Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(31.5.1977) Drucksache 9/290

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 290 S
31. 05. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Köpkenstraße, St.-Pauli-Straße, Kreuzstraße und Beim Paulskloster

Bebauungsplan 1506 (Köpkenquartier)

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 12. Mai 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung 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 und des StBauFG zu übernehmen.

Anlage 1

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Köpkenstraße, St.-Pauli-Straße, Kreuzstraße und Beim Paulskloster — Bebauungsplan 1506 — wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 9. November 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:

Senator für Arbeit
Gewerbeaufsichtsamt
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Bildung
Senator für Finanzen
Liegenschaftsamt
Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
Senator für das Bauwesen — Stadtplanung, Stadterneuerung —
Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
Senator für das Bauwesen — Straßen- und Brückenbau —
Senator für das Bauwesen — Zivilschutz —
Stadtplanungsamt
Bauordnungsamt — Dezernat —
Bauordnungsamt — Sachgebiet Hausnummernfestsetzungen —
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Hochbauamt

Amt für Straßen- und Brückenbau
Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
Gartenbauamt
Wasserwirtschaftsamt
Senator für Inneres
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Senator für Wissenschaft und Kunst
Landesamt für Denkmalpflege
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Architektenkammer
Bremische Evangelische Kirche
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Handelskammer Bremen
Handelskammer Bremen (Einzelhandelsabteilung)
Handwerkskammer Bremen
Katholische Gemeinde zu Bremen
Oberpostdirektion Bremen

Nach Klärung bestimmter Fragen hatten die Träger öffentlicher Belange mit Ausnahme der Handelskammer gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.
Die Handelskammer gab folgende Stellungnahme ab:

„Gegen die von Ihnen vorgelegte Planung im Bereich Köpkenquartier bestehen unsererseits schon deshalb starke Bedenken, weil diese, entgegen der zwingenden Vorschrift des § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes, nicht aus den zugrundeliegenden, rechtlich gültigen Flächennutzungsplänen entwickelt worden ist. Sollten sich die rechtlichen Grundlagen in absehbarer Zeit verändern, bitten wir um erneute Anhörung."

Zu der Stellungnahme der Handelskammer wurde ausgeführt:

Gemäß § 8 Abs. 2 Bundesbaugesetz sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Deputation für Bau und Raumordnung faßte am 11. März 1976 den Beschluß, den Flächennutzungsplan im Bereich Ostertor zu ändern, um eine Entwicklung dieses Bereichs entsprechend seiner heutigen überwiegenden Nutzung als citynahes Wohngebiet zu ermöglichen. Auf die überörtliche Verkehrsverbindung — Mozarttrasse — wird verzichtet. Die Änderung wurde auf der Grundlage des Nutzungskonzepts der Bremischen Gesellschaft und des Planaufstellungsbeschlusses 1500 erstellt. Die Stadtbürgerschaft stimmte dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Ostertor — Teil A — am 14. Dezember 1976 zu. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19. Januar 1977 nach § 12 BBauG veröffentlicht.

Es wurde empfohlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern. Die Deputation für Bau und Raumordnung hat entsprechend entschieden.

Der Stadtteilbeirat Mitte hatte in seiner Sitzung am 6. September 1976 dem Bebauungsplan mit zwei Änderungswünschen zugestimmt. Entsprechende Änderungen sind im Bebauungsplan vorgenommen worden.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung wurde folgendes mitgeteilt:

„Mit dem Bebauungsplan Köpkenquartier wird angestrebt, durch Entkernung (und damit Schaffung von Freiraum im Blockinnern), Erneuerung von Bausubstanz und Verkehrsberuhigung die Wohnverhältnisse zu verbessern. Dabei ist besonderer Wert auf die Erhaltung der Baustruktur und Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung gelegt. Aus der Sicht der Stadtentwicklung bestehen keine Bedenken."

Erörterungen des Planentwurfs gemäß § 9 StBauFG sind durchgeführt worden. Der abschließende Bericht liegt vor. Die Ergebnisse der Erörterungen sind in die Planung einbezogen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 9. November 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 21. Januar 1977 bis zum 21. Februar 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 4 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Nachdem die Bedenken

eines Schreibens im gegenseitigen Einvernehmen ausgeräumt werden konnten, ist zu 3 Schreiben folgendes auszuführen:

1. Rechtsanwalt Dr. von Einem für die Firma Klaus Thede, 2800 Bremen, Kirchweg 214

„Für meine Mandantin beantrage ich,

den Bebauungsplan Nr. 1506 dahin zu ändern, daß die im Bremischen Flächennutzungsplan von 1967 und im Bebauungsplan Nr. 418 eingezeichnete, das Gebiet des Planes Nr. 418 zwischen Ostertorsteinweg und Osterdeich etwa von Norden nach Süden kreuzende dreibahnige Planstraße — die sogenannte ‚Osttangente' — wiederhergestellt wird; mit der Durchführung der Planstraße in Zusammenhang stehende Aufhebungen von Straßen mögen dabei, wie im Bebauungsplan Nr. 418 vorgesehen, bestehen bleiben.

Die Firma Thede, die Fahrzeuginstrumente und Industriemeßgeräte herstellt, bearbeitet und vertreibt, hat ihre Fabrikations- und Arbeitsräume in dem ihr gehörigen Haus Kirchweg 214. Das Gebäudegrundstück grenzt außer an den Kirchweg an die Planstraße Neuenlander Ring, die in dem geltenden Bebauungsplan von 1967 zur Verbindung des ‚Rembertikreisels' auf dem rechten Weserufer über eine geplante neue Weserbrücke mit der Neuenlander Straße und den dahinter liegenden Gebieten vorgesehen ist. Dieser Straßenzug sollte als dreibahniger Verkehrsweg die sogenannte ‚Osttangente' eines um die Bremische Altstadt führenden Tangentenvierecks bilden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1506 berührt das Gebiet der Osttangente. Wird der Entwurf des Planes Nr. 1506 beschlossen, wird die Durchführung der Osttangente jedenfalls in der vorgesehenen Form unmöglich. An der Aufrechterhaltung der Osttangente hat die Firma Thede aber ein wesentliches Interesse. Für einen großen Teil der Mitarbeiter dieser Firma würde die Herstellung der Osttangente eine wesentliche Verkürzung ihres Weges zur Arbeitsstätte bedeuten. Sie wirkt sich umso mehr aus, als gerade am Beginn und Ende der üblichen Arbeitszeiten bei den jetzt vorhandenen Weserübergängen regelmäßig erhebliche Staue auftreten. Die Verbindung über die Osttangente ist für die Firma ferner von besonderem Wert, weil sie den Warenverkehr und den Verkehr der Kunden unmittelbar von ihr zu allen mittleren und östlichen Stadtteilen von Bremen auf dem rechten Weserufer sowie darüber hinaus in das Niedersächsische Gebiet — ebenso wie für die umgekehrte Richtung — auf verhältnismäßig kurzem, wahrscheinlich störungsfreiem Wege ermöglicht.

Für die Firma Thede habe ich deshalb den vorstehenden Antrag gestellt.

Zur Begründung des Antrages und damit der Bedenken und Anregungen beziehe ich mich auf die anliegende Eingabe, die für die Aufbaugemeinschaft gegenüber dem Bebauungsplan 1503 bei dem Stadtplanungsamt von mir eingereicht wurde. Den Inhalt dieser Eingabe mache ich zur Begründung des vorstehenden Antrages.

I. Nach § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Stadtbremische Flächennutzungsplan 1967 sah die Osttangente an der Stelle vor, an der sie der Bebauungsplan 418 ausweist. Der Flächennutzungsplan 1967 ist nur in Einzelheiten durch Beschluß der Stadtbürgerschaft vom 14. Dezember 1976 — durch Anbringung einzelner Deckblätter — geändert worden. Die eine Änderung bringt die Aufhebung der Osttangente zum Ausdruck. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist rechtswidrig. Rechtswidrig würde damit auch der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1503 sein, der aus ihm zu entwickeln ist.

1. Der Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 BBauG — sowohl der alten wie der neuen Fassung — für das ganze Gemeindegebiet zu erlassen. Der Erlaß eines Flächennutzungsplanes für ein Teilgebiet der Gemeinde ist damit unzulässig. Er widerstreitet auch dem Wesen des Flächennutzungsplanes als eines Planes, der in den Grundzügen die gesamte in sich zusammenhängende künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darstellen soll — BBauG § 5 Abs. 1 —.

Was für den Erlaß des Flächennutzungsplanes maßgebend ist, gilt nach § 2 Abs. 6 BBauG auch für dessen Änderung. Eine Änderung ist danach nur im Ganzen, nicht aber ‚scheibchenweise' zulässig.

2. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 1967 ist aber auch aus materiellen Gründen unzulässig.

Ein großer Teil des Bremischen Stadtgebietes, mindestens die bereits besiedelten Gebiete, ist im Sinne des Bundesraumordnungsgesetzes vom 8. April 1965 — BGBl. I S. 306 — (ROG) Verdichtungsgebiet. In Verdichtungsgebieten sollen zur Aufrechterhaltung oder Herstellung gesunder räumlicher Lebens- und Arbeitsbedingungen u. a. auch die Verkehrsverhältnisse verbessert werden — ROG § 2 Abs. 1 Ziffer 6 —. Die ‚verkehrsmäßige ... Aufschließung' und ‚die Bedienung mit Verkehrs ... leistungen' sowie die angestrebte Entwicklung des Gemeinwesens sollen miteinander in Einklang gebracht werden — ROG § 2 Abs. 1 Ziffer 1 —.

Dieser Zielsetzung muß besonders der Flächennutzungsplan genügen, der in Bremen nach § 5 Abs. 1 letzter Satz ROG dazu bestimmt ist, die ‚Programme und Pläne' nach dem ROG darzustellen. Auch nach dem BBauG ist der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen — § 1 Abs. 4 —. Diese Vorschriften zwingen den Plangeber des Flächennutzungsplanes, im Sinne des § 1 Abs. 6 BBauG, den ‚Belangen des Verkehrs' bei Abwägung gegen die übrigen für die städtebauliche Entwicklung maßgebenden Gesichtspunkte ein wesentlich größeres Gewicht beizumessen, als es der geänderte Flächennutzungsplan tut.

Dieser geänderte Plan beseitigt eine Verkehrsplanung, die seit rund 50 Jahren — seit Schaffung der Bremischen Landesplanung 1926 bis 1930 — besteht und für weite Stadtgebiete wie auch für das Umland lebenswichtig ist. Darauf wird im einzelnen noch einzugehen sein.

Der geänderte Flächennutzungsplan kann danach aus formellen wie materiellen Gründen nicht als rechtswirksam angesehen werden. Es gilt deshalb der Flächennutzungsplan 1967 in seiner ursprünglichen vor Beschlußfassung über die Änderungen geschaffenen Gestalt.

3. Den im ROG niedergelegten Zielen der Raumordnung widerstreitet auch der Bebauungsplan Nr. 1503 selbst. Er hätte nach § 1 BBauG den Zielen der Raumordnung angepaßt werden müssen oder — wie es § 5 Abs. 4 ROG ausdrückt — ‚die Ziele der Raumordnung ... beachten' müssen. Die dargelegten Ziele der Raumordnung zwingen dazu, bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan den ‚Belangen des Verkehrs — im Sinne des § 1 Abs. 6 BBauG — wesentlich größere Bedeutung beizumessen als es der Entwurf tut.'

4. Die Erläuterung des Bebauungsplanes 1503 beruft sich auf das Städtebauförderungsgesetz (StFG) und darauf, daß das Gebiet des Bebauungsplanes Sanierungsgebiet im Sinne dieses Gesetzes sei. Auch im Sanierungsgebiet sind die erforderlichen Verkehrswege anzulegen und — soweit die Zusammenhänge der Raumordnung erfordern — auch durch dieses Gebiet hindurchzuführen. Die Grundsätze des BBauG und damit auch die durch dessen § 1 Abs. 4 in Bezug genommenen Grundsätze der Raumordnung gelten für die nach dem StFG ausgewiesenen Sanierungsgebiete ebenfalls — StFG § 86 Abs. 1 —. Die Grundsätze des StFG stehen der Wahrung der verkehrsmäßigen Belange nicht entgegen.

II. Daß die in der Änderung des Flächennutzungsplanes und im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1503 zum Ausdruck gebrachte Fortlassung der Osttangente den Anforderungen des ROG und des § 1 Abs. 4 und Abs. 6 BBauG nicht genügt, zeigt sich im Einzelnen in Folgendem, wobei sich zugleich ergibt, wie ungünstig sich die Fortlassung auf die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen auswirkt:

1. Die Osttangente ist Teil eines Tangentenvierecks, das auf seiner Nordseite vom Rembertiring und Breitenweg — mit der Hochstraße —, auf seiner Westseite von einer Verbindung des Breitenweges zur Contrescarpe und Stephaniebrücke, von dieser Brücke und der B 6 sowie auf seiner Südseite von der Neuenlander Straße gebildet wird. Dieses Tangentenviereck einschließlich der Osttangente war bereits in den Stadtplanungen von 1926 bis 1930 vorgesehen, die unter bestimmender Mitwirkung des Städtebauers Prof. Dr. h. c. Fritz Schumacher, Oberbaudirektor in Hamburg, und des bekannten Verkehrsexperten Prof. Dr. Ing. Blum, Ordinarius an der Technischen Hochschule Hannover, zustandegekommen sind. Das ist im Einzelnen aus dem damals niedergelegten Stadtplanungswerk ersichtlich.

Das Tangentenviereck ist sodann 1949 im Bremischen Generalverkehrslinienplan von der Bürgerschaft als maßgebende Darstellung einer Planung der künftigen Verkehrslinien beschlossen worden. Diese Planung stimmte überein mit einem

Gutachten der ‚Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung'. In jeden Wirtschafts- und Flächennutzungsplan der Folgezeit ist die Planung des Tangentenvierecks — durch erneute Beschlußfassung — übernommen worden, zuletzt in den Flächennutzungsplan 1967. Gegenstand dieser Planungen war jeweils auch die Osttangente.

2. Entsprechend der Beschlußfassung sind von dem Tangentenviereck von insgesamt 11 km Länge auch rund 8 km gebaut worden. Was fehlt, ist mit Ausnahme einer kurzen Verbindung zwischen der Hochstraße am Breitenweg und der Contrescarpe nur die Osttangente. Die Art und Weise, wie der Rembertiring zum Rembertikreisel hin nach Süden gezogen worden ist und der Rembertikreisel selbst haben auch nur ihren Sinn dadurch, daß die Osttangente an den Kreisel angeschlossen werden sollte. Die Lage von Rembertiring und -kreisel sind nur motiviert durch die Planung der Osttangente.

Unter erheblichem Kostenaufwand — nach dem Preisstand von 1975 135 Mio — sind durch die Herstellung von rund 8 km des Tangentenvierecks Werte geschaffen worden, die nicht dadurch teilweise wieder wertlos gemacht werden würden, daß nachträglich das beschlossene Tangentenviereck zu einem Stück wieder aufgegeben wird. Was rund 50 Jahre aufgrund eingehender Studien und sachverständiger sowie gründlicher Überlegungen für gut befunden worden ist, darf nicht aufgegeben werden, weil man neuerdings die Belange des Verkehrs weniger gewichtet als andere Interessen. Durch den Fortfall der Osttangente werden nicht nur die Belange des Individualverkehrs, sondern auch die des öffentlichen Straßenverkehrs beeinträchtigt, wie noch auszuführen sein wird.

Bei der Frage nach Beibehaltung oder Fortlassung der Osttangente fällt auch besonders in das Gewicht, daß die Stadt bereits Aufwendungen von rund 30 Mio für den Erwerb von Grund und Boden zur Schaffung der Osttangente gemacht hat, Aufwendungen, die im wesentlichen nutzlos sind, wenn das Projekt aufgegeben wird.

3. Es gibt ferner zu denken, daß die Träger öffentlicher Belange, die nach § 2 Abs. 5 BBauG an der Planung zu beteiligen waren, sich überwiegend für die Beibehaltung der Osttangente ausgesprochen haben.

4. Seit 1930 haben sich Stadt und Umland auf die Ausführung des Tangentenvierecks einschließlich der Osttangente eingestellt. Die Osttangente ist von besonderer Bedeutung für den Verkehr der südlich von Bremen liegenden Gebiete Stuhr und Delmenhorst nach Bremen, vor allem in dessen östliche Teile, und für den Verkehr von diesen Gebieten durch Bremen hindurch.

5. Für die Osttangente besteht ein dringendes Verkehrsbedürfnis. Sie ist vor allem unerläßlich für die Verbindung aller mittleren und östlichen Teile der Stadt auf dem rechten Weserufer mit den mittleren und östlichen Stadtteilen der Neustadt. Ein weiteres Bedürfnis besteht für den Verkehr von den Niedersächsischen Gebieten im Raum der Gemeinden Stuhr und Delmenhorst mit diesen Teilen Bremens auf dem rechten Weserufer und den Niedersächsischen Gebieten nördlich von Bremen. Für zahlreiche Mitbürger eröffnet die Osttangente die Möglichkeit, Wohnung und Arbeitsplatz schneller zu erreichen. Ganz speziell schafft sie die Möglichkeit besserer Anbindung des Gewerbegebietes Huckelriede an das allgemeine Bremer Verkehrsnetz.

Vor allem aber — was noch wichtiger ist —: Die Osttangente entlastet die zu Zeiten des Hauptverkehrs bereits jetzt völlig verstopften Straßenzüge über die Große Weserbrücke und die Hastedter Weserbrücke. Sie trägt zudem wesentlich dazu bei, die Altstadt, in der ein großer Teil der Bremer Bevölkerung arbeitet, und den Straßenzug Am Wall vom Verkehr mehr freizuhalten. Die Verstopfung der erwähnten Straßenzüge trifft nicht nur den Individualverkehr, sondern auch den öffentlichen Massenverkehr.

6. Der Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 1503 weist besonders darauf hin, daß der Plan der Sanierung des Ostertorviertels und damit der Durchführung des StFG diene. Die Sanierung wird durch eine Ausführung der Osttangente aber nicht unmöglich gemacht, nicht einmal wesentlich beeinträchtigt. Die Trasse der Osttangente liegt fast am westlichen Rand des Gebietes und unter ihr hindurch oder über sie hinweg sind genügende Kommunikationsmöglichkeiten zwischen den durchschnittenen Stadtgebieten denkbar und verhältnismäßig leicht herzustellen. Ich habe bereits eingangs — Ziffer I. 4. — darauf hingewiesen, daß das StFG die Notwendigkeiten nach dem BBauG und damit die Notwendigkeit, auch

dem Verkehr einschließlich des Durchgangsverkehrs durch ein Sanierungsgebiet zu genügen, unberührt läßt und damit voraussetzt, daß auch in einem solchen Gebiet den Verkehrsbelangen in der nötigen Weise Rechnung getragen werden muß.

7. Was schließlich die Kosten für den Ausbau der Osttangente angeht, so trägt davon der Bund einen wesentlichen Teil und der auf Bremen entfallende Anteil ist erst im Laufe der etwa 5—8jährigen Bauzeit aufzubringen.

III. Der Grund, weshalb die bereits am 21. Dezember 1945 gegründete Aufbaugemeinschaft Bremen e. V. sich für die Aufrechterhaltung der Osttangente einsetzt, ergibt sich aus den Aufgaben, die der Gemeinschaft von ihren Mitgliedern durch Satzung übertragen worden sind. Diese Aufgaben sind in § 2 der Satzung u. a. dadurch ausgedrückt worden: ‚Zweck des Vereins ist die gemeinnützige Förderung der baulichen Entwicklung der Stadt Bremen in ihren einzelnen Bezirken und in ihrer Gesamtheit sowie als regionaler Mittelpunkt des Weserraumes zwischen Verden und Wesermündung'."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes — Ostertor —, Teil A, wurde von der Stadtbürgerschaft am 14. Dezember 1976 beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er trägt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanbereichs als citynahes Wohngebiet auch dem § 86 Abs. 1 StBauFG Rechnung, indem er die verkehrs- und versorgungsmäßige Aufschließung und die Bedienung mit Verkehrs- und Versorgungsleistungen im Sinne des ROG § 2 Abs. 1 Ziffer 1 durch die Ausweisung entsprechender Verkehrsflächen sicherstellt.

Zum übrigen Inhalt des Einspruchs wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Stellung genommen. Die Stadtbürgerschaft hat entsprechend der Stellungnahme der Deputation für Bau und Raumordnung entschieden (Drs. 9/171 S). Es darf darauf verwiesen werden.

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

2. Rechtsanwalt Dr. von Einem für die Aufbaugemeinschaft e. V.

„Für meine Mandantin beantrage ich,

den Bebauungsplan Nr. 1506 dahin zu ändern, daß die im Flächennutzungsplan von 1967 und im Bebauungsplan Nr. 418 eingezeichnete, das Plangebiet des Planes Nr. 418 zwischen Ostertorsteinweg und Osterdeich in etwa nord-südlicher Richtung kreuzende dreibahnige Planstraße — die sogenannte ‚Osttangente' — wiederhergestellt wird; mit der Durchführung der Planstraße in Zusammenhang stehende Aufhebungen von Straßen mögen dabei, wie im Bebauungsplan Nr. 418 vorgesehen, bestehen bleiben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1506 wird von der Osttangente berührt. Wird der Entwurf dieses Bebauungsplanes beschlossen, so wird die Durchführung der Osttangente gemäß den erwähnten früheren Plänen unmöglich. Für die Aufbaugemeinschaft e. V. mache ich gegenüber dem Entwurf des Planes Nr. 1506 deshalb dieselben Bedenken und Anregungen geltend, die ich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1503 in anliegendem Schriftsatz zum Ausdruck gebracht habe. Den Inhalt dieses anliegenden Schriftsatzes mache ich auch zur Begründung meines obigen Antrages."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Da das Schreiben inhaltlich dem Schreiben der Firma Klaus Thede (Schreiben 1.) entspricht, wird auf die Entgegnung dazu verwiesen.

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

3. Frau Elsa Hofmann, Brunnnenstraße 53

„Ich habe das Grundstück Köpkenstraße 11 im Jahre 1972 an die Stadt Bremen verkauft, weil dieses Grundstück im Bereich der ‚Mozarttrasse' liegt. Da die Planung inzwischen geändert worden ist und der Plan 1506 für das Grundstück nunmehr reines Wohngebiet (WR) ausweist, gehe ich davon aus, daß mir beim Verkauf ein zu geringer Preis gezahlt worden ist. Ich beantrage daher, mir hinsichtlich des Kaufpreises eine Nachzahlung zu gewähren, die den im Plan 1506 geplanten Festsetzungen entspricht."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich nicht auf Planinhalt. Entschädigungen werden aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes — wie in der Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft aufgeführt — behandelt.

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

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Mitte und dessen Beirat hat in seiner Sitzung am 25. April 77 der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

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 Köpkenstraße, St.-Pauli-Straße, Kreuzstraße und Beim Paulskloster zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und des StBauFG 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 und des StBauFG zu übernehmen.

Fröhlich
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Anlage 2

Begründung zum Bebauungsplan 1506 (Köpkenquartier) für ein Gebiet zwischen Köpkenstraße, St.-Pauli-Straße, Kreuzstraße und Beim Paulskloster

Bebauungsplan 1506

I. Anlaß der Planaufstellung und Planinhalt

Für das Plangebiet gilt z. Zt. der Bebauungsplan 418. Der vorliegende Plan hat das Ziel, gemäß Planaufstellungsbeschluß 1500 der Deputation für Bau und Raumordnung vom 25. April 1974 die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet den seit der Aufstellung des Bebauungsplanes gewandelten Anforderungen anzupassen und die Durchführung der Sanierung zu ermöglichen.

Der Planaufstellungsbeschluß 1500 schließt den größten Teil des am 27. Juli 1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bremen-Ostertor, Remberti ein. Zum Planinhalt wurde beschlossen:

„Der Planinhalt muß nach Maßgabe der Vorschriften aus dem Städtebauförderungsgesetz entwickelt werden.

Bei der Neuplanung sind die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten, es sei denn, daß es im Verfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz sich als zwingend notwendig erweist, in die gewachsene Struktur einzugreifen. Für die Bedürfnisse des Gebietes in seinem Charakter als innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind die im Verfahren festzulegenden ergänzenden Einrichtungen aufzunehmen. Die überörtliche Straßenverbindung — Mozarttrasse — soll entfallen."

Auf der Grundlage des Vorentwurfs einer Konzeptplanung für das Sanierungsgebiet und die Untersuchungsgebiete Bremen-Ostertor/Remberti vom 16. Januar 1975 ist von der Bremischen Gesellschaft ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet und an die Betroffenen des Geltungsbereichs verteilt worden. Der Gestaltungsvorschlag hatte u. a. Aussagen über bebaute und unbebaute Flächen, über zu schließende Baulücken und über abzubrechende Gebäude zum Inhalt. Im Rahmen einer anschließenden Haushaltsbefragung wurde gleichzeitig mit den Betroffenen gemäß § 9 StBauFG die Neugestaltung erörtert. Basierend auf dem Gestaltungsvorschlag wurde der hier vorliegende Bebauungsplan 1506 ausgearbeitet.

Der Plan hat Flächen für ein reines und für ein allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Da dieses Gebiet auch weiterhin überwiegend dem Wohnen dienen soll, ist die Ausweisung als Mischgebiet planerisch nicht erwünscht. Damit die vorhandenen Betriebe an ihrem jetzigen Standort verbleiben können, sind in den textlichen Festsetzungen Ausnahmen festgelegt.

Bei der Ausweisung der bebaubaren Flächen sind die Höchstwerte aus der Baunutzungsverordnung bei der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl überschritten worden, da dieses Gebiet bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut war. Ausgleich im Sinne des § 17 (8 u. 9) BauNVO wird durch ausreichende Freiflächen in zumutbarer Entfernung sichergestellt (z. B. Spielfläche an der Bleicherstraße, entkernter Blockinnenbereich Milchquartier).

Im Bebauungsplanentwurf sind keine Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Im Bereich des aufzustellenden Sanierungsbebauungsplanes 1510 (Theaterquartier mit angrenzender Fläche zwischen Bleicherstraße und Osterdeich) soll eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze errichtet werden. Sie soll u. a. den Grundstücken im Köpkenquartier dienen.

Im Plan sind alle Bäume ausgewiesen, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Sollte im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen (Beim Paulskloster 24) es sich als notwendig erweisen, daß die Bäume gefällt werden müssen, sind zum Ersatz Bäume zu pflanzen.

II. Kosten

Straßenbaukosten	DM	5 000,—
Beseitigung baulicher Anlagen	DM	14 000,—
Gebäudeentschädigung	DM	24 000,—
Sozialplan	DM	21 000,—
Neubau	DM	925 000,—
Modernisierung	DM	800 000,—
	DM	1 789 000,—

Die Verwirklichung der Planungsabsichten geschieht im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

III. Folgemaßnahmen

Die Bodenordnungs- und Baumaßnahmen sind in der Kostenübersicht erfaßt. Einzelmaßnahmen werden gemäß § 9 StBauFG im anschließenden Verfahren mit den direkt Betroffenen erörtert und abgestimmt.

Anlage 3

Stand: Dezember 1976
Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt/Gemeinde/Ortsteil:

Sanierungsgebiet:

Bebauungsplanbereich:
1506 Köpkenquartier (zwischen Köpkenstraße, St.-Pauli-Straße, Kreuzstraße und Beim Paulskloster)

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
			1977	1978	1979
	in Tausend DM				
1. Weitere Vorbereitung, z. B.: Städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe					
2. Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger					
2.1 Wert des Grund und Bodens	48,1	48,1			
2.2 Gebäudewert	147,4	147,4			
2.3 Erwerbskosten					
3. Wert der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke					
3.1 Wert des Grund und Bodens	109	109			
3.2 Gebäudewert	73,1	73,1			
3.3 Erwerbskosten					
Zwischensumme/Übertrag	377,6	377,6			

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	1977	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum 1978	1979
			in Tausend DM		
Übertrag	377,6	377,6			
4. Ordnungsmaßnahmen					
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter 2. und 3.)					
4.2 Umzug von Bewohnern	21			10,5	10,5
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen					
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen					
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen	56	1,5		27,5	27
4.6 Erschließung	105		105		
4.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen, z. B.:					
Erstattungsbeträge nach § 24 StBauFG					
Sonstige für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderliche Maßnahmen					
Härteausgleich					
Sonstige Kosten, z. B.:					
Bewirtschaftungsverluste					
Zwischensumme/Übertrag	599,6	379,1	105	38	37,5

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum 1977	1978	1979
			in Tausend DM		
Übertrag	559,6	379,1	105	38	37,5
5. Baumaßnahmen					
5.1 Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet gemäß § 45 Abs. 2 StBauFG	**120**			120	
5.2 Bau von Ersatzwohnungen gemäß § 45 Abs. 3 StBauFG					
5.3 Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG	1 202	110,3	26,7	532,5	532,5
5.4 Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Ensembles) von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nach § 43 Abs. 3 StBauFG					
5.5 Sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
5.6 Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinde)	185	10	25	75	75
Zwischensumme/Übertrag	2 066,6	499,4	156,7	765,5	645

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
			1977	1978	1979
			in Tausend DM		
Übertrag	2 066,6	499,4	156,7	765,5	645
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen					
6.1 Anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)					
6.2 Wesentliche Änderung baulicher Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)					
6.3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger (§ 39 Abs. 4 StBauFG)					
Summe der Kosten	2 066,6	499,4	156,7	765,5	645

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinanzierung	Bereits eingesetzte Finanzierungsmittel	Vorgesehene Finanzierung im Durchführungszeitraum		
		1977	1978	1979	
		in Tausend DM			
1. Ausgleichsbeträge der Eigentümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)					
2. Ausgleichsbeträge der Veranlasser (§ 42 StBauFG)					
3. Erträge (Uberschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie von Ersatzgrundstücken					
4. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie von Ersatzgrundstücken					
5. Uberschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet					
6. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG					
Zwischensumme 1—6					
7. Sanierungsförderungsmittel					
7.1 Gemeinde (Komplementärmittel)	777,20	130,10	65,85	320,75	260,5
7.2 Finanzhilfen nach § 72 StBauFG					
7.3 Finanzhilfen nach § 73 StBauFG	777,20	130,10	65,85	320,75	260,5
Zwischensumme 7	1 554,40	260,20	131,70	641,50	521
8. Zuweisungen bzw. Zuschüsse von Dritten					
9. Sonstige Gemeindemittel	512,20	239,20	25	124	124
Zwischensumme 8 und 9	512,20	239,20	25	124	124
Summe der Finanzierungsmittel	2 066,6	499,4	156,7	765,5	645

Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m.b.H.

Ergebnis der Erörterungen gemäß § 9 Städtebauförderungsgesetz und Haushaltsbefragung

Köpkenquartier

Bremen, März 1976

Befragung „Köpken-Quartier"

Im Dezember 1975 wurde im Köpken-Quartier eine Haushaltserhebung durchgeführt.

Gleichzeitig wurde erörtert der Gestaltungsvorschlag „Köpken-Quartier" vom 6. Oktober 1975.

Die Rücklaufquote beträgt 100 Prozent.

Gliederung:

I. Sozialstruktur

1. Anzahl der Haushalte
2. Altersstruktur
3. Haushaltsstruktur
4. Erwerbstätigkeit
5. Betriebe
6. Einkommenssituation

II. Wohnen

1. Eigentumsverhältnisse
2. Wohnungsgröße
3. Mieten
4. Wohnungsausstattung
5. Wohndauer
6. Arbeitsplatz

III. Gestaltungsvorschlag

1. Fragen des Gestaltungsvorschlags a—h
2. Blockinnenhof
3. Pkw's und Parken

IV. Wohnumgebung

1. Nachbarschaftliche Kontakte
2. Einkaufsgewohnheiten
3. Beurteilung der Wohngegend

V. Sanierung

1. Vorschläge für das Sanierungsgebiet
2. Möglichkeiten der Mitwirkung an der Planung
3. Besuch in der Beratungsstelle

I. Sozialstruktur

1. Anzahl der Haushalte und Bewohner

Im „Köpken-Quartier" gibt es 23 Haushalte mit 44 Personen, die alle befragt wurden (23 weiblich, 21 männlich). Es wurde verzichtet auf die Befragung von 2 Familien, deren Umzug unmittelbar bevorsteht. Von den 44 Personen haben 38 Personen die deutsche und 6 Personen die portugiesische Staatsangehörigkeit.

2. Altersstruktur

Tabelle 1

Alter	männlich absolut	/ %	weiblich absolut	/ %	gesamt absolut	/ %
bis 5 Jahre	2	9,5	—	—	2	4,5
6 — 14 Jahre	2	9,5	—	—	2	4,5
15 — 20 Jahre	1	4,8	1	4,4	2	4,5
45 — 64 Jahre	3	14,3	3	13,0	6	43,2
21 — 44 Jahre	10	47,6	9	39,2	19	13,7
65 und älter	3	14,3	10	43,4	13	29,6
Summe:	21	100,0	23	100,0	44	100,0

Der Anteil der älteren Personen in diesem Quartier ist besonders hoch und ergibt sich mit aus dem hier angesiedelten Köpken-Stift, das ein Altersheim für ältere Damen über 65 Jahre ist. Sehr gering ist die Anzahl der Kinder und Jugendlichen (6).

Der Anteil der 21-44jährigen ist um 7,7 Prozent höher als in Gesamt-Bremen.

3. Haushaltsstruktur

Tabelle 2

	absolut	%
1-Personen-Haushalte	10	43,5
2-Personen-Haushalte	8	34,8
3-Personen-Haushalte	3	13,1
4-Personen-Haushalte	1	4,3
5-Personen-Haushalte	1	4,3
Summe:	23	100,0

Bei der Haushaltsstruktur im „Köpken-Quartier" wird eine hohe Anzahl der Ein-Personen-Haushalte sichtbar, ist aber niedriger als im übrigen Sanierungsgebiet. Der Anteil der 2-Personen-Haushalte liegt um 5,1 Prozent über dem Bremer Durchschnitt.

4. Erwerbstätigkeit

Tabelle 3

	absolut	%
Erwerbstätig	18	40,9
Nicht erwerbstätig	26	59,1
Summe:	44	100,0

Unter den Nichterwerbstätigen sind 11 Rentner, 5 Kinder, 7 Studenten und 3 Hausfrauen.

Auflistung der Berufe:

Arbeiter	8
Graphiker	2
Handwerker	5
Beamter	1
Arzthelferin	1
Kontoristin	1

5. Betriebe

Im „Köpken-Quartier" gibt es folgende Betriebe:

2 Handwerksbetriebe
1 Graphiker — Werbung
1 Altersheim
1 Büro einer politischen Organisation

Auf die Befragung der „Bar Madame", Köpkenstraße 15, wurde verzichtet, weil kein genehmigter Mietvertrag für diesen Betrieb vorliegt. Im Rahmen des neuen Bebauungsplans für dieses Gebiet soll dieser Betrieb ausgesiedelt werden, weil er nicht in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen steht.

6. Einkommenssituation

Von den 23 befragten Haushalten machten 7 keine Angaben zur Finanzsituation.

Tabelle 5

Bruttoeinkommen je Haushalt in DM	absolut	%
unter 500	3	18,7
500 — 1 000	9	56,2
1 000 — 1 500	2	12,5
1 500 — 2 000	1	6,3
2 000 — 2 500	1	6,3
Summe:	16	100,0

Diese Tabelle läßt nur bedingt Rückschlüsse auf die Einkommenssituation zu, da die gut verdienenden Haushalte keine Angaben machten. Die hohe Anzahl der unter 1 000,— DM liegenden Haushalte ist begründet durch die Rentner und Studenten. Außerdem gibt es drei Haushalte, die in diese Gruppe fallen, es handelt sich also um extrem niedrig verdienende Arbeitnehmer.

II. Wohnen

1. Eigentumsverhältnisse

Im „Köpken-Quartier" gibt es 17 bebaute und 6 unbebaute Grundstücke. Von den 17 bebauten Grundstücken befinden sich 9 Häuser im privaten, 8 im städtischen Besitz. Die 6 unbebauten Grundstücke sind ebenfalls im städtischen Besitz.

2. Wohnungsgröße

Tabelle 6

	absolut	%
unter 50 qm Wohnfläche	8 Haushalte	40,0
50 — 100 qm	9 Haushalte	45,0
über 100 qm	3 Haushalte	15,0
Summe:	20 Haushalte	100,0

3. Mieten

Die Mieten im „Köpken-Quartier" reichen je qm von 1,20 DM bis 6,10 DM. Die Höhe der Mieten steht teilweise in keiner Relation zur Wohnungsausstattung. Die durchschnittliche Miete beträgt 3,12 DM pro qm.

Es gibt einen Wohngeldempfänger im Köpken-Quartier.

4. Wohnungsausstattung

9 Wohnungen sind als abgeschlossen zu bezeichnen,
10 sind nicht abgeschlossen.
15 Wohnungen haben ein WC in der Wohnung,
4 haben es außerhalb der Wohnung.
11 Wohnungen sind mit Bad oder Dusche ausgestattet,
8 haben weder Bad noch Dusche.
5 Häuser haben eine Zentralheizung.
17 Wohnungen werden mit Einzelöfen beheizt, davon
7 sogar noch mit Kohle.
16 Wohnungsinhaber fanden ihre Treppe nicht zu steil, während
3 diese Frage bejahten.

In 3 Häusern ist das Dach zu einer Wohnung ausgebaut.

Der Keller wird in keinem Fall zu Wohnzwecken verwandt.

Bei 7 Häusern sind Anbauten vorhanden, in zwei Häusern wird der Anbau für Wohnzwecke genutzt (Veranda und Küche).

5. Wohndauer

Tabelle 7

im Ostertorviertel weniger als 1 Jahr	absolut —	% —
1 — 2 Jahre	2	7,7
2 — 4 Jahre	6	23,0
4 — 6 Jahre	3	11,6
6 — 10 Jahre	2	7,7
10 — 20 Jahre	1	3,8
20 — 30 Jahre	4	15,3
30 — 40 Jahre	2	7,7
40 — 50 Jahre	3	11,6
mehr als 50 Jahre	3	11,6
Summe:	26	100,0

Mehr als die Hälfte der Bewohner wohnt mehr als 10 Jahre im „Köpken-Quartier", 30,9 Prozent sogar mehr als 30 Jahre.

6. Arbeitsplatz

Tabelle 8 a

Entfernung:

	absolut	%
unter 1 km	8	42,2
1 — 4 km	6	31,5
5 — 9 km	3	15,8
wechselnd	2	10,5
Summe:	19	100,0

Tabelle 8 b

wie erreicht:

	absolut	%
zu Fuß	8	42,0
per Fahrrad	1	5,3
per Moped	1	5,3
per Pkw	3	15,8
öffentliche Verkehrsmittel	6	31,6
Summe:	19	100,0

III. Gestaltungsvorschlag

1. Fragen des Gestaltungsvorschlags

a) Auf die Frage, ob die Straße Paulskloster in eine Fußgängerzone umgewandelt werden sollte, antworteten 22 mit ja, 1 mit nein.

b) Dem Abbruch der Häuser Paulskloster 24 und 26, Neuaufbau von 24 stimmten 22 zu, 1 nicht.

c) Für die Schaffung eines kleinen Platzes anstelle von Nr. 26 waren 23 Personen, 1 war dagegen.

d) Der Schließung der Baulücken in der Köpkenstraße 17 und Kreuzstraße 6/8 stimmten 22 zu.

e) Mit dem Abbruch der Schuppen im Blockinnenbereich waren 21 einverstanden, einer wollte die Schuppen stehen lassen.

f) Auf die Frage der Zusammenlegung der Gärten im südlichen Bereich zur gemeinsamen Nutzung antworteten 11 mit Ja, 8 mit Nein, 3 machten keine Angaben.

g) 11 Personen waren dementsprechend auch für einen abschließbaren Torweg.

h) Auf die Frage, ob 3 Einstellplätze geschaffen werden sollten, antworteten alle Befragten mit Nein.

2. Blockinnenhof

Für eine Gemeinschaftsfläche im Blockinnenbereich sprachen sich 8 aus, 5 waren nur für die Errichtung von Privatflächen. 8 sprachen sich für Gemeinschaftsfläche und Privatfläche aus. 6 der Befragten meinten, daß eine Gemeinschaftsfläche auch gemeinsam unterhalten werden müßte, 11 wollten sich hierzu nicht äußern.

3. Pkw's und Parken

Einen Pkw haben 5 der Bewohner, 14 haben keinen. 2 der Pkw-Besitzer wären bereit, bis zu 300 m Entfernung zum Parkplatz ihres Autos in Kauf zu nehmen.

IV. Wohnumgebung

1. Nachbarschaftliche Kontakte

Kontakte untereinander sind im „Köpken-Quartier" in vielfältiger Weise vorhanden. Sie reichen vom Klönschnack bis zu gegenseitigen Hilfen.

2. Einkaufsgewohnheiten

Fast alle Bewohner des „Köpken-Quartiers" kaufen für ihren täglichen und gelegentlichen Bedarf im Ostertorviertel ein. Das beweist die gute Versorgung mit Geschäften.

3. Beurteilung der Wohngegend

Die Verkehrsverbindungen, die Versorgung durch Geschäfte, Lage zu den Ausbildungs- und Arbeitsstätten, Grünanlagen und Erholungsanlagen wurden durchweg positiv beurteilt.

Als besonders fehlende Einrichtungen im Ostertor/Remberti-Gebiet wurden genannt:

Café, Jugendfreizeitheim, Bolzplatz,
Altentagesstätte mit Programm für ältere Bürger.

V. Sanierung

1. Vorschläge für das Sanierungsgebiet

Beschleunigung der Sanierung
Weniger Bürokratie bei privater Modernisierung
Ampelanlage am Osterdeich
Viele Fußgängerbereiche in Wohngebieten
Erhaltung der Bausubstanz
Steuerung der Sozialstruktur
Kostensparendes Bauen
Zentrale Heizanlage.

2. Möglichkeiten der Mitwirkung an der Planung

a)	vorzeitige Einbeziehung in die Planung	(11)
b)	Quartierversammlungen	(9)
c)	über den Beirat der Betroffenen	(7)
d)	Quartierbeirat	(2)
e)	Quartierblatt	(7)
f)	Vorstellung und Diskussion der Gestaltungsvorschläge	(7)
g)	Hausbesuche	(10)
h)	Initiativen in einzelnen Quartieren	(3)
i)	keine Angaben	(10)

3. Besuch in der Beratungsstelle

Von den 23 befragten Haushalten waren 9 bereits in der Sanierungsberatungsstelle, 14 waren noch nicht da, 12 würden sich aber dort bei Bedarf beraten lassen und Hilfe holen.

Beiblatt zum Bebauungsplan 1506 (Köpkenquartier) für ein Gebiet zwischen Köpkenstraße, St.-Pauli-Straße, Kreuzstraße und Beim Paulskloster

Nachrichtliche Übernahme

Bezüglich des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5- und 4-km-Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens Bremen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a in Verbindung mit § 13 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe von + 48,20 m NN überschreiten sollen.

Das Bebauungsgebiet und die vorlagepflichtige Höhe sind in dem beigefügten Zeichnungsausschnitt 03/102-52 eingetragen.

Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Freileitungen und Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

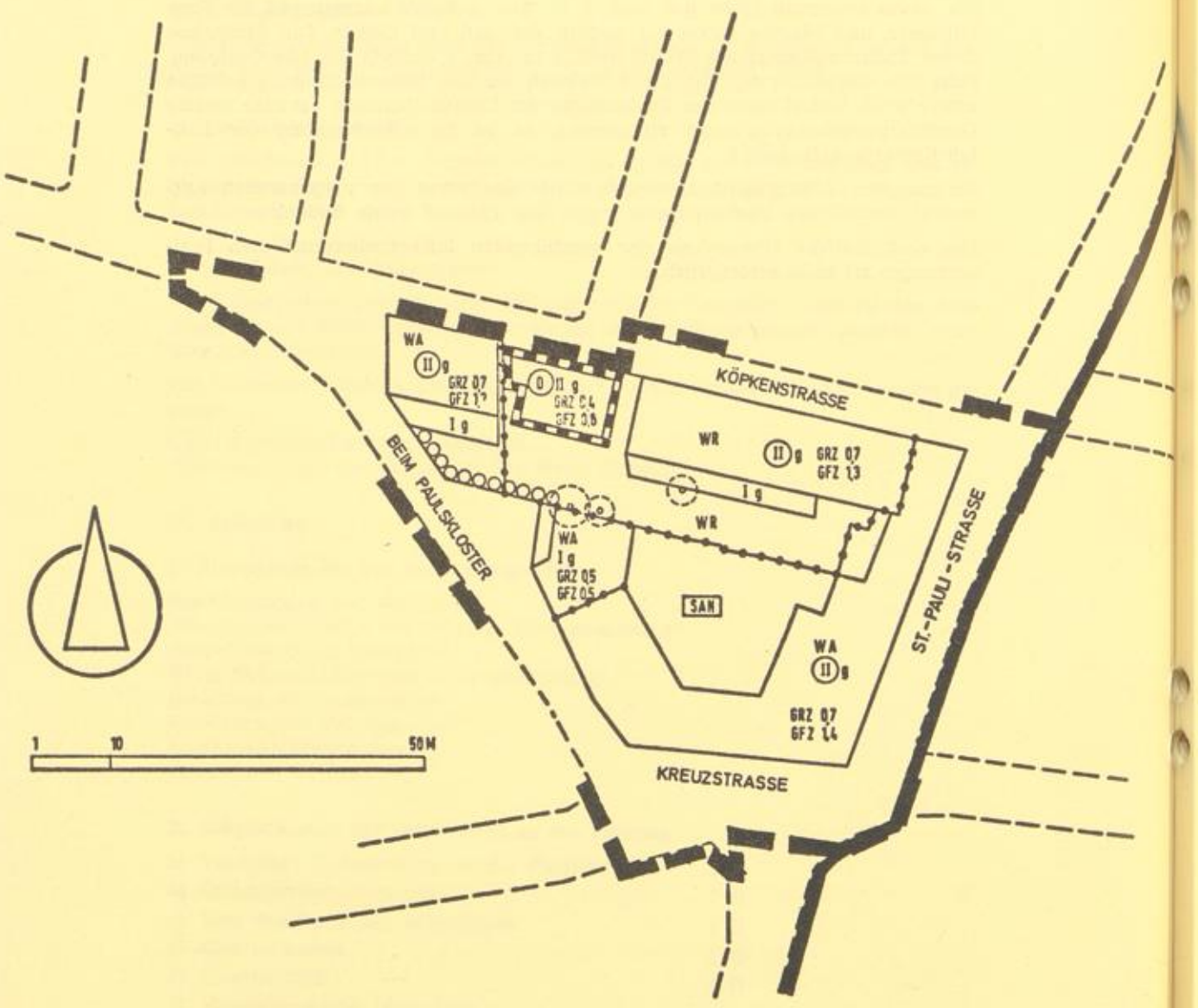
Seitens der Luftfahrtbehörde bestehen bei Beachtung der vorgenannten luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen gegen den Entwurf keine Bedenken.

Die nachrichtliche Übernahme der vorstehenden luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN 1506

KÖPKENQUARTIER

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN KÖPKENSTRASSE, ST.-PAULI-STRASSE, KREUZSTRASSE UND BEIM PAULSKLOSTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- DER BAUMSCHUTZVERORDNUNG UNTERLIEGENDE BÄUME
- BÄUME UND STRÄUCHER ZU PFLANZEN
- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
- SAN SANIERUNGSGEBIET
- DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGENDE ANLAGE