Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(27.9.1979) Drucksache 9/623

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 9 / 623 S**
Stadtbürgerschaft 27. 09. 79
9. Wahlperiode

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße, Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen

Bebauungsplan 753

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 13. Juli 1979 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt** für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße, Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

1. Betreff

Die Deputation legt den Bebauungsplan 753 für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße, Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen vor.
Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Horn.

2. Zum Verfahren

2.1. Beschluß zur Aufstellung des Planes

Die Deputation hatte am 1. Juli 1978 den Beschluß gefaßt, daß ein Bebauungsplan für den bezeichneten Geltungsbereich aufzustellen ist. Dieser Beschluß ist am 12. Juni 1978 amtlich bekanntgemacht worden.

2.2. Planentwurf und Begründung

Auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes und auf den Text der Begründung, der hier als Anlage beigefügt ist, darf verwiesen werden.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4. Vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Am 1. Januar 1977 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 in Kraft getreten. Für das Verfahren zum Bebauungsplan 753 ist daher die vorgeschriebene vorgezogene Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG in Form einer Einwohnerversammlung am 13. Juli 1978 durchgeführt worden, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt wurden.

2.5. Grundsätze über soziale Maßnahmen

Gemäß § 13 a Bundesbaugesetz sind Grundsätze für soziale Maßnahmen aufzustellen, wenn zu erwarten ist, daß ein Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich.

Solche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Grundsätze für soziale Maßnahmen sind daher nicht aufzustellen.

2.6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 2 Abs. 5 BBauG sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planes beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG unterrichtet.

2.7. Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 22. Februar 1979 beschlossen, daß der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung öffentlich auszulegen ist. Demgemäß hat der Planentwurf nebst Begründung nach amtlicher Bekanntmachung vom 20. März 1979 bis 3. April 1979 im Ortsamt Horn-Lehe und vom 9. April bis 9. Mai 1979 im Stadtplanungsamt gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegen.

2.8. Bedenken und Anregungen

Es liegt ein Schreiben mit Bedenken und Anregungen vor. Zu dieser Zuschrift ist im einzelnen auszuführen:

Die Bremer Heimstiftung Bremen, Marcusallee 39, bittet in ihren vorgebrachten Bedenken und Anregungen

— die Erweiterung der überbaubaren Flächen in bestimmten Teilbereichen,

— die Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 0,9 vorzunehmen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt dazu folgende Stellungnahme ab: Gegen die Erweiterung der überbaubaren Flächen bestehen bis auf die unmittelbar an die Riensberger Straße angrenzende überbaubare Fläche keine städtebaulichen Bedenken, da der Charakter dieses Bebauungsplanes hierdurch nicht berührt wird.

Um die Eingangssituation Riensberger Straße/Planstraße mit dem vorgelagerten freien Bereich zu erhalten, kann einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen in diesem Bereich nicht über die ganze Breite der überbaubaren Flächen entsprochen werden. Der Erhöhung der Geschoßflächenzahl kann im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorwiegend vorgesehene Ausnutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 nicht entsprochen werden.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan insoweit teilweise zu ändern.

Bei der Bearbeitung des hier entsprechenden Erschließungsplanes hat es sich als sinnvoll erwiesen, im Bereich der öffentlichen Grünanlage Planstraße/Kleine Wümme wegen der in der Örtlichkeit vorhandenen Nebenanlagen die Begrenzung der öffentlichen Grünanlage geringfügig zu ändern.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt daher, den Bebauungsplan demgemäß geringfügig zu ändern. Im Deckblatt ist diese Änderung eingearbeitet.

2.9. Das Ortsamt Horn-Lehe gibt folgende Stellungnahme dazu ab:

„Der Beirat des Ortsamtes Horn-Lehe führte in seiner nicht-öffentlichen Sitzung am 7. Juni 1979 die Einspruchsbehandlung zu dem o. a. Bebauungsplan durch. Er kam dabei **einstimmig** zu dem Ergebnis, daß gegen

a) die Erweiterung der überbaubaren Flächen und

b) die Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhebliche städtebauliche Bedenken erhoben werden, da, falls dem Einspruch der Bremer Heimstiftung stattgegeben werden sollte, es zu einer erheblichen Unruhe in der Horner Bevölkerung, speziell der Anwohner der Riensberger Straße kommen könnte, die sich im Rahmen des Auslegungsverfahrens getäuscht fühlen würde.

Der geringfügigen Änderung der Abgrenzung im Bereich der öffentlichen Grünanlage Planstraße/Kleine Wümme, würde dagegen, wegen der in der Öffentlichkeit vorhandenen Nebenanlagen, zugestimmt."

Hierzu wird seitens der Deputation für Bau und Raumordnung entgegnet:

Zu a):

Bezüglich der Erweiterung der überbaubaren Fläche ist anzugeben, daß auch nach der geänderten Begrenzung die Grundflächenzahl von 0,3 bestehen bleibt.

Diese Grundflächenzahl war bereits vor der öffentlichen Auslegung Inhalt des Planes, sie wird also nicht geändert. Insoweit bewegt sich auch nach dem Deckblatt das Bauvorhaben uneingeschränkt innerhalb des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung. Städtebauliche Bedenken gegen die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche können daher nicht geltend gemacht werden.

Zu b):

Eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,8 auf 0,9 wird nicht verfolgt.

Daher wird unter Hinweis auf die vorstehenden Angaben gebeten, dem Ergebnis der Beratung des Beirates beim Ortsamt Horn-Lehe im Hinblick auf die Erweiterung der überbaubaren Flächen nicht zu folgen.

Nach dem bisher geschilderten Verfahrensablauf ist für das Grundstück Riensberger Straße 91 A ein Antrag auf einen seitlichen Ausbau des vorhandenen Wohnhauses eingegangen. Gegen diesen Antrag sind keine planerischen Bedenken zu erheben, zumal ein 3,0 m breiter Bauwich verbleibt und die Entfernung zum nächstmöglichen Baukörper über 35,0 m beträgt.

Im Deckblatt ist daher diese Erweiterung mit eingetragen und die Deputation bittet dieser Änderung zuzustimmen.

2.10. Beschlußvorschlag

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet Senat und Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße. Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes 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 Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes zu übernehmen.

Kahrs	Meyer
Vorsitzer	Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 753 für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße, Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen

A. **Bezeichnung, Lage, Abgrenzung**

A.1. Lage

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtteiles Horn-Lehe und innerhalb dieses Stadtteiles im Ortsteil Horn.

A.2. Abgrenzung

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Westen: Riensberger Straße zwischen Focke-Museum und Kleine Wümme;

Norden: Kleine Wümme zwischen Riensberger Straße und rückwärtige Grenze des Grundstückes Riensberger Straße 91;

Osten: Grundstücke Alten Eichen 28 bis 42;

Süden: Gelände des Focke-Museums.

B. **Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

B.1. Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist anfangs entlang der Riensberger Straße, später im Bereich Hausnummern 65 bis 69 auch auf rückwärtigen Grundstücksteilen mit freistehenden Wohnhäusern bebaut worden. An der Kohlmannstraße sind beiderseits mehrere Gebäude mit Kleinwohnungen (für Alleinstehende) vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet durch eine zusammenhängende, zum Teil mit Bäumen bestandene Freifläche, die bislang landwirtschaftlich, aber nicht mehr intensiv genutzt wurde.

Ein Netz von Fußwegen, das offensichtlich aus Kirchwegen oder Kirchpfaden entstanden ist, durchzieht das Gebiet.

Zur städtebaulichen Ordnung, insbesondere bei einer weiteren baulichen Nutzung der Flächen, fehlen vorrangig die Vorschriften, die örtliche Verkehrsflächen und insbesondere die überbaubaren — und damit auch die nicht überbaubaren — Grundstücksflächen regeln.

B.2. Geltende Festsetzungen

Mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf, für die keine städtebaulichen Festsetzungen gelten, setzt ein Staffelbauplan für das Plangebiet die Baustaffel 2 a und ein Gewerbeplan die Gewerbeklasse IV fest.

Beide Pläne sind seit dem 3. Juli 1959 rechtsverbindlich und nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet.

B.3. Planungsziele

Im Flächennutzungsplan ist für den südlichen Bereich und für Teilbereiche im Norden des Geltungsbereiches Wohnfläche, und mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die restliche, bisher landwirtschaftliche Nutzfläche, als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

B.4. Erfordernis des Bebauungsplanes

Die vorhandenen Festsetzungen reichen nicht aus, eine weitere bauliche Nutzung so zu lenken, daß Freiflächen erhalten bleiben, die in angemessener Weise den landschaftlichen Bereich der Kleinen Wümme und der Horner Kirche berücksichtigen.

Weiterhin ist ein Bedarf an einem Altenwohnheim vorhanden.

Hierfür fehlt ein Bebauungsplan, der aufgrund der städtebaulichen Erfordernisse nach heutigen Grundsätzen qualifizierte Festsetzungen trifft. Die Aufstellung dieses Planes ist daher erforderlich.

C. **Planinhalt**

C.1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Grundstück für den Gemeinbedarf in dem Bereich, in dem das Altenwohnheim errichtet werden soll.

Allgemeines Wohngebiet in einem Teilbereich an der Riensberger Straße im Hinblick auf künftige Umnutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude.

Reines Wohngebiet für die übrigen Grundflächen entsprechend der vorhandenen bzw. gewünschten Bebauung.

Maß der baulichen Nutzung:

Soweit die vorhandene Bebauung betrachtet wird, sind Ausnutzungsziffern vorgesehen, die dem Bestand entsprechen. Für Neubauten an Wohngebäuden ist demgemäß eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Für das Altenwohnheim weist der Plan eine Gliederung zwischen 2, 3 und 4 Geschossen aus.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Baugrenzen wurden dem Bestand großzügig angepaßt. Für die Neubauten sind lediglich die erforderlichen Grundflächen im Plan vorgesehen. Dadurch wird erreicht, daß um die vorhandenen wie auch künftigen Gebäude zusammenhängende größere unbebaubare Grundflächen gesichert werden. Die offene Bauweise für die vorhandenen Gebäude und die geschlossene Bauweise für die künftigen Häuser unterstützen diese Planungsabsichten.

Verkehrsflächen:

Die für die technische Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen wurden im notwendigen Umfang ausgewiesen. Ansonsten übernimmt der Plan das in der Örtlichkeit vorhandene Straßen- und Wegenetz mit geringfügigen Veränderungen.

Gemeinbedarf:

Mit dem Grundstück für ein Altenwohnheim soll erreicht werden, an geeigneter Stelle den Bedarf an Einrichtungen für ältere Menschen zu decken. Diese Lage eignet sich hervorragend für solchen Zweck.

Nachrichtliche Übernahmen:

Angaben betreffend Baumschutz wurden in den Plan — Zeichenerklärung — direkt übernommen.

Ebenso wurden Angaben betreffend Baudenkmale (Bodendenkmal) übernommen.

D. **Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Gemäß § 13 a Bundesbaugesetz sind Grundsätze für soziale Maßnahmen aufzustellen, wenn zu erwarten ist, daß ein Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich.

Solche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Grundsätze für soziale Maßnahmen sind daher nicht aufzustellen.

E. **Realisierung des Bebauungsplanes**

E.1. Alsbald zu treffende Maßnahmen:

Mit dem Antrag auf Erschließung der Wohnbaufläche bzw. mit dem Bau eines Altenwohnheimes wird alsbald zu rechnen sein. Die Verwirklichung der Absichten liegt allerdings in beiden Fällen in privatrechtlicher Hand. Seitens der Stadtgemeinde Bremen wird zu gegebener Zeit der Erschließung zugestimmt werden.

E.2. Bodenordnende Maßnahmen:

Die im Bebauungsplan vorhandene Grundstücksstruktur steht dem Inhalt des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Bodenordnungsmaßnahmen sind sonst nicht erforderlich.

E.3. Träger der Erschließungsmaßnahmen:

Die Erschließung wird, sofern die bisher bekannten Maßnahmen verwirklicht werden, eine Wohnungsbaugesellschaft beantragen.

E.4. Bezug zu Artikel 14 Grundgesetz:

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.

F. **Kosten und Finanzierung**

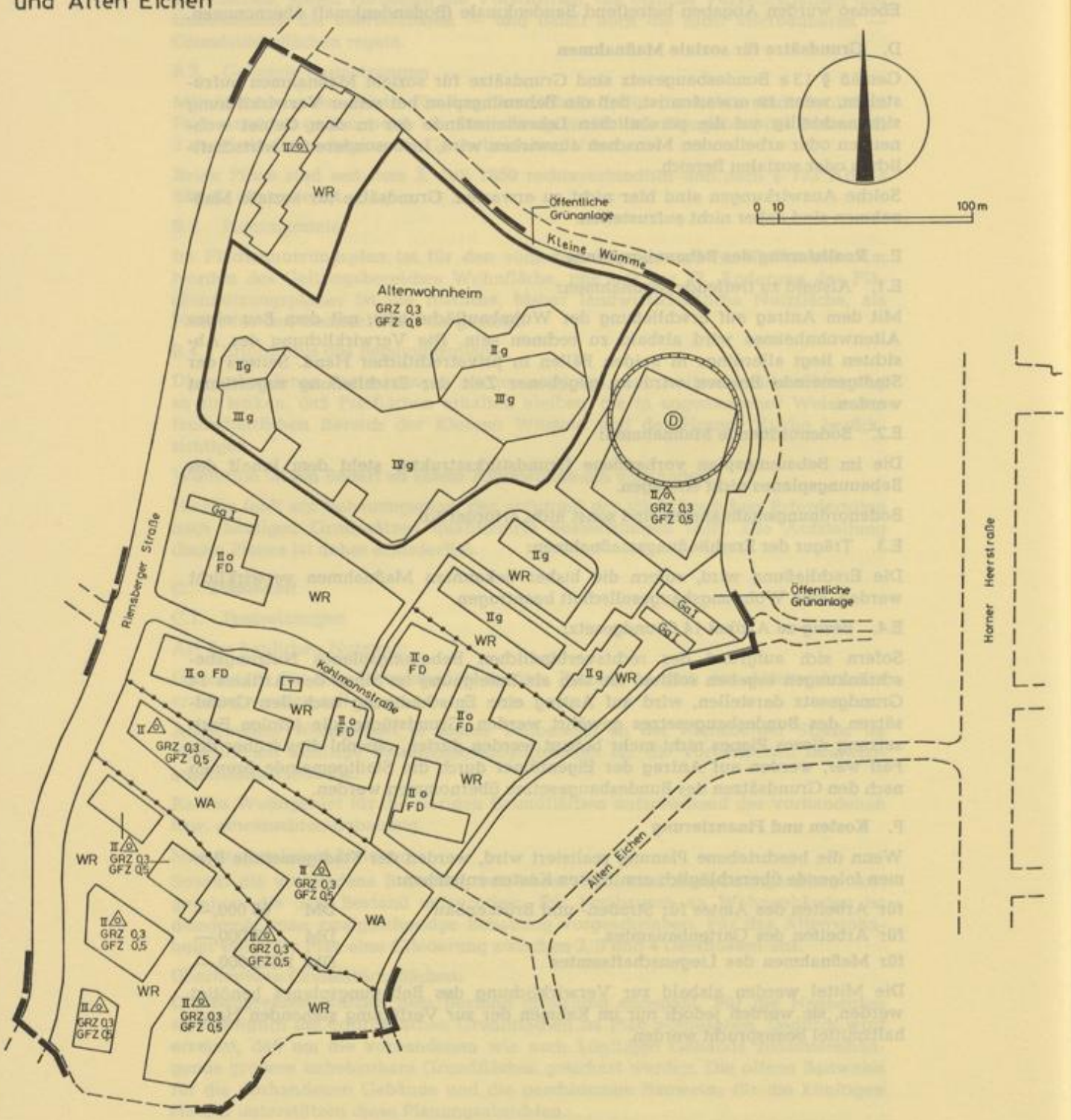
Wenn die beschriebene Planung realisiert wird, werden der Stadtgemeinde Bremen folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau	DM	65 000,—
für Arbeiten des Gartenbauamtes	DM	27 000,—
für Maßnahmen des Liegenschaftsamtes	DM	1 382 000,—.

Die Mittel werden alsbald zur Verwirklichung des Bebauungsplanes benötigt werden, sie werden jedoch nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel beansprucht werden.

BEBAUUNGSPLAN 753

für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße, Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
▭	Baugrundstück für den Gemeinbedarf
Ga I	Garagen, Zahl der Garagengeschosse, Höchstgrenze
●–●–●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FD	Flachdach ≦ 5°
T	Transformatorenstation

schließlich)

100 m

Horner Heerstraße

BEBAUUNGSPLAN 753

für ein Gebiet zwischen Horner Heerstraße Riensberger Straße (zum Teil einschließlich) und Alten Eichen

Druck: Hans Krohn, Bremen