwer möglich sei und dadurch der Vorgarten zerstört werde, bestehe bereits eine Zufahrt über den angrenzenden Weg der Gemeinde Ritterhude. Zur Versorgung des Grundstücks wäre ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Kurtelbeck Nr. 40 zu Gunsten des Grundstücks Kurtelbeck Nr. 42 ausreichend.

Hierauf wird erwidert:

Es bestehen keine Bedenken dagegen, den Anschluß des Grundstücks Kurtelbeck Nr. 42 durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das Grundstück Kurtelbeck Nr. 40 an die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Die Anbindung des Grundstücks sowie die Ver- und Entsorgung sind damit ausreichend gesichert.

Es wird daher empfohlen, den Bedenken und Anregungen stattzugeben und statt der 4,0 m breiten Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Kurtelbeck Nr. 40 zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Kurtelbeck Nr. 42 festzusetzen (siehe Deckblatt).

3. August Podlasli, Kurtelbeck 9, Bremen 77,

erhebt Bedenken gegen die Festsetzung eines 5,0 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Bremen im rückwärtigen Teil des o. a. Grundstücks entlang der Landesgrenze. Diese Trasse könne entfallen, indem die Ihle umgeleitet würde und unter Ausnutzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch die Garagenanlage im nordöstlichen Teil des Planbereiches in den Straßenkanal der Planstraße geleitet würde. Der Querschnitt des Straßenkanals könne erweitert werden. Die entstehenden Kosten seien geringer als bei Verwirklichung der vorgelegten Planung. Desgleichen könne der geplante Schmutzwasserkanal in der geplanten Trasse auf seinem Grundstück ebenfalls entfallen,

wenn eine Einleitung in den erforderlichen Kanal der Erschließungsanlage im nordöstlichen Planbereich erfolge. Auch hier sei die Lösung kostengünstiger.

Hierauf wird erwidert:

Der Verlauf der Ihle ergibt sich aus den topographischen Verhältnissen in diesem Bereich. Die Ihle gewährleistet in ihrer jetzigen Lage eine natürliche Entwässerung des anliegenden Geländes. Die vorgeschlagene Umleitung würde zur Anlegung eines Grabens entlang der Landesgrenze zwingen, um das sich hier durch die Gefällesituation des angrenzenden Geländes sammelnde Wasser abzuleiten. Die vorhandenen Verhältnisse würden nicht verbessert, sondern es würden nur neue Probleme entstehen.

Die Festsetzung eines Leitungsrechts durch die Garagenanlage ist eine vorsorgliche Maßnahme für evtl. auftretende zukünftige Erfordernisse durch Planungen im angrenzenden Bereich der Gemeinde Ritterhude.

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus der Gemeinde Ritterhude ist die Leitungstrasse auf dem o. a. Grundstück ebenfalls erforderlich, da der gewählte Verlauf durch das natürliche Gefälle des Geländes einen Anschluß aller Wohngebäude der Gemeinde Ritterhude gewährleistet. Eine Änderung der Entwässerungsanlagen entsprechend den Vorschlägen würde die Herstellung einer Pumpstation erforderlich machen. Diese entstehenden Kosten stehen jedoch in keinem Verhältnis zum Nutzen für das betroffene Grundstück.

Den Grundstückseigentümern im Bereich dieser Leitungstrasse entsteht bereits ein großer Vorteil durch die Verrohrung, denn bisher ungenutzte Grundstücksteile durch den heutigen Verlauf der Ihle können zukünftig genutzt werden.

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

4. Claus Danklef, 2820 Bremen 77, Burgdammer Straße 39 A,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

Ich bin Eigentümer der im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes belegenen Flurstücke 19 und 4. Das Flurstück 4 ist zur Verbreiterung der Ihlestraße als künftige Verkehrsfläche (Verkehrsinsel) vorgesehen, während das Flurstück 19 als Baufläche (MI) ausgewiesen ist.

Ich beantrage hiermit, das Flurstück 19 der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche entlang der Ihle zuzuschlagen, mit dem Ziel, dieses der Stadtgemeinde im Wege des Verkaufs oder als Tauschobjekt zu übertragen.

Hinsichtlich des Flurstückes 4 beabsichtige ich, dieses als Bauland an die östlich anschließenden Anlieger als Wohnbaufläche zu veräußern. Alternativ hierzu wäre ich bereit, dieses Flurstück möglichst umgehend auch an die Stadtgemeinde zu veräußern, da ich diese Planung insoweit für sinnvoll halte.
Hierauf wird erwidert:

In einem Teilstück des Flurstücks 4 verläuft die Ihle. Auch in diesem Bereich ist eine Verrohrung vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem erforderlichen Bauwerk durch die Ihlestraße soll das Flurstück als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Außerdem ergibt sich somit die Möglichkeit, vorhandenen Bewuchs zu erhalten und auch Neuanpflanzungen vornehmen zu können. Bezüglich des Flurstücks 19 bestehen keine Bedenken dagegen, diesen Grundstücksstreifen der Grünfläche zuzuschlagen.

Es wird empfohlen, den Bedenken bezüglich des Flurstücks 19 stattzugeben und diese Fläche im Deckblatt zum Bebauungsplan als Grünfläche auszuweisen. Im übrigen wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen. Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 10. März 1977) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt zugestimmt. 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 Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen der Straße Kurtelbeck (beidseitig), Ihlestraße (beidseitig) und Landesgrenze in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 945) 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 der Straße Kurtelbeck (beidseitig), Ihlestraße (beidseitig) und der Landesgrenze in Bremen-Burglesum Bebauungsplan 945

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burgdamm und hat eine Größe von ca. 9 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Gegenwärtiger Zustand

Im vorliegenden Planbereich sind lediglich an der Straße Kurtelbeck und an der Ihlestraße Altbebauungen vorhanden. Die Grundstücke an der Südseite der Ihlestraße und an der Straße Kurtelbeck wurden, mit Ausnahme der im Süden der Straße liegenden Grundfläche — vornehmlich Flurstück 61/1 —, mit eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen der Straße Kurtelbeck und der Landesgrenze sowie die im Südteil der Straße Kurtelbeck liegende Grundfläche sind zum überwiegenden Teil unbebaut und wurden bislang als Wiesen und Weideland genutzt. Im Westteil dieser Grundstücksflächen verläuft als offener Graben die „Ihle".

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 wurde dieser Bereich als „Wohnbaufläche" dargestellt. Er wird im Süden tangiert von einer Kraftverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 74). Auf einer Teilstrecke wurde zwischen der Kraftverkehrsstraße und der Wohnbaufläche eine Grünfläche (Parks, Grünanlagen) angeordnet.

Für die Grundstücke an der Straße Kurtelbeck und an der Ihlestraße wurde der Bebauungsplan 80 von der Stadtbürgerschaft am 17. Dezember 1952 beschlossen und am 14. Januar 1953 durch den Senat veröffentlicht. Der Bebauungsplan 80 hatte zum Inhalt: Die Baustaffel 1a, die Gewerbeklasse III sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen. Infolge zu kurzer öffentlicher Auslegung ist der Bebauungsplan 80 mit einem wesentlichen Formfehler behaftet, der die Nichtigkeit dieses Planes zur Folge hat.

Für die im Bebauungsplan 80 nicht erfaßte Grundfläche nordwestlich der Straße Kurtelbeck wurden im Bebauungsplan 245 (Baustaffel- und Gewerbeplan für den Ortsamtsbereich Burglesum — Teilbereich nördlich der Lesum — Senatsbeschluß: 21. April 1959, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Juni 1959, veröffentlicht 15. Dezember 1959), der gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz — BBauG — übergeleitet ist, die Baustaffel 1a und die Gewerbeklasse IV festgesetzt.

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsziel ist es, die heutige städtebauliche Ordnung zu sichern und die künftige Entwicklung entsprechend der besonderen Situation des Plangebietes zu lenken. Das soll insbesondere erreicht werden durch

— Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung

— Erschließung von zusammenhängenden, rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen der Straße Kurtelbeck, der Ihlestraße und der Landesgrenze

— Eröffnung der Möglichkeit einer Wohnbebauung — insbesondere einer Eigenheimbebauung — in dem noch unbebauten Gebiet.

Diese Ziele entsprechen damit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, insbesondere den Sachbereichen A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung) und E 2 sowie E 3 (Wohnung und Wohnumgebung).

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Absicht, die im Zusammenhang stehenden rückwärtigen Grundstücksflächen zwischen der Straße Kurtelbeck, der Ihlestraße und der Landesgrenze bebauen zu lassen. Es ist daher notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung zu schaffen und um die bauliche Nutzung dieser Grundstücksflächen festzulegen.

V. Planinhalt

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Durch die folgenden geringen Abweichungen werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht verändert:

1. Die südwestlich der Ihlestraße liegende, im Flächennutzungsplan 1967 dargestelle „Wohnbaufläche" soll im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Abweichung ist eine Folge der inzwischen Realität gewordenen Darstellung des Flächennutzungsplanes, nämlich der Bundesautobahn und Kraftverkehrsstraße auf den Nachbargrundstücken. Außerdem ist die Abweichung geboten, weil sich auf den westlich anschließenden, auf niedersächsischem Gebiet liegenden Flächen eine gewerbliche Nutzung entwickelt hat und ein unmittelbares Angrenzen von Wohngebieten und Gewerbegebieten zu vermeiden ist.

2. Im Bebauungsplan ist die Grundstücksfläche zwischen der Wohnbaufläche an der Straße Kurtelbeck und der geplanten Bundesstraße 74 als Grünfläche (Grünanlage) festgesetzt. Obwohl der Flächennutzungsplan sich nur auf die Darstellung „Wohnbaufläche" beschränkt, hat die Festsetzung „Grünfläche" bereits ihren Ursprung in der Darstellung der Kraftverkehrsstraße im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan setzt lediglich das Planungsziel in konsequenter Weise fort und stellt damit eine Verfeinerung der Darstellung der Kraftverkehrsstraße im Flächennutzungsplan dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B. Art der baulichen Nutzung

Das Neubaugebiet nordwestlich der Straße Kurtelbeck bis zur Landesgrenze soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Maßnahmen der Eigenheimbebauung sollen hierbei besonders gefördert werden. In diesem Rahmen ist hier die Festsetzung „Reines Wohngebiet" (WR) zweckmäßig. Um den Wohncharakter dieses Gebietes nicht zu stören, werden die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zugelassen.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) für die Baugrundstücke an der Straße Kurtelbeck und an der Ostseite der Ihlestraße entspricht der augenblicklichen Nutzung dieser Grundstücke und kommt damit auch dem Bebauungsplan 80 (Gewerbeklasse III) sehr nahe. Allerdings würden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen die Eigenart dieses Wohngebietes unzumutbar beeinträchtigen. Daher werden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1—2 und 4—6 BauNVO nicht zugelassen.

Zur Wahrung des Charakters dieses Gebietes und der lockeren Bauweise sind hier im „Reinen Wohngebiet" wie auch im „Allgemeinen Wohngebiet" nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung „Mischgebiet" für die Grundstücke südwestlich der Ihlestraße ergibt sich sowohl aus der Nachbarschaft der Bundesautobahn und der Kraftverkehrsstraße im Süden und im Südosten als auch aus der Nachbarschaft von gewerblich genutzten Grundstücken im Westen. Jedoch würden in diesem Rahmen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen eine wesentliche Beeinträchtigung mit sich bringen. Um weitere negative Einflüsse auszuschalten, werden Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

C. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Vollgeschoß (als Höchstgrenze) festgesetzt. Diese Bauhöhe entspricht einerseits dem alten Bebauungsplan 80 (Baustaffel 1a) und setzt andererseits die so begonnene Entwicklung im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes fort.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von höchstens 0,3 und der Geschoßflächenzahl von höchstens 0,4 im reinen und allgemeinen Wohngebiet und der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,5 im Mischgebiet dient unter Berücksichtigung des Ortscharakters der Erhaltung ausreichender Freiflächen.

Hinsichtlich der Wohndichte ergeben sich etwa folgende Zahlen:

Vorhandene Bebauung:	32 Wohngebäude
Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit, vorwiegend durch die neue Erschließung:	50 Wohngebäude.

D. Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenzen sollen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten verbleiben und innerhalb der bebaubaren Flächen dennoch Möglichkeiten der freien Gestaltung der geplanten Baukörper gegeben sind. Sie dienen gleichzeitig der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges im Ortsbild. Außerdem sollen sie sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sollen auch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich unter Geländeoberfläche und Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sein.

E. Verkehr

Das Plangebiet soll durch eine neue Wohnstraße nebst Wohnweg erschlossen werden. Die neue Wohnstraße schließt an die Ihlestraße und an die Straße Kurtelbeck an und ermöglicht durch die festgesetzte Breite von 10 m die Aufnahme einer Fahrbahn und beidseitiger Fußwege. Im nördlichen Teil geht die Wohnstraße über einen Wendeplatz in einen 5 m breiten Wohnweg über, der infolge seiner Breite in der Lage ist, sowohl dem Fußgänger- als auch dem Radfahrverkehr zu dienen. Im Bereich des Wendeplatzes reicht die erweiterte Verkehrsfläche aus, um notwendige öffentliche Parkplätze sowie gestaltendes Straßengrün aufzunehmen. Damit entsprechen diese Straßenbreiten den Erfordernissen einer Wohnstraße bzw. eines Wohnweges.

Auch die Straße Kurtelbeck ist entsprechend ihrer Funktion eine Wohnstraße. Sie wird daher im Durchschnitt in einer Breite von 10 m festgesetzt. Das Profil erweitert sich an zwei Stellen, um notwendige Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche aufzunehmen.

Von der Straße Kurtelbeck führt ein 4,5 m breiter Weg in das Wohngebiet Marßeler Feld. Dieser Weg ist notwendig, um eine direkte fußgängerfreundliche Querverbindung vom Wohngebiet Kurtelbeck zu den öffentlichen Einrichtungen (wie Schule, Kindertagesstätte, Kirchen) und den Einkaufsstätten im Marßeler Feld herzustellen. Damit ist das Wohngebiet Kurtelbeck gut an die bestehenden öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen angeschlossen.

Die Ihlestraße ist entsprechend ihrer Bedeutung als Wohnsammelstraße so bemessen, daß neben einer 7,0 m breiten Fahrbahn und beidseitigen Fußwegen die Anordnung einer Grünanlage im Straßenraum als belebendes Element möglich ist.

F. Leitungen

Die Verrohrung der Ihle erfordert die Festsetzung von Abwasserleitungen auf privaten Grundstücksflächen. Zur Sicherung dieser Leitungen ist die Fläche der

Trassen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten.

G. Grünflächen

Entlang der das Plangebiet tangierenden Bundesautobahn und künftigen Bundesstraße sind im Bebauungsplan Grünanlagen festgesetzt. Hierdurch soll insbesondere die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere durch Lärmimmissionen, erleiden. Zusätzlich ist der Hinweis auf die Möglichkeit der Errichtung eines Lärmschutzwalles aufgenommen, der gegebenenfalls Bestandteil des künftigen Planfeststellungsbeschlusses nach dem Bundesfernstraßengesetz werden müßte. Die Notwendigkeit und Ausbildung regelt sich nach den Richtlinien des Bundesministers für Verkehr über den Lärmschutz an Bundesfernstraßen.

H. Sonstige Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für eingeschossige Garagen bzw. im nördlichen Planbereich Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, die für die Anlieger des dortigen Wohnweges bestimmt sind.
2. Zur Wahrung eines gut gestalteten Straßen- und Ortsbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß Einfriedigungen nur als lebende Hecken zulässig sind. Aus diesem Grunde sollen auch Freileitungen nicht zulässig sein. Der § 38 BBauG bleibt dabei unberührt.
3. Im Bereich des Wendeplatzes an der neuen Wohnstraße und am anschließenden Wohnweg wird ein Zu- und Ausfahrverbot festgesetzt, um das Begehen und Radfahren verkehrssicher und ohne Belästigung durch Fahrverkehr zu gewährleisten. Gleichzeitig soll dadurch sichergestellt werden, daß die hier angeordneten Parkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche optimal genutzt werden können. Die Möglichkeit einer Anbindung der Grundstücke an öffentliche Straßen bleibt dabei gewahrt.
4. An der Straße Kurtelbeck steht ein alter, für das Straßenbild bedeutender Baum. Er wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 16 Bundesbaugesetz als „zu erhaltender Baum" festgesetzt. Wegen der übrigen vorhandenen Bäume wird lediglich auf die Baumschutzverordnung hingewiesen.

I. Nachrichtliche Übernahmen

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

VI. Flächenangaben

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung:

Wohnbauflächen: (davon überbaubar: 3,5 ha)	5,8 ha	=	64,3 %
Mischgebiet: (davon überbaubar: 0,1 ha)	0,3 ha	=	3,4 %
Grünflächen:	1,8 ha	=	19,7 %
Straßenverkehrsflächen:	1,2 ha	=	12,6 %
Gesamtfläche:	9,1 ha	=	100 %

VII. Kosten

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

1. Ausbau von Straßen und Wegen

   DM 101 000,— für den Grunderwerb
   DM 634 000,— für den Straßenbau
   DM 540 000,— für den Kanalbau
   DM 100 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten.

Von den genannten Kosten für den Kanalbau (DM 540 000,—) werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Kanalbaubeiträgen voraussichtlich der Stadtgemeinde etwa DM 316 000,— Einnahmen entstehen. Von den übrigen unter 1. genannten Kosten werden ebenfalls nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent an Einnahmen entstehen.

2. Erschließung 189 N (nördlich Kurtelbeck)

   DM 22 000,— für den Grunderwerb
   DM 40 000,— für den Straßenbau
   DM 96 000,— für den Kanalbau

3. Grünflächen

   DM 174 000,— für den Grunderwerb
   DM 330 000,— für den Ausbau der Grünflächen

4. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen

   DM 60 000,— für den Ausbau und die Verrohrung der Ihle innerhalb der ausgewiesenen Leitungstrasse.

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

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.

D. Entgegenstehende oder gleichlautende, früher beschlossene Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Begründung zum Deckblatt des Bebauungsplanes für ein Gebiet zwischen der Straße Kurtelbeck (beidseitig), Ihlestraße (beidseitig) und Landesgrenze in Bremen-Burglesum

Bebauungsplan 945

Die Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 4. Oktober bis zum 4. November 1976 zum Bebauungsplan hinsichtlich der Erschließung und Abgrenzung einzelner Baugrundstücke eingingen, machten folgende Änderungen des Bebauungsplanes notwendig:

1. Auf dem Grundstück Kurtelbeck 40 wird statt der 4,0 m breiten Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstückes Kurtelbeck 42 eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstückes Kurtelbeck 42 zu belastende Fläche festgesetzt. Hierdurch wird ein geringerer Eingriff in Privatflächen erreicht. Die Anbindung des genannten Grundstückes sowie die Ver- und Entsorgung bleiben damit ausreichend gesichert.
2. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt eine ca. 75 m lange und ca. 1 m breite Fläche (Flurstück 19) am Rande der ausgewiesenen, ca. 6 m breiten Grünfläche entlang der Ihle. Diese schmale Fläche ist selbständig nicht nutzbar und wird daher — dem Wunsch des Eigentümers entsprechend — aus dem angrenzend geplanten Mischgebiet herausgenommen und als „Grünfläche (Grünanlage)" festgesetzt. Die geplante Grünfläche entlang der Ihle wird somit geringfügig verbreitert.

Die Grundzüge der Planung werden durch die im Deckblatt enthaltene Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Sie sind auch für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Im übrigen darf auf die Begründung zum Bebauungsplan vom 24. August 1976 hingewiesen werden.

BEBAUUNGSPLAN 945

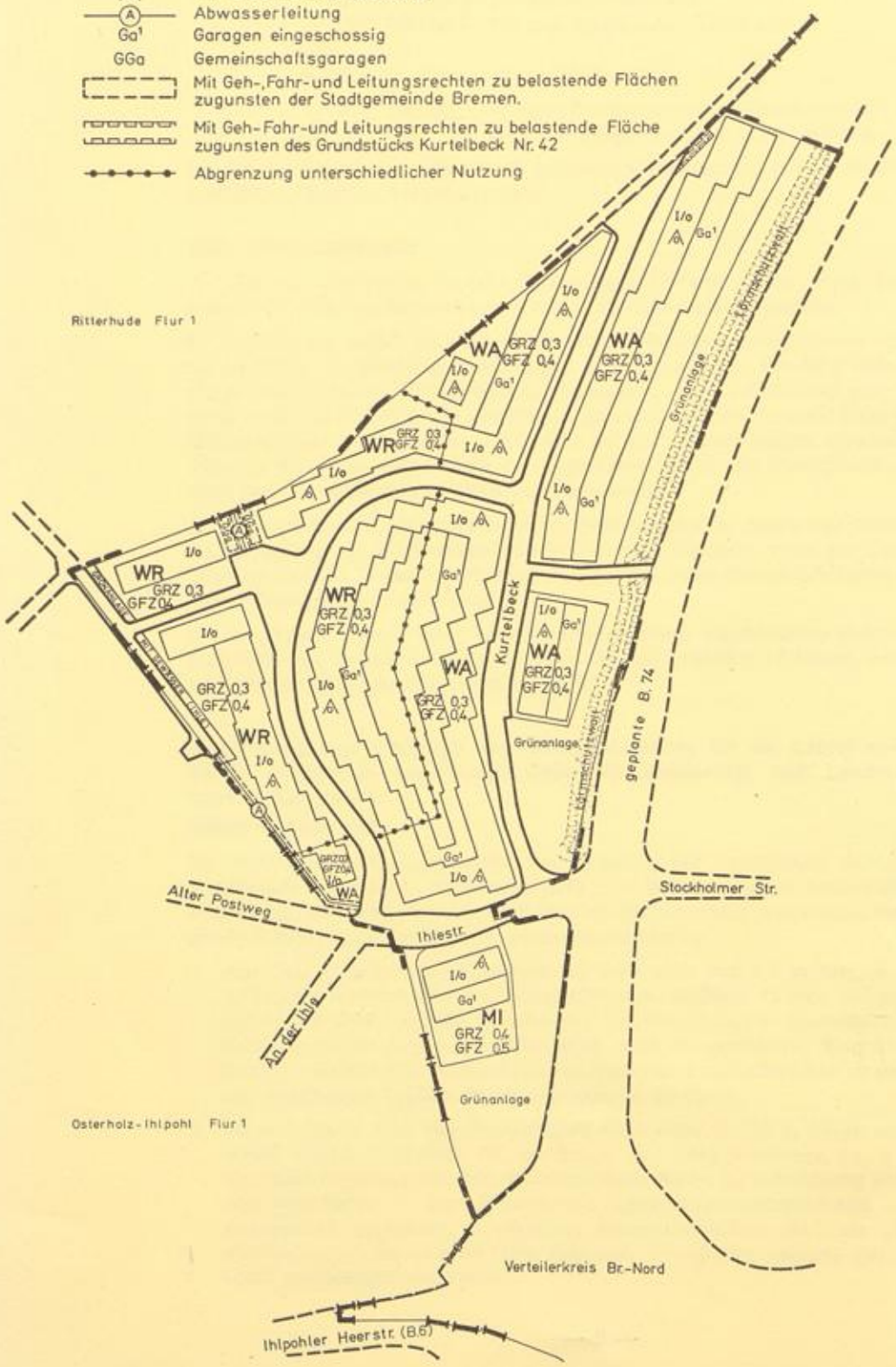
für ein Gebiet der Straße Kurtelbeck (beidseitig), Ihlestraße (beidseitig) und der Landesgrenze in Bremen-Burglesum.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Landesgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- I — Zahl der Vollgeschosse
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- o — Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- (A) — Abwasserleitung
- Ga¹ — Garagen eingeschossig
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen.
- Mit Geh-Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Grundstücks Kurtelbeck Nr. 42
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

V. o. r. W. Fluren 386 u. 387

0 10 50 100 m


Ritterhude Flur 1
WA GRZ 0,3 GFZ 0,4
WR GRZ 0,3 GFZ 0,4
WA GRZ 0,3 GFZ 0,4
WR GRZ 0,3 GFZ 0,4
WA GRZ 0,3 GFZ 0,4
WR GRZ 0,3 GFZ 0,4
WA GRZ 0,3 GFZ 0,4
WR GRZ 0,3 GFZ 0,4
WA GRZ 0,3 GFZ 0,4
MI GRZ 0,4 GFZ 0,5
I/o
Ga¹
Kurtelbeck
Grünanlage
Grünanlage
Grünanlage

rglesum.

BREM
Stadtb
9. Wah