Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(14.11.1977) Drucksache 9/348

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 348 S
14. 11. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 947 für ein Gebiet zwischen Wigmodistraße (einschließlich), Mühlenstraße, einer Linie etwa 150 m südlich der Hakenwehrstraße, Lüssumer Straße und Martin-Luther-Straße (einschließlich) in Bremen-Blumenthal

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 15. September 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 Wigmodistraße (einschließlich), Mühlenstraße, einer Linie etwa 150 m südlich der Hakenwehrstraße, Lüssumer Straße und Martin-Luther-Straße (einschließlich) in Bremen-Blumenthal wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Mai 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan 947). 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 Bundesbaugesetz (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 Blumenthal
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
Katholische Gemeinde zu Bremen
Bremische Evangelische Kirche

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Blumenthal (Beiratssitzung am 22. September 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Nach den Überleitungsvorschriften des Artikel 3, § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 erfolgte für diesen Bebauungsplan die Bürgerbeteiligung im Sinne des § 2 a Abs. 2 BBauG in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind bereits intensiv öffentlich erörtert worden. Das geschah in Sitzungen des Bau- und Wegeausschusses, über die die Presse ausführlich berichtet hat und im übrigen in einer öffentlichen Beiratssitzung. Im einzelnen wurde der Plan an folgenden Terminen öffentlich behandelt:

24. Juni 1976

Ausführliche Berichte im Weser-Kurier und in den Bremer Nachrichtenten über den Planentwurf, der auf der Sitzung am 22. Juni 1976 des Bau- und Wegeausschusses des Beirates Blumenthal erörtert wurde.

3. September 1976

Ausführliche Berichte im Weser-Kurier und in den Bremer Nachrichten über den Planentwurf, der auf der Sitzung am 1. September 1976 des Bau- und Wegeausschusses des Beirates Blumenthal erörtert wurde.

22. September 1976

Öffentliche Sitzung des Beirates beim Ortsamt Blumenthal.

24. September 1976

Ausführliche Berichte im Weser-Kurier und in den Bremer Nachrichten über den Planentwurf, der in der Sitzung am 22. September 1976 des Beirates beim Ortsamt Blumenthal erörtert wurde.

3. Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 12. Mai 1977 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 1. Juli bis zum 1. August 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten in der Zeit vom 16. Juni bis zum 29. Juni 1977 Gelegenheit, von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Blumenthal Kenntnis zu nehmen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind keine Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 947 für ein Gebiet zwischen Wigmodistraße (einschließlich), Mühlenstraße, einer Linie etwa 150 m südlich der Hakenwehrstraße, Lüssumer Straße und Martin-Luther-Straße (einschließlich) in Bremen-Blumenthal 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	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 947 für ein Gebiet zwischen Wigmodistraße (einschließlich), Mühlenstraße, einer Linie etwa 150 m südlich der Hakenwehrstraße, Lüssumer Straße und Martin-Luther-Straße (einschließlich) in Bremen-Blumenthal

I. Vorbemerkung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Blumenthal (Nr. 531) und hat eine Größe von ca. 3,9 ha.

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

II. Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

In der Vergangenheit wurden überwiegend Einfamilienhäuser mit Satteldach gebaut. Einzelne Mehrfamilienhäuser sind lediglich im Bereich der Martin-Luther-Straße als Betriebswohnungen für die Bremer Wollkämmerei entstanden. Die rückwärtigen Grundstücksteile wurden früher als Hausgärten genutzt, lagen in letzter Zeit jedoch zu großen Teilen brach.

Es handelt sich um ein Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient und zweigeschossig in offener Bauweise bebaut ist.

Die vorhandene Bausubstanz befindet sich in unterschiedlichem Zustand. Die eigengenutzten Einfamilienhäuser lassen überwiegend eine hohe Restnutzungsdauer erwarten. Ein kleiner Teil und die Mehrfamilienhäuser sind jedoch überaltert und müssen erneuert werden.

Das bisherige Verkehrsaufkommen hat sich überwiegend auf die Lüssumer Straße und Mühlenstraße konzentriert, während die Wigmodistraße und Martin-Luther-Straße als Wohnstraßen lediglich Ziel- und Quellverkehr der umgebenden Wohnbebauung aufnehmen mußten. Diese Straßen sind zwischen 7,0 und 9,0 m breit. Im Hinblick auf einen eventuell notwendigen Ausbau sind bereits einige Grundstücke reguliert. Das Plangebiet grenzt nördlich an die zukünftige Trasse der B 74, die sich örtlich bereits durch Lärmschutzaufschüttungen außerhalb des Plangebietes abzeichnet.

III. Bisherige Festsetzungen

Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen des Baustaffel- und Gewerbeplanes (Verfahren 252), der am 23. Dezember 1958 öffentlich bekanntgemacht wurde. Dieser Plan ist gem. § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet.

Danach sind festgesetzt für die

Mühlenstraße	Baustaffel 2	Gewerbeklasse III
Wigmodistraße	Baustaffel 2 a	Gewerbeklasse III/IV
Martin-Luther-Straße	Baustaffel 2 a	Gewerbeklasse III/IV
Lüssumer Straße	Baustaffel 3	Gewerbeklasse III

Der Fluchtlinienplan B VI Lüssumer Straße (Gemeindebeschluß am 29. April 1929) ist bereits durch den Bebauungsplan 386 A (veröffentlicht 21. März 1977) überwiegend ersetzt worden. Lediglich im Einmündungsbereich der Martin-Luther-Straße wird die Fluchtlinie erst durch den jetzigen Plan abgelöst.

IV. Planungsziele

Nach dem Bundesbaugesetz sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BBauG) und sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BBauG).

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt entlang der Mühlenstraße „Gemischte Bauflächen" und für das übrige Plangebiet „Wohnbauflächen" dar.
Der Bebauungsplan wird diese Darstellungen konkretisieren und entsprechende Festsetzungen enthalten. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan im Land Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes ein Raumordnungsprogramm ersetzt, ist der Bebauungsplan somit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG angepaßt.

2. Grundsätze zur Stadtentwicklung

Die in den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (Stand 1975) aufgestellten Ziele werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt, soweit sie für die Bauleitplanung von Belang sind. Das trifft insbesondere zu für die Sachbereiche Gesamtentwicklung, Verkehr, Technische Versorgung, Wohnen sowie Sozial-, Gesundheitswesen und Umweltschutz.

Im einzelnen sind folgende Gruppen von besonderem Belang:

A 2	Bevölkerung
A 3	Stadtstruktur und räumliche Ordnung
C 2	Fuß- und Radwege
C 4	Individualverkehr/Straßen
D 3	Abwasser- und Müllbeseitigung
E 2	Wohnumgebung
G 5	Umweltschutz

3. Besondere Planungsziele

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den allgemeinen Zielen der Grundsätze zur Stadtentwicklung gelten für die speziellen Gegebenheiten des Plangebietes folgende Planungsziele:

— Verdichtung der Wohnbaunutzung durch Neuerschließung ungenutzter rückwärtiger Baugrundstücke zur angemessenen Ausnutzung der Standortqualität;

— Berücksichtigung der erkennbaren Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der verstärkten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken;

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Einzelhausbebauung;

— Lenkung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der Neubebauung unter besonderer Beachtung der Umstrukturierungen und Umweltbelastungen, die sich aus dem zukünftigen Verlauf der B 74 ergeben.

V. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der verstärkten Notwendigkeit, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser bereitzustellen.

Im Bereich des Plangebietes ist gleichzeitig die Bereitschaft der Eigentümer erkennbar, die Grundstücke entsprechend zu bebauen, so daß die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung des Planes in naher Zukunft besteht.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist lediglich so weit gefaßt, wie das zur Verwirklichung der städtebaulichen Planungsziele erforderlich ist. Der Plan grenzt im Süden und Osten an den beschlossenen Bebauungsplan 386 A und im Norden an das Planfeststellungsgebiet für die B 74.

Zur Durchsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

VI. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der vorgezogenen Beteiligung der Bürger, die nach den Überleitungsvorschriften Artikel 3, § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 dem Stand der Planung entsprechend erfolgte, sind verschiedene Belange erkennbar geworden.

Bei der Abwägung sind danach im wesentlichen folgende besondere Aspekte zu berücksichtigen:

— Die besonderen Standortqualitäten des Planbereiches (zentrale Lage, Busanbindung, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Erholungsgebieten) rechtfertigen eine hohe Verdichtung.

— Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung verlangen vermehrt die Ausweisung von Grundstücken für Einfamilienhäuser.

— Der Umweltschutz (Lärmemissionen der B 74) erfordert eine Reduzierung der Geschoßzahlen und die Ermöglichung von Lärmschutzeinrichtungen.

— Zur Erhaltung der Sozialstruktur und des Ortsbildes soll die vorhandene Einzelhausbebauung gewahrt werden.

Zur Berücksichtigung dieser teilweise sich widersprechenden Belange sollen Festsetzungen getroffen werden, mit denen eine verdichtete Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht wird und die vorhandenen Einfamilienhäuser erhalten bleiben. Die weiteren Einzelheiten sind der nachfolgenden Begründung zum Planinhalt zu entnehmen.

VII. Planinhalt

Die Planungsziele führen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu folgendem Planinhalt:

1. Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Planbereiches dient vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend wird dieses Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet" — WA — festgesetzt. Damit bleiben auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Mit der Zulässigkeit dieser Wohnfolgeeinrichtungen wird der zentralen Lage Rechnung getragen. Aus demselben Grunde können ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke zugelassen werden, während die sonstigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig sind, da sie entweder dem Gebietscharakter widersprechen oder aus Gründen der städtebaulichen Ordnung an anderer Stelle der näheren Umgebung angesiedelt werden sollen.

Im Gebiet an der Mühlenstraße wird übereinstimmend mit den bisherigen Festsetzungen und der Bedeutung dieser Straße als Standort für privatwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen „Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Von der Möglichkeit, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, wird hier kein Gebrauch gemacht, da diese Einrichtungen dem städtischen Charakter des Gebietes widersprechen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Neuerschließungen wird einerseits zur Erreichung einer angemessenen baulichen Verdichtung und andererseits aus Rücksicht auf die Belange des Umweltschutzes, der eine niedrige Geschoßzahl verlangt, von den zulässigen Dichtewerten des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Danach ist eine Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,6 zulässig, wenn es sich um eine eingeschossige Wohnbebauung mit fremder Sicht entzogenen Gartenhöfen handelt. Das ist auch vereinbar mit dem Ziel, Grundstücke für Einfamilienhäuser hier in verdichteter Form vorzusehen.

Entlang der Lüssumer Straße soll, um den Forderungen des Umweltschutzes zu genügen und in Entsprechung zu den bisherigen Festsetzungen (Baustaffel 3), eine

Staffelung der Zahl der Vollgeschosse von 2 bis 4 als Höchstgrenze vorgenommen werden. Dementsprechend sollen hier die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 1,1 gelten. Weitergehende Maßnahmen zum Immissionsschutz sind gegebenenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Gebäudegestaltung, Lärmschutzfenster u. ä.) im Baugenehmigungsverfahren zu fordern und nachzuweisen.

Im Bereich der vorhandenen Einzelhausbebauung entlang der Wigmodistraße werden zur Erhaltung des typischen Charakters 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, bei rückwärtigen Baumöglichkeiten 1 Vollgeschoß, festgesetzt. Entsprechend dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Im übrigen sollen in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 252 und an den baulichen Bestand 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze und die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschoßflächenzahl von 0,8 gelten.

Über die Wohndichte im Planbereich ergibt sich etwa folgende Neuverteilung:

Nettowohnbaufläche (WA u. MI)		3,33 ha
Vorhandene Wohneinheiten (gem. Bremer Adreßbuch 1976)		
in 15 Ein- und Zweifamilienhäusern	26 WE	
in 6 Mehrfamilienhäusern	27 WE	
Wohndichte vorhanden		ca. 16 WE/ha
Abgängige Wohneinheiten		
in 2 Ein- und Zweifamilienhäusern	./. 3 WE	
in 4 Mehrfamilienhäusern	./. 16 WE	
zusätzlich geplante Wohneinheiten		
in 53 Einfamilienhäusern	ca. 53 WE	
in 4 Mehrfamilienhäusern	ca. 32 WE	
Wohneinheiten insgesamt zu erwarten	ca. 119 WE	
Wohndichte insgesamt zu erwarten		ca. 36 WE/ha

Der Anteil an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern wird somit trotz der Verdoppelung der Wohndichte von 49 % auf 64 % aller Wohneinheiten im Plangebiet insgesamt steigen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen Bauweise entlang der Wigmodistraße und Martin-Luther-Straße sowie der geschlossenen Bauweise entlang der Mühlenstraße und der Lüssumer Straße entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch zum überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung.

Für die vorgesehene Neuerschließung ermöglicht die Festsetzung Gh (d. h. Gartenhof- oder Atriumhäuser) eine Grenzbebauung an mindestens 2 Seiten und damit eine Zusammenfassung von Gartenhof- oder Innenhofhäusern zu sinnvoll geordneten Gruppen. Die Stellung dieser baulichen Anlagen im Gelände und im städtebaulichen Konzept ist durch eine Richtungsangabe für die Gebäudeaußenseiten gesichert.

Baugrenzen sollen eine der vorhandenen städtebaulichen Ordnung und der angestrebten Verdichtung angemessene Gliederung des Gebietes durch bebaubare Flächen und Freiräume sicherstellen. Deshalb sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur unter Geländeoberfläche zulässig.

Zur Wahrung des besonderen Straßenbildes entlang der Wigmodistraße, das durch eine reizvolle Staffelung der Einzelhäuser charakterisiert wird, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der vorhandenen Bebauung zur Straße hin durch Baulinien, auf denen gebaut werden muß, abgegrenzt. Dadurch kann die Bauzone insgesamt mit einer großzügigen Tiefe festgesetzt werden (ca. 20 m), ohne daß die Gefahr einer willkürlichen Stellung der Gebäude auf dem Grundstück gegeben wäre. Hierdurch wird eine städtebauliche Ordnung in bezug

auf den Straßenraum erreicht und gleichzeitig die Möglichkeit rückwärtiger Gebäudeerweiterungen entsprechend den steigenden Wohnbedürfnissen eingeräumt.

4. Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Straßen dienen insbesondere dem Ziel- und Quellverkehr. Die Wigmodistraße erhält deshalb entsprechend ihrer örtlichen Verkehrsbedeutung ein Regelprofil von 9,0 m, das auch weitgehend in der Örtlichkeit vorhanden ist. Lediglich im Einmündungsbereich der Zepperstraße sind für einen Ausbau geringfügige Regulierungen notwendig. Bedingt durch den Schulbetrieb außerhalb des Planbereiches sowie die angestrebte Neubebauung werden öffentliche Parkplatzflächen notwendig, die im südlichen Teil der Wigmodistraße vor dem Schulgrundstück vorgesehen sind.

Die Martin-Luther-Straße weist in der Örtlichkeit eine Breite von 8,0 m aus und wird dementsprechend festgesetzt. Sie wird aus Gründen der Verkehrsführung der Lüssumer Straße (Zu- und Abfahrt der B 74) keine Verkehrsanbindung an die Lüssumer Straße erhalten. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt jedoch die Möglichkeit erhalten, das Naherholungsgebiet östlich der Lüssumer Straße über die Martin-Luther-Straße zu erreichen.

Die Erschließung der neu ausgewiesenen rückwärtigen Wohnbauflächen erfolgt über zwei kurze Stichstraßen von 6,5 m und 8,0 m Breite mit Wendehammer. Die innere Erschließung wird durch Privatwege hergestellt; die Hauptwege sind durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen vorgegeben.

5. Versorgungsanlagen

Für die Anlage und Unterhaltung von Abwassereinrichtungen im Bereich der privaten Erschließungsflächen ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtgemeinde Bremen in einer Trassenbreite von 6,0 m erforderlich.

6. Sonstige Festsetzungen

Die zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs notwendigen Flächen innerhalb des durch Privatwege erschlossenen Gebietes werden gesondert als Flächen für Stellplätze (St) und Flächen für Garagen (Ga) ausgewiesen. Die Festsetzungen richten sich im einzelnen nach den Belangen des Immissionsschutzes und der Ortsbildgestaltung.

Entlang der Trasse der zukünftigen B 74 wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, die einen Lärmschutzwall aufnehmen kann. Weiterhin werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Schutzpflanzungen gegen die Emissionen der B 74 festgesetzt. Für eine bessere Ausnutzung der Flächen für den Lärmschutzwall und eine sparsame Bodennutzung an diesem zentralen Standort wird es ermöglicht, eine Garagenanlage — Ga[t] — unterhalb der Aufschüttungen zu errichten.

Im Planbereich stehen mehrere, für das Ortsbild bedeutende Bäume. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG als „Bäume zu erhalten" festgesetzt. Im übrigen wird wegen der vorhandenen Bäume auf die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) hingewiesen.

Die vorhandene Fußwegverbindung von der Mühlenstraße zum Erholungsgebiet am Burgwall wird über weite Strecken von alten und schönen Laubbäumen begleitet. Sie tangiert das Plangebiet an der Martin-Luther-Straße. Ein Pflanzgebot von hochstämmigen Laubbäumen soll bewirken, daß die Wege der neuausgewiesenen Wohnbauflächen optisch sichtbar in das bestehende Fußwegsystem einbezogen werden.

7. Nachrichtliche Übernahme

Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63 — 790-a-6) wird besonders hingewiesen.

VIII. **Flächenangaben**

Für die verschiedenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung des Plangebietes:

Nettowohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	3,13 ha =	80,3 %
Gemischte Bauflächen (Mischgebiet)	0,20 ha =	5,1 %
Verkehrsflächen	0,57 ha =	14,6 %
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	3,90 ha =	100 %

IX. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört insbesondere die Erschließung der rückwärtigen Wohnbauflächen.

Die Bebauung im Zuge der Erschließung ist durch einen privaten Bauträger zu erwarten.

X. **Kosten**

Für die gem. Punkt 9 alsbald zu treffenden Maßnahmen (Erschließung) entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Grunderwerb	DM 55 000,—
Straßenbau	DM 129 000,—
Kanalbau	DM 270 000,—
gesamt	DM 454 000,—

Hiervon trägt die Stadtgemeinde einen Anteil, der sich nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (geändert durch Ortsgesetze vom 15. März 1972 und 12. Juni 1973), dem Ortsgesetz über die Erhebung von Beiträgen für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973 und dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Stadtgemeinde Bremen vom 10. Mai 1976 richtet.

Die Mittel werden entsprechend den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

XI. **Folgemaßnahmen**

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

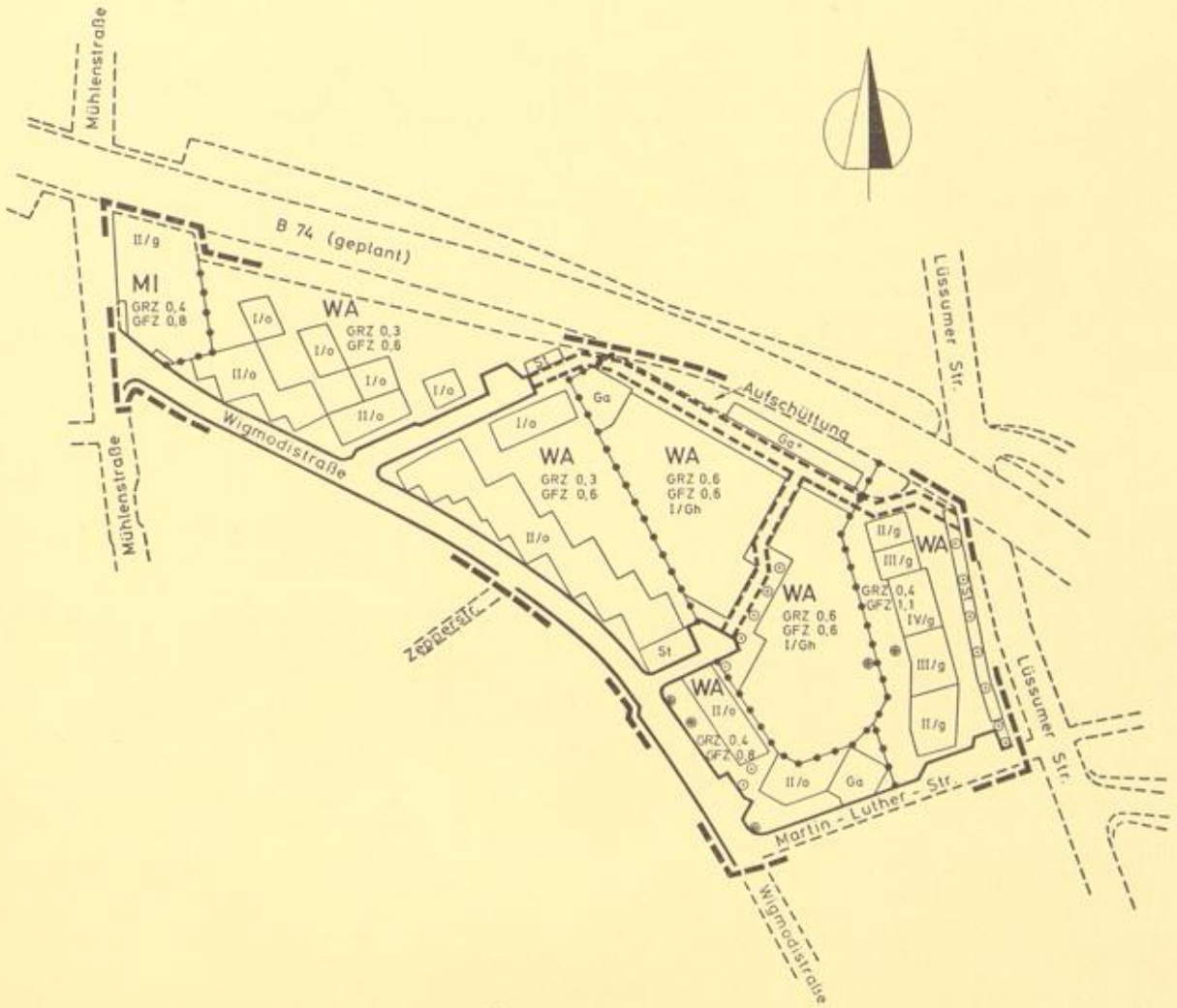
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge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

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen im Sinne des BBauG für die Durchführung des Bebauungsplanes in Betracht kommen, kann zur Zeit 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 947

für ein Gebiet zwischen Wigmodistraße (einschließlich), Mühlenstraße, einer Linie etwa 150m südlich der Hakenwehrstraße, Lüssumer Straße und Martin-Luther-Straße (einschließlich) in Bremen-Blumenthal



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
Gh	Gartenhofhäuser oder Atriumhäuser
Ga	Garagen
Ga⁺	Garagen unter Aufschüttung
St	Stellplätze
═══	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
◉	Bäume zu erhalten
⊙	Bäume zu pflanzen

Druck: Hans Krohn, Bremen