Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(18.7.1977) Drucksache 9/301

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / **301 S**
18. 07. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 953 für die Grundstücke Am Heidbergstift, Hausnummern 24/26 bis 42 und 29 bis 39; Klostermühlenweg, Hausnummern 31 und 33; Flurstücke 338, 342, 353, 354 und 355 der Flur 364 in Bremen-Burglesum

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

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für die Grundstücke Am Heidbergstift, Hausnummern 24/26 bis 42 und 29 bis 39, Klostermühlenweg, Hausnummern 31 und 33 und die Flurstücke 338, 342, 353, 354 und 355 der Flur 364 (Bebauungsplan 953) in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 30. 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:

I. Bundesbehörden

Oberpostdirektion Bremen

II. Bremische Behörden

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

Ortsamt Burglesum
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 14. September 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 30. November 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 19. Januar bis zum 21. Februar 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten in der Zeit vom 4. Januar bis zum 17. Januar 1977 Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind keine Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für die Grundstücke Am Heidbergstift 24/26 bis 42 und 29 bis 39, Klostermühlenweg, Hausnummern 31 und 33 und die Flurstücke 338, 342, 353, 354 und 355 der Flur 364 in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 953) zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 953 für die Grundstücke Am Heidbergstift, Hausnummer 24/26 bis 42 und 29 bis 39; Klostermühlenweg, Hausnummern 31 und 33; Flurstücke 338, 342, 353, 354 und 355 der Flur 364

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burglesum und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Gegenwärtiger Zustand

Die Straße Am Heidbergstift hat gegenwärtig eine Gesamtbreite von etwa 4 m an der schmalsten Stelle. Damit ist eine funktionsgerechte Bewältigung des örtlichen Verkehrsaufkommens und auch die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer — insbesondere der Schulkinder — nicht mehr gewährleistet.

Die an der Straße Am Heidbergstift angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern nach der offenen Bauweise bebaut. Die an der Straße Klostermühlenweg gelegenen Grundstücke weisen eine eingeschossige Wohnbebauung nach der offenen Bauweise auf.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 sind die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen bzw. als Grünflächen (Sport-, Spiel-, Zelt-, Badeplätze u. ä.) dargestellt.

Für die Wohnbauflächen an der Straße Am Heidbergstift wurden im Bebauungsplan 245 (Senatsbeschluß 21. April 1959, Stadtbürgerschaftsbeschluß 3. Juni 1959, veröffentlicht am 15. Dezember 1959) die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse III festgesetzt. Der Bebauungsplan 245 setzt für die Grundstücke Klostermühlenweg 31 und 33 die Baustaffel 2a und die Gewerbeklasse IV fest.

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planung

Das Planungsziel ist es, zur Bewältigung des örtlichen Verkehrs die notwendigen Verkehrsflächen bereitzustellen und damit die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Das Naherholungsgebiet „Ihletal" und das benachbarte „Heidbergbad" sollen durch entsprechende Flächen abgerundet werden. Mit der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse soll auch die Wohnqualität des angrenzenden Wohngebietes gesteigert werden. Weiterhin soll die städtebauliche Ordnung in den angrenzenden Wohnbauflächen gesichert und gelenkt werden unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Baumbestandes.

Das soll insbesondere erreicht werden durch:

— Festsetzung der notwendigen Verkehrsflächen

— Ausweisung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter teilweiser Berücksichtigung vorhandener Gebäude

— Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich des schutzwürdigen Baumbestandes

— Festsetzung von Grünflächen im Anschluß an das Heidbergbad und das Naherholungsgebiet Ihletal.

Diese Ziele entsprechen somit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, insbesondere den Sachbereichen

A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung)

C 1 (Verkehr)

E 2 und E 3 (Wohnung und Wohnumgebung)

H 3 (Landschaftsräume und Erholungsflächen).

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus dem bevorstehenden Ausbau der Bundesstraße 74, der auch eine Neugestaltung der Kreuzung B 74/Am Heidbergstift erforderlich macht. Um im Anschluß daran den verkehrsgerechten Ausbau der Straße Am Heidbergstift zu ermöglichen, soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Beschaffung der erforderlichen Grundstücksflächen gegeben werden.

V. Planinhalt

A. Allgemeines

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

B. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung der Grundstücke an den Straßen Am Heidbergstift und Klostermühlenweg und unter Berücksichtigung der alten Festsetzung — Gewerbeklasse III — aus dem Bebauungsplan 245 wird hier „Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Allerdings werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 Ziffern 1—2 und 4—6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen (Betriebe des Beherbungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen), da sie die Eigenart des Wohngebietes unzumutbar beeinträchtigen würden und andererseits im zentralen Bereich der Bremerhavener Heerstraße ausreichend Flächen für eine solche Nutzung vorhanden sind.

C. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke Am Heidbergstift und Klostermühlenweg werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird der bereits begonnenen Entwicklung Rechnung getragen und der Erhaltung des Ortsbildes an diesen bereits überwiegend bebauten Straßen entsprochen. Hinsichtlich der Grund- und

Geschoßflächenzahlen werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt, die wegen der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und zum zentralen Bereich der Bremerhavener Heerstraße an diesem Standort gerechtfertigt sind.

D. Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der hier vorhandenen offenen Bebauung, die das vorhandene Ortsbild im wesentlichen mitprägt, wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Baumbestandes ausgewiesen. Das trifft insbesondere für das Grundstück Am Heidbergstift 36 zu. Die Bäume selbst sind durch die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 in ihrem Bestand gesichert.

E. Verkehr

Die Straße Am Heidbergstift erfüllt gemeinsam mit den Straßen Rotdornallee und Bördestraße die Aufgabe einer örtlichen Verkehrsverbindung zwischen den beidseitig der B 74 liegenden Wohngebieten. Damit verbindet sie auch die Infrastruktureinrichtungen mit den teilweise über die B 74 hinausgreifenden Einzugsbereichen (z. B. Schulen, Bus, Bundesbahn und Kirche).

Um diese Funktion als örtliche Verkehrsstraße erfüllen zu können, wird für die Straße Am Heidbergstift ein Profil von 12 m festgesetzt. Das ermöglicht den Ausbau einer 6,0 m breiten Fahrbahn und beidseitig 2,0 m breiten Fußwegen. Weiterhin wird beidseitig ein 1,0 m breiter Streifen zur Anlage von Stützmauern benötigt, der in diesem Profil ebenfalls enthalten ist, jedoch den Anliegern zur Nutzung überlassen werden kann.

F. Grünflächen

Das Heidbergbad soll durch Festsetzungen einer Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Badeplatz in seinem flächenmäßigen Bestand ergänzt werden.

Die Festsetzung einer Parkanlage als öffentlicher Grünzug dient der Abrundung des Naherholungsgebietes Ihletal. Außerdem schafft sie die notwendigen Abstandsflächen zwischen Heidbergbad und Wohnbebauung. Sie ermöglicht damit gleichzeitig die Anlage einer Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Überführung der Straße Am Heidbergstift über die B 74 und dem Heidbergbad bzw. dem Klostermühlenweg in Richtung zum zentralen Bereich an der Bremerhavener Heerstraße.

G. Sonstige Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken besondere Flächen für eingeschossige Garagen vorgesehen.
2. Zur Wahrung eines gut gestalteten Straßen- und Ortsbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß Freileitungen im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig sind. Der § 38 BBauG bleibt davon unberührt.

H. Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

VI. Kosten

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

Ausbau von Straßen und Wegen

DM 43 000,— für den Grunderwerb
DM 330 000,— für den Straßenbau
DM 80 000,— für den Kanalbau
DM 25 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

Die genannten Kosten für den Kanalbau (DM 80 000,—) sind Nettobeträge. Von den übrigen genannten Kosten werden der Stadtgemeinde nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent an Einnahmen entstehen.

Grünflächen

DM 17 000,— für den Grunderwerb
DM 155 000,— für den Ausbau der Grünflächen

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

VII. Flächenangaben

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

Wohnbaufläche:	1,40 ha	= 66 %
Grünfläche:	0,59 ha	= 28 %
Verkehrsfläche:	0,13 ha	= 6 %
insgesamt:	2,12 ha	= 100 %

VIII. Folgemaßnahmen

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

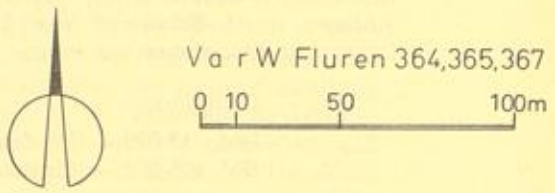
B. Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge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

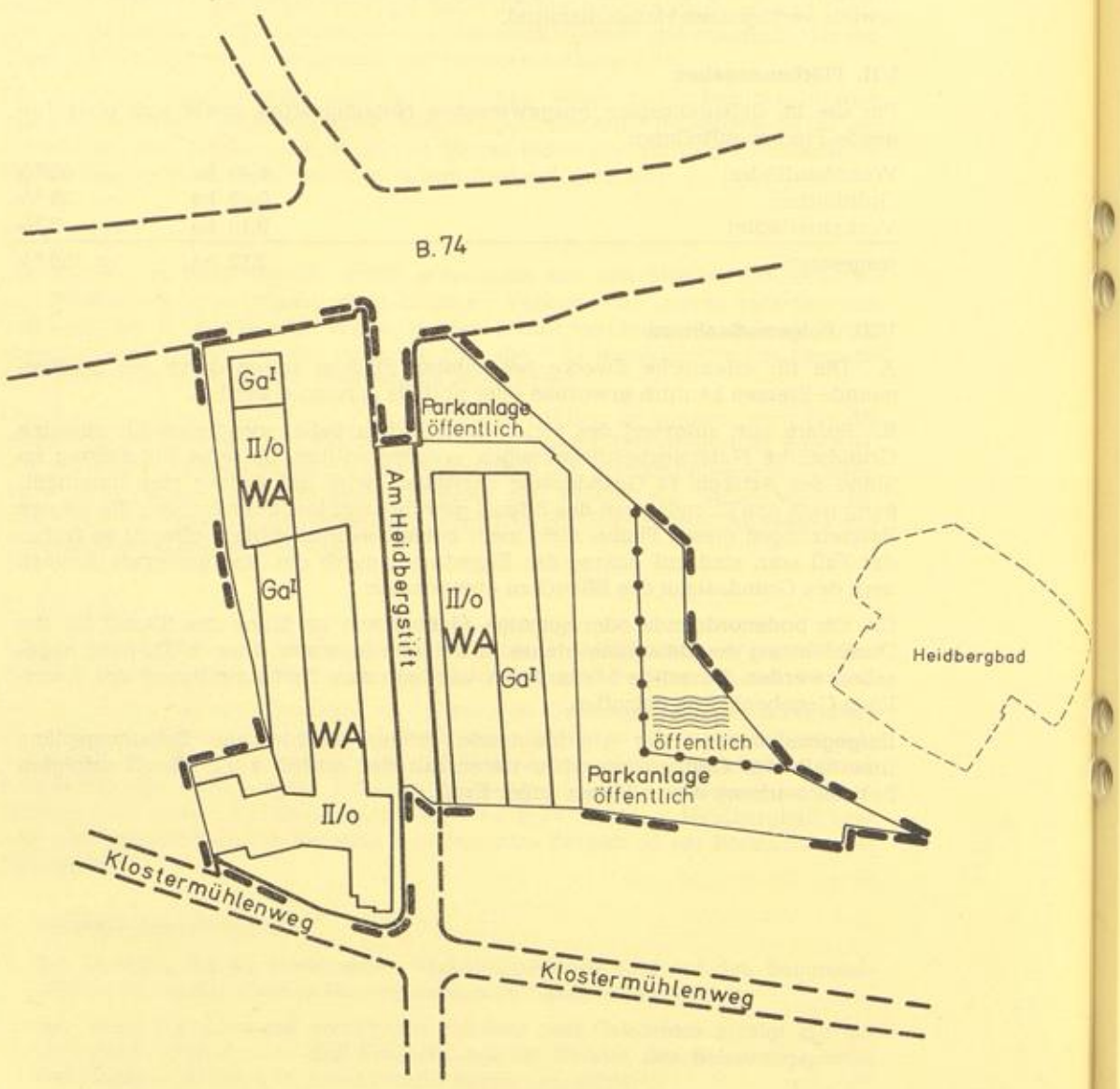
C. Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen im Sinne des BBauG für die Durchführung des Bebauungsplanes in Betracht kommen, kann z. Zt. nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten getroffen.

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

BEBAUUNGSPLAN 953

für die Grundstücke – Am Heidbergstift Hausnummern 24/26 bis 42 und 29 bis 39, – Klostermühlenweg Hausnummern 31 und 33, – Flurstücke 338, 342, 353, 354 und 355 der Flur 364 in Bremen-Burglesum





PLANZEICHENERKLÄRUNG

— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise
Ga I	Garagen eingeschossig
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
≈≈≈	Badeplatz, öffentlich

BR
Sta
9. V