Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(12.9.1977) Drucksache 9/319

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / **319 S**
12. 09. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 331 für ein Gebiet zwischen den Straßen Unter den Linden, Waldwinkel, der geplanten Bundesstraße 74 und der Richthofenstraße (beidseitig) 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 2. Juni 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 ein Gebiet zwischen den Straßen Unter den Linden, Waldwinkel, der geplanten Bundesstraße 74 und Richthofenstraße (beidseitig) in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 20. März 1964 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 331). Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, 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
Bundesbahndirektion Hannover

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
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Kirchengemeinde St. Peter und Paul

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 30. November 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. **Öffentliche Auslegung**

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 17. Dezember 1976 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan 331 mit Begründung vom 24. Januar bis zum 24. Februar 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 7. Januar bis zum 20. Januar 1977 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

In dieser Zeit sind 30 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen, die von insgesamt 102 Personen unterzeichnet wurden. Bis auf 2 Einzeleinwendungen lassen sich die Bedenken und Anregungen zu 3 Gruppen mit grundsätzlich gleichem Inhalt zusammenfassen.

Zu den Einwendungen ist folgendes auszuführen:

2.1 **Allgemein**

In einem überwiegenden Teil der Einwendungen wird auf die Problematik des Baumschutzes verwiesen und deshalb gegen den Bebauungsplan Stellung genommen.

Diese Problematik, die insbesondere im südlichen Planbereich auftritt, war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits Gegenstand sorgfältiger Untersuchungen und hat bei der Abwägung eine besondere Rolle gespielt.

Die Abwägung ist folgendermaßen vorgenommen worden:

Der Standort ist für eine Wohnbebauung aus verschiedenen Gründen besonders geeignet und weist eine gute Infrastruktur auf (Schule, Kindertagesstätte, Läden, öffentlicher Personennahverkehr mit Bus und Bundesbahn sowie die Nähe der Erholungsflächen).

Diese besonderen Standortqualitäten haben bereits zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan 1957 als Wohn- und Mischgebiet geführt und sind entsprechend rechtsverbindlich im Bebauungsplan 245 (veröffentlicht 15. Dezember 1959) als Wohnbaufläche festgesetzt worden. Weiterhin sind sie im heute gültigen Flächennutzungsplan 1967 aus denselben Gründen als Wohnbaufläche dargestellt worden. Der Flächennutzungsplan 1967 gibt gleichzeitig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor, und Bebauungspläne sind inhaltlich aus ihm zu entwickeln.

Die besondere Qualität als Wohnstandort wird auch in dem Teilentwicklungsprogramm „Wohnungswesen — Orientierungshilfe für die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaues“ (beschlossen vom Senat am 20. Dezember 1976 und den Deputationen für Bau und Raumordnung sowie für zentrale Planung am 18. März 1977) bestätigt. Darin wird der Planbereich 515/5, in dem der Bebauungsplan liegt, mit einer besonders hohen Rangfolge innerhalb der für den Wohnungsbau geeigneten Planbereiche der ganzen Stadtgemeinde Bremen bewertet.

Hinsichtlich der Wohnformen mußte besonders beachtet werden, daß die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, denen Bebauungspläne gem. § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz insbesondere zu dienen haben, in den letzten Jahren erkennbar auf den Bau von Einfamilienhäusern gerichtet waren.

Dementsprechend haben der Senat am 25. Oktober 1976 und die Deputationen für Bau und Raumordnung sowie für zentrale Planung am 18. März 1977 das Eigenheimerschließungsprogramm beschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Bau von Einfamilienhäusern, jedoch entsprechend der Standorteignung in verdichteter Form (Reihenhäuser). Im östlichen Bereich sind Einfamilienhäuser allerdings nicht möglich, da die Hausgärten sich in den Kronenbereich der Bäume erstrecken würden und daher für diesen Zweck nicht nutzbar wären. Stattdessen werden hier Etagenwohnungen ermöglicht.

Bei der Planung für eine Wohnnutzung war trotz der Standorteignung zu beachten, daß ein alter und schutzwürdiger Baumbestand zu erhalten war und Probleme des Umweltschutzes durch die Nähe der B 74 entstehen.

Baumschutz

Um einen optimalen Baumschutz erreichen zu können, wurde zunächst ein Katasteraufmaß aller Bäume einschließlich ihrer Kronenbereiche hergestellt. Anschließend wurde im Zusammenwirken mit den zuständigen Fachbehörden (Naturschutzbehörde, Abteilung Gartenbau des Bauamtes Bremen-Nord) ermittelt, welche Zonen zur Erreichung eines wirksamen Baumschutzes von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Der Planentwurf beachtet diese Vorgaben im vollen Umfang und sieht Festsetzungen vor, die den Baumschutz auf mehrfache Art garantieren:

1. Festsetzung von Bauzonen nur außerhalb der Kronenbereiche schutzwürdiger Bäume;
2. Festsetzung, daß Nebenanlagen unter Erdgleiche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also auch im Bereich der Bäume, unzulässig sind (Schutz der Wurzelbereiche);
3. Festsetzung der Bäume als „zu erhalten";
4. Nachrichtliche Ubernahme der Bestimmungen der Baumschutzverordnung in den Bebauungsplan.

Die Beachtung dieser Festsetzungen und die Auflage weiterer Schutzvorkehrungen bei der Durchführung der Maßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und soll Gegenstand der vertraglichen Erschließungsvereinbarung werden, bei der alle Fachbehörden wiederum zu beteiligen sind.

Dabei ist insbesondere auf die DIN 18920 — Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen — hinzuweisen.

Immissionsschutz

Zur Beachtung des Immissionsschutzes ist ein Lärmschutzwall vorgesehen und, wo dieser aus Baumschutzgründen nicht möglich ist, eine Weiterführung der örtlich bereits bestehenden Lärmschutzwand. Damit ist das Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegen die Immissionen der Eisenbahn und der zukünftigen Bundesstraße 74 lückenlos abgeschirmt. Dieser Schutz wird noch wirksamer durch die Tatsache, daß die B 74 und die Eisenbahn in einem Einschnitt verlaufen. Aus Gründen des Lärmschutzes ist auch die Geschoßhöhe zur B 74 abgestaffelt, damit die Gebäude insgesamt im Lärmschatten bleiben.

Der Nachweis im einzelnen über ausreichenden Lärmschutz muß im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Unter Beachtung dieser sich teilweise widersprechenden Ziele (Beachtung der Qualitäten als Wohnstandort, Baumschutz, Umweltschutz) wurde der vorliegende Planentwurf erarbeitet, der allen Belangen gerecht wird. Eine noch weitergehende Reduzierung der Wohnbauflächen würde wesentliche öffentliche Belange einseitig vernachlässigen und deshalb mit dem Abwägungsgebot unvereinbar sein.

Es wird daher empfohlen, den Plan insoweit im Grundsatz unverändert zu lassen.

2.2 **Die Einwendungen im einzelnen:**

Einwendungen mit grundsätzlich gleichem Inhalt machen folgende Gemeinschaften und eine Einzelperson geltend:

— Interessengemeinschaft Tannenhof (66 Mitglieder als Mitunterzeichner), vertreten durch Rechtsanwalt Jürgen H. Karsten, Landrat-Christians-Straße 79, Bremen 71 sowie
Irmgard Kliegel,
Gundela Streu,
Katrin Vogel und
Werner Wegener

— Eigentümergemeinschaft Tannenhof, vertreten durch den Verwaltungsbeirat (Kelle, Bode, Lane, Hofmann)

— Erich Kelle, Tannenhof 8, Bremen 70

Es wird folgendes ausgeführt:

„Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein im wesentlichen bereits bebautes Gebiet oder die unmittelbare Nachbarschaft eines solchen muß es eines der wichtigsten Ziele sein und bleiben, den bisherigen Landschaftscharakter so weit wie nur möglich zu erhalten und auch Vorsorge dafür zu treffen, daß er in Zukunft nicht als Folge der geplanten Baumaßnahmen verändert wird.

A.

1. Dieser Grundsatz gilt ganz besonders für den größten Teil des Gebietes, welches der Bebauungsplan 331 umfaßt (besonders den früheren Hackfeldschen Park). Nachdem für den Ausbau der B 74 eine ungeheure Anzahl von Bäumen fallen mußte, müssen alle nur möglichen Maßnahmen unternommen werden, um wenigstens das Überleben aller restlichen Bäume des Parkes zu gewährleisten. Unter anderem ist die Erhaltung des Baumbestandes auch deshalb notwendig, weil er gegenüber dem zu erwartenden Verkehrslärm nach dem Ausbau der B 74 einen gewissen Lärmschutz bieten wird. Bereits jetzt haben alle Bewohner des Tannenhofs feststellen können, daß nach dem Fällen der dem Straßenbau zum Opfer gefallenen Bäume die Geräuschentwicklung der Bundesbahn-Züge erheblich zugenommen hat, obwohl die Gleise etwa 2 bis 3 Meter tiefer liegen als das verbliebene Parkgelände.

Die Erhaltung des Baumbestandes erscheint der Interessengemeinschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf trotz der insoweit vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichend gesichert.

a) Nach diesseitiger Überzeugung reichen die vorgesehenen Bauauflagen mit Sicherheit nicht aus, um eine Beschädigung des wertvollen Baumbestandes beim Bebauen der Lichtung zu verhindern. Nach den bisherigen Informationen der Interessengemeinschaft soll der Grundstückseigentümerin lediglich auferlegt werden, vor Beginn der Bauarbeiten das zur Bebauung ausgewiesene Gelände mit einem Bauzaun abzugrenzen. Dieses Gelände, welches nach dem vorliegenden Entwurf bebaut werden soll, grenzt aber an vielen Stellen fast unmittelbar an den Bereich der Baumkronen, dieses insbesondere in der sogenannten Lichtung, in der dichter Baumbestand vorhanden ist. Da erfahrungsgemäß Bauzäune nie unmittelbar neben dem zu errichtenden Gebäude, sondern wenigstens in einer Entfernung von etwa 2 — 4 m davon errichtet werden, ist schon jetzt vorherzusehen, daß sich die Baumkronen voraussichtlich nicht in vollem Umfang außerhalb des Bauzaunes befinden werden. Jedenfalls ist zu befürchten, daß die Baumkronen durch die Baumaschinen und ausschwenkenden Baukräne in Mitleidenschaft gezogen und beschädigt werden.

b) Außerdem haben die Arbeiten anläßlich des Ausbaues der B 74, die unmittelbar hinter dem Parkgelände verläuft, gezeigt, daß schon bei diesen Maßnahmen, die das verbleibende Gelände des Hackfeldschen Parkes direkt gar nicht betrafen, Schäden für das Parkgelände nicht zu vermeiden waren. Bekanntlich sind verschiedentlich Raupenschlepper über das Parkgelände gefahren und haben dort Schaden angerichtet. Nur durch die Wachsamkeit der Tannenhof-Bewohner konnten weitere Verstöße und Schäden vorerst verhindert werden.

c) Anläßlich der Beiratssitzung über die Beschließung des streitigen Bebauungsplanes und einer vorhergehenden, vom SPD-Ortsverein initiierten Versammlung im Altentagesheim ist von den verantwortlichen Vertretern des Bauamtes

darauf hingewiesen worden, daß von dort aus für die Einhaltung der Bauauflagen durch die betreffenden Firmen keine Garantie übernommen werden könne. Der vorliegende Entwurf trägt also von vornherein das Risiko in sich, daß durch Verstöße gegen die Auflagen und sonstige Unachtsamkeiten der Baufirmen Schaden an dem vorhandenen Baumbestand in Kauf genommen wird.

2. Die Interessengemeinschaft schlägt deshalb nach reiflicher Überlegung eine Abänderung des vorliegenden Entwurfs vor mit der Maßgabe, daß der mit dichtem Baumbestand bestückte Teil des Parkes (Lichtung) von einer Bebauung ausgeschlossen und als parkähnliches Gelände erhalten bleibt. Dabei müßten die bebaubaren Zonen in etwa so ausgewiesen werden, wie dies aus dem in Anlage beigefügten Alternativ-Entwurf *) der Interessengemeinschaft ersichtlich ist. Dieser Entwurf basiert auf dem Plan des früheren Leiters des Bauamtes Bremen-Nord, des Baudirektors a. D. Hermann Haslob, wie er in der Beiratssitzung des Ortsbeirates Bremen-Lesum als Alternative zur Diskussion gestellt wurde. Im Ergebnis wird durch diesen Entwurf auf der einen Seite eine Erhaltung des wertvollen Baumbestandes wesentlich besser erreicht als in dem vorliegenden Plan, weil sich der Abstand zwischen der Bauzone und den vorhandenen Bäumen erheblich vergrößert und der mit dichtem Baumbestand versehene Teil des Parkes von einer Bebauung ausgeschlossen bleibt.

Dieser Plan sieht im wesentlichen unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung mit den 48 Eigentumswohnungen des Tannenhofs vor und fügt sich damit in die bisherige Bebauung und Landschaftsgestaltung ausgezeichnet ein.

Weiter zur Richthofenstraße hin sieht der Alternativentwurf einen weiteren dreiteiligen Bau in der gleichen Bauweise vor, wobei dieser auch 3geschossig gestaltet werden kann, da in seiner unmittelbaren Nähe keine Bäume stehen, die durch den Bau beeinträchtigt werden könnten. Andererseits schließt der von der Interessengemeinschaft vorgelegte Entwurf weitgehend auch eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den zu errichtenden Baulichkeiten durch zu nahe an den Festern stehende Bäume aus, so daß ausreichender Licht- und Sonneneinfall gesichert ist. Auf einem zu dem vorgesehenen Gehweg hin gelegenen Teil der Lichtung könnte ein Spielplatz eingerichtet werden, wobei die Kinder durch keinen in der Nähe vorbeiführenden Verkehr gefährdet würden.

Soweit bisher bekannt, soll die Eigentümerin des betroffenen Grundstücks die Errichtung von insgesamt etwa 50 Wohneinheiten planen. Nach dem vorgelegten Alternativentwurf würden diese Pläne in keiner Weise beeinträchtigt, es ergeben sich vielmehr sogar insgesamt 54 Wohneinheiten, nämlich jeweils 12 und 18 in den beiden 2geschossig ausgewiesenen Baukörpern und 24 Einheiten in dem 3geschossigen, zur Richthofenstraße hin gelegenen Gebäude. Es kann also keineswegs davon ausgegangen werden, daß die Bebauung durch den Alternativentwurf in irgendeiner Weise behindert würde oder dieser gar einen enteignungsgleichen Eingriff darstelle. Gewisse Baubeschränkungen mußte nämlich die Eigentümerin schon beim Erwerb des Grundstücks einkalkulieren, da ihr klar sein mußte, daß der Baumbestand aus öffentlich-rechtlichen Gründen in jedem Fall zu erhalten und für eine optimal wirtschaftliche Bebauung hinderlich sein werde.

In Ergänzung zu dem von uns vorgelegten Entwurf wird angeregt, dem Eigentümer aufzuerlegen, bei Durchführung von Baumaßnahmen das dicht mit Bäumen bestandene und von der Bebauung ausgenommene Gelände so einzuzäunen, daß die Baumkronen durch Baufahrzeuge nicht erreicht und beschädigt werden können. Für etwaige Verstöße gegen diese und andere, ggf. festzusetzende Auflagen müßte eine ganz erhebliche Konventionalstrafe, möglichst in Millionenhöhe, festgesetzt werden, um auch tatsächlich die Einhaltung der Auflagen zu gewährleisten.

B.

Weiterhin wendet sich die Interessengemeinschaft gegen die im Planentwurf 331 vorgesehene Änderung der Nutzung des bereits bebauten Grundstücksteiles, nämlich der Flurstücke 738/6, 741/3, 741/5 und 741/6. Danach soll abweichend von der bisherigen, schon fast 10jährigen Nutzung eine an das Grundstück der Kirchengemeinde grenzende Fläche, die z. Zt. als Spielplatz genutzt wird, zum

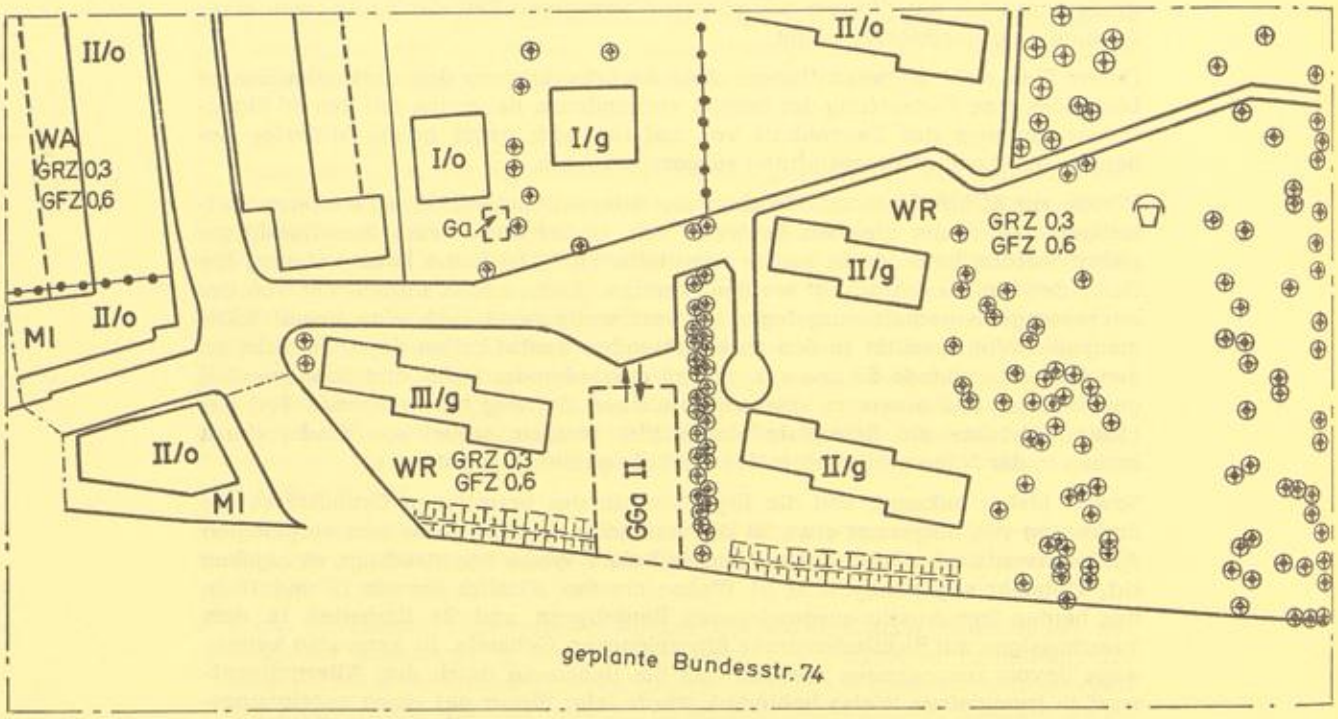
---

*) Der Alternativentwurf ist am Ende dieser Einwendung abgebildet.

Bau von Garagen bzw. von Abstellplätzen vorgesehen werden. Für eine solche Umwidmung ist keinerlei Grund ersichtlich. Die Schaffung der z. Zt. vorhandenen Abstellplätze ist damals mit behördlicher Genehmigung und erheblichem finanziellem Aufwand durchgeführt worden. Das Nutzungsrecht an diesen Abstellplätzen ist grundbuchlich für diejenigen der insgesamt 48 Miteigentümer der von der Hanseatischen Wohnungsbaugesellschaft errichteten Eigentumswohnungen des Tannenhofs eingetragen, die keine Garage erworben haben. Keiner dieser Eigentümer kann daran interessiert sein, sein grundbuchlich abgesichertes Nutzungsrecht an seinem Einstellplatz in irgendeiner Weise zu ändern und mit weiterem erheblichen finanziellem Aufwand an anderer Stelle einen neuen Abstellplatz oder eine Garage zu errichten. Keinesfalls können etwaige Interessen des oder der Eigentümer des restlichen Grundstücksteiles, der nicht den vorbezeichneten 48 Wohnungseigentümern gehört, Anlaß dafür sein, die bisher bezüglich der Stellplätze ausgeübte Nutzung abzuändern."

Abbildung:

Alternativentwurf im Rahmen der Einwendungen 1 bis 3



Hierauf wird erwidert:

Das Ziel, den Landschaftscharakter zu erhalten, wird auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausdrücklich verfolgt (siehe Begründung, Kap. IV).

Zu A 1

Der Baumschutz wird — soweit das in Bebauungsplänen überhaupt möglich ist — gesichert (siehe obige allgemeine Ausführungen unter Punkt 2.2 und die Begründung zum Bebauungsplan, Kap. G. 3 und 4).

Der Lärmschutz kann durch Bäume allein nicht ausreichend erreicht werden. Deshalb sind zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen.

Zu A 1a

Die geäußerten Befürchtungen basieren offenbar auf dem Mißverständnis, daß die überbaubaren Grundstücksflächen gleichzeitig die Gebäudekanten eines späteren Baukörpers darstellen. Das ist jedoch äußerst unwahrscheinlich; es handelt sich vielmehr um eine Fläche, innerhalb der gebaut werden kann und die daher auch noch, je nach zu bauender Gebäude, Spielraum für eine entsprechende Baustelleneinrichtung läßt. Im übrigen ist auf die DIN 18920 zu verweisen, die entsprechende Schutzmaßnahmen nennt und Bestandteil der entsprechenden Baugenehmigung werden soll.

Zu A 1b

Schäden, die beim Bau der B 74 entstanden sein könnten, können nicht diesem Bebauungsplanverfahren angelastet werden. Im übrigen werden gerade durch diesen Plan die Voraussetzungen geschaffen, spätere Auflagen zu erteilen und damit zukünftige Schäden zu verhindern.

Für die Überwachung der Baumaßnahmen und die Einhaltung der Auflagen ist die Bauordnungsbehörde zuständig, die auch ggf. die Beachtung mit Zwangsmitteln durchsetzen kann.

Zu A 2

Die von der Interessengemeinschaft vorgeschlagene Alternative ist aus verschiedenen Gründen mit den Zielen der Planung unvereinbar:

— Auf die Bäume wird keine Rücksicht genommen, da die 2geschossigen Baukörper an ihrer östlichen Seite in einem Fall 14,00 m und im anderen Fall 5,00 m in die Kronen- und Wurzelbereiche hineinragen.

  Dasselbe trifft für den „Wendehammer" des Weges östlich der charakteristischen Baumreihe zu.

— Die in der Einwendung erwähnte Anzahl von 4 Wohneinheiten kann sich nur dadurch ergeben, daß sämtliche Dachgeschosse im vollen Umfang mit selbständigen Wohnungen ausgebaut werden und damit zusätzliche Immissionsprobleme für diese Geschosse entstehen.

— Die Berechnung geht weiterhin davon aus, daß in den neuen Bauflächen ausschließlich Geschoßwohnungen entstehen, so daß dem Ziel: „Baugrundstücke für Einfamilienhäuser" zu schaffen, in keiner Weise entsprochen wird.

— Wenn unter Beachtung des Baumschutzes und des Immissionsschutzes die Bauflächen auf das notwendige Maß reduziert, die Dreigeschossigkeit an dieser Stelle vermindert und die Dachgeschosse in der Rechnung nicht in Ansatz gebracht werden, so können lediglich 28 Wohneinheiten errichtet werden. Da es sich bei dieser Rechnung nur um Geschoßwohnungen handelt, müßte eine weitere Reduzierung erfolgen, um auf den Bauflächen Eigenheime errichten zu können. Es wären dann nur 24 Reihenhäuser möglich.

Somit werden mit dem Alternativvorschlag entweder die Ziele des Baum- und Immissionsschutzes sowie die Eigenheimförderung nicht beachtet, oder es werden die Vorteile des Standortes für das Wohnen nur unzureichend berücksichtigt und damit wesentliche Ziele der Stadtentwicklung vernachlässigt. Es zeigt sich somit, daß auf die südöstliche Bauzone nicht verzichtet werden kann.

Insgesamt wird somit der Alternativvorschlag den verschiedenen Belangen nicht gerecht, so daß ihm nicht gefolgt werden kann.

Zu B

Der Wunsch, statt der Einstellplätze Garagen zu errichten, ist an die Baubehörde mehrfach herangetragen worden. Obwohl dieser Wunsch verständlich ist und aus Gründen des Wohnwertes auch erfüllt werden sollte, mußte bisher die Errichtung von Garagen anstelle der vorhandenen Einstellplätze abgelehnt werden. Es wäre die Anzahl der Stellplätze bzw. Garagen reduziert worden, das Landschaftsbild an dieser Stelle unzumutbar beeinträchtigt worden und der vorhandene Kinderspielplatz hinter den so entstandenen Garagen für seinen Zweck nicht mehr in zumutbarer Weise nutzbar gewesen. Um dennoch den Bau von Garagen zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Fläche ausgewiesen, mit der die genannten Nachteile vermieden werden. Hierbei handelt es sich um die Einräumung einer Möglichkeit für den Bau von Garagen, ein Zwang zur Bebauung wird durch die Festsetzung nicht begründet.

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

2. Folgende Personen erheben ebenfalls Bedenken mit grundsätzlich gleichem Inhalt gegen den Bebauungsplan:

— Gustav Klippert, Waldwinkel 43, Bremen 70
— Josef Hellbrück, Tannenhof 4, Bremen 70
— Bremer Naturschutz-Gesellschaft e. V., An der Aue 28, Bremen 70
— Hubertus von Heyden, Schönebecker 67 A, Bremen 70
  (als Miteigentümer des Bauvorhabens Tannenhof der Hanseatischen Wohnungsbaugesellschaft)

— Hermann Huntemann, Tannenhof 4, Bremen 70
— Gertrud Lange, Tannenhof 7, Bremen 70
— Erna Riedel, Tannenhof 8, Bremen 70
— Thea und Werner Wegener, Tannenhof 3, Bremen 70
— Irma Lange und Sophie Heuer, Tannenhof 2, Bremen 70
— Georg Matthies, Tannenhof 6, Bremen 70
— Marie-Luise Matthies, Tannenhof 6, Bremen 70
— Gertrud Gessulat, Unter den Linden 24, Bremen 70
— Dieter Schoppmeyer, Waldwinkel 40, Bremen 70
— Elise Heuer, Waldwinkel 21, Bremen 70
— Otto Fürst, Waldwinkel 24, Bremen 70

Sie wenden sich ebenfalls gegen eine Bebauung im östlichen Planbereich und gegen die geplante Bauhöhe. Ein Schutz des vorhandenen Baumbestandes könne nicht gewährleistet werden.

Hierauf wird erwidert:

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 2.1 „Allgemein" und auf die Erwiderung zu den Einwendungen 1. — 3. verwiesen und aus den dort genannten Gründen empfohlen, den Bedenken und Anregungen nicht zu folgen.

3. Weiterhin werden Einwendungen mit grundsätzlich gleichem Inhalt von folgenden Personen geltend gemacht:

— Manfred Ganzhorn, Tannenhof 8, Bremen 70
— Anita Ganzhorn, Tannenhof 8, Bremen 70
— Gundela Streu, Tannenhof 6, Bremen 70
— Johann Rode und Gertrud Meyer, Tannenhof 3, Bremen 70
— Karl-Wilhelm Smolla, Tannenhof 7, Bremen 70
— Gertrud Niestrath, Tannenhof 8, Bremen 70
— Katrin Vogel, Tannenhof 8, Bremen 70
— Ursula Lane, Tannenhof 8, Bremen 70
— Elisabeth Bode, Tannenhof 6, Bremen 70
— Willi und Christel Tauchert, Tannenhof 3, Bremen 70

erheben Bedenken gegen eine Bebauung, da ein Schutz der Bäume nicht gewährleistet werden könne. Die zukünftigen Eigentümer würden im Schatten wohnen, wenn überhaupt ein Verkauf möglich sei. Die Wohnqualität der vorhandenen Wohnungen werde unzumutbar gemindert. Außerdem wird teilweise Einspruch eingelegt gegen die Garagenbauzone.

Hierauf wird erwidert:

Es darf auch hierzu auf die Ausführungen unter Punkt 2.1 „Allgemein" und auf die Erwiderung zu den Einwendungen Nr. 1 — 3 verwiesen werden.

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

4. Sophie Gerdes, Tannenhof 7, Bremen 70,

protestiert gegen eine Baumfällaktion im Hackfeldschen Park.

Hierauf wird erwidert:

Da keine Baumfällaktion beabsichtigt ist, sondern durch diesen Bebauungsplan erst der größtmögliche Baumschutz erreicht werden soll — siehe Punkt 2.1 „Allgemein" —, wird empfohlen, diese Bedenken nicht zu berücksichtigen.

5. Die „Neue Heimat", Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH., Rembertiring 27, Bremen 1,

regt folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 21 a (2) BauNVO an: „Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BBauG hinzuzurechnen."

Dies sei damit begründet, daß der vorhandene Baumbestand auf ihrem Grundstück die Ausweisung überbaubarer Bereiche erfordere, die, ebenso wie die Festlegung der Dichte auf GRZ 0,3/GFZ 0,6 insgesamt kein hohes Maß der baulichen

Nutzung ermöglichten. Um bei 2geschossigen Reihenhäusern dennoch etwas größere Wohnflächen vorsehen zu können (z. B. durch Dachausbau), sei die vorgeschlagene Festsetzung wünschenswert.

Hierauf wird erwidert:

Mit den Festsetzungen über das Maß der Dichte (GRZ/GFZ) für die Grundstücke, die zwischen 36 und 45 m tief sind, können Bautiefen von 12,0 m und mehr erreicht werden. Die ausgewiesenen Bauzonen sind jedoch mit 18,0 m so gewählt, daß gewisse architektonische Freiheiten und Möglichkeiten für Abstellräume u. ä. gegeben sind. Für eine Erhöhung des Maßes der Dichte ist eine Begründung nicht zu erkennen, da mit den vorhandenen Festsetzungen Häuser errichtet werden können, die den Anforderungen an die Wohnqualität gerecht werden.
Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 24. Mai 1977) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen den Straßen Unter den Linden, Waldwinkel, der geplanten Bundesstraße 74 und der Richthofenstraße (beidseitig) in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 331) 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 331 für ein Gebiet zwischen den Straßen Unter den Linden, Waldwinkel, der geplanten Bundesstraße 74 und der Richthofenstraße (beidseitig) in Bremen-Burglesum

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil St. Magnus und hat eine Größe von ca. 8,1 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

II. Gegenwärtiger Zustand

Im vorliegenden Planbereich ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang den Straßen Unter den Linden und Richthofenstraße vorhanden. Neben Wohngebäuden gibt es auch Läden etc. für den täglichen Bedarf. Im südlichen Teil des Planbereiches an der Richthofenstraße befindet sich ein mittlerer Handwerksbetrieb.

Für das Ortsbild ist das Kirchengebäude der Kirchengemeinde St. Magni von besonderer Bedeutung.

Die Straße Tannenhof wurde im Rahmen einer Erschließung in den Jahren 1966/1967 hergestellt. Die Bebauung der angrenzenden Grundstücke erfolgte in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise. Auf den Grundstücken zwischen der Richthofenstraße und der Straße Tannenhof wurden auf größeren rückwärtigen Grundstücken eingeschossige Wohnhäuser errichtet.

Die Grundstücksflächen nördlich der geplanten Bundesstraße 74 sind unbebaut.

Im Planbereich befindet sich ein umfangreicher Baumbestand, der für das Ortsbild charakteristisch ist.

An der Richthofenstraße befindet sich eine Kindertagesstätte.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 wurde dieser Bereich als „Wohnbaufläche" dargestellt. Im Süden wird er tangiert von einer Kraftverkehrsstraße (geplante Bundesstraße 74). An den Straßen Unter den Linden wurden die Flächen der Kirchengemeinde und an der Richthofenstraße eine Fläche der Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsflächen entsprechend ihrer Nutzung dargestellt. Für die Flächen an den Straßen Unter den Linden und Richthofenstraße wurden im Bebauungsplan 245 (Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Juni 1959, Bekanntmachung: 15. Dezember 1959) die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III und für den übrigen Bereich lediglich die Gewerbeklasse IV festgesetzt. Ein Teil des Grundstücks der Kindertagesstätte wurde als Gemeinbedarfsfläche beschlossen.

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planaufstellung

Planungsziel ist es, zur Bewältigung des örtlichen Verkehrs die notwendigen Verkehrsflächen bereitzustellen und damit auch die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Mit der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse soll auch die Wohnqualität der angrenzenden Wohngebiete gesteigert werden.

Die nördlich der Bundesstraße 74 gelegene, unbebaute Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Da vor allem Reihenhäuser geplant sind, wird damit dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, verstärkt Wohnbauland für Einfamilienhäuser bereitzustellen, entsprochen.

Aus dem gleichen Grund sollen weitere Baumöglichkeiten auf rückwärtigen Grundstücksteilen eröffnet werden. Weiterhin soll die städtebauliche Ordnung in den bereits bebauten Wohnbauflächen gesichert werden.

Der für das Ortsbild charakteristische und nach der Baumschutzverordnung geschütze Baumbestand soll planungsrechtlich gesichert werden.

Das soll insbesondere erreicht werden durch:

1. Festsetzung der notwendigen Verkehrsflächen.
2. Erschließung von zusammenhängenden, rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich der zukünftigen Bundesstraße 74 sowie Festsetzung von Fußwegen aus den Wohnquartieren zu den Infrastruktureinrichtungen und den Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs und Eröffnung der Möglichkeit einer Wohnbebauung — insbesondere einer Eigenheimbebauung — in den noch unbebauten Bereichen.
3. Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung durch Ausweisung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
4. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich schutzwürdigen Baumbestandes.
5. Erhaltungsgebot für den vorhandenen Baumbestand.

Diese Ziele entsprechen den Grundsätzen zur Stadtentwicklung, insbesondere den Sachbereichen

A 2 (Bevölkerung)

A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung)

C (Verkehr)

E 2 und E 3 (Wohnung und Wohnumgebung)

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Notwendigkeit des funktionsgerechten Ausbaues der Richthofenstraße, um den zu erwartenden Verkehr nach Fertigstellung des Brückenbauwerks über die Bundesstraße 74 aufnehmen zu können.

Weiterhin ist die Planaufstellung erforderlich, um die im Zusammenhang stehenden, rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich der Bundesstraße 74 bebauen zu können und gleichzeitig den Baumbestand zu sichern.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

V. Planinhalt

A) Allgemein

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes 1967 aufgestellt. Durch die folgenden geringen Abweichungen werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht verändert.

1. Die westlich der Richthofenstraße und an der Straße Unter den Linden gelegene städtische Grundstücksfläche, die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche" dargestellt ist, soll im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) festgesetzt werden. Diese Abweichung wird dem heutigen Flächenbedarf für die vorhandene Kindertagesstätte gerecht. Diese Nutzung ist auch im allgemeinen Wohngebiet möglich. Daher wird mit dieser Festsetzung nur eine Konkretisierung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.
2. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sollen drei Grundstücke an der Richthofenstraße, die im Flächennutzungsplan 1967 als „Wohnbaufläche" ausgewiesen sind, als Mischgebiet festgesetzt werden.

   Die Abweichung wird notwendig, da auf diesen an die B 74 grenzenden Grundstücken Schutzmaßnahmen gegen die Emissionen der B 74 nicht in dem für Wohnungsbau notwendigen Umfang durchzuführen sind und die Straßenemissionen nicht anders aufgefangen werden können. Die Festsetzung der Grundstücke als Mischgebiet ist daher notwendig, um das Planungsziel des Flächennutzungsplanes (Bau einer Hauptverkehrsstraße) durchsetzen zu können. Im übrigen entspricht diese Festsetzung auch der tatsächlichen Nutzung dieser Grundstücke.

   Der Bebauungsplan konkretisiert somit die Darstellung des Flächennutzungsplanes und ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B) Art der baulichen Nutzung

Der innere Bereich des Plangebietes soll ausschließlich dem Wohnen dienen. In diesem Rahmen ist hier die Festsetzung „Reines Wohngebiet" (WR) zweckmäßig. Um den Wohncharakter dieses Gebietes nicht zu stören, werden die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zugelassen.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) für die Grundstücke an den Straßen Unter den Linden und Richthofenstraße entspricht der augenblicklichen Nutzung dieser Grundstücke und auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes 245 (Gewerbeklasse III). Allerdings würden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen die Eigenart des Gebietes unzumutbar beeinträchtigen. Daher werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 4 und 6 BauNVO nicht zugelassen.

Die Festsetzung „Mischgebiet" (MI) für die Grundstücke südwestlich der Richthofenstraße ergibt sich sowohl aus der Nachbarschaft der Bundesstraße 74 als auch der Nachbarschaft von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im westlich angrenzenden Bereich und der Nutzung auf den Grundstücken im Planbereich. Jedoch würden Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen eine wesentliche Störung mit sich bringen. Um weitere negative Einflüsse auszuschalten, werden die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

C) Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in den bereits bebauten Teilen des Gebietes so getroffen, daß der vorhandene Baubestand gesichert wird. Das bedeutet, daß entlang der Richthofenstraße und der Straße Unter den Linden eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl 0,3 und einer Geschoßflächenzahl 0,6 festgesetzt wird.

Für die Bebauung an der Straße Tannenhof wird ebenfalls die zweigeschossige Bauweise festgesetzt, gilt jedoch entsprechend der heutigen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8.

Im Bereich der Neuerschließung wird die zweigeschossige Bauweise, in einem Teilbereich auch die dreigeschossige Bauweise, in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6, ausgewiesen. Mit diesem Maß der Dichte wird einerseits dem Ortsbild Rechnung getragen und andererseits der guten infrastrukturellen Versorgung entsprochen.

Aus diesem Grund wird auch für die rückwärtigen Grundstücke zwischen der Richthofenstraße und der Straße Unter den Linden eine weitere Bebauung zugelassen, die jedoch auf eine Grundstücksgröße von 800 qm beschränkt bleiben soll, um den Gartencharakter der rückwärtigen Grundstücksteile zu erhalten.

D) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen Bauweise an den Straßen Unter den Linden und Richthofenstraße entspricht der vorhandenen Bebauung und der geschlossenen Bauweise der Bebauung an der Straße Tannenhof.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Bereich der Neuerschließung wurde gewählt, um die beabsichtigte Reihenhausbebauung durchführen zu können und um außerhalb des geschützten Baumbestandes auf den verbleibenden Flächen eine Mindestnutzung zu ermöglichen.

Baugrenzen dienen der Wahrung angemessener Vorgärten und bei Eckgrundstücken außerdem der Sicherung einwandfreier Sichtverhältnisse. Weiterhin sollen die Baugrenzen sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt.

Die Baulinie an der südlichen Grenze des Kirchengrundstücks wird festgesetzt, um mit zukünftigen Gebäuden auf dem Kirchengrundstück an die Garagen anschließen zu können.

E) Flächen für den Gemeinbedarf

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 1,05 ha als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Kirche) und im nordwestlichen Teil eine Fläche von ca. 0,42 ha als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt. Die Grundstücke werden bereits heute so genutzt, und sie sind auch zukünftig für diesen Bereich notwendig.

F) Verkehr

Die Richthofenstraße und die Straßen Tannenhof sind vorhanden. Die Richthofenstraße verbindet die Wohngebiete nördlich und südlich der Bundesstraße 74 und ist deswegen — auch im Hinblick auf die zukünftige B 74 — zur Aufnahme des örtlichen Verkehrs in 14,0 m Breite zu bemessen. Sie wird damit den Anforderungen gerecht. Dabei sind neben einer 6,0 m breiten Fahrbahn beidseitig Rad- und Fußwege vorgesehen. Dieses Profil entspricht dem Ausbau des bereits fertiggestellten Brückenbauwerkes über die B 74. Die Verkehrsfläche erweitert sich teilweise zur Aufnahme von Grünstreifen und öffentlichen Stellplätzen. Die Straße Tannenhof ist bereits ausgebaut und mit einer Breite von 11,0 m einschließlich Stellplatzstreifen ausreichend bemessen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen die Wohnbauflächen durch eine neue Wohnstraße und Wohnwege erschlossen werden. Die neue Wohnstraße schließt an die Richthofenstraße an und endet vor einer Baumreihe in einem Wendeplatz. Die Breite von 9,0 m ermöglicht neben einer Fahrbahn von 5,50 m Breite die Aufnahme von beidseitigen Fußwegen in 2,0 bzw. 1,50 m Breite. Öffentliche Stellplätze sind eingeplant.

Vom Wendeplatz geht ein Wohnweg in 5,0 m Breite in östlicher Richtung bis vor den vorhandenen Baumbestand. Dieser Wohnweg dient der Aufnahme eines Gehweges und der Zufahrt zu den Gebäuden im Katastrophenfall.

Vom Endpunkt dieses Wohnweges sollen Fußwege in 2,50 m Breite in östlicher Richtung die Verbindung zur Straße Waldwinkel und weiter über die Eibenstraße zum Haltepunkt St. Magnus der Deutschen Bundesbahn und in nördlicher Richtung zu den Läden bzw. zu den Haltestellen der Bremer Straßenbahn AG führen.

Die Erschließung der Wohngebäude im mittleren Bereich ist mit einem 4,50 m breiten Wohnweg ausreichend bemessen.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien der Bremer Straßenbahn AG an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhaltepunkt St. Magnus der Deutschen Bundesbahn liegt in annehmbarer Entfernung (ca. 600 m).

G) Sonstige Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für Stellplätze bzw. eingeschossige Garagen vorgesehen.

   Südlich der Gemeinbedarfsfläche (Kirche) ist eine Fläche für eingeschossige Garagen ausgewiesen, die für die Anlieger der Straße Tannenhof bestimmt ist. Sie liegt an dieser Stelle städtebaulich richtig, um eine Platzgestaltung

(mit Kinderspielplatz) zwischen den Fußwegen zu ermöglichen und eine Abschirmung gegen das angrenzende Grundstück zu erreichen.

Im Erschließungsgebiet ist eine zweigeschossige Garagenanlage ausgewiesen, um den gesamten Parkplatzbedarf des Erschließungsgebietes zu sichern. Damit wird erreicht, daß der innere Bereich des Erschließungsgebietes nicht durch Individualverkehr gestört und der Wohnwert erhöht wird. Deshalb wird in diesem Bereich auch ein Zu- und Ausfahrtverbot zu den Grundstücken festgesetzt.

2. Zur Sicherung der Anbindung der Wohngebäude im rückwärtigen Bereich zwischen den Straßen Tannenhof und Unter den Linden an das öffentliche Verkehrsnetz ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belasten.
3. Zur Wahrung eines gut gestalteten Straßen- und Ortsbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß in gewissen Bereichen Einfriedungen nur als lebende Hecke bis maximal 0,60 m Höhe bzw. nur mit Rasenkantensteinen zulässig sind. Aus diesem Grund sind auch im gesamten Bereich des Bebauungsplanes Freileitungen nicht zulässig. § 38 BBauG bleibt davon unberührt.
4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist umfangreicher schutzwürdiger Baumbestand vorhanden. Dieser wird gem. § 9 Abs. 1, Ziff. 16 BBauG als „Zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

   Wegen weiterer vorhandener Bäume oder Baumgruppen wird auf die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) verwiesen.
5. Ebenfalls aus Gründen eines umfassenden Baumschutzes wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig sind.

H) Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

VI. Flächenangaben

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

Wohnbauflächen:	5,63 ha	=	69,5 %
Mischgebiet:	0,19 ha	=	2,3 %
Verkehrsfläche:	0,81 ha	=	10,0 %
Gemeinbedarfsfläche:	1,47 ha	=	18,2 %
Gesamtfläche:	8,10 ha	=	100 %

VII. Kosten

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

Ausbau von Straßen und Wegen

DM 587 000,— für den Grunderwerb
DM 692 000,— für den Straßenbau
DM 200 000,— für den Kanalbau
DM 70 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten
DM 15 000,— für Baumpflegemaßnahmen in den Straßengrünflächen

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

Von den genannten Kosten für den Kanalbau werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Kanalbaubeiträgen voraussichtlich der Stadtgemeinde etwa DM 155 000,— Einnahmen entstehen.

Von den übrigen genannten Kosten werden ebenfalls nach Herstellung der Anlangen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent an Einnahmen entstehen.

Weiterhin sind etwa DM 225 000,— Einnahmen durch Verkauf von 2 500 qm städtischer Bauflächen zu erwarten.

VIII. Folgemaßnahmen

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

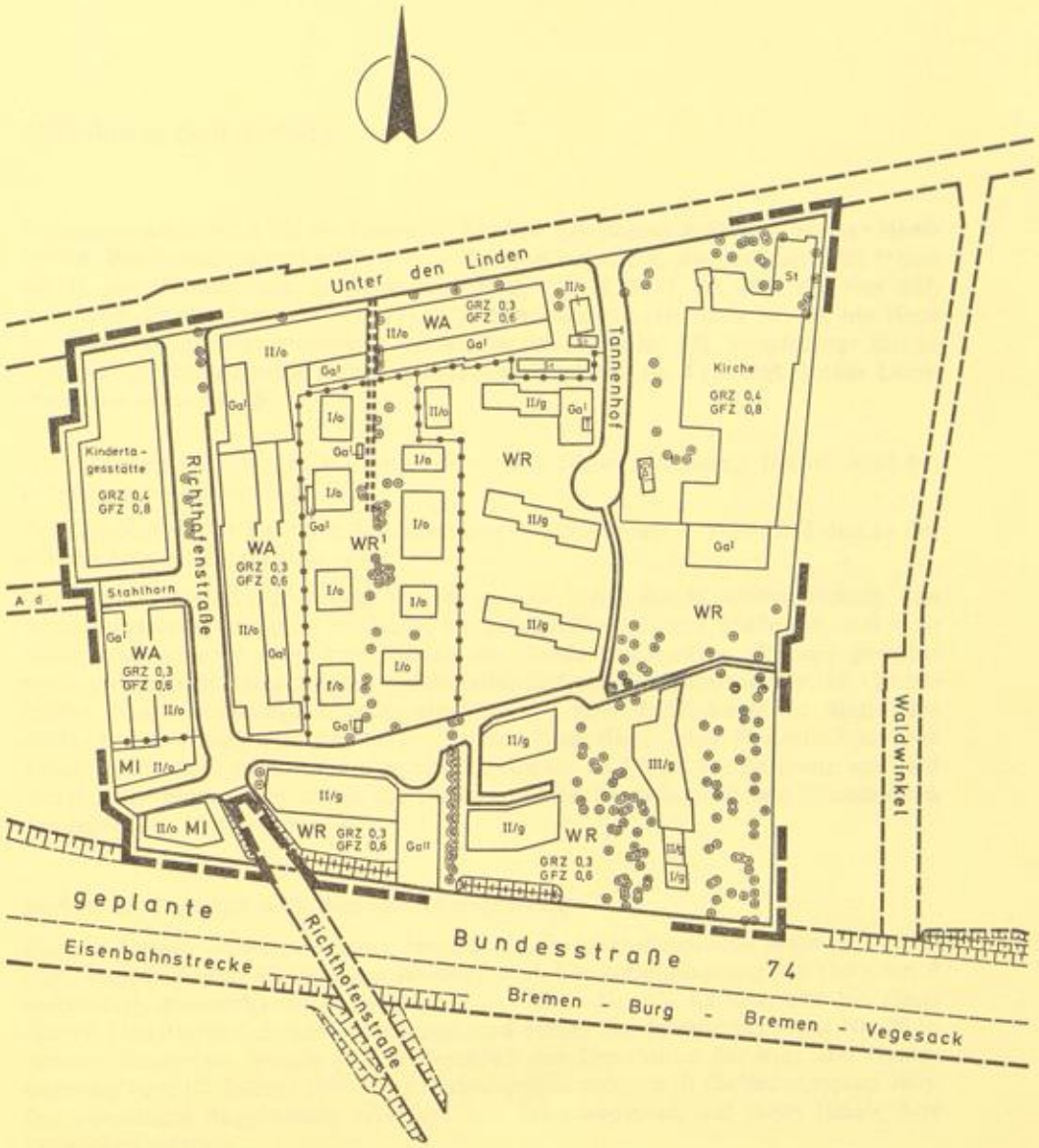
B) Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge 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.

BEBAUUNGSPLAN 331

für ein Gebiet zwischen den Straßen Unter den Linden, Waldwinkel, der geplanten Bundesstraße 74 und der Richthofenstraße (beidseitig)
in Bremen – Burglesum



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WR¹	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
●	Bäume zu erhalten
⊙	Bäume zu pflanzen
St	Stellplätze
Ga¹	Garagen, eingeschossig
Ga II	Garagen, zweigeschossig
▬▬▬	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke
●–●–●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
T	Transformatorenstation

Druck: Hans Krohn, Bremen