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 9/269

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 269 S
09. 05. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Walliser Straße (zum Teil einschließlich), Bahnanlage (Straßenbahn) und Graubündener Straße

Bebauungsplan 1144

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete 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, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan** für ein Gebiet zwischen Walliser Straße (zum Teil einschließlich), Bahnanlage (Straßenbahn) und Graubündener 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 Planes 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 Walliser Straße (zum Teil einschließlich), Bahnanlage (Straßenbahn) und Graubündener Straße wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 10. Juni 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

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

Gemäß § 2 Absatz 5 Bundesbaugesetz (BBauG) sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
der Senator für Inneres
das Ortsamt Osterholz
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
die Feuerwehr Bremen
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 —
der Senator für das Bauwesen — Straßen- und Brückenbau —
das Bauordnungsamt
das Gartenbauamt
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 —
der Senator für Finanzen
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
die Architektenkammer Bremen
der Bremische Deichverband am rechten Weserufer
die Stadtwerke Bremen AG
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH

Am 10. Juni 1976 hatte die Deputation für Bau und Raumordnung die Auslegung des Planes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 2. August bis 2. September 1976 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 12. bis 26. Juli 1976 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Ortsamt Osterholz Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Planes ist ein Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Zu diesem Schreiben ist auszuführen:

Herr Gerhard Hotrich, Walliser Straße 74, und
Herr Hinrich Behrens, Walliser Straße 72,

wenden sich gegen die im Bebauungsplan als Abwasserleitung zur Walliser Straße zwischen den Häusern Nr. 72 und 74 ausgewiesene, in ihrem Eigentum befindliche Trasse. Sie sind der Meinung, daß diese Trasse in ihrem Eigentum verbleiben sollte. Dieses sei für sie von Bedeutung, weil bei der beabsichtigten Teilung der Grundstücke Walliser Straße 70 und 72 diese Fläche der Abwassertrasse die einzig mögliche Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksteilen sei. Diese rückwärtigen Grundstücksteile seien übrigens nach dem Bebauungsplan bebaubar.

Ohne Zuwegung könne jedoch die ausgewiesene Bebauung nicht realisiert werden; das wäre eine erhebliche Wertminderung für die Grundstücke.

Im übrigen würde die Nutzung der Abwassertrasse als öffentlicher Fuß- und Wanderweg aufgrund der tatsächlichen Lage der Baukörper für die Einwendenden mit zahlreichen Belastungen verbunden sein, weil der Weg unmittelbar an den Wohnräumen vorbeiführe und ungezwungenes Wohnen beeinträchtige. Auch Beschädigungen und Zerstörungen könnten nicht ausgeschlossen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Abwassertrasse, zugleich als öffentliche Grünanlage ausgewiesen, soll eine wichtige Fußgängerverbindung zwischen Osterholzer Sielgraben und dem Bereich der Straßenbahnlinie 1 an der Brienzer Straße ermöglichen. Eine andere Führung des Fußweges, aber auch der Abwassertrasse, ist nicht vertretbar.

Die Ausweisung des Fußweges zwischen Nr. 72 und 74 wurde unter Berücksichtigung des Baubestandes getroffen. Es ist geprüft worden, daß der Planinhalt mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Eine Teilung zum Zwecke der Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile ist möglich. Allerdings kann der Anschluß der rückwärtigen Grundstücksteile an die vorhandenen Verkehrsflächen nicht über die Abwassertrasse bzw. über den im öffentlichen Grünzug liegenden Fußweg geschehen. Die Erschließung dieser rückwärtigen Grundstücksteile ist für das Grundstück Walliser Straße 74 von Südosten her möglich. Das Grundstück Walliser Straße 72 ist ebenfalls für die rückwärtigen Grundstücksteile erschließbar (Einzelheiten sind in einem angrenzenden Bebauungsplan ausgewiesen).

Es muß eingeräumt werden, daß die Durchführung eines öffentlichen Weges gegenüber der gegenwärtigen Situation für die Gebäude Nr. 72 und Nr. 74 mit Nachteilen verbunden sein kann. In Anbetracht der Tatsache, daß das Haus Nr. 74 etwa 6 m vom geplanten Weg entfernt liegt und im Haus Nr. 72 im Erdgeschoß keine Wohnräume mit notwendigen Fenstern zum Weg hin orientiert sind, ist in der Abwägung den öffentlichen Belangen jedoch der Vorrang einzuräumen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bedenken und Anregungen aufgrund der vorstehenden Entgegnungen nicht stattzugeben und den Plan unverändert zu lassen.

Dem Ortsamt Osterholz und dessen Beirat sind die Bedenken und Anregungen und die von der Deputation für Bau und Raumordnung empfohlenen Erwiderungen am 24. Januar 1977 vorgetragen worden. Das Ortsamt Osterholz hat daraufhin mit Schreiben vom 28. Januar 1977 hierzu mitgeteilt:

„Der Beirat hat einstimmig beschlossen, daß den Anregungen und Bedenken des Grundstückseigentümers Walliser Straße 72 teilweise entsprochen werden sollte. Das Grundstück Walliser Straße 70 und 72 wird aufgrund eines Testamentes geteilt. Die Teilungsgrenze verläuft an der westlichen Gebäudekante. Im Falle der beabsichtigten nochmaligen Teilung des Grundstückes Walliser Straße 72 entsteht auf der rückwärtigen Hälfte ein selbständiges Grundstück, das zweigeschossig bebaubar ist (Bebau 568). Dieses Grundstück kann nur über eine Fläche zwischen den Grundstücken Walliser Straße 72 und 74 erschlossen werden. Der Ortsamtsbeirat vertritt die Auffassung, daß die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes über diese Fläche auch planungsrechtlich gesichert werden soll. Diesen Beschluß hat der Beirat einstimmig gefaßt."

Seitens der Deputation für Bau und Raumordnung wird zu diesem Beschluß bzw. der Stellungnahme des Ortsamtes Osterholz mitgeteilt:

Die hier angesprochenen Grundstücke Walliser Straße 70 und 72 liegen, wie der Bebauungsplan zeigt, außerhalb dessen Geltungsbereiches. Unabhängig davon ist aber hierzu anzugeben, daß die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf den Grundstücken möglich ist. Es besteht die Möglichkeit, entweder auf dem ungeteilten Grundstück ein solches Bauwerk zu errichten und die Führung erforderlicher Kanäle usw. über Privatgrund vorzunehmen. Es besteht aber auch die andere Möglichkeit, rückwärts gelegene Grundstücksteile über die verbleibenden, zur Straße hin gelegenen Grundstücke zu erschließen. Hierbei würden Überwegungsrecht in 4 m Breite und Leitungsrecht eine solche Bebauung zulassen.

Der vollständigkeithalber muß hier auch erwähnt werden, daß die im Plan an der Grenze ausgewiesene öffentliche Grünanlage mit einem Kanal (Rohrdurchmesser 1 m) bereits versehen ist, und daß diese Grünfläche daher keinerlei weitere Versorgungsleitungen aufnehmen kann.

Es ist zusammenfassend festzustellen, daß dem Begehren des Ortsamtes stattgegeben werden kann, ohne daß der hier vorliegende Plan davon betroffen wird. Daher wird empfohlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern und ihn in der vorgelegten Form zu beschließen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Walliser Straße (zum Teil einschließlich), Bahnanlage (Straßenbahn) und Graubündener Straße zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes 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 Walliser Straße (zum Teil einschließlich), Bahnanlage (Straßenbahn) und Graubündener Straße

Bebauungsplan 1144

I. Anlaß der Planaufstellung

An städtebaulichen Festsetzungen sind nach dem Staffelbau- und Gewerbeplan Nr. 164 vom 21. Januar 1961 die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III festgesetzt. In einem Teilbereich ist nach dem Flächennutzungsplan von 1967 gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz liegt nicht vor. Vor allem sind keine verbindlichen Regelungen über die überbaubaren Flächen vorhanden.

Zwecks Festsetzung der Flächen für den ruhenden Verkehr, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wie auch der überbaubaren Grundstücksflächen wurde der hier vorgelegte Plan aufgestellt. Die beabsichtigte Nutzungsänderung ist als eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

II. Planinhalt

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet (WR) und allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Bebauungsplan beinhaltet ferner ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Frauenwohnheim). Als Maß der baulichen Nutzung ist für das allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4) und die Geschoßflächenzahl 0,6 (GFZ 0,6) ausgewiesen. Für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Frauenwohnheim) soll als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4) und die Geschoßflächenzahl 0,8 (GFZ 0,8) festgesetzt werden.

Erkennbare Bauabsichten auf Grundstücken im Innenbereich können nur durch Anlage einer öffentlichen Erschließung zur Durchführung gelangen. Im Plan ist hierzu eine Stichstraße mit Wendeplatz ausgewiesen, die durch Wohnwege und öffentliche Grünanlagen zusätzlich an die Walliser Straße und den Wanderweg am Osterholzer Sielgraben angebunden wird. In diesem Bereich sind zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener und offener Bauweise vorgesehen.

Die zunehmende Verkehrsbelastung der Walliser Straße aufgrund der Gesamtschule Bremen-Ost und der gewerblichen Entwicklung im Zentrum von Osterholz macht einen Ausbau erforderlich. Durch Anlage von Rad- und Fußwegen unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes wird das Straßenprofil beidseitig erweitert.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage mit Abwassertrasse wird eine durchgehende Verbindung zwischen dem Osterholzer Sielgraben im Bereich der Straßenbahnlinie 1 und der Brienzer Straße über die Walliser Straße geschaffen. Eine öffentliche Grünanlage ist ferner im Bereich der Erschließungsstraße vorgesehen. Die Verkehrsflächen werden so bemessen, daß auch die Herrichtung von Plätzen für den ruhenden Verkehr möglich ist.

III. Kosten

Wenn die beschriebene Planung realisiert wird, werden der Stadtgemeinde Bremen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

DM 375 000,—	für Grunderwerb
DM 65 000,—	für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau
DM 77 000,—	für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
DM 43 000,—	für Arbeiten des Gartenbauamtes
DM 950 000,—	für Arbeiten des Hochbauamtes

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

IV. Folgemaßnahmen

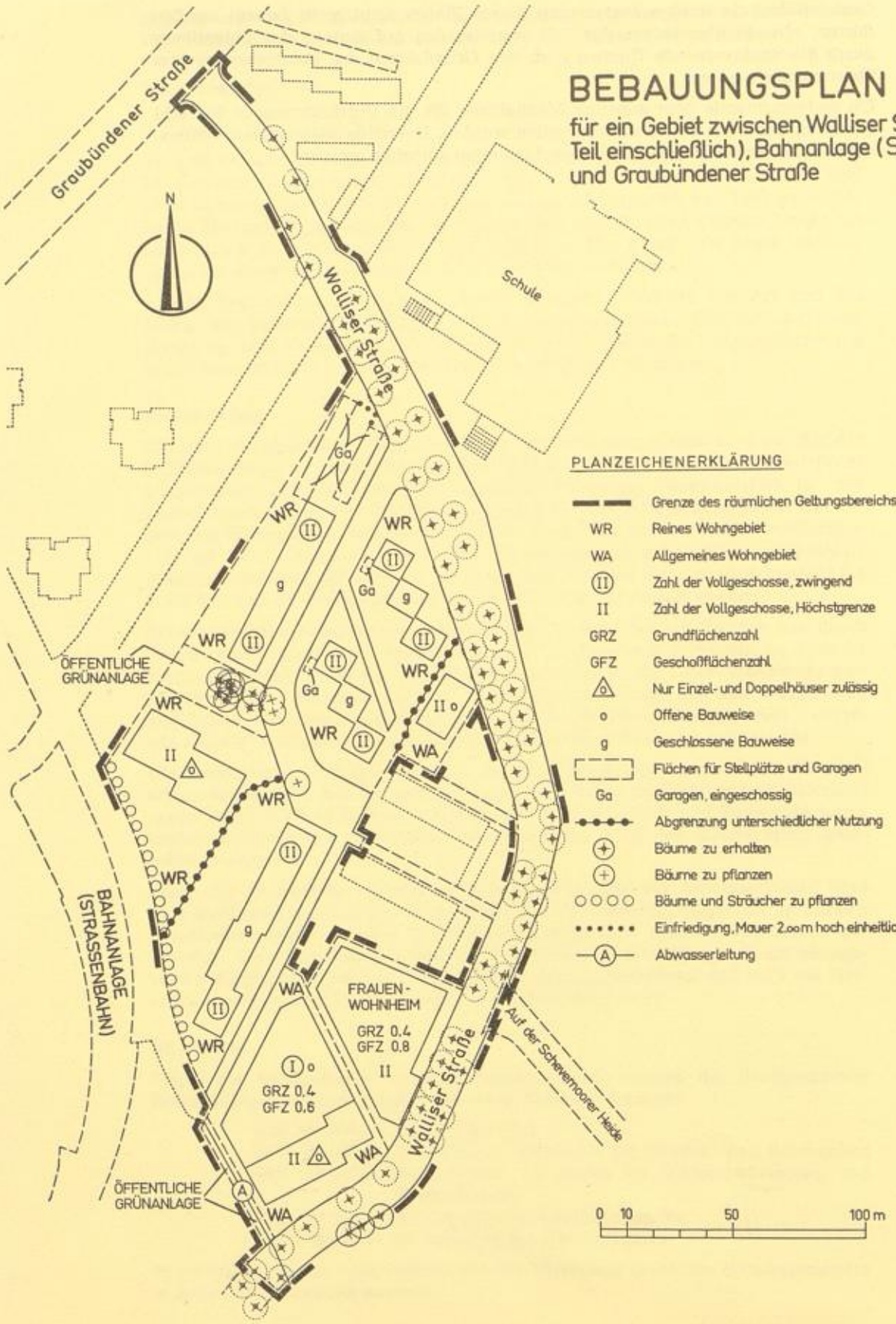
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes 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 Gegebenheiten getroffen werden.

BEBAUUNGSPLAN 1144

für ein Gebiet zwischen Walliser Straße (zum Teil einschließlich), Bahnanlage (Straßenbahn) und Graubündener Straße



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
△o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
▭ ▭	Flächen für Stellplätze und Garagen
Ga	Garagen, eingeschossig
●●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
⊕	Bäume zu erhalten
⊕	Bäume zu pflanzen
○○○○	Bäume und Sträucher zu pflanzen
••••••	Einfriedigung, Mauer 2.00 m hoch einheitlich in Material und Farbe
—(A)—	Abwasserleitung

1144

e (zum
nbahn)

bauungsplanes

rial und Farbe

BREM
Stadtb
9. Wah