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 9/272

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / **272 S**
09. 05. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Hemmstraße (zum Teil beiderseits), südlich Güntherskamp, westlich Am Weidedamm und nördlich Utbremer Ring (Plan 1000 A)

Bebauungsplan 1166

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 21. April 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 mit Deckblatt** für ein Gebiet zwischen Hemmstraße (zum Teil beiderseits), südlich Güntherskamp, westlich Am Weidedamm und nördlich Utbremer Ring **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 Hemmstraße (zum Teil beiderseits), südlich Güntherskamp, westlich Am Weidedamm und nördlich Utbremer Ring 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 Amt für Beiratsangelegenheiten West
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 Gartenbauamt
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
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
die Bremische Evangelische Kirche
die Landwirtschaftskammer Bremen
die Stadtwerke Bremen AG
der Landesverband der Kleingärtner, Kleinsiedler und Gartenheimer für Bremen und Umgebung e. V.

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. Juli bis 26. Juli 1976 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Amt für Beiratsangelegenheiten West Kenntnis zu nehmen.

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

Zu diesen Schreiben ist auszuführen:

A. Träger öffentlicher Belange

Der Senator für Wissenschaft und Kunst hat mitgeteilt, daß es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein wichtiges archäologisches Fundgebiet handelt. Der Senator für Wissenschaft und Kunst hat gebeten, vor Baubeginn den Landesarchäologen zu benachrichtigen.

Hierzu wird mitgeteilt, daß eine entsprechende Benachrichtigung des Bauordnungsamtes über diesen Sachverhalt erfolgt ist. Eine Behandlung im Bebauungsplanverfahren ist nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Das Amt für Wohnung und Städtebauförderung hat erklärt, daß für die geplante Wohnbebauung an der Straße Utbremer Ring bei einer Förderung mit öffentlichen Mitteln bauliche Schallschutzmaßnahmen notwendig sein werden.

Hierzu wird mitgeteilt, daß die Regelung der Frage einer Förderung mit öffentlichen Mitteln nicht im Bebauungsplanverfahren möglich ist, sondern im Rahmen der späteren Durchführung geklärt wird.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan bereits Festsetzungen enthalten, die dem Lärmschutz Rechnung tragen. Außerdem bleibt es dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, erforderlichenfalls weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 21. Juli 1976 Bedenken und Anregungen geäußert und Bezug genommen auf ihr Schreiben vom 4. Mai 1976. Die Handelskammer Bremen hat in ihrem vorgenannten Schreiben mitgeteilt, sie sei der Ansicht, daß im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ausreichender Parkraum für dieses Wohngebiet und die Besucher des Bürgerparks geschaffen werden müsse. Gerade für die Besucher des Bürgerparks müßten ausreichende zusätzliche Parkflächen bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist die Handelskammer der Ansicht, daß die Bauzonen insoweit einer Überprüfung bedürfen und neu konzipiert werden müssen, als durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht zukünftige Verkehrslösungen unmöglich gemacht werden dürfen. Bei der Gestaltung der Bauzonen muß dem Schallschutz und evtl. zu erwartenden Verkehrsimmissionen hinlänglich Rechnung getragen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:
Im Bebauungsplan sind für das neu ausgewiesene Wohngebiet ausreichende Stellplatzflächen vorgesehen. Stellplätze für Besucher des Bürgerparks sollen hier nicht vorgesehen werden, da der Bebauungsplan nicht an den Bürgerpark angrenzt, die Zuordnung der Stellplätze somit äußerst ungünstig wäre und in dem hier geplanten Wohngebiet Stellplätze nur für den durch die Wohnnutzung entstehenden Bedarf zulässig sind.

Zukünftige Verkehrslösungen werden durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Bei der Gestaltung der Bauzonen und der Höhenentwicklung sind u. a. Schallschutz und zu erwartende Verkehrsimmissionen berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden.

B. Bedenken und Anregungen, die von privater Seite geltend gemacht worden sind

Herr Manfred Trompke, Bremen, Kasseler Straße 14,

hat seine Bedenken gegen die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1000 A geäußert. Seines Erachtens soll hier auf Kosten vieler Parzellisten eine Bebauung vorgenommen werden. Darüber hinaus befürchtet er, daß durch die Baumaßnahmen der vorhandene Baumbestand vernichtet wird.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:
Der Bebauungsplan 1000 A ist aus dem Flächennutzungsplan 1967 entwickelt. Er sieht Wohnbebauung an einem Standort vor, der die Vorteile der Innenstadtnähe und einer sehr günstigen Zuordnung zu vielfältigen Naherholungsbereichen verbindet.

Entsprechend seit langem geäußerten Wünschen vieler derzeitiger Bewohner und Einzeleigentümer aus dem Bereich des derzeitigen Kleingartengebietes Findorff-Weidedamm sieht der Bebauungsplan 1000 A vorwiegend Einfamilienhausbebauung vor.

Vor allem die außergewöhnlichen Standortvorteile für eine Wohnbebauung rechtfertigen die Ausweisung von Wohngebiet trotz verschiedener Nachteile, zu denen auch der Verlust an Kleingärten und an dem vorhandenen Baumbestand zählt.

Durch entsprechende Vorbereitungen soll sichergestellt werden, daß rechtzeitig Ersatzkleingärten in der erforderlichen Anzahl bereitgestellt werden können.

Der vorhandene Baumbestand wird fast ausschließlich durch Obstbäume gebildet, die nicht unter die Baumschutzbestimmungen fallen. Auch das Stadtklima wird durch den Verlust an Baumbestand nur vergleichsweise geringfügig beeinflußt, da dieser im Vergleich zu den großen benachbarten Baumbeständen des Bürgerparks und des Stadtwaldes von untergeordneter Bedeutung ist. Außerdem ist durch Ausweisung von Pflanzgeboten im Bebauungsplan sichergestellt, daß soweit wie möglich Ersatz für den derzeitigen Baumbestand geschaffen wird.

Der Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden.

Herr Otto Lübben, Bremen, St. Petrikamp 28,
und 315 Mitunterzeichner haben
Zweifel, ob der Bebauungsplan 1000 A aus dem Flächennutzungsplan 1967 entwickelt worden ist. Sollte er davon abweichen, so wäre dieses besonders zu erläutern. Sie sind ferner der Ansicht, daß die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1000 A zu begründen sei. In der Begründung zum Bebauungsplan 1000 A vermissen sie Angaben über Oberflächengestalt, Trassen oder Festlegungen bezüglich Untergrundverhältnisse, Entwässerung und Abwässerung. Ferner sollten ihres Erachtens die reinen Baukosten, die auf den Einzelnen zu gegebener Zeit zukommen werden, aufgegeben werden. Ihres Erachtens ist, um Baumaßnahmen vornehmen zu können, eine Aufschüttung von ca. 0,80 bis 1,20 m unerläßlich, um die Kanalisation darin unterbringen zu können. In dem Bebauungsplan fehlen nach Ansicht der Einwendenden die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Flächen für Aufschüttungen, ferner die Festlegung der Gesamtfläche im Bebauungsplan, die sich um den östlichen, erst später benötigten Teil des Gesamtgebietes verringert, die Eigenheimwohnungseinheiten, z. B. 60 mit 70 WE, sowie die Einwohnerdichte, als reine Wirtschaftlichkeitsangaben.

Die Einwendenden verweisen insbesondere auf die §§ 5 und 9 des Bundesbaugesetzes, die nach ihrer Auffassung nicht ausreichend berücksichtigt worden seien.

Es wird ferner bemängelt, daß ein Bodengutachten über den Untergrundzustand und über den Grundwasserstand fehlt.

Sie fordern, daß das Gebiet, das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1000 A erfaßt wird, als „Grüne Lunge" für den Stadtteil Findorff erhalten bleibt bzw. Ersatzland in der Nähe bereitgestellt wird.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Der Bebauungsplan 1000 A ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan 1967 entwickelt. Dem steht nicht entgegen, daß der Flächennutzungsplan für einen Teil eines Baugrundstückes an der Hemmstraße gemischte Baufläche darstellt, der Bebauungsplan hier aber allgemeines Wohngebiet ausweist. Durch diese geringfügige Abweichung wird der Flächennutzungsplan nicht in seinen Grundsätzen berührt.

Die Begründung zum Bebauungsplan 1000 A wird um eine Erläuterung der geringfügigen Abweichung vom Flächennutzungsplan ergänzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans bedarf nicht der Begründung. Um Mißverständnisse zu vermeiden, wird aber die Begründung zum Bebauungsplan 1000 A dahingehend ergänzt, daß deutlich wird, daß sich die Aussage, daß mit diesem Bebauungsplan erstmals städtebauliche Festsetzungen für diejenigen Teile des Gebietes geschaffen werden sollen, für die bisher solche Festsetzungen nicht vorlagen, nicht auf den Bereich bezieht, für den die Stadtbürgerschaft am 18. März 1971 einen Planaufstellungsbeschluß gefaßt hat, sondern lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1000 A. Der Inhalt von Bebauungsplänen ist durch § 9 Bundesbaugesetz geregelt. Eine Festsetzung der Oberflächengestalt oder der Untergrundverhältnisse ist danach nicht vorgesehen.

Andere Festsetzungen sind zu treffen, soweit dies erforderlich ist. Eine Festsetzung von Flächen für die Entwässerung ist im Bereich des Bebauungsplanes 1000 A nicht erforderlich, da hier alle erforderlichen Entwässerungsanlagen innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorgesehen sind.

Eine Festsetzung der im Bereich des Bebauungsplans 1000 A aus entwässerungstechnischen Gründen erforderlichen Aufschüttung von durchschnittlich ca. 1,40 m ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da dieser Gegenstand durch § 12 der Bremischen Landesbauordnung bereits hinreichend geregelt ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die überschläglich ermittelten Kosten anzugeben, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, nicht aber etwa die von Privaten zu tragenden Kosten, wie z. B. die „Reinen Baukosten" für private Gebäude oder die Erschließungsbeiträge.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen werden die voraussichtlichen Kosten für erschlossene Baugrundstücke nicht die sonst im Stadtgebiet für Grundstücke in vergleichbarer Lage geforderten Preise übersteigen.

Im Bebauungsplan ist, soweit es erforderlich ist, unter anderem die Mindestgröße der Baugrundstücke festzusetzen. Für den Bereich des Bebauungsplans 1000 A liegt ein solches Erfordernis aber nicht vor: Planerisches Ziel ist vielmehr die Bildung möglichst kleiner Baugrundstücke, um möglichst vielen Interessenten aus allen Bevölkerungsschichten die Errichtung oder den Erwerb eines Eigenheimes in diesem Bereich zu ermöglichen.

Der zitierte § 5 Bundesbaugesetz, nach dessen Absatz 2 Ziffer 7 unter anderem Flächen für Aufschüttungen darzustellen sind, soweit dies erforderlich ist, regelt den Inhalt des Flächennutzungsplanes, **nicht** aber den des Bebauungsplans. Aufschüttungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 9 Bundesbaugesetz sind im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Die generelle Festsetzung von Wohneinheiten und der Einwohnerdichte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Baugrundverhältnisse und der Grundwasserstand im Bereich des Bebauungsplans 1000 A sind Gegenstand planerischer Erwägungen gewesen, da die Baugrundverhältnisse in diesem Bereich relativ ungünstig sind: Sondierungen

haben ergeben, daß tragfähiger Boden erst in ca. 1,50 — 2,50 m, im Durchschnitt etwa 1,80 m Tiefe unter vorhandenem Gelände angetroffen wird.

Die außergewöhnlichen Standortvorteile dieses Bereiches für eine Wohnbebauung sprechen dafür, hier trotz des relativ schlechten Baugrundes eine Wohnbebauung auszuweisen, zumal die durch den schlechten Baugrund bedingten Probleme durchaus lösbar sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan 1000 A wird um einen Hinweis auf die Abwägung der Standortvorteile und der Baugrundverhältnisse ergänzt.

Das Stadtklima wird durch die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans nur vergleichsweise geringfügig beeinflußt, da der hier vorhandene Bewuchs für das Stadtklima im Vergleich zu den großen benachbarten Baumbeständen des Bürgerparks und des Stadtwaldes von untergeordneter Bedeutung ist. Durch Ausweisung von Pflanzgeboten im Bebauungsplan ist darüber hinaus sichergestellt, daß soweit wie möglich Ersatz für den derzeitigen Baumbestand geschaffen wird. Durch entsprechende Vorbereitungen soll dafür gesorgt werden, daß rechtzeitig Ersatzkleingärten in der erforderlichen Anzahl bereitgestellt werden können.
Der Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird wie beschrieben ergänzt.

Die Arbeitsgemeinschaft Gartenheimgebiet Findorff e. V., in Bremen,

hat Bedenken geäußert. Sie ist der Meinung, daß die von ihr bereits früher geäußerten Änderungswünsche in dem Bebauungsplan keine Berücksichtigung gefunden haben. Ihres Erachtens ist

— die Zahl der vorgesehenen Atrium- bzw. Gartenhofhäuser offenbar größer als die Zahl der Bewerber.

— Ferner wird darauf verwiesen, daß die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke voll im Austausch für die im Gebiet Findorff-Weidedamm ansässigen Bewohner nach ihren Bauwünschen bereitgestellt werden sollen. Diese Möglichkeit erscheint ihnen nicht voll ausgeschöpft. Eine Änderung insbesondere eines Gebietes mit 2geschossigen Reihenhäusern sollte entsprechend den endgültigen Bewerberzahlen vorgesehen und möglich gemacht werden, da nach den bisher angemeldeten Interessenten das ausgewiesene Gebiet an freistehenden Häusern und Kettenhäusern nicht ausreichend erscheint.

— Die Planung läßt befürchten, daß durch die weitgehende Reihenhausbebauung die Möglichkeit zur zugesagten Selbsthilfe sich nur auf geringfügige Maßnahmen beschränkt.

— Die vorgeschriebene Anordnung eines Satteldaches und die geradlinige Führung der Baufluchtlinien im Bereich der offenen bzw. halboffenen Bauweise läßt ihres Erachtens nur eine monotone Anordnung der Häuser zu und schränkt die Wünsche mancher Bauwilligen nach Erwerb eines Fertighauses stark ein.

— Es sollten nach ihrer Ansicht Überlegungen angestellt werden, ob nicht Wohnwege (nicht befahrbar) zweckmäßiger sind. Ihres Erachtens könnten hier erhebliche Aufschließungskosten eingespart und gleichzeitig zusätzliche Baugrundstücke gewonnen werden.

Bereits vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes ist von der Arbeitsgemeinschaft folgendes mitgeteilt worden:

„Im vorliegenden Bebauungsplan wurden im westlichen Teil Atrium- bzw. Gartenhofhäuser ausgewiesen.

Weder nach der Eigentümerbefragung, durchgeführt im Jahre 1973, noch nach den vorliegenden Wunschmeldungen der Interessenten besteht ein Bedarf an diesen Hausarten (nur 1 Interessent). Dagegen geht aus der genannten Befragung hervor, daß die Bewohner und Kleineigentümer dieses Gebietes freistehende bzw. Kettenhäuser bevorzugen, für die die vorgesehenen Grundstücksflächen kaum ausreichend sind. Es muß daher vermutet werden, daß der Bereich der Atriumhäuser für gebietsfremde Bewerber vorgehalten werden soll. Diese Maßnahmen würden dem Grundsatz und den Zusagen widersprechen, daß soviel staatliche Grundstücksfläche wie möglich im Austausch den bevorrechtigten Bewerbern (Bewohner und Kleineigentümer) aus unserem Gebiet angeboten werden soll.

Wie bereits in den Besprechungen des Arbeitskreises angeregt, sollten nochmals Untersuchungen angestellt werden, die Zahl der Atriumhäuser zugunsten der freistehenden und Kettenhäuser zu vermindern selbst bei unumgänglicher Vergrößerung der hierfür erforderlichen Straßenflächen.

In dem Bereich der offenen bzw. halboffenen Bauweise wurde das Satteldach in bestimmter Richtung vorgeschrieben. Abgesehen von der daraus und der gradlinigen Führung der Baufluchtlinien zwangsläufig folgenden monotonen Anordnung der Häuser engt es die Wahl der Bauwilligen für die Bauform (z. B. Art des Fertighauses) sowie die Möglichkeit der im Abschlußbericht der Projektgruppe vom Februar 1975 abgegebenen Zusage nach Erfüllung individueller Bedürfnisse in bezug auf Bauweise, Gestaltung und Erstellung sehr stark ein.

Wir meinen, daß das Gesamtbild erheblich abwechslungsreicher wird, wenn die Baufluchtlinien in dem besprochenen Bereich versetzt angeordnet werden, zumal dadurch den Bewerbern aus unserem Gebiet verbesserte Auswahlmöglichkeiten der Hausart sowie der Selbsthilfe gegeben wird.

Auf die Gewährleistung der Eigenhilfe, die zu immer wiederholten Malen selbst vom Herrn Bausenator (öfftl. Versammlung vom 1. Dezember 1971) fest zugesagt wurde, ist der vorliegende Plan nochmals zu überprüfen, soweit die bereits genannten Fakten (Satteldach, Baufluchtlinien) diese einschränken."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den Bedenken und Anregungen der Arbeitsgemeinschaft folgende Stellungnahme ab:

Ersatzkleingärten sollen im Rahmen des Ersatz- und Neubauprogramms geschaffen werden. Darüber hinaus können als Übergangslösung Kleingärten in Anspruch genommen werden, die der Stadt im Zuge der Grundstücksneuordnung im nördlichen Bereich des Gebietes Findorff/Weidedamm übertragen werden.

Die Möglichkeit zur Durchführung von Eigenheimbau in Selbsthilfe wird durch den Bebauungsplan gegeben: Er weist zu einem erheblichen Teil Einzel- und Doppelhäuser sowie Kettenhäuser (halboffene Bauweise) aus. Diese Bauweisen sind besonders für eine individuelle Bebauung in Selbsthilfe geeignet.

Die im Bebauungsplan vorgesehene kleine Gruppe von Atriumhäusern ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption durch geordnete Vielfalt — auch der verschiedenen Wohnformen — abwechslungsreiche Freiräume und Quartiere zu schaffen. Die von der Projektgruppe ermittelten Eigenheimbauwünsche können im Rahmen der im Bebauungsplan 1000 A ausgewiesenen Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie Kettenhäuser zuzüglich der im Konzept der Projektgruppe über den Bereich dieses ersten Bebauungsplans hinaus vorgesehenen Flächen für derartige Bauweisen mehr als befriedigt werden. Die Ausweisung der Atriumhäuser soll daher beibehalten bleiben.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans lassen im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie der Kettenhausbebauung individuellen Bau- und Gestaltungswünschen einen weiten Spielraum:

Auf zwingende Festsetzungen (z. B. Baulinien) wurde völlig verzichtet, die Bemessung der Bauzonen läßt ein Verspringen der Bauflucht zu.

Die gestalterischen Festsetzungen in diesem Bereich beschränken sich auf Dachform und Firstrichtung. Um eine geordnete Vielfalt zu erreichen, sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 und 40 Grad vorgesehen. Auch diese Festsetzung läßt individuellen Bau- und Gestaltungswünschen einen weiten Spielraum. Die Form des Satteldaches wurde gewählt, weil sie ansprechend, wirtschaftlich und — auch im Hinblick auf Selbsthilfemaßnahmen — technisch unkompliziert ist. Das Satteldach ermöglicht besonders gut die Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken. Die Festlegung der Firstrichtungen ist nach ordnenden Gesichtspunkten und mit dem Ziel erfolgt, die relativ kleinen Gartenflächen möglichst wenig zu verschatten.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine Wohnwegerschließung und Sammelgaragen für die Flächen vor, die mit Reihenhäusern bzw. mit Gartenhof- und Atriumhäusern bebaut werden sollen. Für die Flächen, die mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. mit Kettenhäusern bebaut werden sollen, ist eine Wohnwegerschließung vor allem darum nicht geeignet, weil hier individuelle Bebauung unter Einschluß von Selbsthilfemaßnahmen ermöglicht werden soll. Voraussetzung hierfür ist neben der Ausweisung geeigneter Bauweisen die Erschließung der betreffenden Grundstücke durch befahrbare Straßen. Nur so ist eine auch

zeitlich voneinander unabhängige Durchführung einer Vielzahl von Baumaßnahmen verschiedener Bauherren möglich. Auch der Nachweis der Pflichteinstellplätze auf dem Hausgrundstück wird dadurch ermöglicht.

Aufgrund einer Überprüfung der Art der Erschließung werden die Ausweisungen des Bebauungsplans in den folgenden zwei Punkten geändert:

1. Im Bereich der Gartenhof- und Atriumhausbebauung wird durch geringfügige Änderungen der Wegeführung und Verschiebung des Garagenhofes Erschließungsfläche eingespart.

2. Im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung wird — in Anbetracht der geringen Zahl der anliegenden Wohneinheiten — das Profil der dort vorgesehenen (befahrbaren) Schleifenstraße von bisher 10,0 m auf eine Breite von 6,50 m reduziert.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan nicht geändert werden.

Die Aufbaugemeinschaft Bremen, Katharinenklosterhof 8/10, 2800 Bremen,
hat ihre Bedenken und Anregungen wie folgt begründet:

„1. Das vorliegende Grundkonzept für das gesamte Gebiet sieht eine zu hohe Verdichtung vor mit Wohnungen.

2. Die jetzige Planung behindert und verbaut den mittleren Verkehrsring, der auf Grundplanungen von 1852 zurückgeht, in der Folgezeit nicht aufgegeben wurde und von Gutachtern und Beratern der Stadt immer wieder seine Bestätigung fand.

3. Der ‚Nordsammler' (Kanal) hätte bei gutem Willen verlegt sein können, damit die Einzelgrundstücke im oberen Abschnitt des Gebietes für den Eigenheimbau nicht mehr behindert werden.

   Die Eigenheimer kommen weitgehend aus Arbeitnehmerkreisen.

4. Der Bürgerschaftsbeschluß vom 18. März 1971 und die Erklärung vom 16. Februar 1970 der Eigentümer bzw. ihrer Vertretungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 582 fand kaum Beachtung.

5. Das ganze Gebiet hätte als Gartenheimgebiet — wie Wolfskuhle —, beginnend mit dem ‚Kaisen-Aufruf' vom 1. August 1945, fertig sein können, einschl. Aufnahme von Gartenheimern aus anderen Kleingartengebieten, um diese zu ordnen.

Zum Schluß bleibt einmal der Eindruck, mit Teilplänen will man das Gebiet der Eigentümer nach und nach auflösen, um es dann anders zu verplanen und zum anderen bringen Teilpläne der Stadt keine der Zukunft dienenden Lösungen."

Die zitierte Erklärung vom 16. März 1970 — nicht wie angegeben vom 16. Februar 1970 — hat, soweit städtebauliche Belange angesprochen werden, folgenden Wortlaut:

„Um den derzeitigen Zustand des schleppenden Verfahrensganges zu überwinden, verleihen die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 582 ihrem Wunsch nach baldigem Abschluß der Bauleitplanung erneut Nachdruck. Sie verschließen sich der Zielsetzung des modernen Städtebaues durchaus nicht und respektieren die Notwendigkeit einer verdichteten Bebauung, sofern ihren berechtigten Wünschen in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Nach realistischer Einschätzung der heutigen Situation erklären sie sich bereit, gemeinsam mit den städtischen Planungsorganen Wege zu beschreiten, die neben einer intensiven Ausnutzung von Teilflächen auch eine ausreichende Bebauung mit Eigenheimen gewährleisten. Besonderer Wert wird darauf gelegt, daß denjenigen Interessenten des jetzigen Kleingartengebietes, die bereits seit Jahren auf eine Realisierung ihrer Bauabsichten hoffen, nach einem möglichen Umlegungsverfahren geeignete wertgleiche Angebote zur Errichtung von Wohnbauten in der Rechtsform des Einzeleigentums in diesem Baugebiet gemacht werden können. Auf diese Weise kann die seinerzeitige Idee der Gartenheimbebauung in eine neuzeitliche städtebauliche Konzeption integriert werden, ohne daß ein objektiver Wertverlust stattfindet oder unbeabsichtigte Planungsgewinne erzielt werden."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den Bedenken und Anregungen der Aufbaugemeinschaft folgende Stellungnahme ab:

Das vorliegende Grundkonzept für das gesamte Gebiet, das von der Projektgruppe Findorff-Weidedamm erarbeitet wurde, liegt zwar dem Bebauungsplan 1000 A zugrunde, es ist aber selbst nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die nach diesem Konzept für Teilbereiche vorgesehene verdichtete Wohnbebauung entspricht dem Planaufstellungsbeschluß der Stadtbürgerschaft vom 18. März 1971, nach dem für den Bereich des derzeitigen Kleingartengebietes Findorff-Weidedamm eine verdichtete städtische Bebauung und eine Eigenheimbebauung vorgesehen sind. Im Bereich des Bebauungsplanes 1000 A ist allerdings überwiegend eine Eigenheimbebauung vorgesehen, so daß hier von einer zu hohen Verdichtung nicht gesprochen werden kann.

Ein eventueller späterer Bau des mittleren Verkehrsringes wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Der „Nordrandsammler" ist nicht Inhalt dieses Verfahrens. Auch für die Entwässerung des Bereichs dieses Bebauungsplanes ist er nicht erforderlich.

Entsprechend dem Planaufstellungsbeschluß der Stadtbürgerschaft vom 18. März 1971 sieht das von der Projektgruppe Findorff-Weidedamm erarbeitete städtebauliche Konzept eine verdichtete städtische Bebauung und eine Eigenheimbebauung vor.

Soweit in der angeführten Erklärung der Eigentümer bzw. ihrer Vertretungen vom 16. März 1970 städtebauliche Fragen angesprochen werden, wird auch dort eine verdichtete Bebauung und eine Eigenheimbebauung befürwortet.

Der Bebauungsplan 1000 A für einen Teil des Bereiches, auf den sich der Planaufstellungsbeschluß der Stadtbürgerschaft vom 18. März 1971 und die Erklärung der Eigentümer bzw. ihrer Vertretungen vom 16. März 1970 beziehen, sieht hier in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept der Projektgruppe, dem Bürgerschaftsbeschluß vom 18. März 1971 und der Erklärung der Eigentümer vom 16. März 1970 vorwiegend Einfamilienhausbebauung vor.

Frühere Planungen, die die Entwicklung des gesamten Gebietes zu einem „Gartenheimgebiet" vorsahen, d. h. eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern beinhalteten und die zur Erstellung des Bebauungsplanentwurfes 582 führten, wurden aufgegeben:

— Für eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern erwies sich die Erschließung als zu aufwendig.

— Aufgrund der außerordentlich günstigen Lage im Stadtgebiet ist in diesem Bereich einer maßvollen Verdichtung der Vorzug zu geben.

— Nur bei einer angemessenen Verdichtung läßt sich die erforderliche Versorgung dieses Bereichs mit Infrastruktureinrichtungen sicherstellen.

Der Bebauungsplan 1000 A umfaßt zwar nur einen Teil des Bereiches für den die Stadtbürgerschaft am 18. März 1971 einen Planaufstellungsbeschluß gefaßt hat, er ist aber aus dem von der Projektgruppe erarbeiteten städtebaulichen Konzept für den gesamten Bereich entwickelt und somit Teil einer planvollen Ausführung dieses Planaufstellungsbeschlusses. Die mit der Erschließung und Bebauung des gesamten Bereichs verbundenen Probleme, vor allem technischer und sozialer Art, lassen sich nur bei einer abschnittsweisen Durchführung über einen längeren Zeitraum lösen.

Auch können so erhebliche Nachteile hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung und des späteren Baualters der Gebäude vermieden werden, die gewöhnlich auftreten, wenn größere Gebiete innerhalb sehr kurzer Zeit bebaut werden. Der Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden.

Der Kleingartenverein Hufe e. V., Bremen, Hemmstraße 400,
erhebt „Einspruch" gegen die sofortige Realisierung des Bebauungsplanes 1000 A, weil z. Zt. eine Ersatzlandbeschaffung für die verplanten 207 Kleingärten nicht gewährleistet sei.

Auch liege kein Grund vor, dieses Gebiet sofort zu bebauen, weil die Bremer Bevölkerung stetig abnehme. Man solle daher auf das Baugelände auf der grünen Wiese — Holler Land — zurückgreifen, bevor Teile der grünen Lunge Bremens und ein Erholungsgebiet zerstört werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Die angesprochenen Fragen der Realisierung des Bebauungsplanes sowie der

Ersatzlandbeschaffung sind nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Rahmen der späteren Durchführung des Planes zu regeln. Hinsichtlich der Zweckmäßigkeit einer Bebauung im Plangebiet wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan 1000 A verwiesen.

Der Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, die zu dem Bebauungsplan eingegangenen Bedenken und Anregungen in der vorgeschlagenen Weise zu behandeln und den Bebauungsplan, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern.

Das Amt für Beiratsangelegenheiten West teilt folgende Stellungnahme des Stadtteilbeirates Findorff zur Behandlung der Bedenken und Anregungen mit:

„Der Stadtteilbeirat Findorff hat von den zum Bebauungsplan 1000 A eingegangenen Anregungen und Bedenken Kenntnis genommen und schließt sich in seiner Stellungnahme inhaltlich den Ausführungen zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken an.

Sichergestellt werden muß jedoch nach Meinung des Stadtteilbeirates Findorff, daß

1. zur Frage der Breite der Fahrbahn der Haupterschließungsstraße im Bereich des Bebauungsplanes 1000 A eine abschließende Stellungnahme des Beirates erst nach Vorlage des noch zu erstellenden Ausbauplanes abgegeben werden kann.
2. zur Ausweisung der Atriumhäuser bedauert der Stadtteilbeirat Findorff, daß seinem Beschluß auf Reduzierung der ausgewiesenen Atriumhäuser nicht Folge geleistet worden ist.

Der Beschluß des Beirates in dieser Angelegenheit vom 9. Juni 1976 wird hiermit nochmals in Erinnerung gebracht, das heißt, die ausgewiesene Fläche für Atriumhäuser sollte mindestens um die Hälfte der Häuser für eine andere individuelle Bauweise reduziert werden."

Hinsichtlich der Bebauung mit Atriumhäusern hat der Stadtteilbeirat Findorff am 8. Juni 1976 folgenden Beschluß gefaßt:

„Die Deputation für Bau und Raumordnung wird aufgefordert, für die Fläche, die für Atriumhäuser ausgewiesen ist, eine kostengünstigere Eigenhausnutzung zu beschließen."

Vom Senator für Inneres ist zur Stellungnahme des Stadtteilbeirates Findorff folgendes mitgeteilt worden:

„Ich möchte bei dieser Gelegenheit noch einmal auf den Beschluß des Stadtteilbeirates Findorff zur Ausweisung der Atriumhäuser Stellung nehmen. Seitens des Beirates ist seit über einem Jahr die Forderung erhoben worden, eine Reduzierung der ausgewiesenen Fläche für Atriumhäuser vorzunehmen, um an dieser Stelle kostengünstigere Eigenheime bauen zu können. Ich bitte darum, daß diese Vorstellung des Beirates einfließt in den erarbeiteten Bebauungsplan. Bisher sind nach meiner Kenntnis dem Beirat kaum überzeugende Argumente zur Aufrechterhaltung der Atriumhausbebauung gegeben worden."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt zu den Mitteilungen des Stadtteilbeirates Findorff und des Senators für Inneres folgende Stellungnahme ab:
Zu 1. der Mitteilung des Stadtteilbeirates Findorff:

Die Breite der Fahrbahn der Haupterschließungsstraße wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt. Das Amt für Beiratsangelegenheiten West und der Stadtteilbeirat Findorff werden bei der Ausbauplanung beteiligt.

Die Dimensionierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ermöglicht einen Ausbau der Haupterschließungsstraße als zweispurige Straße mit gesonderten Linksabbiegespuren, Parkstreifen mit Straßenbäumen kombiniert sowie Fuß- und Radwegen.

Sofern sich im Rahmen der Bauleitplanung für die an den Bereich des Bebauungsplanes 1000 A anschließenden Bereiche eine gegenüber dem Konzept der Projektgruppe geänderte Erschließung ergibt, die einen Verzicht auf die Anlage gesonderter Linksabbiegespuren ermöglicht, können hierdurch freiwerdende Flächen für zusätzliches Straßengrün genutzt werden.

Zu 2. der Mitteilung des Stadtteilbeirates Findorff sowie zu der Mitteilung des Senators für Inneres:

Die im Bebauungsplan vorgesehene Gruppe von Gartenhof- und Atriumhäusern ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption durch geordnete Vielfalt — auch der verschiedenen Wohnformen — abwechslungsreiche Freiräume und Quartiere zu schaffen.

Bei einer Reduzierung der für eine Bebauung mit Gartenhof- und Atriumhäusern ausgewiesenen Flächen würde ein Maß unterschritten, das für die Bildung einer — wenn auch kleinen — selbständigen städtebaulichen Quartierseinheit erforderlich ist.

Der Bebauungsplan soll daher nicht geändert werden, zumal von Bewohnern und Grundstückseigentümern aus dem Bereich des derzeitigen Kleingartengebietes Findorff-Weidedamm in letzter Zeit vermehrt der Wunsch geäußert wird, eines der vorgesehenen Gartenhof- oder Atriumhäuser zu erwerben.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

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 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Hemmstraße (zum Teil beiderseits), südlich Güntherskamp, westlich Am Weidedamm und nördlich Utbremer Ring 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

Neufassung der Begründung zum Bebauungsplan nebst Deckblatt für ein Gebiet zwischen Hemmstraße (zum Teil beiderseits), südlich Güntherskamp, westlich Am Weidedamm und nördlich Utbremer Ring

Bebauungsplan 1000 A

I. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan 1000 A umfaßt einen Teil des Bereiches, für den die Stadtbürgerschaft am 18. März 1971 den folgenden Planaufstellungsbeschluß gefaßt hat: „Die Stadtbürgerschaft beauftragt den Senat, für das Gebiet zwischen Hemmstraße, Eisenbahn, Weidedamm und Utbremer Ring (Kleingartengebiet Findorff-Weidedamm) einen Bebauungsplan aufzustellen und der Stadtbürgerschaft zur Beschlußfassung zuzuleiten. Der Bebauungsplan soll eine verdichtete städtische Bebauung und eine Eigenheimbebauung zulassen."

Durch Staffelbau- und Gewerbeplan bestanden im Bereich des Bebauungsplanes 1000 A städtebauliche Festsetzungen bisher nur für Teilbereiche entlang der Hemmstraße und des Utbremer Rings. Für den übrigen Teil des Geltungsbereiches sollen durch den Bebauungsplan 1000 A erstmals städtebauliche Festsetzungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan 1000 A ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz aus dem Flächennutzungsplan 1967 entwickelt. Dem steht nicht entgegen, daß der Flächennutzungsplan für einen Teil eines Baugrundstückes an der Hemmstraße gemischte Baufläche darstellt, der Bebauungsplan hier aber allgemeines Wohngebiet ausweist: Der Flächennutzungsplan stellt für einen Teil dieses Grundstücks gemischte Baufläche, für den Rest Wohnbaufläche dar; der Bebauungsplan weist für das gesamte Grundstück einheitlich allgemeines Wohngebiet aus. Da bei der Mehrzahl der benachbarten Grundstücke die Festsetzung von allgemeinem und reinem Wohngebiet bzw. Gewerbeklasse IV vorliegt bzw. geplant ist, ist auch für das betroffene Grundstück die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet gegenüber einer Mischgebietsausweisung zu bevorzugen.

Durch diese geringfügige Abweichung wird der Flächennutzungsplan nicht in seinen Grundzügen berührt.

Der Bebauungsplan 1000 A sieht Wohnbebauung an einem Standort vor, der die Vorteile der Innenstadtnähe und einer sehr günstigen Zuordnung zu vielfältigen Naherholungsbereichen verbindet: Bürgerpark, Stadtwald, der Badesee auf dem Universitätsgelände, die Kleine Wümme, die Kleingartengebiete nördlich der Eisenbahnstrecke Bremen—Hamburg und das geplante Freizeitzentrum „Waller Schuttberg" sind leicht fußläufig zu erreichen. Die bestehende Infrastruktur im Stadtteil Findorff stellt die Versorgung dieses Gebietes von Anfang an sicher. Diese außergewöhnlichen Standortvorteile rechtfertigen die Ausweisung von Wohngebieten, obwohl in diesem Bereich vergleichsweise schlechter Baugrund vorhanden ist und eine Entwässerung nur nach einer Geländeaufhöhung möglich ist.

II. Planinhalt

Der Bebauungsplan weist reines und allgemeines Wohngebiet (WR und WA), die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen sowie Flächen für Garagen aus. Im einzelnen sind vorgesehen: Einzel- und Doppelhäuser, Kettenhäuser (halboffene Bauweise), Reihenhäuser (zweigeschossige geschlossene Bauweise), Gartenhof- und Atriumhäuser sowie drei- und viergeschossige Wohngebäude. Für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Kettenhäuser sind Stellplätze oder Garagen auf den einzelnen Hausgrundstücken vorgesehen bzw. innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Für Reihenhäuser sowie Gartenhof- und Atriumhäuser sind eingeschossige Sammelgaragen, für die drei- und viergeschossigen Wohngebäude Tiefgaragen im Bebauungsplan ausgewiesen.

III. Kosten

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

DM 447 000,—	für Grunderwerb
DM 1 000,—	regulierungsbedingte Kosten
DM 221 200,—	für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau
DM 780 000,—	sind für den Ausbau des Utbremer Rings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich
DM 749 000,—	entstehen dem Gartenbauamt für Kleingartenentschädigung und Räumungskosten

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.

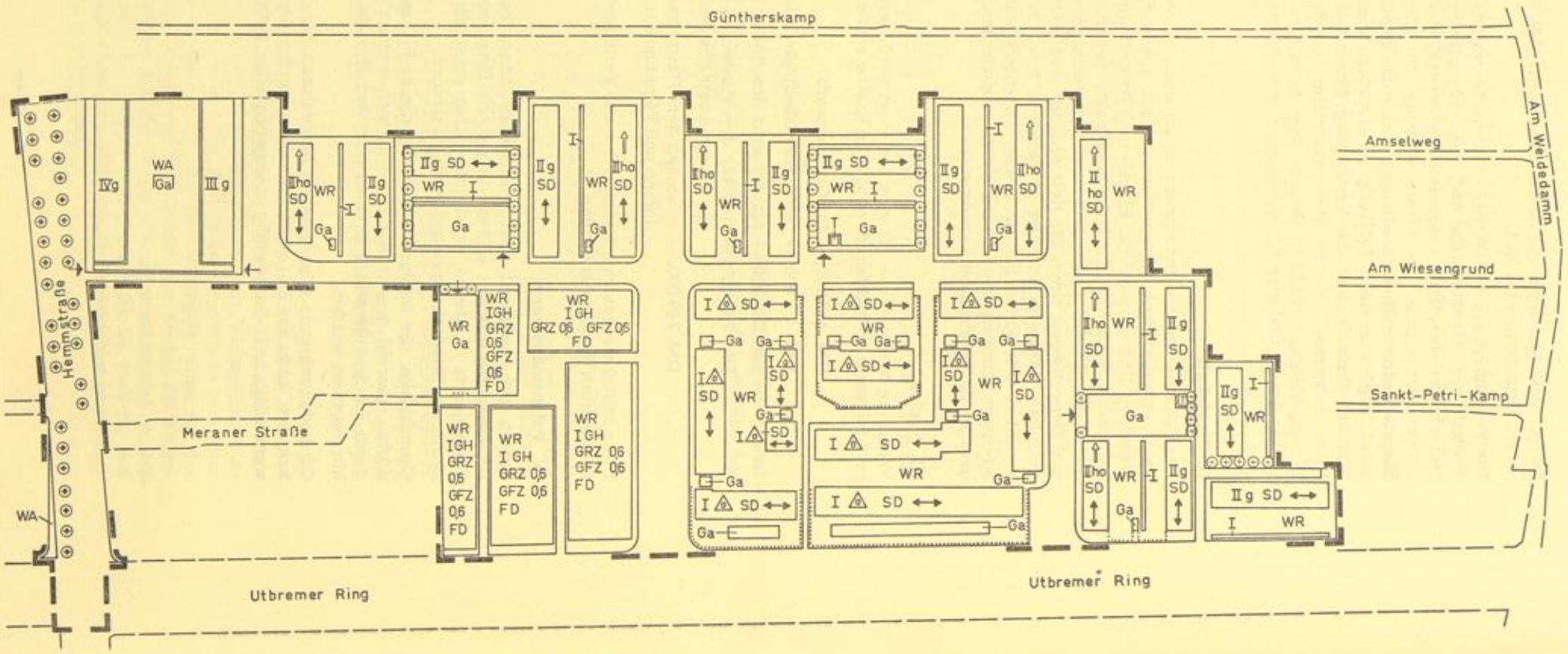
BEBAUUNGSPLAN 1000 A für ein Gebiet zwischen Hemmstraße (zum Teil beiderseits), südlich Güntherskamp, westlich Am Weidedamm und nördlich Utbremer Ring

PLANZEICHENERKLÄRUNG

— —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
ho	Halboffene Bauweise
△	Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
GH	Nur Gartenhof - und Atriumhäuser zulässig

T	Transformatorenstation
Ga	Garagen, eingeschossig
Ga	Garagen, mehr als zur Hälfte unter Geländeoberfläche
→	Ein- und Ausfahrt zu Garagen
FD	Flachdach ≦ 5°
SD	Satteldach ≧ 30° ≦ 40°
↔	Firstrichtung der Hauptbaukörper
⟿	Grundstücksseite, an der die Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten sind
⊕	Bäume zu erhalten
⊙	Bäume zu pflanzen
.....	Einfriedigung, zum Beispiel Mauer, 2,20 hoch, einheitlich in Material und Farbe

0 10 100m



BREM
Stadtbü
9. Wahl