Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(15.1.1979) Drucksache 9/512

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 512 S
15. 01. 79

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 355 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Ziegeleiweg (einschließlich), An der Aue (einschließlich) und Borchsholt 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 27. Oktober 1978 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan mit Deckblatt 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.

Anlagen

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung
Begründung zum Bebauungsplan

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Borchshöher Straße, Ziegeleiweg (einschließlich), An der Aue (einschließlich) und Borchsholt wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 27. Oktober 1978 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 355 mit Deckblatt). 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 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 Vegesack
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Stadtwerke Bremen AG
Bremer Parkplatz GmbH
Landesverband der Kleingärtner, Kleinsiedler und Gartenheimer für Bremen u. Umgebung e.V.
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Gemeinde zu Bremen

Mit den beteiligten Behörden und Stellen besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 18. April 1978) 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, und zwar erstmals in einer öffentlichen Beiratssitzung am 29. Oktober 1974. Weiterhin hat die erste Planfassung vom 23. November 1976 in der Zeit vom 8. Februar bis 8. März 1977 öffentlich ausgelegen. Daraufhin haben 2 Einwohnerversammlungen und 5 Sitzungen mit einem Bürgerausschuß stattgefunden (siehe Punkt 3). In den Bremer Nachrichten und im Weser-Kurier wurde jeweils am 14. April, 19. April, 5. Mai, 18. Mai, 5. August, 9. September, 16. September, 24. Oktober 1977, 10. Februar 1978 und 24. Februar 1978 ausführlich über den Planentwurf berichtet.

3. **Erste öffentliche Auslegung**

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses der Deputation für Bau und Raumordnung vom 17. Dezember 1976 hat der Planentwurf vom 23. November 1976 mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungs- und Schlußvorschriften zum BBauG in der Fassung vom 18. August 1976) in der Zeit vom 8. Februar bis zum 8. März 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich dieser Auslegung sind 28 Schreiben mit Bedenken und Anregungen, teilweise als Sammeleinwendungen, mit insgesamt 186 Mitunterzeichnern, eingegangen. Die Vielzahl der Bedenken und Anregungen und die Bitte der Einwohner, nochmals über den ausgelegten Plan zu diskutieren, veranlaßte das Ortsamt Vegesack, vor Behandlung der Bedenken und Anregungen eine Einwohnerversammlung einzuberufen. Diese Einwohnerversammlung fand am 3. Mai 1977 statt.

Da auf dieser Versammlung keine Einigung erzielt werden konnte, schlug der Beirat Vegesack die Bildung eines Ausschusses vor, der sich aus Beiratsmitgliedern und aus Einwohnern, die aus dem Kreise der Versammlung vorgeschlagen wurden, zusammensetzte. Die Ausschußsitzungen wurden vom Ortsamt Vegesack geleitet, wobei das Bauamt Bremen-Nord als Fachbehörde an allen Sitzungen teilgenommen hat. Dieser Ausschuß hat fünfmal getagt und diskutierte über die Hauptprobleme, die sich aus den Einwendungen ergaben. Die Ausschußsitzungen fanden statt am 31. Mai, 13. Juni, 2. August, 28. September und 19. Oktober 1977. Abschließend fand am 22. Februar 1978 wiederum eine öffentliche Einwohnerversammlung statt, auf der das Ergebnis der Ausschußarbeit erläutert wurde.

Einen breiten Raum nahm die Diskussion über Straßenverbreiterungen und die damit verbundenen Folgen für den Straßencharakter und das gesamte Ortsbild ein. Bei dieser Diskussion spielte in bezug auf den Plan 355 der Ziegeleiweg eine ganz besondere Rolle, da die meisten der 186 Einwender sich gegen die Verbreiterung wenden. Im Ausschuß kam man zum Ergebnis, daß die Planung für den Ziegeleiweg auf 10 m Gesamtbreite bleiben soll, wobei allerdings die Verbreiterung nicht an der Nordseite, sondern an der Südseite des Ziegeleiweges erfolgen sollte. Im Bereich der besonders betroffenen Grundstücke Ziegeleiweg 27 und 29 trat der Ausschuß für eine Verschwenkung um 50 cm auf die Nordseite ein, so daß die betroffenen Vorgärten nur um ca. 1,50 m verringert werden. Mit dieser Lösung wäre sowohl ein optimaler Baum- und Heckenschutz, als auch die erforderliche Straßenbreite gegeben.

Im Ausschuß war man sich ebenfalls klar darüber, daß die Profilgestaltung erst bei der Aufstellung der Ausbaupläne festgelegt wird. Zur Vermeidung von Mißverständnissen sollte daher in den Plänen keine innere Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgen.

Die Frage der Kostenbeteiligung und die Kostenverteilungsmaßstäbe wurden von einem Vertreter des Senators für das Bauwesen in einer der Ausschußsitzungen, die gesondert zu diesem Thema stattfand, behandelt und erläutert. Es wurde dabei festgestellt, daß die Kostenbeteiligungsmaßstäbe und die Höhe der Beteiligung der Bürger nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden, sondern sich nach dem Bundesbaugesetz § 127 ff in Verbindung mit dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet. Die Einsprüche hierzu müssen in einem gesonderten Verfahren geklärt werden.

Nach den fünf Sitzungen waren sich Ausschuß, Ortsamt und das Bauamt einig, eine Änderung des Planentwurfes in folgenden Punkten vorzulegen:

— Erschließung südlich des Ziegeleiweges
— Erhaltung des „Wäldchens"
— Verschiebung der Trasse des Ziegeleiweges
— Veränderung des Profils Haselbusch
— Herausnahme aller Profilangaben
— Herabsetzung der Zahl der Vollgeschosse An der Aue

Diese Ergebnisse wurden am 22. Februar 1978 erneut in öffentlicher Einwohnerversammlung dargelegt und von den Versammlungsteilnehmern anerkannt und gewürdigt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert, und es wird daher empfohlen, dem Bebauungsplan in dieser Form zuzustimmen.

3.1 **Die Einwendungen im einzelnen:**

3.1.1 L. Plöger, Schönebecker Hagen 13, und H. Lilienthal, Schönebecker Hagen 9, sowie 110 Mitunterzeichner erklären folgendes:

Der Ausbau der Straßen ist in der vorgesehenen Form nicht erforderlich.

Außerdem wenden die Unterzeichner sich gegen eine Kostenbeteiligung von 90 % am Straßenausbau.

Hierauf wird erwidert:

Die Straßenbreiten des Verkehrssystems und die Kostenbeteiligung wurden in den Ausschußsitzungen ausdrücklich behandelt. Siehe hierzu die allgemeinen Ausführungen unter 3.

Zur Breite der Verkehrsflächen wird folgendes angeführt:

Der Ziegeleiweg ist als Verbindung zwischen dem Wohngebiet nördlich der Borchshöher Straße und dem inneren Ortsbereich Schönebeck für die Abwicklung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs von gewisser Bedeutung. Eine Reduzierung auf weniger als 10 m ist daher unvertretbar.

Die Verlängerung Haselbusch wurde in dem nach Süden abschwenkenden Teilstück auf 8,50 m reduziert, so daß dort keine Regulierungen mehr notwendig werden. Im übrigen wurde die Anzahl der Parkbuchten verringert, so daß nunmehr das Profil für diese Straße, unter Berücksichtigung des bereits ausgebauten Bestandes, auf das noch vertretbare Mindestmaß reduziert ist. Die geplante Erschließungsstraße gegenüber Schönebecker Hagen wurde auf ein Profil von 8,0 m verringert, wie es sich in der Örtlichkeit bereits abzeichnet. Auch in die-

ser Form reicht die Stichstraße zur Erschließung der vorgesehenen Wohneinheiten aus. Hinsichtlich der Kostenbeteiligung wird auf Punkt 3 verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken teilweise zu berücksichtigen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend den obigen Ausführungen zu ändern.

3.1.2 L. Plöger, Schönebecker Hagen 13,
H. Lilienthal, Schönebecker Hagen 9,
K. Bösch, Schönebecker Hagen 8,
H. Czenitschek, Schönebecker Hagen 13 A,
F. Biewig, Ziegeleiweg 6,
F. Rauch, Schönebecker Heidberg 36,
L. Stuhr, Schönebecker Heidberg 27.

Die Unterzeichner wenden sich gegen folgendes:

Es wird eine Information der Einwohner vermißt, wobei offensichtlich die Novelle zum Bundesbaugesetz angesprochen wird (§ 2a BBauG).

Ferner werden auch hier die Kostenverteilung angesprochen und die Ausbaubreiten der verschiedenen Straßen kritisiert. Im Schönebecker Hagen sprechen sich die Unterzeichner für eine Erhaltung der Hecken und damit des Ortsbildes aus.

Außerdem wird bei Verbreiterung der Straßen ein größeres Verkehrsaufkommen und ein noch schnelleres Fahren der Fahrzeuge befürchtet. Aus dem Schönebecker Hagen und dem Schönebecker Heidberg sollen Anliegerstraßen mit Geschwindigkeitsbegrenzung gemacht werden. Damit bliebe der ländliche Charakter der Straßenzüge erhalten.

Auch hier wird wieder die Kostenbeteiligung von 90 % kritisiert und ein Widerspruch zu dem im Jahre 1939 zwischen Preußen und Bremen geschlossenen Staatsvertrag gesehen. Die Ausbaukosten seien demnach Sache des Landes Bremen.

Hierauf wird erwidert:

In den Überleitungsvorschriften zum BBauG (Artikel 3 § 1 Abs. 2) ist festgelegt, daß Pläne, deren Aufstellung bei Inkrafttreten — 1. Januar 1977 — des Gesetzes bereits beschlossen war oder bei denen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen worden ist, eine Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG nicht durchgeführt werden muß. Außerdem wurde eine Bürgerbeteiligung, die sogar über den sonst praktizierten Rahmen des § 2 a BBauG hinausgeht, nachträglich vorgenommen. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter 3.

Zur Kostenverteilung, den Straßenprofilen sowie der Erhaltung der Hecken und des Straßencharakters wird ebenfalls auf die allgemeinen Ausführungen und auf 3.1.1 verwiesen. Der Schönebecker Hagen wird nur so weit ausgebaut, wie er in der Örtlichkeit bereits vorhanden ist. Hinsichtlich der Kosten wird ebenfalls auf die allgemeinen Ausführungen unter 3. verwiesen.

Es wird daher vorgeschlagen, die geänderten Verkehrsflächen gemäß Neufassung des Bebauungsplanentwurfes festzusetzen und somit den Anregungen teilweise stattzugeben.

3.1.3 Alfred Hartz, Ziegeleiweg 6 A,
und 26 Mitunterzeichner

wenden sich gegen den Ausbau des Ziegeleiweges. Ihrer Ansicht nach genügt ein Fußweg auf der Südseite, so daß der Graben an der Nordseite für die Aufnahme des Hangwassers erhalten bleibt. Außerdem wenden sich die Unterzeichner gegen die Anliegerkosten.

Hierauf wird erwidert:

Die Verbreiterung des Ziegeleiweges wurde während der Ausschußarbeit eingehend erörtert, und es wurde eine teilweise Verlegung der Verbreiterung auf die Südseite für zweckmäßig gehalten. Vergleiche hierzu und zu dem Problemkreis der Anliegerkosten die unter 3. und 3.1.1 gemachten Ausführungen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, daß die Profile der Straße erst im Ausbauplan festgelegt werden, so daß eine Diskussion über den Graben an der Nordseite des Ziegeleiweges erst dann geführt werden kann. Das Wasserwirtschaftsamt hat im übrigen in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan gefordert, daß

die Gräben bei Ausbau der Straßen zu verrohren sind. Das Hangwasser kann dann von der Kanalisation aufgenommen werden.

Da durch die Verschiebung der Verkehrsfläche nach Süden der Graben nunmehr am Rande der Verkehrsfläche liegt, bleibt die Möglichkeit, im Rahmen der Ausbauplanung das Offenhalten des Grabens erneut zu diskutieren und endgültig zu entscheiden.

Es wird daher empfohlen, den Bedenken und Anregungen zum Teil zu folgen und dem geänderten Bebauungsplan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

3.1.4 Schönebecker Bürgerverein, Auf dem Krümpel 83, und

3.1.5 Arbeitskreis Stadt und Natur der Bremer Naturschutzgesellschaft, An der Aue 28,

wenden sich gegen die Erschließung und Zerstörung des ca. 4 500 qm großen „Wäldchens" hinter dem Wohnhaus Ziegeleiweg 9 A, da dieser Wald eine wertvolle optische Kulisse sei und zum anderen als grüne Lunge ein ökologisch wichtiges Element des Wohngebietes darstellt.

Hierauf wird erwidert:

Nach Prüfung der Einwendungen und nach Diskussionen in den Ausschußsitzungen wurde festgestellt, daß die vorhandene Waldfläche einen verhältnismäßig hohen Wert für das angrenzende Wohngebiet hat. Es wird daher empfohlen, den Einwendungen zu folgen und den Plan entsprechend zu ändern.

3.1.6 Alfred Bargmann, Ziegeleiweg 5,

3.1.7 Reinhold Schmidt, Ziegeleiweg 3,

3.1.8 Walter Rose, Borchshöher Straße 81,

wenden sich gegen die vorgesehene Erschließung ihrer rückwärtigen Grundstücksteile. Herr Schmidt und Herr Bargmann reichen außerdem noch eine Einwendung ein, die mit einer Skizze als Anregung versehen ist. Im wesentlichen wollen sie eine Erschließung durch einen Wohnweg über ihre eigenen Grundstücke erreichen.

Herr Rose schließt sich diesen Vorschlägen in einem zusätzlichen Schreiben an, allerdings will er auf seinem hinteren Grundstücksteil ebenfalls noch ein Wohnhaus errichten.

Hierauf wird erwidert:

Da sich alle betroffenen Grundstückseigentümer der bisher vorgeschlagenen Erschließung widersetzen, wurden die Anregungen überprüft. Die Prüfung hat ergeben, daß die Erschließung von 4 neuen Grundstücken ebenso wirtschaftlich gestaltet werden kann, wenn die Grundstückseigentümer eine Privaterschließung über einen 4,0 m breiten Hammerstiel errichten. Da dieser Vorschlag von den Eigentümern selbst kommt, wurde der Plan entsprechend abgeändert. Das rückwärtige Grundstück Borchshöher Straße 81 kann allerdings nicht bebaut werden, da es sich ausschließlich um ein Waldstück handelt. Vgl. hierzu die Ausführungen zu 3.1.4.

Es wird daher vorgeschlagen, den Anregungen zum Teil zu folgen und dem geänderten Bebauungsplan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

3.1.9 Schönebecker Bürgerverein — Renate Drygala —, Auf dem Krümpel 83, 2820 Bremen 70,

regt an, die Straßen Schönebecker Heidberg und An der Schulwiese wegen ihres reizvollen und dörflichen Charakters unberührt zu lassen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß nicht alle Bäume des Schönebecker Hagen im Bebauungsplan eingetragen sind.

Der Schönebecker Bürgerverein erhebt ebenfalls Bedenken gegen die Kostenverteilung der Straßenbaukosten. Er sieht darin eine Existenzgefährdung der Anwohner. Die Zulassung von kleinen, nicht störenden Gewerbebetrieben wird für wünschenswert gehalten.

Hierauf wird erwidert:

Die Straßen Schönebecker Heidberg, Schönebecker Hagen und An der Schulwiese liegen im Geltungsbereich des ebenfalls in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes 902 und werden dort behandelt.

Der Fragenkomplex der Kostenverteilung ist unter 3. behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Da im reinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur zum Teil, nämlich Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen sind, ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet.

Es wird empfohlen, die Bedenken, die sich auf den Bebauungsplanentwurf 355 beziehen, nicht zu berücksichtigen und dem Plan in der geänderten Form zuzustimmen.

3.1.10 Dr. A. Fisch, Schönebecker Hagen 1, und
2 Mitunterzeichner erklären im wesentlichen folgendes:

Die Einwender wenden sich gegen die Straßenverbreiterung nach Norden, da ihre Südgärten dadurch verkleinert werden und wertvoller Baumbestand in Gefahr wäre. Außerdem sei auf der Südseite städtisches Gelände, das nicht bewohnt ist. Ganz generell wird auch die Ausbaubreite von 10 m angezweifelt.

Hierauf wird erwidert:

Die Straße Ziegeleiweg wurde nach Süden verschoben. Es wird außerdem auf die Ausführungen zu 3. verwiesen.

Es wird empfohlen, den Bedenken und Anregungen stattzugeben und dem Bebauungsplan in seiner geänderten Form zuzustimmen.

3.1.11 Hermann Sonnenburg, Ziegeleiweg 70,

3.1.12 Claus Behrens, Ziegeleiweg 50,

3.1.13 Herbert und Barbara Hohmann, Ziegeleiweg 52,

erheben Einspruch gegen die Verbreiterung des Ziegeleiweges und gegen die Verrohrung des Grabens auf der Nordseite. Außerdem wenden sie sich gegen eventuelle Kostenbeteiligung zum Straßenausbau.

Hierauf wird erwidert:

Im Bereich der Einwender wird der Ziegeleiweg nicht verbreitert. Zur Grabenverrohrung wurde unter 3.1.3 bereits ausführlich Stellung genommen. Es wird auf diese Ausführung verwiesen. Bei Verfüllung des Grabens ist bei entsprechender Ausführung der Baumbestand nicht gefährdet. Diese Feststellung hat die Abteilung Gartenbau bei näherer Untersuchung getroffen. Zur Kostenverteilung wird auf Punkt 3 verwiesen.

3.1.14 Alfred Heidmann, Ziegeleiweg 35,

wendet sich gegen den Ausbau des Ziegeleiweges sowie die damit verbundenen Anliegerbeiträge. Weiter wird das Kostenverteilungsprinzig der Anliegerbeiträge angezweifelt.

Hierauf wird erwidert:

Die aufgezeigten Probleme sind im allgemeinen Teil unter 3. bereits behandelt. Darauf wird verwiesen und empfohlen, dem geänderten Bebauungsplan zuzustimmen.

3.1.15 Maria Grevesmühl und Waltraud Miething, Ziegeleiweg 44,

wenden sich gegen den Ausbau des Ziegeleiweges und die Kostenbeteiligung von 90 % der Straßenbaukosten.

Hierauf wird erwidert:

Unter Hinweis auf die Ausführungen unter 3. wird empfohlen, dem geänderten Plan zuzustimmen.

3.1.16 Gerhard Kronenfeld, Ziegeleiweg, und 4 Mitunterzeichner

wenden sich gegen die Verbreiterung des Ziegeleiweges und schlagen eine Verlegung eines einseitigen Fußweges auf die Nordseite vor. Ferner wird die Zuschüttung des Grabens gefordert, da angeblich Abwässer eingeleitet werden.

Als weiterer Vorschlag wird die Entschärfung der Kurve bei Haus Nr. 30 vorgeschlagen.

Hierauf wird erwidert:

Zur Verbreiterung des Ziegeleiweges und zur Fußwegverlegung wird auf die allgemeinen Ausführungen zu 3. verwiesen. Zum Verrohren des Grabens wird auf die Ausführungen unter 3.1.3 verwiesen. Die Entschärfung der Kurve vor Haus Nr. 30 wurde nochmals überprüft und ist im Entwurfsplan abgeändert worden.

Es wird daher empfohlen, den Einwendungen zum Teil stattzugeben und dem Plan in seiner geänderten Form zuzustimmen.

3.1.17 Herma und Wilhelm Rosenbrock, Ziegeleiweg 30,

sprechen das Gelände zwischen Borchshöher Straße und dem Schönebecker Hagen an.

Da dieses Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 902 liegt, wird die Einwendung in diesem Verfahren behandelt.

3.1.18 Hartmut Sonnenberg, Borchsholt 22,

wendet sich gegen die rückwärtige Erschließung seines Grundstücks und die dadurch anfallenden Kosten. Er ist der Meinung, daß durch die rückwärtige Erschließung sogar eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt.

Hierauf wird erwidert:

Dem Einwand wurde zum Teil abgeholfen, indem der Wohnweg an der Nordgrenze reduziert wurde und eine Zufahrt an der Westgrenze des Grundstücks geschaffen wurde. Diese Maßnahme wurde mit dem Einwender abgesprochen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird allerdings durch die Ausweisung von Bauzonen nicht gesehen, sondern dadurch wird eine städtebauliche Ordnung erreicht.

Es wird empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben und dem Plan in der abgeänderten Form zuzustimmen.

3.1.19 Hans Lehmann, Borchsholt 16,

3.1.20 Hermann Breden, Borchsholt 10 (wohnhaft Lookstraße 9, 2861 Pennigbüttel-Wiste), und

3.1.21 Else Wilhelm, Borchsholt 14,

wenden sich im wesentlichen gegen die Erschließung ihrer rückwärtig gelegenen Grundstücke durch einen Wohnweg, da sie ihre Gärten in der jetzigen Form nutzen wollen. Sie wollen auch keine neuen Kosten auf sich nehmen, da sie bereits zu Anliegerkosten am Borchsholt herangezogen wurden.

Hierauf wird erwidert:

In der Trasse des geplanten Wohnweges muß ein Kanal, der von der Hinrich-Ahrncke-Straße kommt, verlegt werden. Bei diesem Aufwand ist die rückwärtige Erschließung der Grundstücke, die durch die Zielsetzung des Bebauungsplanes gegeben ist, die logische Konsequenz. Durch die Erschließung wird jedoch kein Grundstückseigentümer gezwungen, dort zu bauen, und die Gärten in ihrer jetzigen Form können erhalten werden.

Es wird empfohlen, die Einwendungen zurückzuweisen und dem Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

3.1.22 Gisela und Friedhelm Fabritz, Borchsholt 64,

wenden sich gegen die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen auf ihrem Grundstück.

Hierauf wird erwidert:

Nach einer nochmaligen Untersuchung wurde festgestellt, daß die Forderung nach Parkplätzen aus dem Erschließungsvertrag nicht unbedingt notwendig war. Im fraglichen Bereich des Borchsholt wurden ausschließlich Einfamilienhäuser errichtet, die alle Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen haben, so daß auch noch Besucher auf dem eigenen Grundstück Parkmöglichkeiten haben.

Es wird daher empfohlen, den Einwendungen stattzugeben und dem Bebauungsplan in seiner abgeänderten Form zuzustimmen.

3.1.23 Hermann Stahmer, Braut Eichen 5,

wendet sich gegen die Ausweisung der Bauzone nördlich der Planstraße Haselbusch in der geplanten Art, da sein Restgrundstück nicht selbständig bebaubar ist.

Hierauf wird erwidert:

Um einen möglichst großen Südvorgarten zu erhalten, der die Wohnqualität für die Grundstücke erst ergibt, muß die Bauzone so weit wie möglich nach Norden verschoben werden. Dies ergibt für alle anderen Grundstücke eine sinnvolle Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf dem fraglichen Teilgrundstück kann eine Verlagerung der Bauzone nicht erfolgen, da sonst ein Grundstück geschaffen würde, auf dem die Wohnqualität wesentlich gemindert ist und die städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken nicht mehr erhalten werden kann.

Es wird daher empfohlen, die Einwendung nicht zu berücksichtigen und dem Plan in der geänderten Fassung zuzustimmen.

3.1.24 Lüder Stahmer, Ziegeleiweg 9 B, und

3.1.25 Siegfried Ahrens, Ziegeleiweg 9 A,

jeweils vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Kulenkampff, Landrat-Christian-Straße 79, 2820 Bremen 71,

wenden sich gegen die Erschließung ihrer Grundstücke in der vorgeschlagenen Form. Durch die Erschließung würden die Grundstücke reduziert und die vorhandenen gärtnerischen Anlagen zerstört. Außerdem werde der südlich gelegene Wald zerstört, der einen erfreulichen Blickpunkt bilde und nach der Baumschutzverordnung gar nicht gefällt werden dürfe. Es wird ferner eine Anregung gegeben, die eine Erschließung von der Borchshöher Straße vorschlägt.

Hierauf wird erwidert:

Über die Erhaltung des Waldes sind entsprechende Ausführungen unter 3.1.4 gemacht worden. Außerdem wurde eine andere Form der Erschließung der Nachbargrundstücke in 3.1.6 behandelt. Es wird empfohlen, den Einwendungen stattzugeben und dem Plan in seiner geänderten Form zuzustimmen.

3.1.26 Peter Fleischner, An der Aue 96, und 14 Mitunterzeichner

wenden sich gegen die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von eins auf zwei an der Straße An der Aue.

Hierauf wird erwidert:

Nach Prüfung des Bestandes wurde der Plan abgeändert, so daß die Zahl der Vollgeschosse jetzt auf eins reduziert ist.

Es wird empfohlen, den Einwendungen stattzugeben und dem Plan in der geänderten Form zuzustimmen.

3.1.27 Dietrich Bannert, Ziegeleiweg 33 A,

wendet sich gegen die geplanten öffentlichen Einstellplätze am Haselbusch, da sonst eine alte, wertvolle Hecke geopfert werden müßte. Außerdem habe er nicht vor, sein vorhandenes Wohnhaus am Haselbusch anzuschließen. Der Ziegeleiweg braucht seiner Meinung nach nicht in der vorgesehenen Breite ausgebaut werden.

Hierauf wird erwidert:

Auf die Ausweisung der Einstellplätze wurde nach nochmaliger Prüfung verzichtet. Die Anschlüsse eines Wohnhauses werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Diese Frage wird in den einschlägigen Ortsgesetzen geregelt.

Über den Ausbau des Ziegeleiweges ist in der allgemeinen Ausführung unter 3. ausführlich Stellung genommen worden.

Durch die Verlegung nach Süden sind im Ziegeleiweg die Bäume und Hecken so gut wie möglich geschützt.

Es wird empfohlen, den Einwendungen zum Teil stattzugeben und dem geänderten Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

3.1.28 Herbert Meyer, Borchsholt 36, und 19 Mitunterzeichner

wenden sich gegen die Weiterführung der Straße Haselbusch. Sie schlagen als Alternative vor, aus der Straße Haselbusch zwei Straßen mit Wendeplatz zu machen, damit der Durchgangsverkehr verhindert wird.

Hierauf wird erwidert:

Die Einwender bestreiten nicht die Notwendigkeit der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Für den Umfang an neuen Grundstücken ist die geplante Erschließung auch notwendig. Die Straßenbreiten wurden im Plan zum Teil auch so abgeändert, daß die Inanspruchnahme privater Grundstücke auf ein Minimum begrenzt wurde. Dies gilt vor allem für den nach Süden abschwenkenden Teil des Haselbusches, der gänzlich auf städtischen Flächen liegt. Zu der Anregung, aus der durchgehenden Straße zwei „Sackgassen" zu machen, muß gesagt werden, daß eine solche Straßenführung

1. mehr Verkehr erzeugt;
2. mehr Regulierungsflächen durch Wendeplätze beansprucht und
3. keine Verbesserung des Verkehrsablaufes bringt, da wegen der Lage der Straße im Verkehrsnetz kaum Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

Eine solche Anlage ist städtebaulich daher nicht vertretbar.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen und dem Plan in der abgeänderten Form zuzustimmen.

Das Ortsamt Vegesack (Sitzung des Beirates am 18. April 1978) stimmte der Behandlung der Bedenken und Anregungen sowie der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes zu.

4. Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 1. Juni 1978 beschlossen, daß der überarbeitete Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 11. April 1978) nebst Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG (Fassung vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit Art. 3 § 1 Abs. 2 der Überleitungs- und Schlußvorschriften zum BBauG in der Fassung vom 18. August 1976) auszulegen sei. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 10. Juli bis zum 10. August 1978 im Bauamt Bremen-Nord. Anläßlich dieser Auslegung gingen 10 Schreiben mit Bedenken und Anregungen ein.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

4.1 Theda Vogel, Ziegeleiweg 51,

wendet sich gegen den Ausbau der Straße An der Aue im Kreuzungsbereich des Ziegeleiweges. Es wird angeregt, die vorgesehenen Radien von 28 m auf 15 m zu verringern.

Hierauf wird erwidert:

Die Anregung wurde eingehend geprüft. Es wird vorgeschlagen, die Radien auf 15 m zu verkleinern, da hierdurch keine Beeinträchtigung des Verkehrs erfolgt.

Es wird empfohlen, den Bedenken stattzugeben und dem Deckblatt zuzustimmen.

4.2 Else Wilhelm, Borchsholt 14,

4.3 Hartmut Sonnenberg, Borchsholt 22,
Else Wilhelm, Borchsholt 14,
H. Lehmann und H. E. Lehmann, Borchsholt 16,
Magdalene Wellbrock, Borchsholt 12.

Die Einwendungen zu 4.2 und 4.3 werden zusammengefaßt, da sie gleichen Inhalts sind.

Die Bedenken wenden sich im wesentlichen gegen die Erschließung ihrer rückwärtig gelegenen Grundstücke durch einen Wohnweg, da die Eigentümer ihre Gärten in der jetzigen Form nutzen wollen. Die Einwender befürchten eine weitere Belastung durch anfallende Anliegerkosten. Außerdem erscheint es unverständlich, daß der Wohnweg zwischen Borchsholt 18 und 22 6,0 m Breite haben muß.

Hierauf wird erwidert:

Gleichlautende Bedenken wurden von einem Teil der Einwender bereits bei der ersten öffentlichen Auslegung erhoben (vgl. Ziffer 3.1.21). Die damalige Erwiderung muß sinngemäß wiederholt werden:

In der Trasse des geplanten Wohnweges muß ein Kanal, der von der Hinrich-Ahrncke- Straße kommt, verlegt werden. Bei diesem Aufwand ist die rückwärtige Erschließung der ca. 80 m tiefen Grundstücke, die durch die Zielsetzung des Bebauungsplanes gegeben ist, die logische Konsequenz. Durch diese Festsetzung wird jedoch kein Grundstückseigentümer gezwungen, seinen Garten zu teilen oder zu bebauen. Es wird im Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit geschaffen, die Grundstücke baulich zu nutzen. Außerdem braucht der Ausbau der Wohnwege nur dann zu erfolgen, wenn der Bedarf hierfür vorliegt.

Im ersten Teil des Wohnweges gegenüber der Straße Im Rahland ist eine Breite von 6,0 m vorgesehen, deren Erforderlichkeit in der Begründung näher dargelegt ist (Begründung Kapitel 7.4 — Seite 14). Die Festsetzung ist im öffentlichen Interesse geboten und kann auch nach Vorbringen der privaten Belange nicht geändert werden.

Es wird daher empfohlen, die Einwendungen zurückzuweisen und dem Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

4.4 Th. Schneider, Borchsholt 30, sowie 13 Mitunterzeichner erklären folgendes:

Für die Grundstücke Borchsholt 22 bis 34 ist die rückwärtige Erschließung nicht erforderlich, da keiner der Eigentümer ein zweites Wohnhaus bauen will. Als Kompromiß wird angeboten, den Bau des Wohnweges bis zum wirklichen Bedarf zu verschieben. Durch den Bau eines zweiten Wohnhauses wird der Wohnwert eingeschränkt. Es wird die Erhaltung der Gärten gefordert. Der Haselbusch soll nicht verlängert werden. Es sollen zwei Stichstraßen gebaut werden.

Hierauf wird erwidert:

Im Bebauungsplan wird der Straßengrund lediglich beschlossen, um für den Ausbau eine Rechtsgrundlage zu schaffen. Ein Ausbau erfolgt jedoch erst, wenn der Bedarf nachgewiesen ist.

Insofern kann der Anregung der Einwender, den Ausbau bis zum Eintritt des Bedarfsfalles zurückzustellen, entsprochen werden. Im übrigen wird durch den Bebauungsplan lediglich die Bebauungsmöglichkeit geschaffen, ohne ein Baugebot erzwingen zu wollen. Es liegt daher an jedem Grundstückseigentümer selbst, inwieweit er sein Grundstück bebaut oder weiter als Garten nutzt.

Zum Problem der Straße Haselbusch wird auf den Punkt 3.1.28 der ersten Behandlung der Bedenken und Anregungen verwiesen.

Es wird empfohlen, der Anregung zur Terminierung des Wegeausbaues zu folgen und im übrigen die Bedenken zurückzuweisen.

4.5 Anny und Horst Hilgendorf, Borchsholt 42, wohnhaft Steinbergstraße 10, 2822 Schwanewede,

4.6 Fritz Luschei, Borchsholt 44,

4.7 Ulrike und Dieter Armgardt, Borchsholt 46,

begrüßen die Verlängerung des Haselbusch und sind an einem möglichst baldigen Ausbau dieser Straße interessiert. Sie meinen jedoch, daß die Straßenführung nicht auf ihrem Grundstück erfolgen soll, sondern nach Norden verschoben werden kann.

Hierauf wird erwidert:

Die Verlegung der Straße würde mehrere Probleme aufwerfen. Es würde zum einen die natürlich gewachsene Hecke zerstört. Dieser „Knick" prägt das Landschaftsbild mit und muß erhalten werden. Außerdem würden durch die Straßenverlegung nach Norden die Südgärten verkleinert. Da diese Maßnahme die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt, wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen nicht zu berücksichtigen und dem Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

4.8 Hermann Stahmer, Braut Eichen 5,

wendet sich gegen die Ausweisung der Bauzone nördlich der Planstraße Haselbusch in der geplanten Art, da sein Restgrundstück nicht selbständig bebaubar sei. Er verweist auf seine Einwendung vom 2. März 1977 und 10. April 1977 zur ersten öffentlichen Auslegung.

Hierauf wird erwidert:

Da keine neuen Gesichtspunkte vorgetragen werden, wird auf die Behandlung zur ersten öffentlichen Auslegung unter Punkt 3.1.23 verwiesen.
Es wird empfohlen, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen und dem Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

4.9 Lüder Stahmer, Ziegeleiweg 9 b, und

4.10 Siegfried Ahrens, Ziegeleiweg 9 A,
jeweils vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Kulenkampff, Landrat-Christian-Straße 79, 2820 Bremen 71,

wenden sich gegen die Anlage der Erschließungsstraße in der vorgesehenen Breite. Außerdem wenden sie sich gegen eventuell zu entrichtende Erschließungskosten, da durch die bereits privat errichtete Erschließung ein Kostenaufwand von DM 30.000,— je Anlieger aufgewendet worden sei.

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzung des öffentlichen Straßengrundes erfolgte aufgrund der in der Örtlichkeit vorhandenen Flurstücke. Da es sich um zwei nebeneinanderliegende Hammergrundstückszuwegungen handelt, ergibt sich eine Breite von 8.0 m. Diese Zuwegung ist z. Z. auf ca. 4,0 m Breite gepflastert und im übrigen abgepflanzt.

Es ist nicht vorgesehen, die neue Erschließung auf 8,0 m Breite zu pflastern, sondern es soll das begleitende Grün erhalten werden.

Zur Frage der Anliegerkosten muß auf das Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen hingewiesen werden. Demnach sind die fälligen Erschließungsbeiträge zu erheben. Ob die bisherigen Aufwendungen angerechnet werden können oder aus Billigkeitsgründen eine andere Regelung erreicht werden kann, kann im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt werden. Diese Frage kann erst im Rahmen einer eventuellen Veranlagung mit dem Senator für das Bauwesen untersucht werden.

Es wird empfohlen, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen und dem Plan in der vorgelegten Fassung zuzustimmen.

Das Ortsamt Vegesack (Sitzung des Beirates am 27. September 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt. Eine öffentliche Auslegung des Deckblattes ist nicht notwendig, da die darin enthaltenen Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Sie sind auch für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 355 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Ziegeleiweg (einschließlich), An der Aue (einschließlich) und Borchsholt 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 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 355 für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Ziegeleiweg (einschließlich), An der Aue (einschließlich) und Borchsholt in Bremen-Vegesack

1. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schönebeck (Nr. 523) und hat eine Größe von ca. 15,66 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

2. Gegenwärtiger Zustand

Die vorhandene Bausubstanz im Bereich des Bebauungsplanes setzt sich wie folgt zusammen:

Am Borchsholt (nördlich) und An der Aue sind Wohnhäuser vorhanden, die zum großen Teil nach landesrechtlichen Vorschriften der zweigeschossigen Bebauung entsprechen. Am Haselbusch und am Ziegeleiweg sind ebenfalls Wohnhäuser errichtet, die jedoch der Eingeschossigkeit entsprechen. An der Verlängerung des Haselbusches befinden sich noch größere unbebaute Grundstücksflächen. Dies trifft auch für die Grundstücke hinter den Häusern Ziegeleiweg 3 bis 13 zu.

Im Planbereich befindet sich eine bereits ausgebaute Kleingartenanlage, die am Ziegeleiweg angeschlossen ist und einen Zugang vom Borchsholt aus hat. Lediglich die Straße Borchsholt ist im Rahmen der südlichen Bebauung teilweise ausgebaut.

3. Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 251 (Staffelbau- und Gewerbeplan für den Stadtteil Vegesack — Stadtbürgerschaftsbeschluß: 13. Mai 1959, Bekanntmachung: 30. Juli 1959, übergeleitet gem. § 173 BBauG).

In diesem Plan ist für das gesamte Gebiet die Gewerbeklasse IV festgesetzt. Als Baustaffel ist für die Straßen Ziegeleiweg und Borchsholt Baustaffel 1 a und für die Straße An der Aue Baustaffel 1 a mit 5,0 m Bauwich festgesetzt. Für die Straße Haselbusch und die Planstraße sind im Staffelbauplan keine Festsetzungen erfolgt, da die Straße erst später gebaut wurde.

4. Planungsziele

Nach dem BBauG sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 3 BBauG) und sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BBauG).

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt für das Plangebiet größtenteils Wohnbaufläche und für das Kleingartengelände Grünflächen (Dauerkleingärten) sowie für das städtische Grundstück Ziegeleiweg 23 Fläche für den Gemeinbedarf (Heim) dar.

Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellungen und enthält entsprechende Festsetzungen. Die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche — Heim — vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit sind Heime hier zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so großzügig ausgewiesen, daß hier entsprechende Bauobjekte errichtet werden können. Mit der gewählten Form der Festsetzung wird darüber hinaus gleichzeitig ermöglicht, daß bei einer veränderten Bedarfslage seitens des Bedarfsträgers auf die Nutzung als Heim verzichtet werden kann und das Grundstück auch zu Wohnzwecken nutzbar ist.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan im Lande Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes das 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, soweit sie für die Bauleitpla-

nung von Belang sind. Das trifft insbesondere für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung", „Wohnen" sowie „Freizeit, Erholung, Sport" zu.

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
E 1 Wohnen
E 3 Wohnumgebung
H 3 Landschaftsräume und Erholungsflächen.

4.3 Besondere Planungsziele

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

— Sicherung und Weiterentwicklung einer bereits erreichten städtebaulichen Ordnung

— Ermöglichung und Steuerung der Neubebauung und Erschließung

— Schaffung der städtebaulichen Grundlagen zum Bau weiterer Einfamilienhäuser

— Steuerung der An- und Ausbaumöglichkeiten.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der Absicht, die rückwärtig gelegenen Grundstücke zu erschließen und zu bebauen. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern entspricht einerseits den gesamtstädtischen Zielen der Eigenheimförderung und andererseits den konkreten Bauabsichten mehrerer Grundstückseigentümer. Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke zu regeln.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung wurde vorgenommen aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu einer ersten Planfassung, die vom 8. Februar bis zum 8. März 1977 öffentlich ausgelegen hat. Weiter wurden in diese Abwägung die Bedenken und Anregungen einbezogen, die anläßlich dieser öffentlichen Auslegung abgegeben wurden.

Außerdem wurde in 2 Einwohnerversammlungen und 5 Ausschußsitzungen eine über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Beteiligung der Bürger vorgenommen.

Aufgrund der hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurde der Bebauungsplan überarbeitet und in die vorliegende Fassung gebracht. Dieser Bebauungsplanentwurf unterscheidet sich von der ersten Fassung, die öffentlich ausgelegen hat, insbesondere dadurch, daß das neu zu erschließende Gebiet hinter den Häusern Ziegeleiweg 3—5 in der Erschließungsform geändert wurde, so daß nunmehr ein Teil der Grundstücke privat erschlossen werden soll. Die Erschließungsstraße ist in der bereits vorhandenen Breite vorgesehen. Eine weitere Änderung wurde bei der Führung des Ziegeleiweges vorgenommen, um eine optimale Schonung des Hecken- und Baumbestandes zu erreichen. Die an der Straße An der Aue vorgesehene zweigeschossige Bauweise wurde auf 1 Geschoß reduziert.

Anläßlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und bei der Beteiligung der Bürger anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung wurde erkennbar, daß die öffentlichen und privaten Belange den Planungszielen entsprechen.

7. Planinhalt

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

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, bis auf das städtische Grundstück Ziegeleiweg 23, als „Reines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Ausweisung ent-

spricht dem Bestand und den bisherigen Festsetzungen. Für das städtische Grundstück wird „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um die Nutzung für Infrastruktureinrichtungen zu ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand wird im Gegensatz zum Staffelbauplan am Borchsholt die zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Da nach landesrechtlichen Vorschriften der Bestand als zweigeschossig angesehen werden muß, ist diese Ausweisung erforderlich, um den Bestand zu sichern. Für alle übrigen Grundstücke wird die Eingeschossigkeit festgesetzt.

Aufgrund der lockeren Bebauung und der landschaftlichen Situation wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit soll garantiert werden, daß die vorhandene lockere Bebauung erhalten bleibt und eine Verdichtung ausgeschlossen ist.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, da die bestehenden Grundstücke insgesamt offen bebaut sind und diese Bauweise auch dem bisher geltenden Staffelbauplan entspricht. Die Baugrenzen sollen sicherstellen, daß bestimmte Freiräume von jeglicher Bebauung freigehalten werden können.

7.4 Verkehr

Im Plangebiet sollen die vorhandenen Straßen, soweit sie noch nicht ausgebaut sind, eine Dimensionierung erhalten, die dem Verkehrsaufkommen entspricht.

Der Ziegeleiweg, der für den Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet die Verbindung zur Borchshöher Straße darstellt, wird mit 10 m Breite festgesetzt.

Die Straße Haselbusch soll bis zu ihrer südlichen Abknickung in 10 m Breite weitergeführt werden. Der Teil zum Borchsholt soll 8,0 m Breite erhalten. Dieser Ausbau entspricht dem in städtischem Besitz befindlichen Planstraßengrund.

Die neue Erschließungsstraße vom Ziegeleiweg abgehend zwischen den Häusern 9 und 11 soll ebenfalls auf die in der Örtlichkeit vorhandene Breite von 8,0 m beschränkt werden.

Die Wohnwege im Plangebiet sollen eine Gesamtbreite von 4,50 m erhalten, wobei der erste Teil des vom Borchsholt abgehenden Wohnweges neben Haus Nr. 18 auf 6,0 m Breite erweitert werden soll. Dieser Teil des Wohnweges ist bereits teilweise ausgebaut und dient als Zuwegung zum Dauerkleingartengebiet.

7.5 Grünflächen

Im Planbereich ist eine größere, zusammenhängende Grünfläche vorhanden, die bereits für Dauerkleingärten genutzt wird. Diese Fläche wird durch die Festsetzung „Grünfläche (Dauerkleingärten)" planungsrechtlich gesichert.

Westlich im Anschluß an die Dauerkleingärten befindet sich eine ca. 4.500 qm große, baumbestandene Grünfläche, die für das angrenzende Wohngebiet von hohem Wert ist. Durch die Festsetzung als Grünfläche (Park, Grünanlage) wird die Erhaltung dieser Grünfläche gesichert.

7.6 Sonstige Festsetzungen

Im Planbereich befinden sich Grundstücke, die nicht mit dem PKW erreichbar sind. Für diese Grundstücke sind an anderer Stelle zur Deckung des Parkplatzbedarfes Flächen für Garagen ausgewiesen.

Ferner werden im Kleingartengebiet Fahr-, Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt.

Ein Teil des Baumbestandes, der für das Landschaftsbild städtebaulich bedeutend ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG als „zu erhaltende Bäume" festgesetzt. Im übrigen wird auf die Baumschutzverordnung hingewiesen.

7.7 Nachrichtliche Übernahmen

Auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen.

8. **Kosten**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelten Kosten verursachen:

Ausbau von Straßen und Wegen

DM 365 000,— für den Grunderwerb
DM 1 870 000,— für den Straßenbau
DM 738 000,— für den Kanalbau
DM 33 000,— für regulierungsbedingte Umbauarbeiten

Von den genannten Kosten 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 gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

9. **Flächenangaben**

Für die verschiedenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung:

Wohnbauflächen:	10,84 ha
Grünflächen:	2,82 ha
Verkehrsflächen:	2,00 ha
Gesamtfläche:	15,66 ha

10. **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.

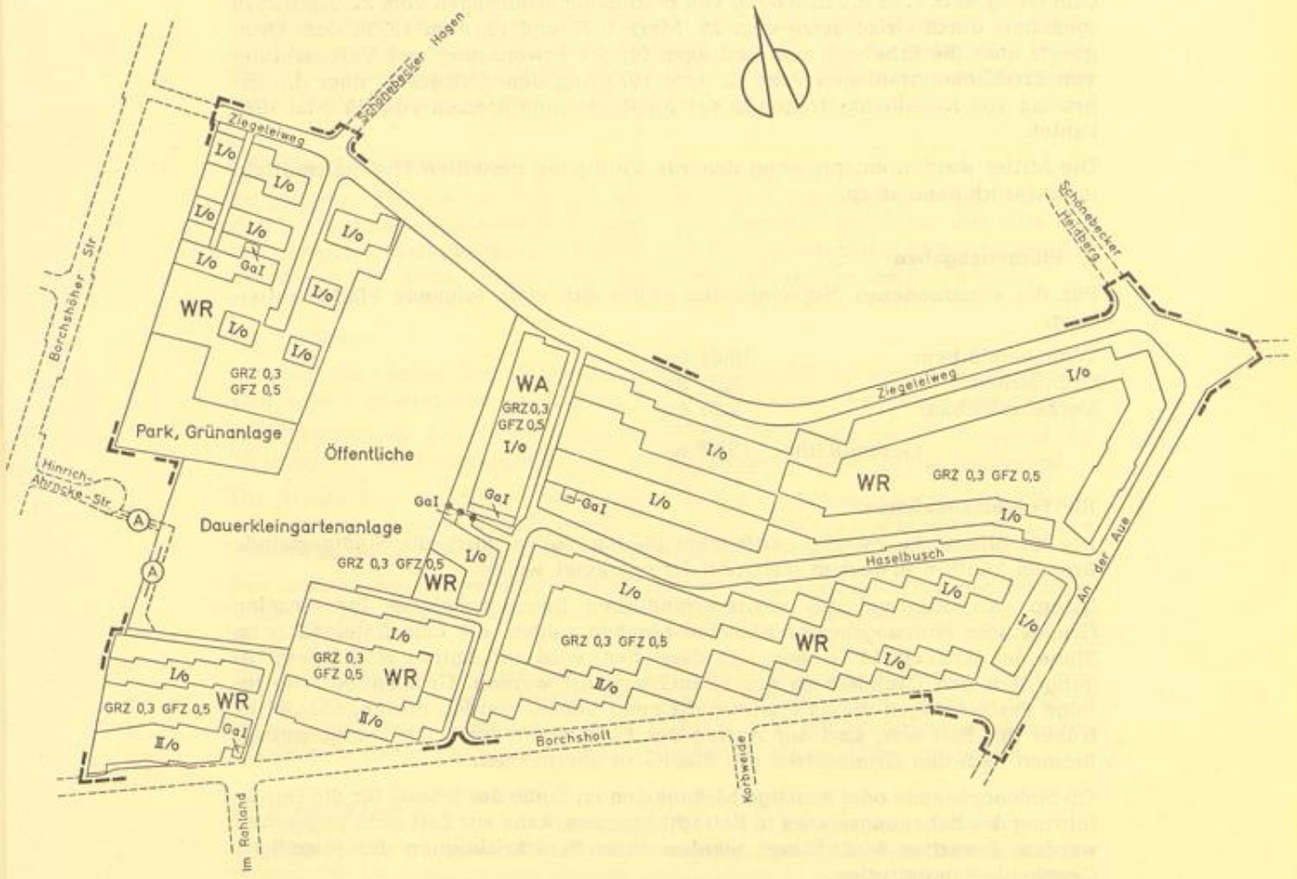
Ob bodenordnende oder sonstige Maßnahmen im Sinne des BBauG für die Durchführung des Bebauungsplanes in Betracht kommen, kann zur Zeit nicht abgesehen werden. Derartige Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten getroffen.

Entgegenstehende oder gleichlautende, früher beschlossene Bebauungspläne innerhalb dieses Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 355

für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Ziegeleiweg (einschließlich), An der Aue (einschließlich) und Borchsholt in Bremen - Vegesack



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
—(A)—	Abwasserleitung
GaI	Garagen, eingeschossig
[-----]	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung