Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(8.8.1977) Drucksache 9/305

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 305 S
08. 08. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 385 mit Deckblatt für einen Bereich zwischen der B 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder Feldstraße in Bremen-Vegesack

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 2. Juni 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für einen Bereich zwischen der B 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder Feldstraße in Bremen-Vegesack wurde gemäß den Beschlüssen der Deputation für Bau und Raumordnung vom 20. September 1971 und 15. Januar 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 385). Die beigefügten Begründungen erläutern den Bebauungsplan und das Deckblatt, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

1. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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 Vegesack
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
Deutsche Eisenbahngesellschaft mbH.

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 18. Mai 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. Öffentliche Auslegung

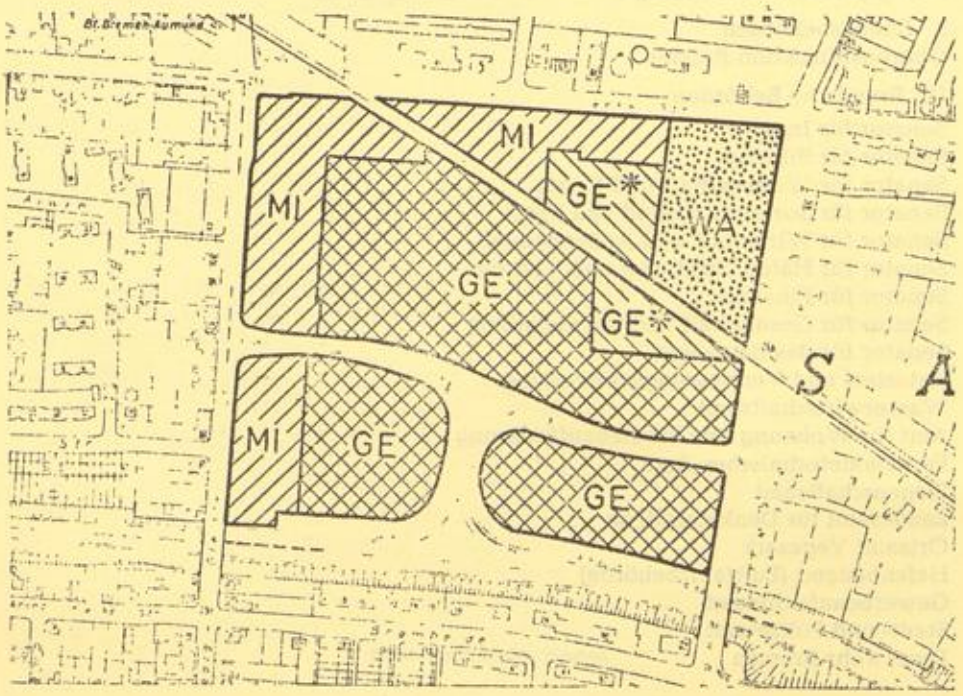
Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 30. November 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan 385 mit Begründung vom 4. Januar bis zum 4. Februar 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich dieser Auslegung sind 11 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

2.1 Allgemein

In einem überwiegenden Teil der Einwendungen wird auf die Problematik des Immissionsschutzes hingewiesen, und es werden gegen den Bebauungsplan Bedenken deshalb erhoben, weil auch in Zukunft Beeinträchtigungen des Wohnens durch die gewerbliche Nutzung und insbesondere durch das ansässige Betonsteinwerk befürchtet werden.

Diese Probleme waren bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes bekannt und haben in der Abwägung eine besondere Rolle gespielt. In mehrfachen intensiven Gesprächen mit den beteiligten Fachbehörden (insbesondere Gewerbeaufsichtsamt, Senator für Gesundheit und Umweltschutz) und auch dem Inhaber des Betonsteinwerkes, das die Hauptemission verursacht, wurde schließlich eine Lösung erarbeitet, die einen ausreichenden Umweltschutz garantiert, wirtschaftlich vertretbar ist und damit als Grundlage für die städtebauliche Ordnung verwertbar war.

Die Überlegungen zum Immissionsschutz haben ihren sichtbaren Ausdruck darin gefunden, daß bei der Ausweisung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung nur solche Gebiete aneinander grenzen, deren Planungsrichtpegel im Sinne des Entwurfs der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lediglich um 5 db(A) differieren. Die nachfolgende Skizze soll in schematischer Form den städtebaulichen Grundgedanken verdeutlichen; die Gebiete mit gleichem zulässigem Dauerschallpegel sind durch Schraffur gekennzeichnet.



Planungsrichtpegel gem. DIN 18005 in db(A)

	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
Mischgebiet (MI)	60	45
eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*)		
Gewerbegebiet (GE)	65	50

Aus der Darstellung wird deutlich, daß mit der Zuordnung der Gebiete ein sinnvoller Lärmschutz erreicht wird. Das schutzwürdige Allgemeine Wohngebiet wird von einem „Kranz" von Grundstücken umgeben, auf denen zwar eine gewerbliche Nutzung zulässig, jedoch durch textliche Festsetzung gesichert ist, daß lediglich „nicht wesentlich störende" Betriebe, Betriebsteile und Anlagen entstehen können. Diese Einschränkung entspricht immissionsmäßig einem Mischgebiet, so daß für das Allgemeine Wohngebiet ein ausreichender Immissionsschutz gesichert ist und die Voraussetzungen für eine angemessene Wohnqualität geschaffen werden.

Für die übrigen gewerblich genutzten oder zu nutzenden Grundstücke wird mit der Festsetzung „Gewerbegebiet" erreicht, daß auch hier bei unzumutbaren Emissionen Auflagen gemacht werden können, um die Störungen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auf das zulässige Maß zu reduzieren. Ob dieses Maß bei dem vorhandenen Betonsteinwerk überschritten wird und Maßnahmen zur Emissionsminderung zu ergreifen sind, muß von den zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörden beurteilt werden.

Es wird empfohlen, diese Grundsätze zur städtebaulichen Ordnung des Bebauungsplanes 385 beizubehalten und den Bebauungsplan insoweit unverändert zu lassen.

2.2 Die Einwendungen im Einzelnen

Im Einzelnen sind folgende Bedenken und Anregungen geltend gemacht worden:
1. Firma Wilhelm Hermann & Sohn, Am Rabenfeld 7, Bremen 70,

wendet sich gegen die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes" in unmittelbarem Anschluß an ihr Grundstück. Außerdem sei die teilweise Ausweisung ihres Gewerbegrundstücks als GE* (eingeschränktes Gewerbegebiet) eine unzumutbare Herabzonung. Das Unternehmen werde seit Jahrzehnten auf diesem Grundstück betrieben, während die umliegende Wohnbebauung erst nachträglich eingesetzt habe und immer dichter vollzogen worden sei. Die Herabzonung sei ein nicht erforderlicher Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, so daß man sich vorbehalten müsse, Entschädigungsansprüche zu stellen, wenn diese Planung beschlossen werde.

Hierauf wird erwidert:

Entlang der Aumunder Feldstraße sind Wohnhäuser entstanden, die nur getrennt durch die Eisenbahnlinie an das Gewerbegrundstück des Betonwerkes angrenzen.

Diese Tatsache verlangt entsprechende Lärmschutzmaßnahmen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. In § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird ausdrücklich bestimmt, daß die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Außerdem wird auf § 1 (6) Bundesbaugesetz hingewiesen, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes besonders berücksichtigt werden müssen.

Diese Tatsache wurde mit dem Gewerbeaufsichtsamt und der Firma Hermann & Sohn besprochen. In diesen Gesprächen wurde Einigkeit erzielt, daß die Lärmquellen durch Gebäude isoliert werden sollen und somit die zulässige Lärmbelastung des allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten wird.

Da die Einschränkungen aus grundsätzlichen Erwägungen zur städtebaulichen Ordnung erforderlich sind (vgl. unter Punkt 2.1 „Allgemein"), wird empfohlen, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen.

2. Bernhard Menzel, Hammersbecker Straße 72, Bremen 70,
gibt folgende Bedenken bekannt:

a) „Es kann nicht hingenommen werden, daß der von Anfang an widerrechtliche Standort des Betonsteinwerkes Hermann & Sohn jetzt nachträglich legalisiert werden soll. Anders ist Ihr Vorhaben für mich nicht zu deuten, für dieses Gebiet reines Gewerbegebiet ohne Einschränkung vorzusehen (GE)!! Inzwischen muß doch allen Verantwortlichen klar geworden sein, unter welch erheblichen Lärm- und Staubbelästigungen das gesamte umliegende Wohngebiet durch das Betonsteinwerk zu leiden hat?! Hier ist kein neuer Bebauungsplan erforderlich, sondern man sollte endlich an die lange geforderte Verlegung dieser Fabrik denken! Die Stadt muß doch einmal zu ihrer Verantwortung stehen und die damalige ungesetzliche Standortgenehmigung revidieren. Leider erscheint es der Stadt aber einfacher, den vielen Betroffenen Anwohnern Lärm- und Staubbelästigungen sowie die damit verbundene Entwertung der Grundstücke und Wohnhäuser zuzumuten! Jedenfalls ist es auch künftig mindestens erforderlich, für das Gelände des Betonwerkes eine Festsetzung vorzunehmen, die in etwa Ihrer Text-Ziffer 4 = GE* entspricht. Der Gedanke des Umweltschutzes, der für dieses Gebiet bisher unbekannt war, muß künftig realisiert werden.

b) Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entsteht für mich die Situation, daß ich a) mein Grundstück nicht veräußern kann (die infrage kommenden Wohnungsbaugesellschaften sind wegen des vorhandenen Betonsteinwerks uninteressiert), daß ich b) die bei ca. 29 m Straßenfront vorhandenen zwei Baugrundstücke nicht verkaufen oder selbst nutzen kann, daß ich c) durch eine eventuelle Bebauung der Nachbargrundstücke in den Schatten gesetzt werde, daß d) eventuelle ‚Anliegerbeiträge' nach dieser für mich und andere gar nicht möglichen Art der Bauweise ausgerichtet werden.

c) Für einen neuen Bebauungsplan ist unbedingt zu beachten, daß in diesem kleinen Gebiet eine Trennung nach WA, MI, GE und GE* rein theoretisch ist und keinen praktischen Wert hat."

3. Jonny Adolf Menzel, Hammersbecker Straße 72, Bremen 70,
erhebt inhaltlich die gleichen Bedenken wie unter 2. angeführt.

Hierauf wird erwidert (zu 2. und 3.):

Zu a) Der Betrieb des Betonwerkes ist nicht widerrechtlich, sondern ein von allen zuständigen Behörden genehmigter Betrieb. Der Betrieb soll durch Ausweisung von Gewerbegebiet daher auch nicht etwa nachträglich „legalisiert" werden, sondern durch diese Ausweisung soll eine Kontrollmöglichkeit geschaffen werden, um beispielsweise die zulässigen Emissionen regeln zu können. Im übrigen ist bereits seit Inkrafttreten des Staffelbau- und Gewerbeplanes am 30. Juli 1959 für das Grundstück des Betonwerkes die Gewerbeklasse II mit ausdrücklichem Ausschluß von Wohngebäuden festgesetzt. Diese bereits festgesetzte Gewerbeklasse II entspricht im wesentlichen dem nun vorgesehenen Gewerbegebiet. Im übrigen wird auf Punkt 2.1 „Allgemein" verwiesen.

Andererseits wäre die generelle Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE*) mit den bisherigen Festsetzungen und städtebaulichen Zielvorstellungen nicht vereinbar. Diese Ausweisung könnte sogar dazu führen, daß heute zulässige gewerbliche Nutzungen unzulässig würden und damit Arbeitsplätze gefährdet werden.

Zu b) Die Aussage, daß das Grundstück an der Hammersbecker Straße nicht veräußerbar sei, ist unverständlich. Es ist möglich, daß viele Baugesellschaften heute uninteressiert sind, Geschoßwohnungen zu bauen. Das hat aber offenbar allgemeinwirtschaftliche Gründe. Im übrigen hat das Mischgebiet auch keine speziellen Wohnfunktionen, sondern dient dem Wohnen **und** der Unterbringung von Gewerbebetrieben (vgl. hierzu § 6 BauNVO). Eine ökonomische Verwertbarkeit scheint daher in jedem Falle gegeben.

Gerade die geschlossene Bauweise, die ebenfalls bereits im Staffelbau- und Gewerbeplan 1959 beschlossen wurde, ermöglicht eine intensivere Nutzung der Grundstücke.

Das Nachbargrundstück, das westlich der Flurstücke 108/1 und 109/1 liegt, ist bereits geschlossen bebaut. Von daher kann also keine Beschattung durch die vorgesehene Bauweise erfolgen. Im übrigen wird auf § 7 Bremische Landesbauordnung verwiesen. Hier ist festgelegt, daß bei der Grenzbebauung durch einen Nachbarn verlangt werden kann, daß angebaut wird. Besteht jedoch ein Bauwich, so kann verlangt werden, daß auf der diesem Bauwich zugekehrten Seite ebenfalls ein Bauwich eingehalten wird. Damit sind die Ansprüche an die Besonnung in jedem Einzelfall gewährleistet.

Die Berechnung der Anliegerkosten erfolgt nicht nach der Bauweise, sondern nach der Grund- und Geschoßflächenzahl. Eine allgemeine Herabsetzung dieser Zahlen würde im übrigen bei anderen Grundstücken auch zu erheblichen Planungsschäden führen.

Zu c) Es darf hierzu auf die Erläuterungen unter a) verwiesen werden.

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

4. Fritz Gorontzy, Aumunder Feldstraße 52, Bremen 70:

„Die tatsächliche Nutzung wird nicht berücksichtigt. Für mein Wohngrundstück ist allgemeines Wohngebiet vorzusehen, wie es an der Aumunder Feldstraße zwischen Bahn und Hammersbecker Straße auch geplant ist. Den entsprechenden Antrag stelle ich hiermit.

Für das Gelände des bestehenden Betonsteinwerks muß Gewerbegebiet mit Einschränkungen geplant werden, da ich wegen der Nähe zu dieser Fabrik besonders unter der Lärm- und Staubbelästigung zu leiden habe. Andernfalls werden unsere jahrelangen Bemühungen, dieses Werk von seinem widerrechtlichen Standort zu entfernen, zunichte gemacht. Die Auflagen der Behörden hinsichtlich des Umweltschutzes können hier niemals ausreichend sein, da wir Anlieger auf einem viel zu engen Raum um diese Fabrik wohnen. Man beachte auch die entstandenen Wertminderungen aller Wohngrundstücke.

Hier eine theoretische Raumtrennung einzuführen, ist doch sinnlos, da müßten schon dicke und hohe Mauern her!

Ebenso wende ich mich gegen Ihre Absicht, für das Gebiet zwischen Am Rabenfeld und Aumunder Schnellweg normales Gewerbegebiet festzusetzen. Auch hier ist es wegen der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnhäuser erforderlich, Gewerbegebiet mit Einschränkungen (entsprechend Ihrer Plan-Text-Ziffer 4 = GE*) vorzusehen. Es muß mir doch auch weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, gegen Störer und Umweltverschmutzer vorzugehen.

Schon jetzt werden wir durch den bestehenden Schrottplatz in einer Form belästigt, die nicht mehr zu überbieten ist (ich verweise Sie nur auf die große Zahl der Ratten, die nun unser Grundstück und die Grundstücke anderer Anlieger bevölkern. Weiterhin entsteht starker Lärm durch das Zerlegen der Fahrzeuge, Benzin und Öl wird in den Boden geleitet, Autoreifen werden verbrannt etc.). Bei allen Planfestsetzungsverfahren sollten die Interessen der Betroffenen mit berücksichtigt werden und auch der Umweltschutz, von dem sonst so viel gesprochen wird, ist etwas mehr zu beachten. In diesem Zusammenhang haben wir durchaus nichts gegen Gewerbebetriebe, nur, sie müssen sich einfügen lassen und dürfen nicht, wie bei dem Betonsteinwerk und dem Schrottplatz, zu einer Gefahr für die Umwelt werden."

Hierauf wird erwidert:

Eine Ordnung der einzelnen baulichen Nutzungen wird im Bebauungsplan vorgenommen. Die Abgrenzung zwischen der Eisenbahnlinie und der Bundesstraße 74 entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes und überwiegend der heutigen tatsächlichen Nutzung. In diesem Teil an der Aumunder Feldstraße liegen lediglich noch 3 als Wohnhäuser genutzte Gebäude. Eine Festschreibung der Wohnnutzung würde der sich klar abzeichnenden Entwicklung widersprechen und die gewünschte gewerbliche Nutzung erheblich erschweren.

Bei einer Untersuchung der ungenutzten gewerblichen Bauflächen hat sich ergeben, daß in Bremen-Nord der Stadtteil Vegesack die geringsten Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen hat. So betragen die ungenutzten Flächen lediglich $^1/_3$ der Flächen, die im Stadtteil Blumenthal zur Verfügung stehen. Da aber Vegesack zum Mittelzentrum entwickelt werden soll und daher vorrangig auch gewerbliche Bauflächen benötigt werden, können diese keineswegs in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Die Einwendung, daß der Umweltschutz nicht berücksichtigt sei, ist unzutreffend, da eine besonders sorgfältige Abwägung stattgefunden hat, um die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. (Vgl. Punkt 2.1 „Allgemein"). Diese Abwägung hat auch dazu geführt, daß das Wohnen in dem fraglichen Teil der Aumunder Feldstraße ausgeschlossen werden muß.

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

5. Wilhelm Meyer, Hammersbecker Straße 76, Bremen 70,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

„Die für das Grundstück des Betonwerkes vorgesehene Festschreibung als Gewerbefläche (GE) bedeutet für mich, daß Sie den Standort dieser Fabrik damit endgültig legalisieren.

Seit Jahren müssen wir unzumutbare Lärmbelästigungen ertragen, da die Auflagen der Behörden hinsichtlich Lärmschutz nicht ausreichen und gegen die Staubentwicklung im Sommer überhaupt keine Auflage erteilt wurde. Es ist erstaunlich und überhaupt nicht einzusehen, daß nur dort Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgelegt wird, wo dieses Gebiet an reines Wohngebiet grenzt. Auch in dem sogenannten Mischgebiet stehen Häuser, die länger bestehen als das Betonwerk. Aus welchem Grunde werden wir schlechter gestellt als die Bewohner in dem reinen Wohngebiet?

Zu der persönlichen Belästigung kommt hinzu, daß der Wert unseres Eigentums stark gemindert wird. Dieser Bebauungsplan ist unverständlich und kann nicht akzeptiert werden."

6. Helga Follster, Hammersbecker Straße 76, Bremen 70,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

„Mit dieser Festschreibung wird das in dem Gewerbegebiet vorhandene Betonwerk endgültig fixiert. Dieser Produktionsbetrieb bedeutet seit Jahren eine nicht mehr zu ertragende Lärmbelästigung und eine übermäßige Verschmutzung. Als Folge davon ergibt sich für die umliegenden Grundstücke und Wohnhäuser außerdem eine starke Wertminderung.

Ganz unverständlich ist, daß Auflagen gegen die Belästigung nur gegenüber dem reinen Wohngebiet gemacht werden sollen. Selbst wenn von der jetzigen Nutzung der Gebiete ausgegangen wird, ist das für die Planfestsetzung keine ausreichende Begründung. Ein einmal begangener Irrtum, nämlich einen Produktionsbetrieb in ein Wohngebiet zu setzen, muß korrigierbar sein! Es dürften im Bremer Raum für einen solchen Betrieb günstigere Flächen zur Verfügung stehen. In dieser Zeit sollten Umweltschutz und Lebensqualität nicht zu leeren Phrasen werden. Es ist doch ganz eindeutig, daß solche Fehlplanungen die Abwanderung von Bewohnern aus dem Bremer Gebiet stark fördern.

Der Bebauungsplan in dieser Form ist absolut nicht akzeptabel."

Hierauf wird erwidert (Punkt 5 und 6):

Es wird auf die Vorbemerkungen dieses Berichtes und die Erwiderungen zu Punkt 2 bis 4 verwiesen und empfohlen, die Bedenken und Anregungen ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

7. Firma Fr. Lürssen-Werft, Friedrich-Klippert-Straße 1, Bremen 70,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

„Gegen folgende geplante Festlegung im Bebauungsplan 385 legen wir Einspruch ein:

— Im Gewerbegebiet sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und sonstige Betriebe, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. — Diese Formulierung geht weit über das Planungsziel hinaus und verhindert nicht nur den Betrieb von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, sondern darüber hinaus stellt sie eine wesentliche Einschränkung für die Ansiedlung von anderen Gewerbebetrieben dar, da diese dann nicht an Endverbraucher verkaufen dürften.

Als Beispiel möchten wir anführen, daß nach der geplanten Formulierung Kfz.-Betriebe wohl Reparaturen ausführen, aber keine Ersatzteile oder gar Autos verkaufen dürften.

Den bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben, soweit sie an Endverbraucher verkaufen, würde teilweise die Existenzgrundlage entzogen.

Wir fordern Sie deshalb auf, die Formulierung ‚... und sonstige Betriebe, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen ...' so zu ändern, daß eindeutig zu erkennen ist, daß wirklich nur Einkaufszentren, Verbrauchermärkte oder Einkaufszentren und Verbrauchermärkten ähnliche Betriebe, soweit sie an Endverbraucher verkaufen, gemeint sind.

Unabhängig von unserem Einspruch gegen die obige Formulierung behalten wir uns vor, Schadenersatzansprüche geltend zu machen für Schäden, die uns und anderen Beteiligten dadurch entstanden sind, daß Pläne für einen Lebensmittelmarkt auf unserem Grundstück ‚Am Rabenfeld' durch den Ausschluß von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten nicht realisiert werden können. Der Bauantrag für den geplanten Lebensmittelmarkt liegt Ihnen seit dem 27. Juni 1975 vor. Er wurde nach geltendem Recht eingereicht.

Der Ausschluß von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten stellt demnach eine wesentliche Einschränkung in der Nutzung unserer Grundstücke dar."

Hierauf wird erwidert:

Dem Einspruch kann insoweit gefolgt werden, als Betriebe, bei denen der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Betriebsteil darstellt, von dem unter der Textlichen Festsetzung, Ziff. 5, gemachten Ausschluß ausgenommen werden sollen. Denn es war von vornherein das Planungsziel, nur solche Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen, die discountmäßig arbeiten, auf großen Warenumsatz gerichtet sind und daher geeignet sind, die Entwicklung Vegesacks zum Mittelzentrum zu gefährden. Diese Gefahr besteht jedoch nicht bei Handwerks- und sonstigen Produktionsbetrieben, die in einem untergeordneten Betriebsteil gelegentlich entsprechende Produkte an Endverbraucher verkaufen. In Abstimmung mit der Handelskammer Bremen wird daher eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen empfohlen.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen teilweise stattzugeben und im Deckblatt die textliche Festsetzung Ziffer 5 wie folgt zu ergänzen:

„Hiervon ausgenommen sind handwerkliche Gemischtbetriebe, bei denen der Umsatz aus handwerklicher Tätigkeit überwiegt."

Bezüglich des beantragten Lebensmittelmarktes wird auf den Beschluß des Oberverwaltungsgerichts vom 16. Juli 1976 verwiesen (Az. OVG I B 12/76). In diesem Beschluß wurde über die Zurückstellung des Baugesuches in der Begründung angeführt, daß die Gliederung von Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 4 BBauG zulässig ist. Der Ausschluß von bestimmten Betrieben ist als eine Gliederung der Gewerbegebiete anzusehen. Außerdem wird bestätigt, daß ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu einer starken Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Vegesack führen kann, so daß dieses evtl. die ihm in der städtebaulichen Ordnung zugedachte Funktion nicht mehr voll zu erfüllen vermag.

Zum Vorbehalt der Schadensersatzforderung muß darauf verwiesen werden, daß derartige Forderungen nur in einem eigenen Verfahren zu klären sind, in dem über Rechtmäßigkeit und Höhe der Ansprüche entschieden werden kann.

8. Die Deutsche Shell AG, Postfach 60 04 80, 2 Hamburg 60,

weist darauf hin, daß sie auf dem Grundstück Hammersbecker Straße 78 seit 1962 eine Shell-Station betreibe.

Aufgrund der Entwicklung dieser Station beabsichtige sie seit einiger Zeit, einen dringend notwendigen Totalumbau durchzuführen, um nicht nur den Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, sondern um auch eine bessere technische Abwicklung des gesamten Tankstellenbetriebes zu erzielen.

Da in dem Bebauungsplan 385 die Bauzone keine Erweiterungsmöglichkeit zulasse, werde gegen den Bebauungsplan Einspruch eingelegt.

Dem Schreiben wird ein Lageplan beigelegt, aus dem die Erweiterungsabsichten hervorgehen. Es wird darum gebeten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes 385 entsprechend abzuändern. Außerdem wird darum gebeten, für das Tankstellengrundstück die Gewerbeklasse II (Gewerbegebiet) beizubehalten.

Hierauf wird erwidert:

Eine Festsetzung der „Gewerbeklasse II" ist nach dem Bundesbaugesetz nicht möglich. Hier kommt nur nach der BauNVO die Festsetzung als Gewerbegebiet

oder Mischgebiet in Frage. Aus Immissionsschutzgründen und aus Gründen der städtebaulichen Ordnung verbietet es sich aber, in einem Mischgebiet für ein einzelnes Grundstück „Gewerbegebiet" festzusetzen. Es bleibt daher nur die Möglichkeit, auch für dieses Grundstück MI auszuweisen (vgl. auch Punkt 2.1 „Allgemein").

Der Anregung kann insoweit nicht gefolgt werden.

Im übrigen bestehen städtebaulich keine Bedenken dagegen, die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig so zu ändern, daß den Umbauwünschen entsprochen und der Weiterbestand des Betriebes ermöglicht werden kann.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen teilweise stattzugeben und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern (s. Deckblatt).

9. Hermann und Margot Stephan, Hammersbecker Straße 64, Bremen 70,

erheben folgende Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan:

„a) Hinsichtlich der sogenannten Erschließungsbeiträge für die Hammersbecker Straße muß der Bebauungsplan die tatsächliche Nutzung berücksichtigen. Der Bebauungsplan 385 weist aber den rückwärtigen Teil unseres Grundstücks als Gewerbegebiet (GE*) aus. Dies entspricht nicht der Nutzung und muß geändert werden. Den entsprechenden Antrag hat der Beirat Vegesack auf unsere Anregung im Dezember 1976 an Sie gerichtet. Wir sind darüber hinaus der Meinung, daß die Grundstücke an der Hammersbecker Straße als reines Wohngebiet (WA) zu erklären sind, wie es auch an der Aumunder Feldstraße geschehen ist, mindestens jedoch zu Mischgebiet (MI).

b) Mit der Festschreibung der geschlossenen Bauweise können wir uns nicht einverstanden erklären. Wir sehen entgegen Ihrer Ansicht auch nicht, daß sich diese Bauweise durchgesetzt hat. Für uns ist es eine Zumutung, plötzlich des Sonnenlichts beraubt zu werden und der Möglichkeit, ein neues Wohngebäude zu errichten (die 3-geschossige Bauweise ist für uns finanziell nicht möglich). Ferner sollte der Aspekt berücksichtigt werden, daß die ansonsten interessierten Baufirmen sich **wegen des vorhandenen Betonsteinwerkes** außerstande sehen, weitere Wohnblöcke zu errichten.

c) Für das Gebiet zwischen FVE — Am Rabenfeld — Aumunder Feldstraße (ausgenommen der Grundstücke an der Georg-Gleistein-Straße) fordern wir die Festsetzung nach Ihrer Plan-Text-Ziffer 4 = GE* für nichtstörende Betriebe. Dies ist besonders daher notwendig, weil in diesem Gebiet ein Betonwerk betrieben wird und unsere jahrelangen Bemühungen um ausreichenden Lärmschutz andernfalls zunichte gemacht würden. Im übrigen sollte an eine Verlegung dieses Werkes gedacht werden, da es sich nach unserer Meinung auch in den neuen Bebauungsplan 385 nicht einfügen läßt (ständige und erhebliche Lärmbelästigung der umliegenden Wohngebiete, sowie die dadurch eingetretene Wertminderung angrenzender Grundstücke).

Für uns ergeben sich nun noch folgende Fragen, die vor einer etwaigen Beschlußfassung zu klären und zu berücksichtigen sind:

a) Wie soll das bestehende Betonwerk in den neuen Bebauungsplan integriert werden?

b) Können Fragen der Entschädigung nicht vor Beschlußfassung geklärt werden?

c) Ist eine Kostenumlage vorgesehen, und wenn ja, in welcher Form?

d) Kann eine rückwärtige Bebauung an der Hammersbecker Straße nicht wie an der Georg-Gleistein-Straße generell genehmigt werden?

e) Sollte das Amt sich vor Planänderungen etc. nicht künftig direkt an die Betroffenen wenden? (M. E. ist die bisherige Veröffentlichungstaktik mehr als unzureichend.)"

Hierauf wird erwidert:

a) Aufgrund des nahegelegenen Gewerbegebietes ist gem. § 50 des Immissionsschutzgesetzes eine Abstufung der Nutzungsarten erforderlich. Außerdem entspricht diese Abstufung dem bereits 1959 beschlossenen Gewerbeplan, der für die rückwärtigen Grundstücke an der Hammersbecker Straße Gewerbeklasse II mit dem Ausschluß von Wohnungen vorsah. Eine Auswirkung auf die Erschließungsbeiträge an der Hammersbecker Straße wird nicht gesehen, da für die Berechnung die Ausweisungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Straße maßgebend sind.

b) Es sind bereits 3-geschossige Gebäude an der Hammersbecker Straße errichtet und auch nach dem Staffelbauplan möglich. Eine Herabzonung würde somit teilweise von den tatsächlichen Gegebenheiten und insgesamt von den heute geltenden Festsetzungen abweichen und somit möglicherweise zu hohen Entschädigungsansprüchen führen. Im übrigen können auch Häuser mit geringerer Geschoßzahl gebaut werden, da die Dreigeschossigkeit lediglich als Höchstgrenze festgesetzt ist.

c) Gerade die Ausweisung und Abstufung der Art der baulichen Nutzung ermöglicht einen Immissionsschutz zu den angrenzenden Gebieten. Eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet für die gesamten gewerblichen Bauflächen würde auch hier zu einer Herabzonung führen und könnte zu Entschädigungsansprüchen führen. Eine solche Einschränkung widerspräche auch dem Ziel, in Vegesack ausreichend Flächen für die gewerbliche Nutzung bereitzustellen (vgl. Punkt 4).

Zu den am Schluß aufgeworfenen Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

a) Das Betonwerk muß nach der vorgesehenen Ausweisung Schallschutzmaßnahmen vornehmen und wird sich so in den Bebauungsplan einfügen.

b) Entschädigungsfälle werden nicht gesehen. Außerdem wäre eine Entschädigung im Einzelfall in einem gesonderten Verfahren zu prüfen.

c) Es bleibt unklar, nach welchen Kosten gefragt ist. Eine Kostenumlage ist nicht vorgesehen.

d) Die rückwärtige Bebauung muß hier aus Immissionsschutzgründen abgelehnt werden.

e) Hierzu muß auf das Bundesbaugesetz verwiesen werden. Darüber hinaus wurde der Plan vor der öffentlichen Auslegung zweimal in öffentlicher Sitzung des Beirates beim Ortsamt Vegesack behandelt (13. Januar 1976 und 18. Mai 1976). Im übrigen dient gerade die öffentliche Auslegung dazu, die privaten Belange zu ermitteln.

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

10. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Sonnenhof e. G., Jaburgstraße 10, Bremen 70,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

Durch das Industrieunternehmen Betonwerk W. Hermann & Sohn seien die Anwohner einem ungeheuren Dauerlärm sowie Staubbelästigungen ausgesetzt. Es sei für die Anlieger ein unerträglicher Zustand, daß unmittelbar am Rande eines dichten Wohngebietes und in der Nähe von Kinderspielplätzen sich dieser Industriebetrieb ausbreiten könne. Der Betrieb sei aufgrund des bestehenden Rechts nach Art und Umfang nicht in die Gewerbeklasse II, sondern in die Gewerbeklasse I (Industriegebiet) einzuordnen. Im neuen Bebauungsplan 385 sei es unverständlich, daß nicht die ganze Fläche des Betriebes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) ausgewiesen sei, sondern nur ein verschwindend kleiner Gebäudeteil.

Hierauf wird erwidert:

Als die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Sonnenhof e. G. das Wohnhaus geplant hat, war das Betonwerk bereits vorhanden. Außerdem war dem Bauherrn sowohl mündlich als auch in der Bodenverkehrsgenehmigung mitgeteilt worden, daß das Grundstück in Gewerbeklasse II liege. Es kann heute nicht von „gewaltiger Zumutung" durch das Betonsteinwerk gesprochen werden, da die Nutzung der Grundstücke entsprechend den gültigen Festsetzungen erfolgte. Da diese Wohnungen nach geltendem Recht nicht ausgeschlossen sind, konnten diese nicht verhindert werden.

Nach Beschluß des Bebauungsplanes werden die Wohnungen statt in Gewerbeklasse II in einem besonders schutzwürdigen WA-Gebiet liegen, gerade dadurch ist auf verbesserter Grundlage die Möglichkeit gegeben, dem Betonsteinwerk Auflagen zu erteilen, die wirksamere Schallschutzmaßnahmen ermöglichen und die die Belästigung auf das nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zulässige Maß reduzieren werden (vgl. Punkt 2.1 „Allgemein").

Es ist also gerade aus Immissionsschutzgründen eine zwingende Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu beschließen, um die Forderungen der meisten Anlieger realisieren zu können.

Hinsichtlich der Anregung, die gesamte Gewerbefläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, muß auf die Erwiderungen zu 2. bis 4. verwiesen werden.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

11. Firma Hausmann & Haensgen, Am Rabenfeld 5, Bremen 70,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

„Wir sind gezwungen, unseren Geschäftsbau Am Rabenfeld 5 (Hausmann & Haensgen) zu erweitern, und zwar muß das Kontor vergrößert werden. Nachdem es uns leider nicht gelungen ist, vom Nachbarn einen Grundstücksstreifen hinzu zu erwerben, sind wir gezwungen, die Erweiterung vor den Bau zu setzen. Unsere jetzige Front liegt von der vorderen Grundstücksgrenze ca. 8,5 m zurück. Wir möchten gerne ca. 5 m nach vorne vorziehen. Es verringert sich zwar die Größe des Vorgartens, jedoch stehen andere Häuser im Rabenfeld auch näher an dem Gehweg."

Hierauf wird erwidert:

Es bestehen städtebaulich keine Bedenken dagegen, die nicht bebaubare Fläche im fraglichen Bereich geringfügig zu ändern und so festzusetzen, daß das Bauvorhaben ermöglicht wird.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen stattzugeben und der Planänderung gemäß Deckblatt zuzustimmen.

Bei der Uberarbeitung des Bebauungsplanes anläßlich der öffentlichen Auslegung wurde es weiterhin erforderlich, den Geltungsbereich bezüglich der Verkehrsflächen für die Aumunder Feldstraße geringfügig zu korrigieren, um eine Anpassung an den anschließenden Bereich des Planfeststellungsbeschlusses vom 15. September 1965 für die B 74 zu erreichen (siehe Deckblatt).

Das Ortsamt Vegesack (Sitzung des Beirates am 10. Mai 1977) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt zugestimmt.

Eine öffentliche Auslegung des Deckblattes ist nicht notwendig, da die darin enthaltenen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Sie sind auch für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 385 mit Deckblatt für einen Bereich zwischen der B 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder Feldstraße in Bremen-Vegesack 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 385 für einen Bereich zwischen der Bundesstraße 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder Feldstraße in Bremen-Vegesack

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aumund-Hammersbeck (Nr. 524) und hat eine Größe von ca. 13,59 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Gegenwärtiger Zustand

Die vorhandene Bausubstanz im Bereich des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

Entlang der Georg-Gleistein-Straße sind zum großen Teil zweigeschossige Wohnhäuser, die z. T. auch gewerblich genutzt werden, vorhanden. Einzelne Gebäude sind bereits dreigeschossig errichtet. Unbebaute Grundstücke sind nicht vorhanden. Den gleichen Bestand findet man auch in der Hammersbecker Straße vor. Entlang der Aumunder Feldstraße, zwischen Eisenbahn und Hammersbecker Straße, wurden dreigeschossige Wohngebäude errichtet.

Das restliche Gebiet ist Gewerbegebiet, das bereits entsprechend genutzt wird. Nördlich der Straße Am Rabenfeld befindet sich eine Maschinenfabrik, technischer Großhandel, 1 Betonwerk, 1 Malerei- und Glaserbetrieb sowie 1 Bauhof der Bundespost. Auf der Südseite der Straße wird z. Zt. ein Ärztehaus gebaut und dahinter besteht eine Großtischlerei. Außer 2 Brauereiniederlagen ist noch ein Autoschrottplatz vorhanden.

Die Aumunder Feldstraße ist bereits ausgebaut.

III. Bisherige Festsetzungen

Für die Grundstücke an der Georg-Gleistein-Straße wurde 1958 der Bebauungsplan Nr. 234 beschlossen, der mit einem wesentlichen Formfehler behaftet ist und daher nichtig ist. Somit bestehen hier keine städtebaulichen Festsetzungen und die Beurteilung erfolgt z. Zt. ausschließlich nach § 34 Bundesbaugesetz (BBauG). Die restlichen Flächen liegen im Bereich des Staffelbau- und Gewerbeplanes 251 für den Stadtteil Vegesack, der am 30. Juli 1959 veröffentlicht wurde. Dieser Plan ist gem. § 173 BBauG übergeleitet.

In diesen Plänen ist für die Hammersbecker Straße und für die Aumunder Feldstraße Baustaffel 3 festgesetzt. Im Gewerbeplan sind die Grundstücke an der Aumunder Feldstraße mit Gewerbeklasse III und die Grundstücke an der Hammersbecker Straße mit Gewerbeklasse II ausgewiesen. Für die übrigen Grundstücke des Bebauungsplanbereiches ist die Gewerbeklasse II, mit der Einschränkung, daß Wohngebäude hier nur gem. § 34 Absatz 2 Staffelbauordnung zulässig sind, festgesetzt.

IV. Planungsziele und Erfordernis der Planaufstellung

Das Planungsziel ist es, die vorhandene städtebauliche Ordnung zu sichern und weiter zu entwickeln und darüber hinaus die künftige städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes zu lenken. Das soll erreicht werden durch

— Sicherung einer bereits erreichten städtebaulichen Ordnung im allgemeinen Wohngebiet,

— Steuerung der Neubebauung entsprechend der eingeleiteten Umstrukturierung in Mischgebiet,

— Steuerung der An- und Ausbaumöglichkeiten,

— Lenkung der Nutzung des Gewerbegebietes hinsichtlich der emissionsmäßigen Auswirkungen auf die Wohnbebauung,

— Ausschluß von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten u. ä. im Gewerbegebiet zur Sicherung des subzentralen Stadtsystems.

Diese Ziele entsprechen damit den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, insbesondere den Sachbereichen A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung), B 2 (produzierendes Gewerbe) und C (Verkehr), G 5 (Umweltschutz).

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes 1967 aufgestellt. Durch die nachfolgend aufgeführten Abweichungen werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht verändert. Im Flächennutzungsplan 1967 wurde das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet wie folgt dargestellt:

1. Die Grundstücke entlang der Aumunder Feldstraße als Wohnbauflächen,
2. entlang der Georg-Gleistein-Straße als gemischte Bauflächen und
3. die restlichen Flächen als gewerbliche Bauflächen.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Hammersbecker Straße Mischgebiet und südlich der Eisenbahnlinie Gewerbegebiet fest. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung und dem Bestand. Es wird also ein etwa flächengleicher Austausch der gewerblichen Bauflächen zwischen den Grundstücken an der Aumunder Feldstraße und an der Hammersbecker Straße vorgenommen und damit den gesteigerten Anforderungen an Immissionsschutz und Wohnqualität Rechnung getragen.

Der Flächenaustausch findet zwischen benachbarten Flächen statt, so daß die Standortbedingungen und die Flächennutzungsplanziele sich damit insgesamt nicht verändert haben.

Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planungsziele und Ausweisungen des nichtigen Bebauungsplanes 234 werden im neuen Bebauungsplan übernommen.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ablehnung eines beantragten Verbrauchermarktes zu schaffen, der den stadtentwicklungspolitischen Zielen an diesem Standort entgegensteht.

Das entspricht auch den Beschlüssen der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) vom 18. März 1976 zur Ansiedlung von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten u. ä. Einrichtungen und dem Beschluß des Senats vom 14. Juni 1976 über die Beachtung der „Leitlinien für die Behandlung großflächiger Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels (Verbrauchermärkte und Einkaufszentren) im Lande Bremen."

V. Planinhalt

A. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Bestandes im Plangebiet und zum Schutz des vorhandenen Wohngebietes kam es zu folgenden Ausweisungen:

Im bereits gewerblich genutzten Gebiet wird Gewerbegebiet festgesetzt. Ausgeschlossen sind hier allerdings Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und sonstige Betriebe, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen.

Das Mittelzentrum Vegesack erfüllt seine Marktfunktion gegenwärtig nur unvollkommen und ist daher gegen funktionsbedrohende Faktoren besonders empfindlich. Eine Abwehr von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches ist deshalb zur Funktionsstärkung und zur Durchsetzung der Sanierungsziele in Vegesack geboten. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt hier generell und ohne flächenmäßige oder branchenmäßige Ausnahmebedingungen, da im umgebenden Mischgebiet ausreichende Flächen zur Aufnahme von Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung stehen und somit das Gewerbegebiet den sonstigen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben kann. Das ist insbesondere auch deshalb von städtebaulicher Bedeutung, weil im Stadtteil Vegesack im Vergleich zu den anderen nordbremischen Stadtteilen nur sehr geringe Gewerbeflächenreserven zur Verfügung stehen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das an das allgemeine Wohngebiet angrenzende Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt, die nur solche Betriebe zulassen, die benachbarte Gebiete anderer Nutzung nicht wesentlich stören. Entlang der Hammersbecker Straße und der Georg-Gleistein-Straße ist Mischgebiet vorgesehen. Das entspricht der vorhandenen und künftigen Nutzung. Die Wohnbaunutzungen an der Aumunder Feldstraße werden durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)" gesichert.

B. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand und dem bisher gültigen Staffelbauplan wird für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet die dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Für die Grundstücke entlang der Georg-Gleistein-Straße ist weiterhin eine rückwärtige eingeschossige Bauzone vorgesehen.

Im Gewerbegebiet sind lediglich die Grund- und Geschoßflächenzahlen angegeben (GRZ 0,8, GFZ 1,6 bzw. 1,0). Diese Ausnutzungsziffern entsprechen nach § 17 BauNVO der zweigeschossigen Bauweise in Gewerbegebieten und werden somit den Charakter der angrenzenden Gebiete nicht beeinträchtigen. Eine höhere Ausnutzung ist aufgrund der angrenzenden gemischten Bauflächen nicht gerechtfertigt. Im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet werden die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,0 festgesetzt. Hierdurch werden die Höchstmaße gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten.

C. Bauweise, Baugrenzen

Da sich sowohl in der Georg-Gleistein-Straße wie in der Hammersbecker Straße mehr und mehr die geschlossene Bauweise durchsetzt und bereits im Bebauungsplan 251 beschlossen war, wird hier die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch für die Wohngebäude an der Aumunder Feldstraße. Für das Gewerbe-

gebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Im gesamten Planbereich sollen Baugrenzen sicherstellen, daß bestimmte Freiräume von jeglicher Bebauung freigehalten werden können.

D. Verkehr

Die im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut. Dies gilt auch für die angrenzenden Straßen wie die B 74, Georg-Gleistein-Straße, Am Rabenfeld und die Hammersbecker Straße. Die B 74 mit ihren Zu- und Abfahrten ist nach dem Bundesfernstraßengesetz festgestellt.

E. Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für Garagen ausgewiesen, soweit dies im Einzelfall städtebaulich notwendig ist. Außerdem können als Ausnahme Um- und Ausbauten auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zugelassen werden, soweit die Gebäudeteile die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

Zur Wahrung des Straßen- und Landschaftsbildes sind Freileitungen unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben dadurch unberührt.

F. Nachrichtliche Übernahmen

Durch das Plangebiet führt die Eisenbahnstrecke der Farge-Vegesacker Eisenbahn. Die im Besitz der Gesellschaft befindlichen Grundstücke sind im Plan als Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Ferner wird auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) besonders hingewiesen.

VI. Kosten

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

Ausbau von Straßen und Wegen

DM 13 000,— für den Grunderwerb
DM 275 000,— für den Kanalbau

Es handelt sich hierbei um Netto-Kosten.

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:

Allgemeines Wohngebiet:	1,46 ha
Mischgebiet:	3,37 ha
Gewerbegebiet:	7,58 ha
Verkehrsfläche:	1,18 ha
Gesamtfläche:	13,59 ha

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.

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

Begründung zum Deckblatt des Bebauungsplanes für einen Bereich zwischen der B 74, Georg-Gleistein-Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder Feldstraße in Bremen-Vegesack

Bebauungsplan 385 (Deckblatt)

Infolge der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 4. Januar 1977 bis zum 4. Februar 1977 zum Bebauungsplan eingegangen sind, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Es handelt sich um folgende Planänderungen:

1. Im Bebauungsplan waren durch textliche Festsetzung im Gewerbegebiet Einkaufszentren, Verbrauchermärkte und sonstige Betriebe, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Das Planungsziel galt eindeutig dem Ausschluß von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten, um das subzentrale Stadtsystem zu sichern und das Gewerbegebiet der gewerblichen Nutzung zuzuführen.

   Die planerische Absicht bestand jedoch nicht darin, Handwerksbetriebe, die nur in einem untergeordneten Betriebsteil entsprechende Produkte an Endverbraucher verkaufen, auszuschließen. Um diese Planungsziele zu präzisieren, wurde in Abstimmung mit der Handelskammer Bremen folgende Ergänzung in den textlichen Festsetzungen vorgenommen:

   „Hiervon ausgenommen sind handwerkliche Gemischtbetriebe, bei denen der Umsatz aus handwerklicher Tätigkeit überwiegt."

2. Für das Grundstück Hammersbecker Straße 78 war keine rückwärtige, eingeschossige Bauzone vorgesehen.

   Da Erweiterungsabsichten in Form eines Bauantrages vorliegen und städtebaulich keine Bedenken gegen eine zweite Bauzone vorliegen, wird der Bebauungsplan hier geringfügig geändert. Die hintere Baugrenze wird in gleicher Tiefe wie bei den Nachbargrundstücken festgesetzt.

3. Die nördliche Baugrenze an der Straße Am Rabenfeld wird teilweise so geändert, daß für die Gewerbegrundstücke die Bauzone zur Straße hin geringfügig vergrößert wird, um innerbetrieblichen Belangen Rechnung tragen zu können. Hiergegen bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

4. Im Planfeststellungsbeschluß für die B 74 vom 15. September 1965 wurde ein Teil der Aumunder Feldstraße (Einmündungsbereich) bereits beschlossen. Die Straße ist bereits ausgebaut. Hier wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringfügig abgeändert, um eine Anpassung an den Bereich des Planfeststellungsbeschlusses zu erreichen.

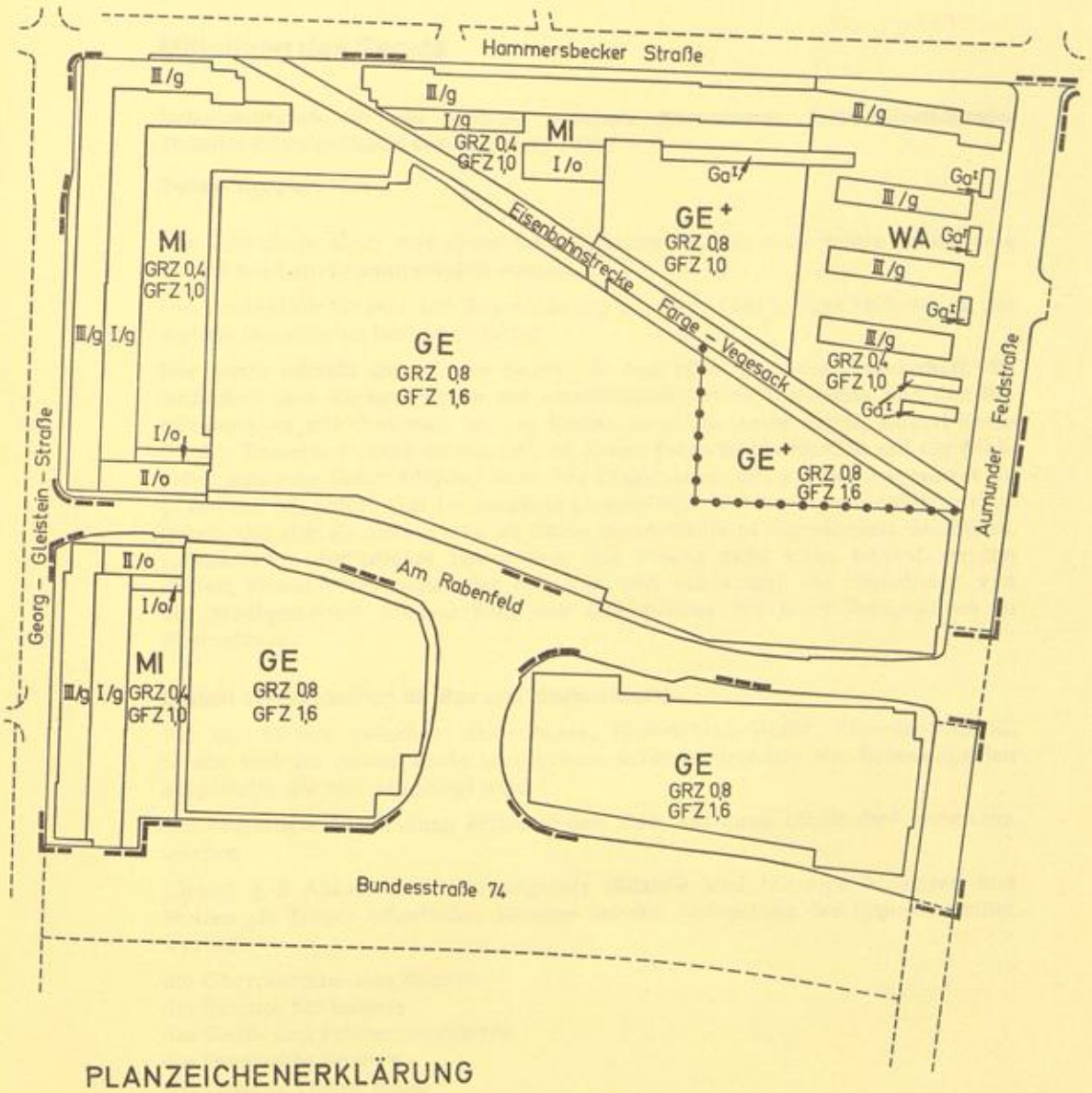
Die Grundzüge der Planung werden durch die im Deckblatt enthaltene Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Im übrigen wird auf die Begründung vom 29. November 1976 zum Bebauungsplan hingewiesen.



BEBAUUNGSPLAN 385

für einen Bereich zwischen der B 74, Georg – Gleistein – Straße, Hammersbecker Straße und Aumunder – Feldstraße in Bremen – Vegesack.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE+ Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga t Garagen, eingeschossig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Druck: Hans Krohn, Bremen