Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

# Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(12.12.1977) Drucksache 9/362

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

**BREMISCHE BÜRGERSCHAFT**
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

**Drucksache 9 / 362 S**
12. 12. 77

## Mitteilung des Senats

**Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch**
**Bebauungsplan 1096**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 19. Oktober 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

**Der Senat** schließt sich diesem Bericht an **und bittet die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan mit Deckblatt** für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

### Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch wurde vom Stadtplanungsamt gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Mai 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

Die beigefügte Begründung erläutert den Plan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Gemäß § 2 Absatz 5 Bundesbaugesetz (BBauG) sind folgende Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden:

die Oberpostdirektion Bremen
der Senator für Inneres
der Senator für Bildung
der Senator für Wissenschaft und Kunst
das Landesamt für Denkmalpflege
das Gewerbeaufsichtsamt
der Senator für Soziales, Jugend und Sport
der Senator für Gesundheit und Umweltschutz
der Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
der Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
das Bauordnungsamt
das Gartenbauamt
das Amt für Wohnung und Städtebauförderung
das Hochbauamt
das Amt für Straßen- und Brückenbau
das Amt für Stadtentwässerung und Stadtreinigung
das Wasserwirtschaftsamt

die Kataster- und Vermessungsverwaltung
der Senator für Wirtschaft und Außenhandel
der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
das Hafenbauamt — Luftfahrtbehörde —
der Senator für Finanzen
das Liegenschaftsamt
die Handelskammer Bremen
die Handwerkskammer Bremen
die Architektenkammer Bremen
die Bremer Straßenbahn AG
die Bremer Parkplatz GmbH
die Röm.-Katholische Gemeinde zu Bremen

Am 1. Januar 1977 ist das neue Bundesbaugesetz in Kraft getreten. Da das Bebauungsplanverfahren 1096 bereits 1976 eingeleitet worden ist, sind die Überleitungsvorschriften des Gesetzes zur Änderung des BBauG anzuwenden (Artikel 3 § 1 Absatz 1 und 2).

Die Vorschriften über die Bürgerbeteiligung sind dadurch erfüllt, daß der Bebauungsplan in einer öffentlichen Beiratssitzung behandelt worden ist. Innerhalb dieser Sitzung bestand Gelegenheit zur Erörterung des Bebauungsplanes.

Für den Bereich des Bebauungsplanentwurfes 1096 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 1045, der am 9. Januar 1975 rechtsverbindlich geworden ist.

Der Bebauungsplan 1045 setzt im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 1096 vier Vollgeschosse in geschlossener Bauweise sowie Garagen und Stellplätze fest.

Der Bebauungsplanentwurf 1096 begrenzt dagegen das Maß der baulichen Nutzung auf ein und zwei Vollgeschosse und setzt die überbaubare Grundstücksfläche neu fest.

Dies ist eine „Herabzonung", die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes eine Entschädigungsverpflichtung der Gemeinde zur Folge haben kann.

In diesem Fall steht die gesamte Fläche des Bebauungsplanes 1096 im Eigentum der Neuen Heimat.

Hinsichtlich der Herabzonung hat die Neue Heimat dem Stadtplanungsamt in einem Schreiben vom 7. März 1977 folgendes mitgeteilt:

> „Wir sind Eigentümerin des im beigefügten Lageplan rot umrandeten Grundstückes.
>
> Nach dem Bebauungsplan 1096 ist für dieses Grundstück eine Herabzonung vorgesehen.
>
> Hiermit bestätigen wir Ihnen, daß wir auf eine eventuelle Entschädigung durch diese Herabzonung gemäß § 44 Abs. II des BBauG verzichten."

Inwieweit dies eine rechtlich wirksame Verzichtserklärung ist, kann dahingestellt bleiben. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß von der Neuen Heimat keine Entschädigungsansprüche in bezug auf eine Herabzonung geltend gemacht werden. In der Begründung zum Bebauungsplan 1096 sind aus diesem Grund keine Ausführungen zur „Herabzonung" enthalten.

Der Senator für Finanzen teilte am 21. September 1977 mit, daß die Finanzdeputation in ihrer Sitzung am 20. September 1977 von dem Bebauungsplanentwurf 1096 für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch zustimmend Kenntnis genommen hat.

Am 12. Mai 1977 hatte die Deputation für Bau und Raumordnung die Auslegung des Planes gemäß § 2 Absatz 6 BBauG beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 27. Juni bis 27. Juli 1977 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen.

Interessenten hatten in der Zeit vom 6. bis 22. Juni 1977 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Planes ist ein Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Außerdem wurden von einem weiteren Interessenten Bedenken und Anregungen zur Niederschrift vorgetragen.

Zu diesem Schreiben ist auszuführen:

1. Die Neue Heimat — Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH — Bremen, Rembertiring 27,

teilt folgende Bedenken und Anregungen mit:

„Gegen den Bebauungsplan Nr. 1096 reichen wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen und Bedenken zu folgenden Punkten ein:

1. Zwingende Festsetzung der Geschossigkeit

   Bei der vorgesehenen gestaffelten Bebauung läßt sich die zwingend vorgeschriebene Geschossigkeit nicht aufrecht erhalten.

   Die Hauptbaukörper erfüllen zwar diese Festsetzung, die eingeschossigen Hochkeller kommen jedoch durch die geplante Staffelung und durch die Stellung der Baukörper in den Bereich der Zweigeschossigkeit und müßten dann auch zweigeschossig gebaut werden.

   Dieses ist jedoch nicht beabsichtigt. Wir bitten Sie, die Ausweisung in 2 Geschosse als Höchstgrenze abzuändern.

2. Überbaubare Bereiche

   Durch die Forderung nach rotem Außenwandziegelmauerwerk im Bebauungsplan haben sich die Baukörpertiefen um ca. 0,40 m vergrößert.

   Wir bitten Sie, die ohnehin sehr knapp bemessenen überbaubaren Bereiche entsprechend dem beiliegenden Plan zu ändern.

3. Einfriedigung

   Wir bitten Sie, die Einfriedigungsmöglichkeit — 2,0 m hoch — für alle Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen — wie im beiliegenden Plan dargestellt — festzulegen."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

**Zu 1.:**

Bezüglich der zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit wird bemerkt, daß gegen eine Änderung der Ausweisung in zwei Geschosse als Höchstgrenze keine städtebaulichen Bedenken bestehen.

**Zu 2.:**

Was die Maße der überbaubaren Grundfläche betrifft, bestehen ebenfalls keine städtebaulichen Bedenken, sie im Hinblick auf die gewünschten roten Außenwandziegel zu vergrößern.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher zu 1. und 2., den Plan entsprechend, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern.

**Zu 3.:**

Gegen die Aufnahme der gewünschten Mauern bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Lediglich für die Grundstücke parallel zur Straße Ortwisch kann die Festsetzung einer Mauer nicht befürwortet werden. In diesem Bereich reicht die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche zusammen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aus, um einen einer Mauer entsprechenden Schutz zu erreichen. Eine Mauer würde zudem dem Charakter der hier in offener Bauweise vorhandenen Bebauung nicht gerecht werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan, wie im Deckblatt ausgewiesen, zu ändern.

2. Herr Werner Stührmann, 2800 Bremen 44, Langenhainer Straße 4,

teilt in einer Niederschrift folgende Bedenken und Anregungen mit:

„Statt der Bebauung mit Wohnhäusern rege ich an, daß weitere Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden, da in diesem Gebiet nur eine zentrale Einkaufsmöglichkeit ganz am anderen Ende der Hermann-Osterloh-Straße sich befindet und diese für die in diesem Gebiet wohnenden Bürger meines Erachtens zu weit ist. Unter diesen Bürgern befindet sich auch eine nicht unerhebliche Anzahl von Rentnern.

Außerdem ist die Busverbindung nur vormittags, mittags und abends gegeben, so daß keine ständige Beförderungsmöglichkeit zu diesem Einkaufszentrum besteht."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Wohnbereich, der durch den Bebauungsplan 1096 umfaßt wird, befindet sich in einer Randlage zu Alt-Arbergen und den bereits entstandenen Neubauten an der Hermann-Osterloh-Straße. Aus diesem Grunde wurde auf die Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA) verzichtet. Eine solche Ausweisung würde die Errichtung von Läden ermöglichen.

Standorte von Einkaufsmöglichkeiten wurden in für Arbergen zentralen Bereichen planerisch vorgesehen, weil damit erreicht wird, daß für Arbergen nicht unzumutbare lange Einkaufswege entstehen.

Aus diesen genannten Gründen soll reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Plan im Hinblick auf die eben dargestellten Ausführungen nicht zu ändern.

Der Beirat beim Ortsamt Hemelingen hat der Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen.

Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

**Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch**

**Bebauungsplan 1096**

**I. Anlaß der Planaufstellung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1096 bestehen städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 1045, der am 9. Januar 1975 rechtsverbindlich geworden ist.

Der Bebauungsplan 1045 setzt in diesem Bereich Geschoßwohnungsbau mit einer Ausweisung von vier Vollgeschossen bei geschlossener Bauweise sowie Garagen und Stellplätze fest. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich, die nunmehr verstärkt den Bau von Einfamilienhäusern anstreben. Es hat sich daher als notwendig erwiesen, die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 1045 in diesem Bereich durch den Bebauungsplan 1096 zu ändern.

**II. Planinhalt**

Entsprechend den obengenannten städtebaulichen Zielsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan 1096 überwiegend Festsetzungen, die den Bau von Einfamilienhäusern ermöglichen.

Die darüber hinaus vorgesehenen Festsetzungen für die Errichtung von Gartenhof- und Atriumhäusern berücksichtigen die zu erwartende Nachfrage nach diesen Hausformen in angemessenem Umfang.

Die Festsetzung von Garagen berücksichtigt die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs in ausreichendem Maße.

Die Bauzonen mit zweigeschossiger Bebauung sowie der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie die textliche Festsetzung hinsichtlich der Dächer berücksichtigen den bereits vorhandenen Baubestand an der Straße Ortwisch.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen soll eine ausreichende Begründung gewährleisten.

Die Festsetzung des Außenwandmaterials soll gestalterisch den Anschluß zur im Norden und Süden vorhandenen Bebauung herstellen.

## III. Kosten

Wenn die beschriebene Planung realisiert wird, werden der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

| | |
|---|---|
| für Grunderwerb | DM 62 250,— |
| für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau | DM 9 000,— |
| für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung | DM 60 000,—. |

Diese Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen werden.

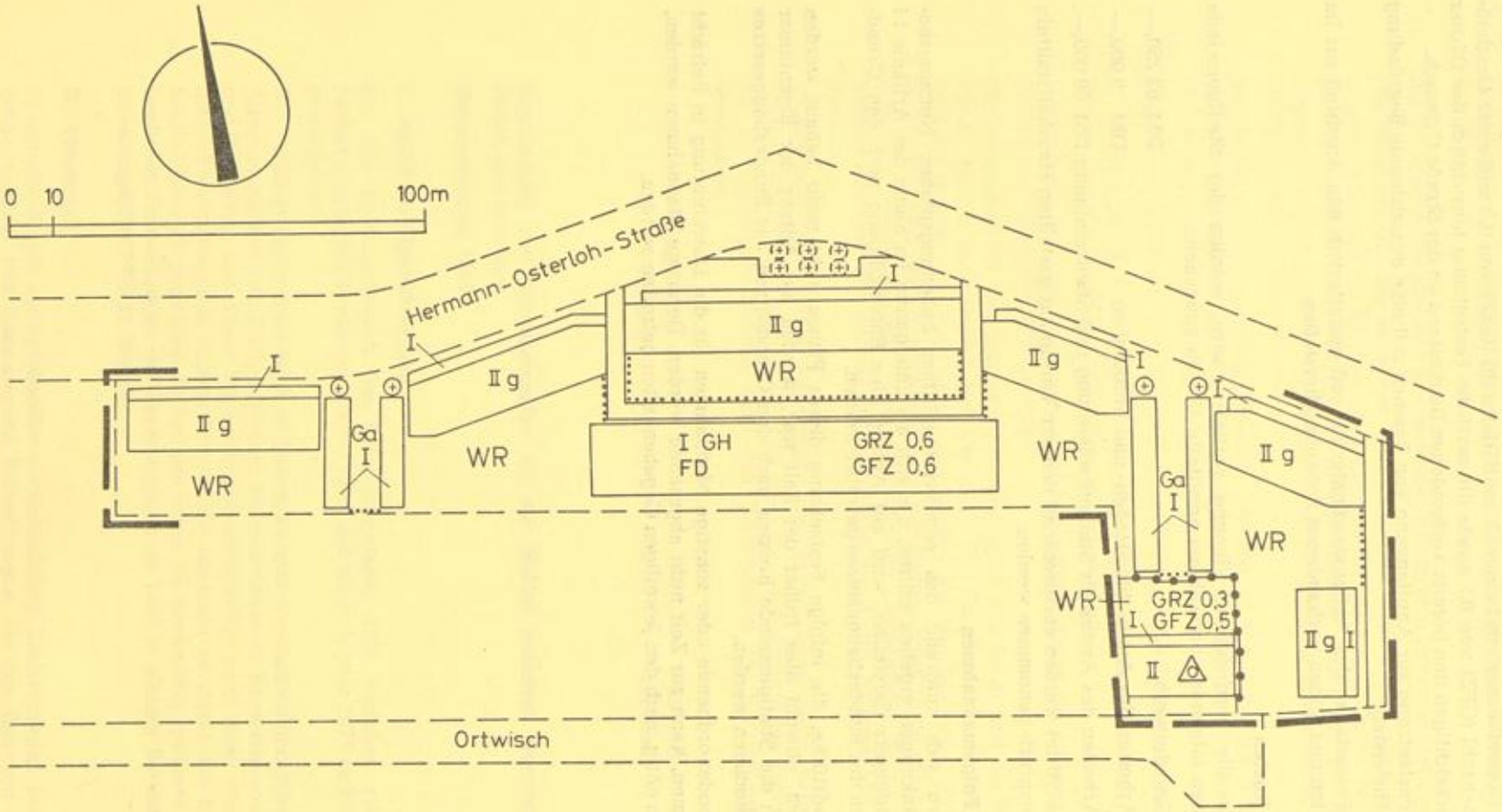
## IV. Folgemaßnahmen

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

Grundstücke, die infolge Festsetzung dieses Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen für die Durchführung in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden, wenn nötig, nach den jeweiligen Gegebenheiten getroffen werden.

# BEBAUUNGSPLAN 1096 für ein Gebiet zwischen Hermann-Osterloh-Straße und Ortwisch




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| ▬ ▬ ▬ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |
| WR | Reines Wohngebiet |
| II | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| g | Geschlossene Bauweise |
| △ | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| GH | Nur Gartenhof- und Atriumhäuser zulässig |
| Ga I | Garagen, Zahl der Garagengeschosse, Höchstgrenze |
| FD | Flachdach ≦ 5° |
| ⊕ | Bäume zu pflanzen |
| ····· | Einfriedigungen, z.B. Mauer, 2m hoch, einheitlich in Marterial und Farbe |
| -·-·-·- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

| | |
|---|---|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| g | Geschlossene Bauweise |
| E | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| ⊙ | Bäume zu pflanzen |
| ····· | Einfriedigungen, z.B. Mauer, 2m hoch, einheitlich in Marterial und Farbe |
| ●-●-●-● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

Druck: Hans Krohn, Bremen