Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(23.1.1978) Drucksache 9/385

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 385 S
23. 01. 78

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 951 für ein Gebiet zwischen Hammersbecker Straße von Haus Nr. 31 bis 47, Gärdesstraße von Haus Nr. 1 bis 78 (beidseitig) und Auf dem Flintacker von Haus Nr. 2 A bis 20 in Bremen-Vegesack

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 24. November 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 Bebauungsplans für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Plans 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 das vorstehend bezeichnete Gebiet in Bremen-Vegesack wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 25. August 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. 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 Plans beteiligt:

I. Bundesbehörden

Oberpostdirektion Bremen

II. Bremische Behörden

Senator für Inneres
Senator für Bildung
Senator für Wissenschaft und Kunst
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Senator für Finanzen
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Senator für das Bauwesen
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Fernmeldetechnisches Amt

Liegenschaftsamt
Landesamt für Denkmalpflege
Ortsamt Vegesack
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Katholische Gemeinde zu Bremen
Bremische Evangelische Kirche

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 9. März 1976) hat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

2. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Nach den Überleitungsvorschriften des Artikels 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 am 9. März 1976 in der öffentlichen Beiratssitzung, die ausführlich in der Tagespresse angekündigt wurde.

3. Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 25. August 1977 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 26. September bis zum 26. Oktober 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplans sind keine Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 951 für ein Gebiet zwischen Hammersbecker Straße von Haus Nr. 31 bis 47, Gärdesstraße von Haus Nr. 1 bis 78 (beidseitig) und Auf dem Flintacker von Haus Nr. 2 A bis 20 in Bremen-Vegesack zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Plans 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.

Jantzen
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 951 für ein Gebiet zwischen der Hammersbecker Straße von Haus Nr. 31 bis 47, Gärdesstraße von Haus Nr. 1 bis 78 (beidseitig) und Auf dem Flintacker Haus Nr. 2 A bis 20 in Bremen-Vegesack

1. Vorbemerkung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aumund-Hammersbeck (Nr. 524) und hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

Die genaue Grenze des Geltungsbereichs ist aus dem Plan ersichtlich.

2. Bisherige Entwicklung

An der Hammersbecker Straße wurden in früheren Jahren vorwiegend ein- bzw. zweigeschossige Gebäude, z. T. als Geschäfts- und Wohnhäuser, errichtet. Von den sechziger Jahren an ging der Trend zum dreigeschossigen Mehrfamilienhaus, das den Festsetzungen des Staffelbauplans (Bebauungsplan 251) entspricht.

Beidseitig der Gärdesstraße ist eine Siedlung mit zweigeschossigen Reihenhäusern entstanden. Da die meisten Gebäude im Planbereich nach 1945 erbaut wurden, kann von einer guten Bausubstanz ausgegangen werden.

Das Verkehrsaufkommen ist in der Gärdesstraße auf den Ziel- und Quellverkehr beschränkt. Über die Gärdesstraße wird allerdings ein größeres Wohngebiet erschlossen. Die an den Planbereich anschließende Hammersbecker Straße ist eine Querverbindung zwischen Schönebeck/Hammersbeck und Blumenthal auf der Nordseite der B 74 und ist dementsprechend ausgebaut.

3. Bisherige Festsetzungen

Für das Gebiet gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan (Bebauungsplan 251), der am 30. Juli 1959 veröffentlicht wurde. Dieser Plan ist gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet worden.

In diesen Plänen wurde folgendes festgesetzt:

Für die Hammersbecker Straße gilt die Baustaffel 3 und in einer Tiefe von 60 m die Gewerbeklasse III. Für den Rest des Plangebiets ist lediglich die Gewerbeklasse IV festgesetzt. Der Bau der Gärdesstraße erfolgte über einen Konklusumsplan.

4. Planungsziele

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

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt entlang der Hammersbecker Straße gemischte Bauflächen und für das übrige Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan entspricht grundsätzlich diesen Darstellungen und ist somit 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.

4.2 Grundsätze zur Stadtentwicklung

Die in den Grundsätzen zur Stadtentwicklung (Stand 1975) aufgestellten Ziele werden in diesem Bebauungsplan berücksichtigt, insbesondere in den Sachbereichen:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
B 3 Handel und Dienstleistungen
E 3 Wohnumgebung

4.3 Besondere Planungsziele

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

— Verdichtung der Wohnbaunutzung durch Neuerschließung ungenutzter rückwärtiger Baugrundstücke zur angemessenen Ausnutzung der Standortqualität (Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr und Zentrum Vegesack);

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

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der vorhandenen Bebauung;

— Schaffung von bisher fehlenden Garagen für die Reihenhäuser im Bereich der Gärdesstraße.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der verstärkten Notwendigkeit, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Im Bereich der Neuerschließung ist die Bereitschaft einer Wohnungsbaugesellschaft erkennbar, die Grundstücke zu bebauen, so daß die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung des Plans in naher Zukunft besteht, zumal die Gesellschaft bereits heute Eigentümerin der meisten Grundstücke ist. Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets geht über den Rahmen der Neuerschließung hinaus, um die rückwärtigen Anbauten bei den vorhandenen Reihenhäusern zu ermöglichen.

Ferner soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die erforderlichen Stellplätze und Garagen zu schaffen.

Der Plan grenzt im Süden an die bereits ausgebaute Hammersbecker Straße, im Westen an die Grundstücke der Dobbheide und im Norden und Osten schließt er die bereits vorhandene Reihenhausbebauung ein.

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

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der vorgezogenen Beteiligung der Bürger, die nach den Überleitungsvorschriften gemäß Artikel 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 dem Stand der Planung entsprechend erfolgte, wurde erkennbar, daß die öffentlichen und privaten Belange den Planungszielen entsprechen. Grundsätzliche Zielkonflikte sind nicht aufgetaucht.

7. Planinhalt

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bereits bebauten Grundstücke beidseitig der Gärdesstraße dienen ausschließlich dem Wohnen. Daher wird hier reines Wohngebiet — WR — festgesetzt.

Das neu zu erschließende Gebiet zwischen Hammersbecker Straße und der Gärdesstraße soll ebenfalls vorwiegend dem Wohnen dienen. Um eine Abstufung zwischen dem Mischgebiet und dem reinen Wohngebiet zu erhalten, wird hier allgemeines Wohngebiet — WA — festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden ausgeschlossen. Dies entspricht der vorgesehenen Nutzung.

An der Hammersbecker Straße wird entsprechend der in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzung Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen entlang der Hammersbecker Straße in einer Tiefe von ca. 50 m dar. Abweichend hiervon setzt der Bebauungsplan die Grenze des Mischgebiets unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen mit entsprechender Nutzung fest. Diese Abweichung ist jedoch so geringfügig, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Neuerschließung wird das Maß der Nutzung dem bereits bebauten Gebiet an der Gärdesstraße angeglichen. Es wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschoßflächenzahl 0,8 festgesetzt. An der Hammersbecker Straße wird entsprechend den bisher gültigen Plänen die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt. Diese Geschoßzahl ist in der Hammersbecker Straße verschiedentlich vorhanden und soll auch zukünftig als Höchstgrenze gelten. Da im Planbereich die Höchstgrenzen des in § 17 BauNVO festgelegten Maßes der baulichen Nutzung gelten sollen, wird für das Mischgebiet die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,0 festgesetzt. Bei Gebäuden, deren Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt ist, sind Dachaufbauten und Drempel nicht zulässig, um das einheitliche Ortsbild auch für die

Zukunft zu erhalten. Um dennoch für die Reihenhäuser Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, werden, soweit die Grund- und Geschoßflächenzahlen es zulassen, erdgeschossige Anbauten ermöglicht.

Uber die Wohndichte im Planbereich ergibt sich folgende Neuverteilung:

Nettowohnbaufläche (WA + MI)		3,96 ha
Vorhandene Wohneinheiten (Bremer Adreßbuch 1977)		
in 83 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern	83 WE	
in 2 Mehrfamilienhäusern	25 WE	
Wohndichte vorhanden		27 WE/ha
Zusätzlich geplante Wohneinheiten in 41 Einfamilienhäusern	41 WE	
Wohneinheiten insgesamt zu erwarten	149 WE	
Wohndichte insgesamt zu erwarten		37 WE/ha

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entspricht den bisherigen Festsetzungen. Entlang der Hammersbecker Straße herrscht zur Zeit noch die offene Bauweise vor, es zeichnet sich jedoch eine Entwicklung zur geschlossenen Bebauung ab. Diese Entwicklung soll durch die Ausweisung unterstützt werden, damit sich eine gemischte Nutzung auch bei den vorhandenen Grundstückszuschnitten entwickeln kann. Für die übrigen z. T. vorhandenen offen bebauten Grundstücke soll dementsprechend die offene Bauweise gelten.

Im gesamten Planbereich sind Baugrenzen vorgesehen. Sie sollen die vorhandene städtebauliche Ordnung und eine der angestrebten Verdichtung angemessene Gliederung des Gebiets durch bebaubare Flächen und Freiräume sicherstellen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur unter Geländeoberfläche zulässig. Zusätzlich soll im Allgemeinen Wohngebiet in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit eröffnet werden, erdgeschossige Nebenanlagen bis 6 qm zu errichten.

7.4 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Straßen dienen insbesondere dem Ziel- und Quellverkehr. Die Gärdesstraße ist bereits diesen Anforderungen entsprechend ausgebaut und soll nicht verändert werden.

Die neue Erschließungsstraße soll entsprechend ihrer Bedeutung mit 6,0 m Fahrbahn, 0,5 m Schrammbord und 3,0 m einseitigem Fußweg ausgebaut werden. Die Wohnwege werden 4,5 m breit festgesetzt, wobei lediglich 2,50 m ausgebaut werden sollen. Die restlichen 2,0 m werden den Anliegern zur Nutzung überlassen.

7.5 Sonstige Festsetzungen

Die zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs notwendigen Flächen werden gesondert von den Baugebieten als Flächen für Garagen ausgewiesen. Für das Wohngebiet an der Gärdesstraße wird eine Fläche als Gemeinschaftsgarage ausgewiesen, die eine Zufahrt von der Gärdesstraße her erhält.

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

7.6 Nachrichtliche Übernahme

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

8. Flächenangaben

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

Nettowohnbaufläche (WR und WA):	2,96 ha	=	66 %
Gemischte Baufläche:	1,00 ha	=	22 %
Verkehrsflächen:	0,57 ha	=	12 %
Gesamtfläche des Bebauungsplans:	4,53 ha	=	100 %

9. Kosten

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

Straßenbau (Neuerschließung)

DM 220 000,— für den Grunderwerb
DM 223 000,— für den Straßenausbau
DM 200 000,— für den Kanalbau

Hiervon trägt die Stadtgemeinde einen Anteil, der sich z. Zt. 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.

10. Folgemaßnahmen

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

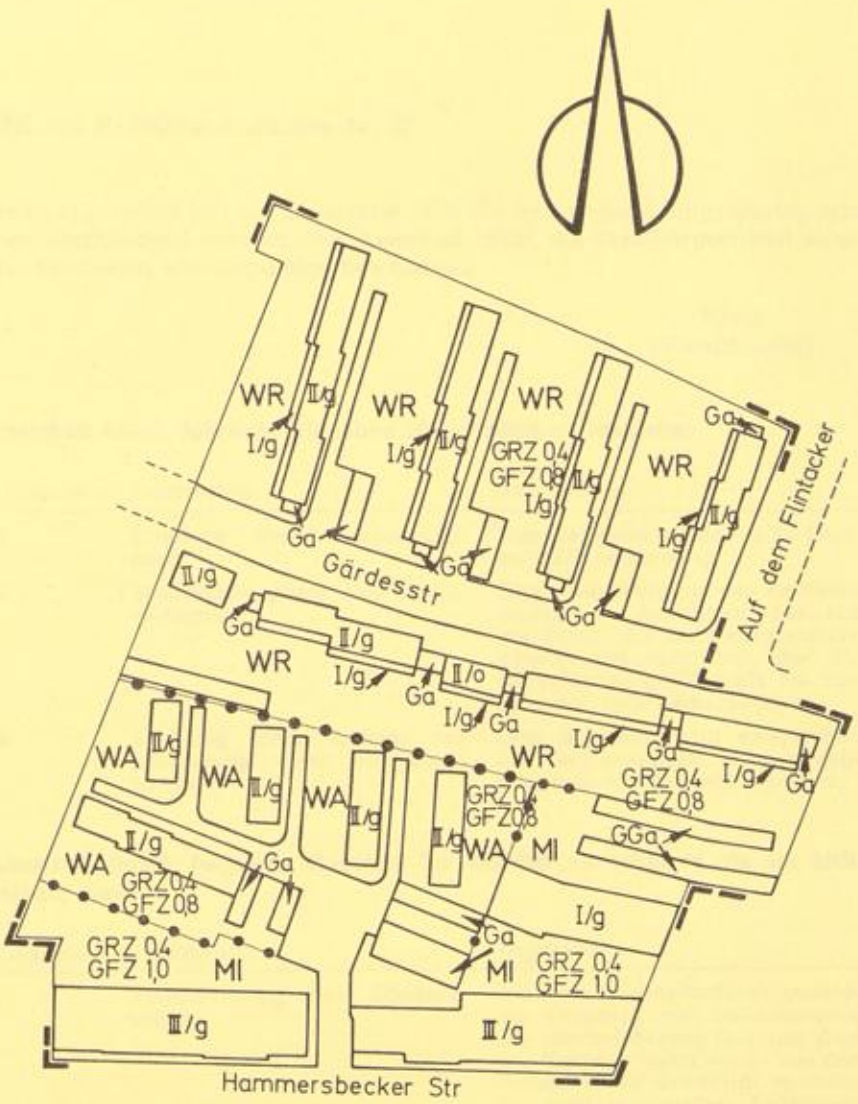
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Plans 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 Bebauungsplans 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 Geltungsbereichs treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Plans außer Kraft.

BEBAUUNGSPLAN 951

für ein Gebiet zwischen der Hammersbecker Straße von Haus Nr. 31–47, Gärdesstraße von Haus Nr. 1–78 (beidseitig) und Auf dem Flintacker von Haus Nr. 2a–20 in Bremen–Vegesack



PLANZEICHENERKLÄRUNG

– – –	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
▭	Flächen für Garagen
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
–•–•–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Druck: Hans Krohn, Bremen