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 9/320

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 320 S
12. 09. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 382 A für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Bremer Heerstraße, Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack, Am Heidbergstift (Haus Nr. 4), Am Mühlenbruch, den Flurstücken 32/3, 51/5, 51/1, 50, 39/2 der Flur 367, Am Heidbergstift (Haus Nr. 21—27), Klostermühlenweg (ab Haus Nr. 30, bis Haus Nr. 9 beidseitig), Bremerhavener Heerstraße (bis Haus Nr. 42), Neustettiner Straße (beidseitig), Burgdammer Straße (beidseitig) bis Haus Nr. 11 A und Stader Landstraße bis Haus Nr. 25

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 Bremer Heerstraße, Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack, den Straßen Am Heidbergstift, Klostermühlenweg (ab Haus Nr. 9 beidseitig), Bremerhavener Heerstraße bis Haus Nr. 42, Kellerstraße bis Haus Nr. 18, Neustettiner Straße (beidseitig) und Stader Landstraße bis Haus Nr. 25 in Bremen-Burglesum wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Januar 1968 ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan 382). 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

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
Landkreis Osterholz

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

Der Landesverband der Kleingärtner, Kleinsiedler und Gartenheimer für Bremen und Umgebung e. V. beantragt mit Schreiben vom 22. Dezember 1976 nochmals für den Fall, daß sich die Kleingartenflächen im Privatbesitz befinden, die Dauerkleingärten als „Öffentliche Dauerkleingärten" auszuweisen. Hierauf hat die Deputation für Bau und Raumordnung gemäß Beschluß vom 30. November 1976 bereits folgendes erwidert:

„Es trifft zu, daß sich ein großer Teil der nördlichen Kleingartenfläche noch im Privateigentum befindet. Die Flächen können jedoch im Bebauungsplan nur als ‚Dauerkleingärten' ausgewiesen werden, da planungsrechtlich keine Möglichkeit gegeben ist, bei der Festsetzung ‚Dauerkleingärten' den Zusatz ‚öffentliche' zu verwenden. Denn Dauerkleingärten selbst können niemals öffentlich sein. Entsprechend geht die Dienstanweisung 290/75 davon aus, daß die Dauerkleingärten ihrer Natur nach einer privaten Nutzung vorbehalten sind und daß deshalb ihre Festsetzung in Verbindung mit dem Wort ‚öffentliche' einen Widerspruch darstellt.

Im übrigen kann darauf verwiesen werden, daß auch ohne den Zusatz ‚öffentliche' nach der derzeitigen Rechtslage eine Enteignungsmöglichkeit für die Stadtgemeinde Bremen zur Verwirklichung der Festsetzung ‚Dauerkleingärten' gegeben sein kann (s. § 85 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG), wenn sich ein privater Eigentümer nachhaltig weigert, diese Fläche der im Bebauungsplan vorgesehenen Zweckbestimmung zuzuführen."

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 9. Dezember 1975) 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 382 mit Begründung vom 19. Januar bis zum 21. Februar 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 4. Januar bis zum 17. Januar 1977 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen. In dieser Zeit sind 12 Schreiben mit Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan eingegangen. Hierzu ist folgendes auszuführen:

1. Günter Lindenau, Stader Landstraße 10, Bremen 77,

protestiert dagegen, daß sein Grundstück mit Gebäude durch die Planung betroffen sei.

2. Ernst Karstens, Stader Landstraße 6 und 8, Bremen 77, vertreten durch die Rechtsanwälte Joachim Oehlschläger und Fritz Peter Jäger, Gerhard-Rohlfs-Straße 81, Bremen 70,

trägt vor, daß das o. a. Grundstück durch teilweise Inanspruchnahme für die Straßenplanung sehr erheblich in Mitleidenschaft gezogen werde. Dort werde seit über 100 Jahren die Wein- und Spirituosen-Großhandlung H. Schröder betrieben. Durch Fortfall des Vorgartens sei mit erheblichen Verkehrsbelästigungen der Bewohner zu rechnen. Schwerwiegender sei jedoch noch die Umfunktionierung des gesamten Betriebsablaufes des Geschäftes, da auch das Gebäude betroffen sei. Das große Ausmaß der geplanten Erweiterung der Verkehrsfläche sei jedoch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen nicht ganz verständlich.

3. Elsa Schmidt, Bremer Heerstraße 51, Bremen 77,

wendet sich dagegen, daß ihr Grundstück „Hotel Stadt London" (Ecke Stader Landstraße) durch die Straßenverbreiterung betroffen sei. Dadurch werde ihr die Zufahrt von der Bremer Heerstraße sowie von der Stader Landstraße zu den Stellplätzen genommen. Außerdem käme der Verkehrslärm noch näher an den Anbau des Hotels. Durch die Abgase (Bushaltebucht) werde die Luft im Hotel stark beeinträchtigt. Der Lärmpegel von z. Zt. ca. 70 dB würde in unerträglicher Weise überschritten.

Ob wirksamere Schutzmaßnahmen möglich sind, sei fraglich. Jedenfalls sei eine erhebliche Wertminderung des Grundstücks zu erwarten.

Hierauf wird erwidert (Einwendung 1. — 3.):

Das Profil der Stader Landstraße ist erforderlich, um verschiedene Buslinien aufnehmen zu können und die entsprechenden Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer bereitstellen zu können.

Da der Kreuzungsbereich „Stadt London" als Busumsteigepunkt größere Bedeutung für den ÖPNV hat, ist die Anlage von Bushaltebuchten unbedingt erforderlich. Dabei wurde in der Planung bereits auf einen standardisierten Normalausbau verzichtet, um die vorhandene Bausubstanz soweit wie möglich zu schonen. Busbuchten wurden stattdessen nur an den Stellen vorgesehen, wo das von den Grundstücksverhältnissen her möglich erschien und vom Betriebsablauf unumgänglich war.

Die Fahrbahnbreite von 7,0 m kann zur Aufnahme der Buslinien und des Individualverkehrs nicht weiter reduziert werden. Wegen der erhöhten innerörtlichen Bedeutung der Stader Landstraße als Haupterschließungsstraße für die angrenzenden Wohngebiete Marßeler Feld und die niedersächsischen Nachbargemeinden ist auch die Anlage von Radwegen erforderlich, so daß sich insgesamt ein Regelprofil von 15,0 m ergibt.

Mit diesem Profil kann ein Abriß von Gebäuden vermieden werden. Die in Anspruch zu nehmenden Vorgärten sind auch bereits teilweise entsprechend einer gemischten Nutzung freigelegt. Das trifft auch für das Grundstück Stader Landstraße 10 zu.

Bei den Häusern 6 und 8 befinden sich auf den Vorgartenflächen Lagerschuppen, die das Ortsbild beeinträchtigen und planerisch ohnehin unerwünscht sind. Diese können auch an anderen Stellen des Grundstücks untergebracht werden. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung sowie der Funktionsabläufe hinsichtlich der Zu- und Abfahrt sowie der Belieferung ist durch diesen Bebauungsplan nicht erkennbar.

Die Inanspruchnahme von Grundstücksteilen des Grundstücks Bremer Heerstraße 51 für eine Busbucht ist unvermeidlich, da andere Lösungen nicht gegeben sind. Die Anlage einer Busbucht verhindert auch keineswegs eine Zufahrt zu den privaten Einstellplätzen. Einzelheiten sind im Ausbauplan zu regeln. Im übrigen sind die Regulierungsflächen für das Grundstück an der Bremer Heerstraße und im Einmündungsbereich zur Stader Landstraße bereits durch das Planfeststellungsverfahren zur B 6 geregelt.

Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

4. Frieda und Dietrich Kallin, Hindenburgstraße 2, Bremen 77,

erheben Einspruch gegen die Ausweisung „öffentliche Grünfläche" für die Flurstücke 4/2 und 5, da es sich um Privateigentum handele. Das Flurstück 5 sei am 1. Juni 1976 mit Einwilligung der Stadtgemeinde Bremen hinzugekauft worden. Außerdem wird gegen die rückwärtige Baugrenze Einspruch erhoben.

Hierauf wird erwidert:

Das Ihletal stellt sich als gestaltendes Element des Siedlungsraumes dar und soll in diesem Rahmen der Naherholung dienen. Dieses Planungsziel ist z. T. bereits im Flächennutzungsplan 1957 enthalten, indem Teile des Grundstücks als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wurden. Auch der Bebauungsplan 306 (veröffentlicht: 22. November 1961) enthält entsprechende Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan 1967 wurde im Bebauungsplan voll übernommen. Eine Änderung würde dem Ziel, das Ihletal als Naherholungsfläche und gestaltendes Element des Siedlungsraumes zu sichern, widersprechen (siehe Kap. 4 Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan 382).

Aus den gleichen Gründen ist eine Änderung der rückwärtigen Baugrenze, welche bereits von 26,0 auf 37,0 m Tiefe im Bebauungsplan erweitert wurde, planerisch nicht vertretbar.

Es wird empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

5. Emil Schleif, Am Heidbergstift 15 A, Bremen 77,

erhebt Einspruch wegen der unzureichenden Ausweisung einer Verkehrsfläche zur Anbindung seines Hauses an die Straße Am Heidbergstift und regt an, im hinteren Teil seines Grundstücks die Bauzone zu erweitern, damit dort noch ein weiteres Wohnhaus errichtet werden könne.

6. Bernhard Reinken, Am Mühlenbruch 9, Bremen 77,

erhebt folgende Bedenken und Anregungen:

a) „Nach Einsichtnahme des Bebauungsplanes habe ich festgestellt, daß der Weg neben meinem Grundstück Parzelle 30 mit einer Breite von drei Metern angegeben ist. Ich überprüfte die Quadratmeter meines Grundstücks und stellte fest, daß meinem Grundstück links 120 qm fehlen. Da mir aus Überlieferung bekannt ist, daß der Weg nur 1,80 m oder sechs Fuß breit sein darf, vermute ich, daß die fehlenden Quadratmeter in dem Weg zu finden sind.

b) Durch die dargestellte Bebauungslinie ist es mir nicht mehr möglich, im hinteren Teil des Grundstücks zu bauen.

   Ich ersuche das Bauamt um Änderung der Bebauungslinie bis einschließlich der Parzelle 33/1."

Hierauf wird erwidert (Nr. 5 und 6):

Zur Lösung der angesprochenen Probleme sind weitere katastermäßige Bestandsuntersuchungen und planerische Arbeiten notwendig, die möglicherweise zu einer wesentlichen Planänderung und damit zu einer erneuten öffentlichen Auslegung führen können.

Es wird daher empfohlen, von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 382 die Flächen zwischen Am Mühlenbruch, Am Heidbergstift und den Flurstücken 39/2, 50, 51/1, 51/5, 32/3 der Flur 367 (jeweils einschließlich) abzuteilen und den so verringerten Bereich mit der Verfahrensnummer 382 A zum Abschluß zu bringen. Der abgetrennte Bereich wird mit der Verfahrensnummer 382 C selbständig weitergeführt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus diesem Gebiet (Nr. 5 und 6) haben keine Auswirkungen auf das Verfahren 382 A und sind somit für diesen Plan gegenstandslos. Sie werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes 382 C behandelt.

7. Ursula Kallin, Am Mühlenbruch 30, Bremen 77,

wendet sich gegen die teilweise Inanspruchnahme ihres Grundstücks für einen 6,0 m breiten Weg, der mit 2,0 m ausreichend bemessen sei.

Weiterhin widerspreche die Schaffung von zwei Bauplätzen zwischen den Häusern Nr. 26 und 30 der notwendigen Erhaltung einer dort vorhandenen Grünanlage (3 000 qm Wald). Es biete sich durch Ankauf des Waldes an, den Wanderweg rechts der Ihle vom Klostermühlenweg bis zur Hindenburgstraße weiterzuführen. Damit könne auch eine Brücke über die Ihle gespart werden.

Hierauf wird erwidert:

Bei dem erwähnten Weg handelt es sich um eine Verkehrsfläche zwischen den Straßen Klostermühlenweg und Am Mühlenbruch, die außer der Aufnahme von Entsorgungsleitungen und als Zufahrt zu der geplanten Kleingartenanlage überwiegend dem Fußgänger als Weg dienen soll. Beim Ausbau der Verkehrsfläche erfolgt in diesem Teil eine Verrohrung der Ihle. Die erwähnten Brücken sind deshalb in diesem Bereich nicht erforderlich. Die Wegbreite von 6,0 m ergibt sich zwangsläufig aus der notwendigen Fläche zur Unterbringung der Entsorgungsleitungen und aus dem zur Erhaltung des Baumbestandes notwendigen Lebensraum.

Die Annahme, daß ein 3 000 qm großer Wald abgeholzt wird, ist unzutreffend. Bei einer möglichen Bebauung wird es zwar zu randlichen Eingriffen in das Erlenbruchgebiet kommen. Die notwendigen Baumfreigaben werden von der Naturschutzbehörde nur insoweit erteilt werden, als sie das zulässige Bauvorhaben verhindern oder aber unzumutbar beeinträchtigen würden.

Der übrige geschützte Baumbestand, insbesondere der flußbegleitende Gehölzbestand an der Ihle, wird nicht von einer derartigen Freigabe betroffen.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

8. Erna Schröder, Klostermühlenweg 14, Bremen 77,

regt an, die 2. Bauzone auf den Grundstücken Klostermühlenweg 16—24 auf ihrem Grundstück so fortzusetzen, daß hier ein Einfamilienhaus errichtet werden könne. Dann könnten die letzten 10—12 m des Grundstücks als Dauerkleingartengelände ausgewiesen werden. Durch die vorgeschlagene Bauzone werde ihr ein Ausgleich für die Beeinträchtigung geboten, die der geplante Weg seitlich ihres Grundstücks bringen werde.

Hierauf wird erwidert:

Bei dem erwähnten Weg handelt es sich um eine Verkehrsfläche, zwischen den Straßen Klostermühlenweg und Am Mühlenbruch, die außer der Aufnahme von Entsorgungsleitungen und als Zufahrt zu der geplanten Kleingartenanlage überwiegend dem Fußgänger als Weg dienen soll. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen, insbesondere da dieses Flurstück bereits heute als Zufahrt für ein rückwärtig gelegenes Gebäude genutzt wird.

Das Ihletal stellt sich als gestaltendes Element des Siedlungsraumes dar und soll in diesem Rahmen der Naherholung dienen. Dieses Planungsziel wurde auch bereits in den Ausweisungen der Flächennutzungspläne 1957 als landwirtschaftliche Nutzfläche und 1967 als Grünfläche bzw. Fläche für Dauerkleingärten dargestellt.

Die Einräumung einer Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses würde diesen Zielen widersprechen und die Ausgestaltung des Ihletales mit einer abschirmenden Grünfläche mit Gewässer zu den Dauerkleingärten wesentlich erschweren. Ebenso würde die Anzahl der Dauerkleingärten, die unbedingt erforderlich sind, reduziert.

Da somit die Planungsziele beeinträchtigt würden, wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

9. Kurt Holzke, Klostermühlenweg 15, Bremen 77,

sieht in der Planung eine Einschränkung der beabsichtigten Erweiterung seiner Wirtschaftsgebäude für seine Imkerei. Das Grundstück sei von ihm 1954 als landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung erworben worden. Für die notwendigen Erweiterungs- und Umbauten sei bereits eine Voranfrage eingereicht worden.

Hierauf wird erwidert:

Die beabsichtigte Erweiterung von Gebäuden ist von dem Einwendenden in den Flächen vorgesehen, die eine Bebauung dieser Art nicht zulassen. Die Einräu-

mung einer rückwärtigen Baumöglichkeit ist bei dem um ca. 45—50 m tiefen Grundstück mit den Ansprüchen an die Wohnqualität und die zugehörigen Freiräume nicht vereinbar. Das ist im vorliegenden Fall besonders problematisch, da das Grundstück an ein öffentliches Bad angrenzt, dessen Parkplätze an der Grundstücksgrenze liegen. Im übrigen ist die gewerbliche Bienenzucht und -haltung an diesem Standort langfristig mit den umgebenden Nutzungen unvereinbar. Insbesondere die Benutzbarkeit der Gärten der umgebenden Wohnbebauung und die angrenzenden Liegewiesen des Bades könnten durch die Bienenhaltung beeinträchtigt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist daher weder hinsichtlich der Bauzonen noch hinsichtlich der Art der Nutzung vertretbar.

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

10. Ilse Hutengs, Kellerstraße 4, Bremen 77,
als Miteigentümerin dieses Grundstücks

wendet sich gegen die Ausweisung der rückwärtigen Bauzone für Garagen und bittet stattdessen um Ausweisung einer zweiten, 1geschossigen Bauzone (14 m tief) wie auch an der Bremerhavener Heerstraße.

11. Gisela Schling, Kellerstraße 9, Bremen 77,
Wilma Lindroth, Kellerstraße 4, Bremen 77, und
Rita Präger, Kellerstraße 4, Bremen 77,

wenden sich gegen die geplante Breite von 13,0 m für die Kellerstraße und schlagen eine Breite von 10,0 m vor, da es sich um eine Wohnstraße handele. Es wird u. a. ausgeführt:

„Im Gegensatz zur Auffassung der Planung sind wir nicht der Meinung, daß die Kellerstraße die Funktion einer Wohnsammelstraße hat, sie ist vielmehr eine Wohnstraße. Das Geschäftszentrum an der Bremerhavener Heerstraße liegt im wesentlichen im Bereich Kellerstraße — Stadt London. Die Verbindung aus dem Wohngebiet Burgdamm wird gleichermaßen durch Burgdammer Straße und Kellerstraße hergestellt. Die Verbindung zum ÖPNV liegt gleichermaßen im Burgdammer Postweg/Kellerstraße/Burgdammer Straße. Aus dem Übersichtsplan ersichtlich ist darüber hinaus doch deutlich, daß die dichtbebauten Gebiete wie Beckers Barg zur Burgdammer Straße hin orientiert sind. Die am Ende der Kellerstraße und des Burgdammer Postweges liegende Schule ist nicht verkehrswirksam, da sie als Grundschule gleichmäßig nach allen Seiten den Schülerstrom auf sich zieht. Logisch müssen dann alle drei Straßen dieselbe Ausweisung erhalten, die Kellerstraße somit genau wie die Burgdammer Straße und der Burgdammer Postweg 10 m."

Weiterhin wird ein Vergleich mit der Wohnsammelstraße Am Heidbergstift gezogen, die richtig nur 10,0 m breit ausgewiesen sei. Es wird auf den Umweltschutzbericht des Senats verwiesen, in dem der Schutz des Lebensraumes der Bürger vor Störungen durch Verkehr usw. herausgestellt werde. Die geplante Ausweisung verstoße gegen das Abwägungsgebot des BBauG und gegen die Ziele des Städtebauförderungsgesetzes. Der vorgelegten Planung liege offenbar eine überholte Konzeption zugrunde, die sich u. a. aus anschließenden älteren Bebauungsplänen ergäbe.

12. Friedrich Piel, Kellerstraße 18, Bremen 77,
sowie 26 Mitunterzeichner (Anlieger der Kellerstraße)

wenden sich ebenfalls gegen die Breite von 13,0 m für die Kellerstraße (s. Einwendung Nr. 11). Die vorhandenen Häuser könnten einem stärkeren Verkehr nicht standhalten und müßten den Vorgarten behalten. Die Planung senke die Wohnqualität der Einfamilienhäuser, insbesondere auch die geplante Verdichtung durch Ausweisung der 3geschossigen Bauweise.

Hierauf wird erwidert (Nr. 10. — 12.):

Die Kellerstraße wurde mit einem Profil von 13,0 m ausgewiesen, da sie eine der Hauptverkehrsverbindungen zwischen den Burgdammer Wohngebieten und dem Zentrum an der Bremerhavener Heerstraße ist. Dieses Profil wurde weniger wegen der Fahrbahnbreite als vielmehr wegen der ergänzenden Straßen-Nebenanlagen für erforderlich gehalten. Das Profil entspricht auch dem Bebauungsplan

237, der für die Kellerstraße im oberen Bereich ebenfalls diese Straßenbreite festsetzt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch formell ungültig, wurde jedoch bisher durch keinen neuen Plan ersetzt.

Es wird nicht bestritten, daß ein 13,0 m Profil einen schwerwiegenden Eingriff für die anliegenden Grundstücke bedeutet. Ein Verzicht auf diesen Ausbau kann jedoch nur erfolgen, wenn die Belastung der Kellerstraße reduziert werden kann. Ob derartige Möglichkeiten überhaupt bestehen, ist gegenwärtig nicht abzusehen und kann nur durch eine Überprüfung des Verkehrsnetzes festgestellt werden.

Da soweit die Bedenken in diesem Punkt nur nach sorgfältigen erneuten Untersuchungen behandelt werden können, wird vorgeschlagen, diesen Problembereich von dem Bebauungsplan 382 abzutrennen und im Zusammenhang mit angrenzenden Untersuchungsflächen selbständig weiter zu behandeln.

Es wird daher empfohlen, von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 382 die Fläche zwischen Bremerhavener Heerstraße und Kellerstraße (beidseitig) abzuteilen und den so verringerten Bereich mit der Verfahrensnummer 382 A zum Abschluß zu bringen. Der abgetrennte Bereich wird im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen mit der Verfahrensnummer 382 B selbständig weitergeführt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus diesem Gebiet (Nr. 10 — 12) haben keine Auswirkungen auf das Verfahren 382 A und sind somit für diesen Plan gegenstandslos, sie werden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes 382 B behandelt.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirates am 24. Mai 1977) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen (außer zu den Nummern 7 und 9) zugestimmt.

Hinsichtlich der Nummern 7 und 9 ist der Beirat den Empfehlungen der Bauverwaltung jedoch nicht gefolgt.

Hierzu wird im einzelnen ausgeführt:

Zu Nummer 7

Ursula Kallin, Am Mühlenbruch 30, Bremen 77

Dem Vorschlag zur Behandlung der Bedenken und Anregungen ist vom Beirat hinsichtlich des Weges gefolgt worden.

Hinsichtlich der Bauzone wurde jedoch gewünscht, daß diese derart verkleinert wird, daß nur noch ein Haus ermöglicht wird.

Diesem Votum kann von der Bauverwaltung aus den Gründen, die in der Erwiderung zur Einwendung dargelegt wurden, nicht gefolgt werden. Darüber hinaus muß darauf hingewiesen werden, daß für die fragliche Bauzone in der jetzt ausgewiesenen Form eine Bodenverkehrsgenehmigung vorliegt, die bei einer Verringerung der Bauzone zu Entschädigungsansprüchen führen würde. Es ergibt sich somit ein Abwägungsproblem, das diese Entschädigungsansprüche den befürchteten landschaftlichen Eingriffen gegenüberstellt. Da ein Teil des Erlenbruchs durch die Festsetzungen zur „öffentlichen Grünfläche" wird und somit erhalten bleibt, andererseits aber ein anderer Teil ohnehin für die notwendige Kanaltrasse angegriffen wird, hält sich der durch die Bauzone verursachte Eingriff insgesamt in einem vertretbaren Rahmen. In der Abwägung zu den möglichen Entschädigungskosten erscheint im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde daher die bisherige Ausweisung gerechtfertigt.

Es wird empfohlen, entsprechend dem Vorschlag der Bauverwaltung die Bedenken nicht zu berücksichtigen.

Zu Nummer 9

Kurt Holzke, Klostermühlenweg 15, Bremen 77

Der Beirat hält die Erweiterung der gewerblich betriebenen Imkerei an diesem Standort für unbedenklich und wünscht die vorgebrachten Bedenken und Anregungen daher zu berücksichtigen.

Die Bauverwaltung kann diesem Votum des Beirates aus den Gründen, die in der Erwiderung zur Einwendung dargelegt werden, nicht folgen.

Bereits nach geltendem Recht (Gewerbeklasse III) konnten die Gebäude für die Bienenzucht nur widerruflich genehmigt werden. Ebenso ist im Allgemeinen Wohngebiet die gewerbliche Imkerei unzulässig. Es sind aber auch Beschwerden aus der Umgebung bekannt, die bestätigen, daß tatsächlich mit der Bienenhaltung die Wohnnutzung und die Nutzung des angrenzenden Freibades beeinträchtigt wird.

Eine Erweiterung des Betriebes ist daher langfristig städtebaulich an diesem Standort unvertretbar.

Es wird daher empfohlen, entsprechend dem Vorschlag der Bauverwaltung die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Bremer Heerstraße, Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack, Am Heidbergstift (Haus Nr. 4), Am Mühlenbruch, den Flurstücken 32/3, 51/5, 51/1, 50, 39/2 der Flur 367, Am Heidbergstift (Haus Nr. 21—27), Klostermühlenweg (ab Haus Nr. 30 bis Haus Nr. 9 beidseitig), Bremerhavener Heerstraße (bis Haus Nr. 42), Neustettiner Straße (beidseitig), Burgdammer Straße (beidseitig) bis Haus Nr. 11 und Stader Landstraße bis Haus Nr. 25 in Bremen-Burglesum (Bebauungsplan 382 A) 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 382 A für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Bremer Heerstraße, Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack, Am Heidbergstift (Haus Nr. 4), Am Mühlenbruch, den Flurstücken 32/3, 51/5, 51/1, 50, 39/2 der Flur 367, Am Heidbergstift (Haus Nr. 21—27), Klostermühlenweg (ab Haus Nr. 30 bis Haus Nr. 9 beidseitig), Bremerhavener Heerstraße (bis Haus Nr. 42), Neustettiner Straße (beidseitig), Burgdammer Straße (beidseitig) bis Haus Nr. 11 A und Stader Landstraße bis Haus Nr. 25

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt den größten Teil des Bebauungsplanes 382, von dem lediglich der nordöstliche Teilbereich zwischen Bremerhavener Heerstraße und Kellerstraße (beidseitig) sowie der Teilbereich zwischen Am Mühlenbruch, Am Heidbergstift und den Flurstücken 39/2, 50, 51/1, 51/5, 32/3 der Flur 367 (jeweils einschließlich) abgetrennt wurden. Die Abtrennung dieser Teilbereiche (Verfahren 382 B und 382 C) wurde aufgrund der Bedenken und Anregungen der Anlieger anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 382 vom 19. Januar bis 21. Februar 1977 notwendig, da hier zunächst eingehende planerische Untersuchungen durchzuführen sind.

Hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan 382 A wird auf den Inhalt der Begründung vom 29. November 1976 zum Bebauungsplan 382 verwiesen. Dabei treten durch die Verringerung des Planbereiches folgende Änderungen ein, durch die jedoch das Planungsziel und der Planinhalt des Bebauungsplanes 382 A erhalten bleiben:

1. Die unter Punkt I (Vorbemerkungen) angegebene Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.
2. Die Angaben, soweit sie den Bereich zwischen Bremerhavener Heerstraße und Kellerstraße (beidseitig) sowie die Straße Am Mühlenbruch (einschließlich westlich angrenzender Flächen) betreffen, sind gegenstandslos.
3. Unter Punkt V E (Gemeinbedarfsflächen), Zeile 6, entfällt das Wort „Verwaltung".

4. Punkt VII (Flächenangaben) erhält folgende Fassung:

Wohnbauflächen (WA und WR): davon überbaubar: 3,58 ha	6,65 ha	=	28,1 %
Mischgebiet: davon überbaubar: 3,65 ha	5,83 ha	=	24,6 %
Gewerbegebiet: davon überbaubar: 0,83 ha	1,0 ha	=	4,2 %
Fläche für die Landwirtschaft:	1,45 ha	=	6,1 %
Gemeinbedarfsflächen: davon überbaubar: 0,52 ha	1,07 ha	=	4,5 %
Dauerkleingärten:	1,90 ha	=	8,0 %
Grünanlagen:	3,19 ha	=	13,5 %
Verkehrsflächen (ohne Bundesstraße 6):	2,57 ha	=	11,0 %
Gesamtfläche (ohne Bundesstraße 6):	23,66 ha	=	100 %
Bundesstraße 6:	2,96 ha		
Gesamtfläche einschließlich Bundesstraße 6:	26,62 ha		

Begründung zum Bebauungsplan 382 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Bremer Heerstraße, Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack, den Straßen Am Heidbergstift, Klostermühlenweg (ab Haus Nr. 9 beidseitig), Bremerhavener Heerstraße bis Haus Nr. 42, Kellerstraße bis Haus Nr. 18, Neustettiner Straße (beidseitig) und Stader Landstraße bis Haus Nr. 25

I. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt in den Ortsteilen Lesum und Burgdamm und hat eine Größe von ca. 30 ha.

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

II. Gegenwärtiger Zustand

Im vorliegenden Planbereich ist die Bebauung überwiegend vorhanden.

An der
— Bremerhavener Heerstraße
— Hindenburgstraße
— Stader Landstraße und der
— Kellerstraße

bestehen in mehrgeschossigen Gebäuden Läden für den täglichen und periodischen Bedarf sowie Wohnungen.

In den Straßen
— Burgdammer Straße
— Neustettiner Straße
— Am Heidbergstift und
— Klostermühlenweg

sind überwiegend Wohngebäude vorhanden, jedoch auch einzelne, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe.

In der Straße
— Am Mühlenbruch

ist nur Wohnbebauung vorhanden.

Der Planbereich ist außer an den Straßen
— Bremerhavener Heerstraße
— Kellerstraße und der
— Stader Landstraße

in offener Bauweise bebaut.

Den Ortscharakter prägend ist das Ihletal zwischen der Bremerhavener Heerstraße und der Straße Am Heidbergstift mit der angrenzenden Baumschule bzw. Gärtnerei.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan 1967 ist das Gebiet an den Straßen
— Klostermühlenweg
— Am Heidbergstift
— Am Mühlenbruch und der
— Südseite Kellerstraße

als Wohnbauflächen dargestellt. Auf der Südseite des Klostermühlenwegs ist im mittleren Bereich, entlang der Ihle, eine Grünanbindung vorgesehen.

Gemischte Bauflächen sind dargestellt an der Nordseite der Kellerstraße und beidseitig der Bremerhavener Heerstraße und an der Stader Landstraße. An der Bremerhavener Heerstraße sind Gemeinbedarfsflächen für die Deutsche Bundespost und Verwaltung vorgesehen.

Auf der Westseite der Bremer Heerstraße wurden die Flächen als Grünflächen (Dauerkleingärten) und Gemeinbedarfsfläche (Jugendheim) und an der Nordseite der Hindenburgstraße als Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen und gewerbliche Bauflächen und auf der Südseite der Hindenburgstraße als Grünflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die
Bremerhavener Heerstraße ab Hausnummer 9 bzw. 14 bis zum Klostermühlenweg und dem Weg Beckersweide bzw. Hausnummer 14 B sowie die Neustettiner Straße bis Hausnummer 19 bzw. 10 gilt der Bebauungsplan 140 (Stadtbürgerschaftsbeschluß: 12. September 1956, veröffentlicht: 23. Oktober 1956). Der Bebauungsplan setzt fest:

— Ostseite Bremerhavener Heerstraße
— Westseite Bremerhavener Heerstraße bis einschließlich Hausnummer 30
die Baustaffel 3
— Westseite Bremerhavener Heerstraße ab Hausnummer 32 bis Klostermühlenweg
— Klostermühlenweg
— Neustettiner Straße
die Baustaffel 2 a
— Kellerstraße (beidseitig) die
Baustaffel 2.

Allgemein wurde für diesen Bereich die Gewerbeklasse III festgesetzt.

An der Bremerhavener Heerstraße wurden Gemeinbedarfsflächen für die Deutsche Bundespost und für die Verwaltung festgesetzt.

Für den Bereich zwischen
— Hindenburgstraße (beidseitig)
— Stader Landstraße (einschließlich Hausnummer 5)
— Bremer Heerstraße und
— Bremerhavener Heerstraße (einschließlich Hausnummer 12 bzw. 3)

gilt der Bebauungsplan 306 als Fluchtlinienplan (Stadtbürgerschaftsbeschluß: 15. März 1961, veröffentlicht: 22. November 1961), der zusammen mit dem Bebauungsplan 245 (Baustaffel und Gewerbeplan für den Ortsamtsbereich Burglesum, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Juni 1959, veröffentlicht: 15. Dezember 1959) einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Bundesbaugesetz ergibt.

Festgesetzt wurden
— Nordseite der Hindenburgstraße (bis einschließlich Haus Nr. 13)

die Baustaffel 2 und die Gewerbeklasse II. Anschließend bis zum Gewässer Ihle „kein Baugebiet" und darauf folgend die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III.

— Südlich der Hindenburgstraße
bis einschließlich Hausnummer 2 die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III.

Daran grenzt ebenfalls eine Fläche, welche als „kein Baugebiet" bzw. Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wurde.

— Auf der Westseite der Bremer Heerstraße
wurde die Baustaffel 2 a und die Gewerbeklasse III und
— auf der Westseite der Bremerhavener Heerstraße
die Baustaffel 3 und die Gewerbeklasse III sowie auf der

— Ostseite der Bremerhavener Heerstraße
die Baustaffel 3 und die Gewerbeklasse III bzw. II festgesetzt.

Für die Straßen
— Am Heidbergstift
— Klostermühlenweg und
— Am Mühlenbruch
gilt der Bebauungsplan 245 mit folgenden Festsetzungen:

— Am Heidbergstift: Baustaffel 2 a
Gewerbeklasse III

— Klostermühlenweg: Baustaffel 2 a
Gewerbeklasse IV

— Am Mühlenbruch: Baustaffel 1 a
Gewerbeklasse IV

Für die verbleibende Fläche der Neustettiner Straße, der Bremerhavener Heerstraße sowie der Burgdammer Straße wurde der Bebauungsplan 237 beschlossen (veröffentlicht: 7. März 1957), der wegen eines Formfehlers nichtig ist.

Die Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 6 (Bremer Heerstraße und Bremerhavener Heerstraße) wurden aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 18. Juni 1973 festgesetzt.

Beidseitig der Hindenburgstraße wurden Flächen als besonders überschwemmungsgefährdet festgestellt (Verordnung vom 25. September 1962, Brem.GBl. S. 168).

IV. Planungsziel und Erfordernis der Planung

Das Planungsziel ist es, die heutige städtebauliche Ordnung zu sichern und die künftige Entwicklung entsprechend der besonderen Situation des Gebietes zu lenken.

Dazu gehört insbesondere die Übernahme zentralörtlicher Aufgaben im Rahmen des subzentralen Stadtsystems in Bremen.
Das soll insbesondere erreicht werden durch:

— Konzentration der gemischten Nutzung entlang der Bremerhavener Heerstraße und der Möglichkeit angemessener Geschäftserweiterung,

— Ausweisung der notwendigen Einrichtungen zentralitätsfördernder Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur,

— Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,

— Sicherung der Verkehrsflächen entsprechend der wirtschaftlichen und technischen Anforderungen,

— Sicherung des Ihletales für die Naherholung und als gestaltendes Element des Siedlungsraumes.

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

A 3 (Stadtstruktur und räumliche Ordnung)
C 1 (Verkehr)
E 2 und E 3 (Wohnung und Wohnumgebung)
H 3 (Landschaftsräume und Erholungsflächen).

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der Absicht, die Entwicklung des zentralen Bereiches der Bremerhavener Heerstraße zu fördern, da die bisherigen Festsetzungen für eine derartige Entwicklung nicht ausreichen. Weiterhin ist der Flächenbedarf für ein Jugendheim zu sichern und eine Übernahme der Grundfläche vorzubereiten.

Für das Ihletal müssen Festsetzungen getroffen werden, um der Planung entgegenstehende Absichten abwehren zu können.

Auch sind die Flächen für Bushaltestellen und der Einmündungsbereich der Hindenburgstraße bzw. Stader Landstraße festzulegen.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan nach § 30 Bundesbaugesetz aufzustellen.

V. Planinhalt

A) Allgemeines

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

1. Eine Grünanbindung des Ihletales an die Straße Klostermühlenweg wird als Verkehrsfläche festgesetzt, da hier eine Zufahrt zu den geplanten Dauerkleingärten erforderlich ist und wegen der herzustellenden Kanalleitungen in dieser Trasse eine Befahrbarkeit für die Wartung gegeben sein muß.
2. Nördlich der Hindenburgstraße wird ein Teilstück der landwirtschaftlichen Nutzfläche und eine geringe Fläche hinter den Grundstücken der Straße Am Mühlenbruch, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, als Mischgebiet festgesetzt. Dies geschieht im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung des vorhandenen Gartenbaubetriebes sowie als Abschirmung gegen die gewerblichen Bauflächen.

   Damit tritt im wesentlichen keine Änderung der Nutzbarkeit gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ein. Die vorhandene Nutzung wird festgeschrieben.
3. Eine geringe Fläche südlich der Hindenburgstraße, im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, wird in Mischgebiet umgewandelt im Hinblick auf die bestehende Nutzung.
4. An der Bremerhavener Heerstraße wird eine im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche in Gemeinbedarfsfläche (Altentagesstätte) umgewandelt. Hier handelt es sich um eine Konkretisierung der Gegebenheiten.
5. An der Ecke Kellerstraße/Neustettiner Straße wird eine Wohnbaufläche als Mischgebiet ausgewiesen. Hier werden die gemischt zu nutzenden Grundstücksflächen wegen der geringen Grundstückstiefe abgerundet.

   Auch hier handelt es sich lediglich um eine planerische Ausformung/Verfeinerung. Die Planungsziele bleiben erhalten.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

B) Art der baulichen Nutzung

Der Bereich an der Straße
— Am Mühlenbruch (beidseitig)
und der innere Bereich zwischen den Straßen
— Am Mühlenbruch und Klostermühlenweg
soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Deshalb wird hier „Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Um den Wohncharakter nicht zu stören, werden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" (WA) für die Baugrundstücke an den Straßen
— Am Heidbergstift
— Klostermühlenweg
— Südseite der Kellerstraße
— Neustettiner Straße und
— Burgdammer Straße
entspricht der vorhandenen Nutzung der Grundstücke.

Allerdings werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1-2 und 4-6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen), da sie die Eigenart des Wohngebietes unzumutbar beeinträchtigen würden und andererseits im zentralen Bereich ausreichend Flächen für eine solche Nutzung vorhanden sind.

Die Festsetzung „Mischgebiet" (MI) an den Straßen
— Bremerhavener Heerstraße (beidseitig)
— Stader Landstraße und der
— Hindenburgstraße
entspricht der heutigen Nutzung und schafft der bereits eingetretenen Entwicklung zum zentralen Bereich ausreichende weitere Möglichkeiten.

In diesem Rahmen würden jedoch Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen eine wesentliche Beeinträchtigung mit sich bringen und auch der zentralörtlichen Funktion widersprechen. Um diese negativen Einflüsse auszuschalten, werden die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Die Grundstücksflächen des vorhandenen Gewerbebetriebes zwischen der Hindenburgstraße, der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremen-Vegesack und der Straße Am Heidbergstift werden als „Gewerbegebiet" (GE [1]) festgesetzt.

Dabei sollen hier nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die benachbarte Gebiete anderer Bodennutzung nicht wesentlich stören, zulässig sein. Betriebe, Betriebsteile und andere Anlagen, bei denen Maßnahmen zur Minderung der Emissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974, S. 3 Abs. 3 (3), d. h. von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen, durchgeführt werden und die somit benachbarte Gebiete anderer Bodennutzung nicht wesentlich stören, sind ebenfalls zulässig.

C) Maß der baulichen Nutzung

Ein Vollgeschoß wird festgesetzt für die Straßen
— Am Mühlenbruch

und für den inneren Bereich zwischen den Straßen
— Am Mühlenbruch und Klostermühlenweg.

Die zweigeschossige Bauweise (Höchstgrenze) wird festgesetzt an den Straßen
— Am Heidbergstift
— Klostermühlenweg (beidseitig)
— Neustettiner Straße (beidseitig) und der
— Burgdammer Straße (beidseitig).

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung des Ortsbildes an den bereits überwiegend bebauten Straßen.

Zur Fortsetzung der begonnenen Entwicklung des zentralen Bereiches und ebenfalls im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes wird die dreigeschossige Bauweise (Höchstgrenze) festgesetzt an den Straßen

— Bremerhavener Heerstraße (beidseitig)
— Nordseite der Kellerstraße und der
— Stader Landstraße.

Diese Geschoßzahlen entsprechen bis auf eine geringe Fläche auf der Westseite der Bremerhavener Heerstraße, für die statt Zweigeschossigkeit nunmehr Dreigeschossigkeit festgesetzt wird, den bisherigen Festsetzungen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 0,8 in den Mischgebieten dient unter Berücksichtigung des Ortscharakters der Erhaltung ausreichender Freiflächen.

Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,0 bzw. 1,2 für die Gemeinbedarfsflächen.

Im Mischgebiet (MI [1]) kann für den Bau von Gewächshäusern die Grundflächenzahl überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl dabei eingehalten wird. Das entspricht der heutigen Nutzung durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb. Im übrigen gelten, soweit keine anderen Festsetzungen über die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl getroffen worden sind, für das Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte des § 17 BauNVO. Damit wird in diesen Bereichen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

D) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

An den Straßen
— Am Mühlenbruch
— Am Heidbergstift
— Klostermühlenweg
— Neustettiner Straße
— Burgdammer Straße
— Südseite der Hindenburgstraße und
— Nordseite der Hindenburgstraße

im Bereich der Einmündung in die Bremerhavener Heerstraße wird die offene Bauweise

und an den Straßen
— Bremerhavener Heerstraße
— Kellerstraße
— Stader Landstraße und
— Hindenburgstraße (Nordseite im westlichen Planbereich)

die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung und sichert das Ortsbild entsprechend der unterschiedlichen Aufgaben der einzelnen Straßenzüge.

Mit den Baulinien soll im nordwestlichen Bereich der Bremerhavener Heerstraße die stadträumliche Qualität der versetzten Gebäude gesichert und durch einen Blickfang der Abschluß des zentralen Bereiches markiert werden.

Die im übrigen festgesetzten Baugrenzen sollen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten verbleiben und innerhalb der bebaubaren Flächen dennoch Möglichkeiten der freien Gestaltung der geplanten Baukörper gegeben sind. Sie dienen gleichzeitig der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges im Ortsbild.

Außerdem sollen sie sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung freibleibt. Daher sollen auch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen lediglich unter Geländeoberfläche und Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sein.

E. Gemeinbedarfsflächen

Die besondere Situation des Gebietes, insbesondere die Übernahme von Aufgaben im Rahmen des subzentralen Stadtsystems in Bremen, begründet die Ausweisung der notwendigen Einrichtungen zentralitätsfördernder Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich der Bremerhavener Heerstraße wie

— Verwaltung
— Bundespost
— Altentagesstätte und
— Jugendheim.

F. Verkehr

Die Straßen im Planbereich sind außer der Verkehrsfläche zwischen den Straßen Am Mühlenbruch und Klostermühlenweg vorhanden. Sie sind entsprechend ihrer Funktion zu bemessen, wobei die Straßenverkehrsflächen der B 6/Bremerhavener Heerstraße/Bremer Heerstraße durch Planfeststellungsbeschluß vom 18. Juni 1973 festgesetzt wurden.

Die Straßen im Planbereich sind so bemessen, daß sie den sozialen, wirtschaftlichen und technischen Anforderungen genügen. Sie erhalten beidseitig Gehwege und bei den Hauptverkehrswegen sind Radwege vorgesehen.

Die Straße
— Am Heidbergstift als Wohnsammelstraße im Bereich
  zwischen den Straßen
  Am Rastplatz und Klostermühlenweg
  erhält ein Profil von 10,0 m Breite, welches sich teilweise durch Stellplatz- bzw. Straßengrünflächen erweitert. Dabei sind neben einer Fahrbahn von 6,0 m Breite beidseitig Gehwege vorgesehen.

Von der Straße Am Rastplatz bis zur Bundesbahnüberführung erweitert sich das Fahrbahnprofil auf 6,50 m Breite zur Aufnahme des Verkehrs in das angrenzende Gewerbegebiet.

— Klostermühlenweg als Wohnstraße wird in 10,0 m Breite festgesetzt. Neben der Fahrbahn sind beidseitig Gehwege vorgesehen.

— Kellerstraße als Wohnsammelstraße erhält ein Profil von 13,0 m Breite. Dabei ist neben der 6,0 m breiten Fahrbahn und den beidseitigen Gehwegen von 2,50 m Breite ein Parkplatzstreifen vorgesehen, der auch der Aufnahme von Bäumen dienen kann. Mit den Gehwegbreiten wird der Fußwegverbindung zwischen dem zentralen Bereich und dem Wohngebiet Burgdamm Rechnung getragen.

— Neustettiner Straße als Wohnstraße zwischen Burgdammer Straße und Kellerstraße wird in 10,0 m Breite festgesetzt zur Anordnung von Gehwegen und einer 6,0 m breiten Fahrbahn. Ab Burgdammer Straße in südlicher Richtung sind eine 5,50 m Fahrbahn und beidseitig 1,50 m breite Gehwege zuzüglich Parkplatzstreifen und Wendeplatz vorgesehen. Vom Wendeplatz führt ein Rad- und Gehweg zur Stader Landstraße.

— Burgdammer Straße als Wohnstraße erhält ein Profil von 10,0 m Breite für die Fahrbahn und beidseitige Gehwege.

— Am Mühlenbruch als Stichstraße soll in 9,0 m Breite (Fahrbahn und beidseitige Gehwege) ausgebaut werden. Vom Wendeplatz ist eine Gehwegverbindung zur Straße Am Heidbergstift bzw. eine Geh- und Radwegverbindung in 6,0 m Breite zur Straße Klostermühlenweg vorgesehen.

— Stader Landstraße und

— Hindenburgstraße

erhalten als Verkehrsstraßen eine Fahrbahnbreite von 7,0 m, zuzüglich beidseitiger Rad- und Gehwege und Stellplatzflächen bzw. Flächen für Straßengrün. Dabei ergibt sich eine Mindestbreite von 15,0 m für die Stader Landstraße. Die Fahrbahnbreite ist zur Aufnahme des Verkehrs und der dort verkehrenden Buslinien erforderlich. Das Profil der Hindenburgstraße ist durch beidseitigen Grünstreifen ausgeweitet, um den erhaltenswerten Baumbestand zu sichern. Der Straßenzug ist bereits ausgebaut.

Im Bereich der Einmündung der Kellerstraße in die Bremerhavener Heerstraße ist eine platzartige Erweiterung vorgesehen, die als städtebauliches Element dieses zentralen Bereiches eine besondere Gestaltung einschließlich Parkplatzflächen erhalten soll.

Im Bereich der Einmündung der Hindenburgstraße in die Bremer Heerstraße soll durch die Festsetzung einer Haltebucht für die Buslinien eine Verbesserung der Umsteigemöglichkeiten für Busbenutzer in diesem Kreuzungsbereich geschaffen werden.

G. Leitungen

Für die Herstellung einer Abwasserleitung ist zwischen der Hindenburgstraße und der Bundesbahn die Festsetzung dieser Trasse auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Zur Sicherung dieser Leitungen ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten.

H. Grünflächen

Das Ihletal zwischen der Bremerhavener Heerstraße und der Straße Am Heidbergstift bzw. zwischen dem Klostermühlenweg und der Bundesbahn prägt mit den Charakter dieses Gebietes. Dieser Bereich soll im Bebauungsplan für die Naherholung und als gestalterisches Element des Raumes gesichert werden. Er dient als ökologisch notwendiger Ausgleichsraum zu den Baugebieten. Hierzu gehört ebenfalls die öffentliche Grünanlage hinter den Grundstücken der Straße Am Mühlenbruch zur Aufnahme eines Gewässers.

Neben der Ausweisung als öffentliche Grünanlage sind zwei Flächen für Dauerkleingärten vorgesehen, die als Folge des Mietwohnungsbestandes der Umgebung festgesetzt werden.

I. Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb der vorgenannten Grünflächen liegt eine größere Fläche für landwirtschaftliche Nutzung, die von einer Baumschule bewirtschaftet wird. Diese Fläche ergibt im Zusammenhang mit dem Ihletal und der Festsetzung „Grünfläche" eine Einheit und sichert das Planungsziel, den Bereich für die Naherholung zu eröffnen bzw. den vorhandenen Zustand zu erhalten.

J. Sonstige Festsetzungen

1. Zur Deckung des zu erwartenden Parkplatzbedarfes sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für eingeschossige Garagen vorgesehen.
2. Ebenfalls diesem Zweck dient die Festsetzung für Flächen zur Herstellung von Einstellplätzen.

3. Im Planbereich stehen mehrere für das Straßenbild bedeutende Bäume. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 Bundesbaugesetz (BBauG) als „zu erhaltende Bäume" festgesetzt. Im übrigen wird wegen der vorhandenen Bäume auf die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) hingewiesen.

4. Zur Wahrung eines gut gestalteten Straßen- und Ortsbildes erfolgt die gestalterische Festsetzung, daß Freileitungen im Bereich des Bebauungsplanes unzulässig sind. Der § 38 BBauG bleibt davon unberührt.

   Im übrigen sollen auch Fernmeldeleitungen der Deutschen Bundespost nach Möglichkeit unterirdisch geführt werden.

K. Nachrichtliche Übernahmen

1. Beidseitig der Hindenburgstraße liegende Flächen wurden gem. Verordnung vom 25. September 1962 als besonders gefährdetes Überschwemmungsgebiet festgestellt (Brem.GBl. S. 198).

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

3. Die Verkehrsflächen der Bremerhavener Heerstraße wurden überwiegend gem. Fernstraßengesetz durch Planfeststellungsbeschluß vom 18. Juni 1973 festgestellt.

VI. Kosten

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

1. **Ausbau von Straßen und Wegen**

   DM 501 000,— für den Grunderwerb
   DM 2 777 000,— für den Straßenbau
   DM 1 425 000,— für den Kanalbau
   DM 350 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten
   DM 380 000,— für Gebäudeentschädigungen

2. **Grünflächen**

   DM 95 000,— für den Grunderwerb (öffentliche Grünflächen)
   DM 59 000,— für den Grunderwerb (Dauerkleingärten)
   DM 700 000,— für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen
   DM 180 000,— für den Ausbau der Dauerkleingärten

3. **Fernmeldeleitungen**

   DM 35 000,— für Leitungsverlegungen und Neuverlegungen

4. **Wasserwirtschaft**

   DM 250 000,— für die teilweise Verrohrung bzw. Verlegung der Ihle

5. **Gemeinbedarf**

   DM 647 000,— für den Grunderwerb (Jugendheim).

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

Von den unter 1. genannten Kosten für den Kanalbau werden nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Kanalbaubeiträgen voraussichtlich der Stadtgemeinde etwa DM 760 000,— Einnahmen entstehen.

Von den übrigen unter 1. genannten Kosten werden ebenfalls nach Herstellung der Anlagen durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich etwa 90 Prozent an Einnahmen entstehen.

VII. Flächenangaben

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

Wohnbauflächen (WA u. WR):	8,74 ha	
davon überbaubar 4,93 ha		= 31,1 %
Mischgebiet:	6,74 ha	
davon überbaubar 4,05 ha		= 23,9 %
Gewerbegebiet:	1,00 ha	
davon überbaubar 0,83 ha		= 3,6 %
Fläche für die Landwirtschaft:	1,45 ha	= 5,0 %
Gemeinbedarfsflächen:	1,53 ha	
davon überbaubar 0,84 ha		= 5,5 %
Dauerkleingärten:	1,90 ha	= 6,9 %
Grünanlagen:	3,19 ha	= 11,5 %
Verkehrsflächen (ohne Bundesstraße 6):	3,58 ha	= 12,5 %
Gesamtfläche (ohne Bundesstraße 6):	28,13 ha	= 100 %
Bundesstraße 6:	2,72 ha	
Gesamtfläche einschließlich Bundesstraße 6:	30,85 ha	

VIII. Folgemaßnahmen

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

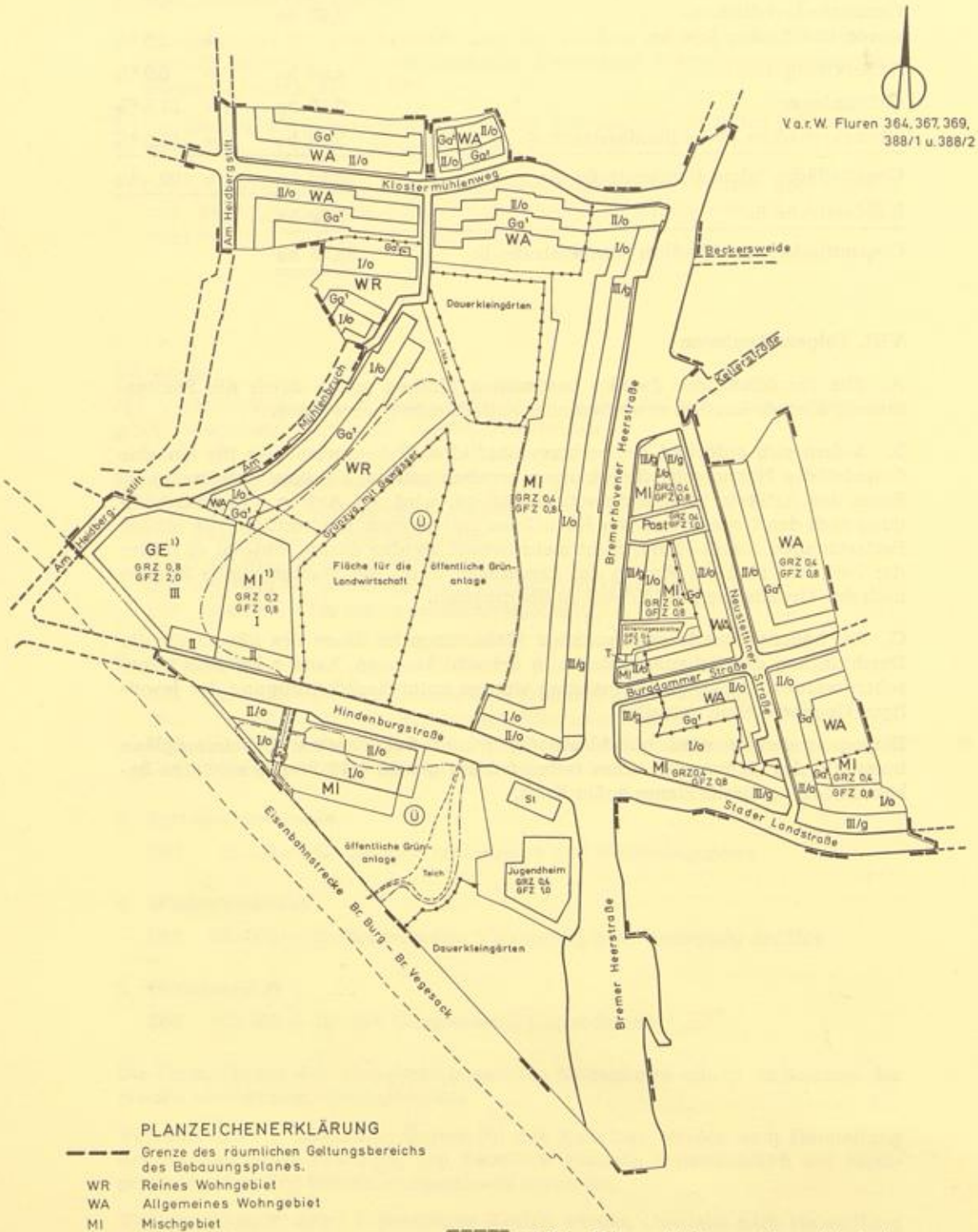
B. Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge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

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

BEBAUUNGSPLAN 382 A

für ein Gebiet zwischen – Bremer Heerstraße, – Bundesbahnstrecke Bremen – Br.-Vegesack, – Am Heidbergstift (Haus Nr. 4), – Am Mühlenbruch, – den Flurstücken 32/3, 51/5, 51/1, 50, 39/2 der Flur 367, – Am Heidbergstift (Haus Nr. 21-27), – Klostermühlenweg (ab Haus Nr. 30, bis Haus Nr. 9 beidseitig), – Bremerhavener Heerstraße (bis Haus Nr. 42), – Neustettiner Straße (beidseitig), – Burgdammer Straße (beidseitig) bis Haus Nr. 11 A und – Stader Landstr. bis Haus Nr. 25 in Bremen-Burglesum



PLANZEICHENERKLÄRUNG

– – –	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
—Ⓐ—	Abwasserleitung
St	Stellplätze
Ga'	Garagen eingeschossig
⊏⊏⊏⊏	Mit Geh– Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen.
←•••→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
T	Transformatorenstation
Ⓤ	Überschwemmungsgebiet

Druck: Hans Krohn, Bremen