Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(27.8.1979) Drucksache 9/624

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 624 S
27. 08. 79

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Friedrich-Mißler-Straße, Schwachhauser Heerstraße (Hausnummern 345 bis 367), Bürgermeister-Spitta-Allee (Hausnummern 1 bis 25)

Bebauungsplan 868

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 21. Juni 1979 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 Friedrich-Mißler-Straße, Schwachhauser Heerstraße (Hausnummern 345 bis 367), Bürgermeister-Spitta-Allee (Hausnummern 1 bis 25) **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 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.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Friedrich-Mißler-Straße, Schwachhauser Heerstraße (Hausnummern 345 bis 367), Bürgermeister-Spitta-Allee (Hausnummern 1 bis 25) wurde vom Stadtplanungsamt ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird.

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

Gemäß § 2 Abs. 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
das Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost
das Stadt- und Polizeiamt Bremen
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 Fernmeldetechnische Amt der Stadt Bremen
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 Stadtwerke Bremen AG

Am 1. Januar 1977 ist das novellierte Bundesbaugesetz in Kraft getreten. Da das Bebauungsplanverfahren 868 am 8. November 1976 eingeleitet worden ist, sind die Überleitungsvorschriften des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes anzuwenden (Artikel 3 § 1, Abs. 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.

Die Aufstellung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen gemäß § 13 a Bundesbaugesetz ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Am 28. April 1970 hatte die Deputation für Bau und Raumordnung die Planaufstellung und am 17. März 1978 die Auslegung des Planes gemäß § 2 Abs. 6 BBauG beschlossen. Der Bebauungsplan mit Begründung hat vom 26. April 1978 bis 26. Mai 1978 im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Zeit vom 10. April 1978 bis 24. April 1978 Gelegenheit, vom Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Planes sind mehrere Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen. Zu diesen Schreiben ist auszuführen:

1. Herr Hermann Janknecht, Im Wiesengrund 10, 2800 Bremen 41,

teilt mit, daß er gegen einen 5 m breiten Verkehrsweg zwischen den Hausnummern 9 und 11 der Bürgermeister-Spitta-Allee ist, der unzumutbare Folgen durch jeglichen Fahrzeugverkehr, auch mit zwei Rädern, für die Anlieger mit sich bringen würde. Wenn dieser Weg überhaupt zur Benutzung freigegeben werden würde, dann allenfalls als Wanderweg, der mit Rücksicht auf den Baumbestand schmaler als 5 m sein müßte.

2. Frau Beatrice Ehmer, Bürgermeister-Spitta-Allee 11, 2800 Bremen,

führt aus, daß sie Verständnis für einen Wanderweg habe, jedoch jeglichen Fahrzeugverkehr ablehnen müsse.

3. Frau Emma Hehnn, Im Wiesengrund 9 B, 2800 Bremen 41,

wendet sich im Hinblick auf den Umweltschutz und die Lärmbekämpfung gegen einen Verbindungsweg. Außerdem wird erwähnt, daß der beabsichtigte Bebauungsplan eindeutig einer weiteren Zersiedelung Schwachhausens Vorschub leiste und dem erklärten Ziel des Stadtteilbeirates, keine Innenbebauung zuzulassen, widerspreche.

4. Herr Fritz Noll, Im Wiesengrund 8, 2800 Bremen 41,

richtet seinen Einwand nicht gegen den Bebauungsplanentwurf, den er für gut durchdacht empfindet sondern gegen den in unmittelbarer Nähe seines Grundstückes vorgesehenen Verkehrsweg, den er schmal zu halten bittet (nicht mehr als 3 m) und durch Anbringung von Begrenzungsbalken dafür zu sorgen, daß

dieser Weg ausschließlich von Fußgängern benutzt werden kann und nicht von Halbwüchsigen, die dort möglicherweise Motorradrennen veranstalten. Außerdem wird auf den vorhandenen Baum- und Buschbestand zu beiden Seiten des Weges verwiesen.

5. Frau Hermine Klee, Im Wiesengrund 9 a, 2800 Bremen 41,

wendet sich wegen des herrlichen Baum- und Buschbestandes und wegen der viel zu geringen Breite zwischen ihrem Grundstück und dem Grundstück Bürgermeister-Spitta-Allee 9 für einen öffentlichen Verkehrsweg gegen den Bebauungsplanentwurf und ist der Ansicht, daß die Zuwegung auch von der Schwachhauser Heerstraße erfolgen muß, da ja auch das zu bebauende Grundstück zur Schwachhauser Heerstraße gehört.

6. Herr Heinz Tewes, Im Wiesengrund 9 a, 2800 Bremen 41,

weist mit den gleichen Argumenten darauf hin, daß von einem öffentlichen Interesse für einen Verkehrsweg hier nicht gesprochen werden kann.

7. Herr Nils-Erik Lehmann, Im Wiesengrund 11, 2800 Bremen 41,

befürchtet durch einen öffentlichen Fahrweg eine damit verbundene verkehrsmäßige Erschließung dieser bisherigen tiefgestaffelten Grünzone und deren Erhaltung. Außerdem würde verstoßen werden gegen den Gedanken der Erhaltung von weitgehend bebauungsfreien Hinterhausflächen und die Betonisierung der Landschaft gefördert werden, weil parkähnliches Gelände beseitigt würde.

8. Herr Dr. Klaus Rabstein und Frau Ulrike Rabstein, Bürgermeister-Spitta-Allee 9, 2800 Bremen,

sind der Uberzeugung, daß der vorgesehene Weg überflüssig ist, weil durch die parallel verlaufende Friedrich-Mißler-Straße eine landschaftlich reizvolle Verbindung von der Schwachhauser Heerstraße zur Bürgermeister-Spitta-Allee besteht. Sollte dieser Weg jedoch trotzdem angelegt werden, sollte er unter Beachtung des reichen und sehr wertvollen Busch- und Baumbestandes schmaler als 5 m sein und für den Fahrzeugverkehr nicht befahrbar gemacht werden. Dieser Einwand gelte auch für Herrn Jens Bürgel, der ebenfalls Eigentümer eines Grundstückes an der Bürgermeister-Spitta-Allee sei.

Hinsichtlich der bebaubaren Fläche des Flurstücks 120/14 wird um eine Änderung gebeten. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, daß die unbebaubare Grünzone zu der nördlichen Grundstücksgrenze teilweise lediglich 3 m betragen soll. In dem markierten Bereich befinden sich ein weit ausladender alter Eichenbaum und zahlreiche wertvolle Büsche, darunter sehr hohe Rhododendronpflanzungen. Zum Schutz dieser Pflanzungen und aus Gründen des Gesamtbildes sollte die Grünzone entlang der Grenze in einer Tiefe von 12 m verlaufen und eine zusätzliche Fläche als unbebaubar ausgewiesen werden.

9. Herr Theodor Wendelken, Im Wiesengrund 12, 2800 Bremen 41, und Mitunterzeichner

wenden sich aus den gleichen Gründen wie die Einwender zu 1 bis 7 gegen den öffentlichen Weg mit einer Breite von 5 m.

10. Die Firma Hahm Brieger & Co., Am Wall 166, 2800 Bremen 1,

wendet sich gegen die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Grundstücksgröße von 1 000 qm pro Wohnung wie auch gegen die im Entwurf festgelegten Baugrenzen. Das Grundstück (120/14) ist durch eine Zuwegung belastet, die als öffentliche Straße ausgebildet werden soll. Dieser Grundstücksteil beträgt ca. ein Drittel der Gesamtfläche und beeinträchtigt dadurch eine wirtschaftliche Nutzung erheblich. Andererseits ist dem Einwender daran gelegen, den Charakter der Parklandschaft zu erhalten, was insbesondere wegen des bestehenden alten Baumbestandes geboten ist.

11. Frau Gertrud Heyser, Im Wiesengrund 7, 2800 Bremen 41,

weist darauf hin, daß entsprechend dem Charakter dieses Stadtteiles nur freistehende, höchstens zweigeschossige Einfamilienhäuser auf Grundstücken von mindestens 800 bis 1 000 qm Größe unter Erhaltung des Baumbestandes vorhanden seien.

Es sei völlig unverständlich, daß eine totale Bebauung einiger Grundstücke in diesem Bereich überhaupt genehmigt werden konnte. Weitere mehrgeschossige Reihen- und Doppelhäuser seien für diesen Stadtteil nicht tragbar.

Für den Wanderweg bestehe kein öffentliches Interesse, da er keine Fortsetzung über die Bürgermeister-Spitta-Allee hinaus biete und nur Einbrechern Zugang und Fluchtweg zu den vorhandenen Häusern ermögliche.

Frau Heyser schlägt vor, diesen schönen Platz für Bremen zu erhalten und daraus einen öffentlichen Park zu machen, falls die Grundstückseigentümer ihr Grundstück verkaufen sollten.

12. Herr Rechtsanwalt Edzard Dettmers, 2800 Bremen, erhebt für Herrn Walther J. Jacobs, Schwachhauser Heerstraße 355, 2800 Bremen,

Einwendungen gegen die Anlegung eines Durchgangsweges von der Bürgermeister-Spitta-Allee zur Schwachhauser Heerstraße und gegen die Erschließung des inneren Bereiches des von dem Bebauungsplanentwurf erfaßten Gebietes durch zwei Stichstraßen. Die Begründung gleicht denen der von den Einwendern 1 bis 10 vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Zusätzlich wird ein Abkürzungseffekt durch den öffentlichen Weg nicht gesehen. Außerdem wird auf einer Länge von rund 110 m der Grundbesitz von Herrn Walther J. Jacobs durchschnitten und damit die künftige Erschließung erschwert. Schließlich ist zu berücksichtigen, daß die künftigen Eigentümer sämtlicher an den vorgesehenen Weg angrenzenden Grundstücke einen solchen Weg berechtigtermaßen als nachteilig empfinden werden.

Die vorgesehene Aufschließung des inneren Bereiches des von dem Bebauungsplanentwurf erfaßten Areals durch zwei Stichstraßen, von denen jede an ihrem Ende einen Wendeplatz erfordert, erscheint nach erneuter Überprüfung nicht optimal. Es wird daher gefordert, die Erschließung durch eine Stichstraße mit nur einem Wendeplatz vorzunehmen, wobei es sowohl möglich wäre, die nach dem jetzigen Planentwurf von der Planstraße südlich abknickende Stichstraße als auch alternativ die bis in das Grundstück Schwachhauser Heerstraße 351/353 geführte Stichstraße als alleinige Stichstraße zu belassen und sie jeweils in einer Art Halbkreis mit einem Wendeplatz am Ende zu führen. Auch diese Straßenführung würde eine Erschließung von Grundstücken in einer Größe von 1 000 qm ermöglichen, wobei nur in wenigen Fällen private Zuwegungen angelegt werden müßten.

Außerdem wird gebeten, die vorliegende Planung nochmals daraufhin zu überprüfen, ob es möglich ist, unter grundsätzlicher Beibehaltung der Erschließung über die ohnehin vorgesehene, in Ost-West-Richtung verlaufende Straße auf dem ehemaligen Grundstück von Herrn Schwarze mit nur einer Stichstraße auszukommen und dadurch den Aufwand für öffentliche Straßenflächen im inneren Bereich des Areals zu verringern.

13. Herr Dr. Arend Grashoff, Friedrich-Mißler-Straße 10, 2800 Bremen,

macht Bedenken dagegen geltend, daß die bebaubare Fläche im Bereich seines Grundstücks auf eine Entfernung von nur 2,50 m an sein Grundstück heranreicht und bittet den Abstand auf 6 m zu vergrößern, zumindest aber den Abstand genauso zu halten wie zu den Nachbargrundstücken.

14. Herr Rechtsanwalt Edzard Dettmers, 2800 Bremen, erhebt für Herrn Heinrich K.-H. Lange, Schwachhauser Heerstraße 357, 2800 Bremen,

Einwendungen gegen die vorgesehene Anlegung von zwei Stichstraßen, die zu einer weitgehenden Zerschneidung der hinteren Areale des Grundstücks Schwachhauser Heerstraße 357 führen, was letztlich zu einer erheblichen Entwertung der verbleibenden Restflächen des Grundstücks führen könne. Vielmehr wäre es ausreichend, die Erschließung des inneren Bereiches des von dem Bebauungsplanentwurf erfaßten Areals durch eine Stichstraße mit nur einem Wendeplatz vorzunehmen.

Von dem Einsender zu Nr. 14 werden im weiteren die gleichen Argumente vorgebracht wie vom Einsender zu Nr. 12.

Der Einsender wendet sich weiter dagegen, daß für das Grundstück von Herrn Lange der Planentwurf südöstlich der als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Bauflächen große unbebaubare Areale vorsieht. Die dort verbleibenden

Bauflächen („reines Wohngebiet") seien so gelegen und so geschnitten, daß eine sinnvolle Erschließung mit den nach dem Planentwurf vorgesehenen Einzel- und Doppelhäusern nicht möglich sei. Die Erschließung wäre nur in einer Weise möglich, daß sehr große Grundstücke gebildet werden und sich darin die zu den Häusern gehörenden Gärten in großer Tiefe nach Norden bzw. Nordosten erstrecken würden. Es bedürfe keiner näheren Darlegung, daß eine solche Wohnhausplanung allen neuzeitlichen Erkenntnissen über eine sinnvolle Erschließung widerspreche, und zwar aus städtebaulichen Gesichtspunkten und aus Gründen des Naturschutzes.

Deshalb wird gebeten, die auf dem Grundstück von Herrn Lange nördlich der oberen (nördlichen) Stichstraße ausgewiesenen Bauzonen auszudehnen, und zwar

die Bauzone des allgemeinen Wohngebietes im östlichen Teil weiter nach Südosten in Anlehnung an den Verlauf der Grenzlinie zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem reinen Wohngebiet,

die nordöstliche Grenze des an das Grundstück von Herrn Walther J. Jacobs angrenzenden Baugebietes weiter nach Nordosten und

die Grenze der im südöstlichen Teil des Grundstückes von Herrn Lange belegenen Bauzonen weiter nach Nordwesten.

Der Einsender macht weiter geltend, daß nordwestlich der als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Bauflächen für das Grundstück von Herrn Lange ebenfalls große unbebaubare Areale vorgesehen seien. Auch bei voller Würdigung des Bemühens um eine Erhaltung von altem Baumbestand könne nicht übersehen werden, daß die insoweit vorgesehenen Baubeschränkungen zu einem kaum sinnvollen Zuschnitt der Bauzonen führen. Es werde daher angeregt, die Planung auch hinsichtlich der vorderen, im Bereich der Schwachhauser Heerstraße belegenen Grundstücksteile von Herrn Lange dahin abzuändern, daß ein im Verhältnis zum Gesamtplan ausgewogeneres Verhältnis zwischen Bauflächen und unbebaubaren Flächen hergestellt wird.

15. Die Firma Bongartz Immobilien KG GmbH & Co., Bürgermeister-Smidt-Straße 69, 2800 Bremen,

teilt mit, daß das Grundstück Schwachhauser Heerstraße 349 von ihr käuflich erworben worden sei. Das Grundstück zeichne sich durch einen herrlichen alten Baumbestand aus, der erhalten bleiben sollte und entscheidend die Bebauung im vorderen Bereich des Grundstückes zur Schwachhauser Heerstraße hin bestimmen werde. Aus diesem Grunde werde gebeten, dieses im vorgesehenen Bebauungsplan zu berücksichtigen, um die im Bereich der Bebauungsflächen stehenden Bäume zu erhalten.

16. Das Gartenbauamt Bremen,

teilt mit, daß in dem Bereich südlich des Grundstücks Schwachhauser Heerstraße 357 sowie wegen der daran dicht an der Südost-Grenze dieses Grundstücks vorhandenen sehr großen Blutbuche eine nochmalige Überprüfung durchgeführt wurde. Dabei sei festgestellt worden, daß aufgrund des den Kronendurchmesser nicht enthaltenden Aufmaßes, der nach örtlicher Feststellung 18 m beträgt, die Bauzone für die Grundstücke an der nach Süden führenden 6 m-Stichstraße zurückgenommen werden müsse, weil dieser Baum ein absolutes Sonderstück sei.

17. Die Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen,

regt an, eine Fußwegverbindung in Verlängerung der Charlottenburger Straße bis zum geplanten Wendeplatz vorzusehen.

Die planerische Stellungnahme zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgt themenweise. Hierbei wird dann jeweils auf die Einsender Bezug genommen.

Die Themen sind wie folgt gegliedert:

A. Wegeverbindung Bürgermeister-Spitta-Allee/Schwachhauser Heerstraße

B. Innenbebauung

C. Änderung von bebaubaren Flächen

D. Erschließungsaufwand

E. Erschwernis bei der künftigen Erschließung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen

F. Verringerung einer Baufläche

G. Festsetzung geringerer Grundstücksgrößen im Innenbereich

H. Zusätzliche Wegeverbindung

I. Randbebauung.

A. Wegeverbindung Bürgermeister-Spitta-Allee/Schwachhauser Heerstraße

Einsender 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12

Der Bebauungsplan 868 soll unter anderem die Möglichkeit schaffen, den inneren Bereich zwischen Bürgermeister-Spitta-Allee/Friedrich-Mißler-Straße/Schwachhauser Heerstraße zu erschließen und damit auch einer baulichen Nutzung zuzuführen. Erforderlich wird hierbei eine dem Gebiet entsprechende Erschließung unter Einbeziehung notwendiger Wegebeziehungen.

Die angesprochene Verkehrsfläche ist als Wegeverbindung für den Fußgänger vorgesehen. Fahrzeugverkehr, wie in den Bedenken und Anregungen vorgebracht, wird dieser Weg nicht aufnehmen.

Der Verbindungsweg hat zum Ziel, eine weitgehende Durchlässigkeit für den Fußgänger zu schaffen, eine vom Fahrverkehr unabhängige Verbindung herzustellen und nachbarliche Beziehungen zu fördern.

Vergleiche mit anderen Gebieten ähnlicher Struktur und Größe, die entsprechende Verbindungen aufweisen, führen zu der Erkenntnis, daß solche Wege von der Bevölkerung in hohem Maße angenommen werden.

Die Befestigung solcher Wege erfolgt in der Regel in einer Breite von 2,50 m. Die im Bebauungsplan vorgesehene Breite ist aus Gründen der Leitungsverlegung, der Rücksichtnahme auf den Baumbestand und der vorgesehenen seitlichen Anpflanzungen erforderlich.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

B. Innenbebauung

Einsender 3, 7, 11

Bereits der Staffelbau- und Gewerbeplan aus dem Jahre 1921 ermöglicht die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes 868.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden unter den Gesichtspunkten der Erhaltung des Baumbestandes sowie der Erhaltung charakteristischer Elemente getroffen.

Mit den Festsetzungen

— Grundstücksgröße je Wohneinheit

— Beschränkung der Firsthöhe

— geringere Ausnutzung (GRZ/GFZ)

— Ausweisung nicht überbaubarer Flächen

werden die Voraussetzungen für eine behutsame Einfügung der Bebauung in das Gebiet geschaffen.

Eine über die vorgesehenen Festsetzungen hinausgehende Einengung der Bebaubarkeit wird, auch im Hinblick auf mögliche Entschädigungsfragen, nicht für erforderlich gehalten.

Den Gedanken, öffentliche Grünflächen im Innenbereich festzusetzen, kann vor dem Hintergrund der in der Nähe liegenden Grünflächen (Rhododendron-Park, Focke-Museum) nicht gefolgt werden, weil die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen als ausreichend angesehen wird.

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

C. Änderung von bebaubaren Flächen

a) Einsender 8

Gegen die vorgeschlagene Änderung bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß Deckblatt insoweit zu ändern.

b) Einsender 14

Mit dem Senator für Inneres als Naturschutzbehörde wurde erneut der vorhandene Baumbestand im Hinblick auf seine Schutzwürdigkeit überprüft. Die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes hat ergeben, daß nur in einem gewissen Umfang den Anregungen und Bedenken gefolgt werden kann.

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

c) Einsender 15

Der Anregung wird insoweit entsprochen, als kein Baumbestand gefährdet wird durch die Erweiterung der Baufläche.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

d) Einsender 13

Den Anregungen wird insofern gefolgt, als die nicht überbaubare Fläche auf 5 m erweitert wird.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß Deckblatt insoweit zu ändern.

D. Erschließungsaufwand

Einsender 12, 14

Die vorgeschlagene Erschließung wurde unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Baumbestandes und der Sparsamkeit bei der Bemessung der Straßenflächen erarbeitet. So beträgt unter anderem die Breite der Straßen im inneren Bereich nur 6 m. Die von den Einwendenden vorgetragenen Alternativen waren Gegenstand erster Überlegungen zu dem Bebauungsplan, wurden jedoch aufgrund des vorhandenen Baumbestandes wieder verworfen. Aufgrund der sparsamen Erschließung und im Hinblick auf den Zweck bewegen sich die bei einer Erschließung entstehenden finanziellen Belastungen im Rahmen der allgemein anfallenden Kosten.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

E. Erschwernis bei der künftigen Erschließung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen

Einsender 12

Bei einer Bebauung des Innenbereichs wird das jetzt zusammenhängende Grundstück ebenfalls durch Teilungen verändert. Da die vorgesehene Erschließung auch unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen Teilung gewählt wurde, ergeben sich keine Erschwernisse bei der zukünftigen baulichen Nutzung.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

F. Verringerung einer Baufläche

Einsender 16

Gegen die vorgeschlagene Änderung bestehen städtebaulich keine Bedenken. Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan gemäß Deckblatt insoweit zu ändern.

G. Festsetzung geringerer Grundstücksgrößen im Innenbereich

Einsender 10

Die Festsetzungen im inneren Bereich des Bebauungsplanes dienen der Erhaltung des Baumbestandes und der Erhaltung charakteristischer Elemente. Das Grundstück des Einwendenden liegt innerhalb eines Bereiches, der bestimmt wird durch Baumbestand und die dazugehörigen Freiflächen.

Als ein wirksames planungsrechtliches Mittel zur Erhaltung von Baumbestand und von großzügigen Freiflächen hat sich die Festsetzung von Grundstücksgrößen je Wohnung gezeigt. Hierbei wird erreicht, daß die zulässige Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nicht in getrennt errichteten Gebäuden realisiert wird, sondern in einem Gebäude, mit dem Vorteil, daß zusammenhängende Freiflächen übrigbleiben und somit eine Erhaltung des Baumbestandes und eine Neubepflanzung größerer Bereiche sichergestellt ist.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

H. Zusätzliche Wegeverbindung

Einsender 17

Eine zusätzliche Wegeverbindung zu der Friedrich-Mißler-Straße ist im Grundsatz zwar zu begrüßen, würde jedoch einen so erheblichen Eingriff in die vorhandene Nutzung bedeuten, der bei einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nicht zu vertreten ist.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

I. Randbebauung

Einsender 11

Die im Randbereich zu den Straßen Schwachhauser Heerstraße und Bürgermeister-Spitta-Allee genehmigten Bauvorhaben fügen sich in die geltenden Festsetzungen ein. Diese Vorhaben wurden nur unter weitgehender Beachtung des Baumbestandes genehmigt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Das Amt für Beiratsangelegenheiten Nord-Ost hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Stadtteilbeirat hat zu nachstehenden Themenbereichen einhellig folgende Stellungnahmen erarbeitet und zwar zu

A. Wegeverbindung Bürgermeister-Spitta-Allee/Schwachhauser Heerstraße

„Der Stadtteilbeirat erklärt sich mit der Anlegung des Weges nur unter der Bedingung einverstanden, daß dieser ein reiner Fußweg und kein Fahrweg ist. Es soll durch geeignete Maßnahmen Sorge getragen werden, daß es nicht möglich ist, den Weg mit Fahrzeugen zu befahren.

Ferner soll der angelegte Weg lediglich in einer Breite von 1,50 m befestigt werden."

Zu C. Änderung von bebaubaren Flächen

„Der Stadtteilbeirat hat sich den Einwendungen des Einsenders einhellig angeschlossen und fordert, daß beide in Rede stehenden Bäume geschützt und erhalten werden sollen, d. h. daß auch der sich vor dem Gebäude zur Schwachhauser Heerstraße befindliche Baum erhalten bleiben soll.

Bezüglich der übrigen Themenbereiche haben sich die Mitglieder des Stadtteilbeirates einhellig der Auffassung des Stadtplanungsamtes zu den Einwendungen und Anregungen angeschlossen."

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

Zu A.

Den Anregungen des Beirats wird im Ausbauplan gefolgt werden können.

BEBAUUNGSPLAN 868

Zu C.

Gegen die Erweiterung der Baufläche zur Schwachhauser Heerstraße unter Einbeziehung eines Ahornbaumes — wie vom Antragsteller gewünscht — bestehen keine Bedenken. Dieser Baum kann aufgrund einer großen Schadstelle nicht erhalten werden.

Dagegen ist die vorgeschlagene Ausweisung von nicht überbaubarer Fläche im Norden des Grundstücks außerordentlich wünschenswert, da die hier vorhandene Buche so nachhaltig geschützt wird.

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

Aufgrund eines Bauantrages nördlich der Planstraße hat sich nachträglich eine Änderung der überbaubaren Flächen ergeben. Diese Änderung, die wegen des Baumbestandes auf dem Grundstück vorgenommen wurde, berührt nicht die Grundsätze der Planung, d. h. die Änderung ist nur unwesentlich und für das betroffene und die Nachbargrundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Friedrich-Mißler-Straße, Schwachhauser Heerstraße (Hausnummern 345 bis 367), Bürgermeister-Spitta-Allee (Hausnummern 1 bis 25) 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.

Kahrs
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Friedrich-Mißler-Straße, Schwachhauser Heerstraße (Hausnummern 345 bis 367), Bürgermeister-Spitta-Allee (Hausnummern 1 bis 25)

Bebauungsplan 868

I. Anlaß der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan 868 soll für den Planbereich, für den als bisherige Festsetzungen der Staffelbau- und Gewerbeplan von 1921 bzw. vom 3. Juli 1959 — Verfahren Nr. 159 — gelten, eine städtebauliche Ordnung nach dem Bundesbaugesetz geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan von 1967 stellt Wohnbaufläche dar. Mit dem Bebauungsplan 868 sollen städtebauliche Festsetzungen geschaffen werden, die das Ortsbild in diesem Bereich, die charakteristische Siedlungsstruktur und den Baumbestand erhalten.

II. Planinhalt

An der Schwachhauser Heerstraße, an der Bürgermeister-Spitta-Allee sowie an Teilen der Friedrich-Mißler-Straße ist allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ansonsten wurde reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dieses entspricht der vorhandenen Bebauung sowie den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen in diesem Gebiet.

Die überbaubaren Flächen wurden unter Berücksichtigung des Baumbestandes ausgewiesen. Aufgrund des parkartigen Baumbestandes im Innenbereich wurde eine sehr geringe Dichte (Grundflächenzahl — GRZ — 0,2, Geschoßflächenzahl — GFZ — 0,3) festgesetzt. Die Grundstücksgröße soll die Mindestgröße von je 1 000 qm je Wohnung nicht unterschreiten.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern, mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise an der Bürgermeister-Spitta-Allee, an der Friedrich-Mißler-Straße sowie im inneren Bereich des Gebietes sind zusammenhängende Flächen des relativ großen inneren Bereiches als nicht überbaubar festgesetzt, um den parkartigen Charakter des Gebietes zu erhalten. An der Schwachhauser Heerstraße wurde dreigeschossige, dem Baubestand angeglichene Bauweise ausgewiesen. Diese Bebauung entspricht gleichzeitig der hohen Erschließungsqualität der Schwachhauser Heerstraße.

Für die Durchlässigkeit des Gebietes sind Wegeverbindungen vorgesehen, die abseits von den Hauptverkehrsstraßen und des Verkehrslärms Umwege ersparen.

Die Erschließung des inneren Bereiches soll von der Bürgermeister-Spitta-Allee aus erfolgen, da eine Verkehrsanbindung von der Schwachhauser Heerstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit unerwünscht ist. Im inneren Bereich wurde eine entsprechend der geringen Ausnutzung sparsame Erschließung gesucht.

III. Kosten

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

DM 75 000,— für Arbeiten des Amtes für Straßen- und Brückenbau

DM 200 000,— für Arbeiten des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung

DM 62 000,— für Grunderwerb

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

IV. Folgemaßnahmen

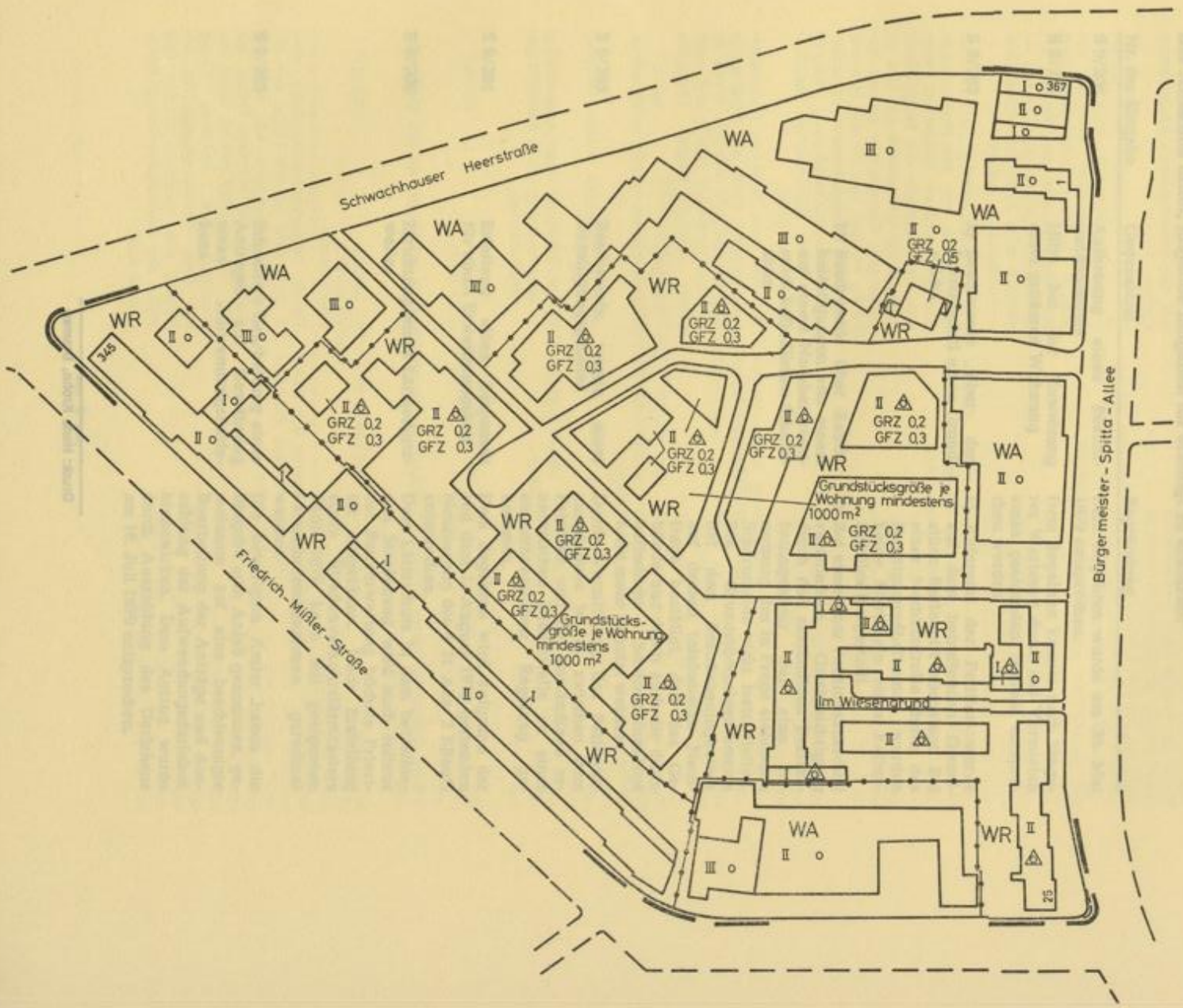
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

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.

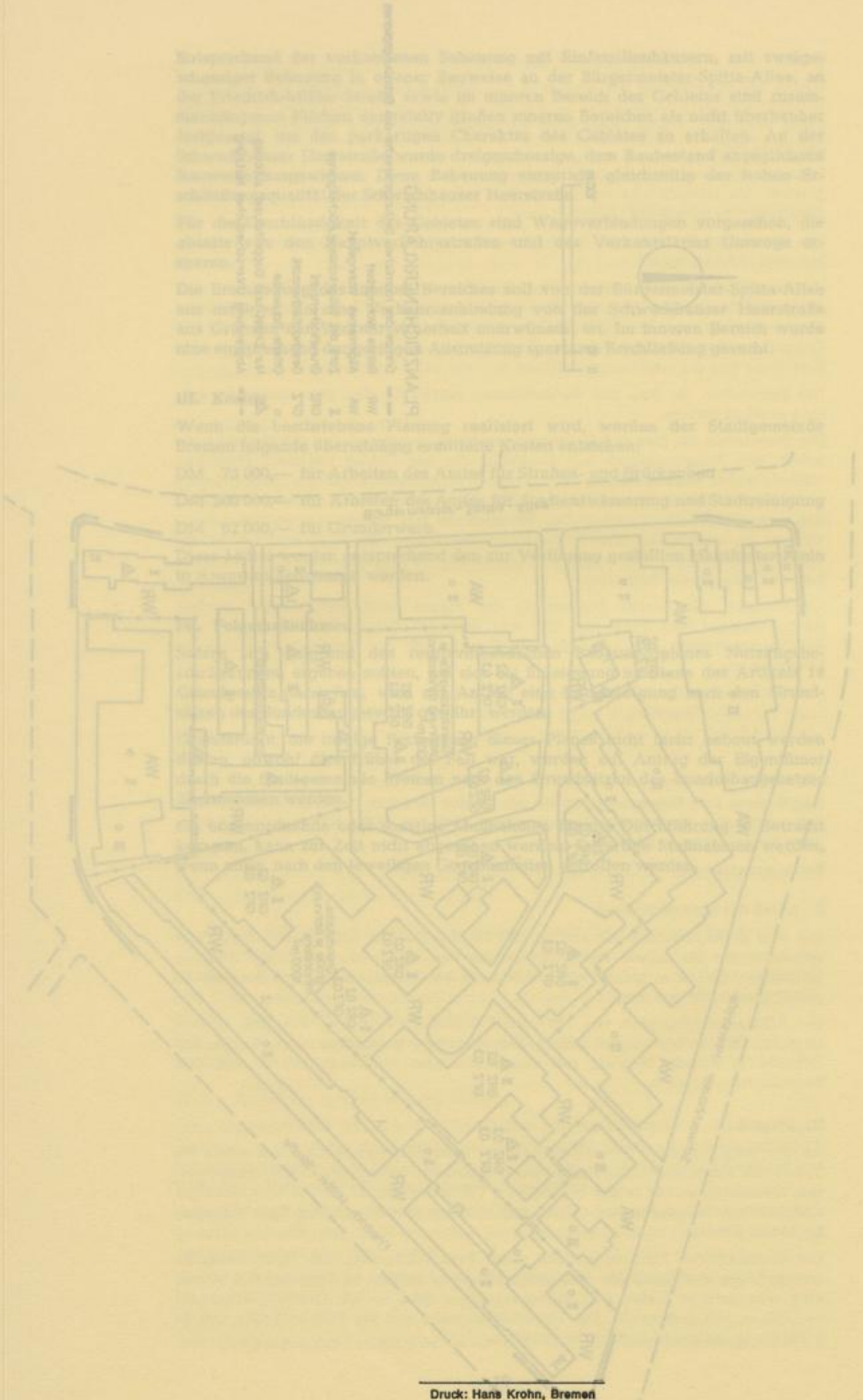
BEBAUUNGSPLAN 868

für ein Gebiet zwischen Friedrich-Mißler-Straße, Schwachhauser Heerstraße (Hausnummern 345 bis 367) und Bürgermeister-Spitta-Allee (Hausnummern 1 bis 25)



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
- Δ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Druck: Hans Krohn, Bremen