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 9/514

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 514 S
15. 01. 79

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 902

für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Herbartstraße sowie jeweils beidseitig Schönebecker Hagen, An der Schulwiese, Schönebecker Heidberg und Ziegeleiweg 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 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 Enteigung 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 zwischen Borchshöher Straße, Herbartstraße sowie jeweils beidseitig Schönebecker Hagen, An der Schulwiese, Schönebecker Heidberg und Ziegeleiweg in Bremen-Vegesack wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 17. Dezember 1976 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird (Bebauungsplan 902). 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
Bremische Evangelische Kirche
Katholische Gemeinde zu Bremen

Mit den beteiligten Behörden und Stellen — außer der Handwerkskammer Bremen — besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Handwerkskammer Bremen wandte sich anläßlich der Erarbeitung der ersten Planfassung vom 22. November 1976 gegen die geplante Festsetzung „Reines Wohngebiet" im Bereich des Grundstücks Schönebecker Hagen Nr. 9 und trug dazu folgendes vor:

„Im Bereich dieses Bebauungsplanes, nämlich in dem Straßenzug Schönebecker Hagen auf dem Grundstück Nr. 9 befindet sich ein Tischlereibetrieb, der von dem Tischlermeister Friedel Harten geführt wird. Dieses Handwerksunternehmen wurde am 3. Mai 1961 in die Handwerksrolle der Handwerkskammer Bremen eingetragen.

Im Verlaufe der vergangenen ca. 15 Jahre hat sich Tischlermeister Harten einen festen Kundenstamm in der Umgebung seines Betriebes geschaffen. Wie unsere Recherchen ergaben, arbeitet er fast ausschließlich für private Auftraggeber und erfüllt damit u. E. eine sehr wichtige Versorgungsfunktion im Einzugsbereich seines Unternehmens. Wie wir weiter festgestellt haben, befindet sich im weiteren Umkreis dieses Tischlereibetriebes kein Konkurrent.

Auch aus diesem Grunde erscheint es im Interesse der umwohnenden Bevölkerung als sehr dringlich, den einzigen dort ansässigen Tischlereibetrieb, der — wie bereits erwähnt — fast ausschließlich Privataufträge erfüllt, zu erhalten.

Wir müssen mit Nachdruck darauf hinweisen, daß, würde die Existenz dieses Betriebes durch planerische Maßnahmen infrage gestellt, die Versorgung dieses Gebietes mit entsprechenden handwerklichen Dienstleistungen auf nicht vertretbare Weise gefährdet wäre.

Wir konnten uns am Ort direkt davon überzeugen, daß die Belästigung in der Nachbarschaft dieses Betriebes wohnenden Anlieger äußerst gering ist. Diese Tatsache ist wohl auch darauf zurückzuführen, daß es sich um einen sog. 1-Mann-Betrieb handelt.

Wir müssen Sie dringend bitten, den Abschnitt dieses Bebauungsplanes, in dem der genannte Betrieb sich befindet, als ‚Mischgebiet' zumindest aber als ‚Allgemeines Wohngebiet' auszuweisen, um so zur Erhaltung und gedeihlichen Entwicklung dieses Unternehmens beizutragen. Wir sind der Überzeugung, daß der reine Bestandsschutz, den dieser Betrieb genießen würde, bei der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 902 als ‚Reines Wohngebiet' auf längere Sicht nicht ausreichen würde, diesen Betrieb konkurrenzfähig zu erhalten. Bei zunehmender Schärfe des Konkurrenzkampfes muß es klein- und mittelständischen Betrieben möglich sein, durch entsprechende Umbau- oder Rationalisierungsmaßnahmen ihren Betrieb den neuen Erfordernissen des Marktes anzupassen."

Hierauf wird erwidert:

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes trägt aufgrund der bisherigen Entwicklung und des Baubestandes eindeutig den Charakter eines reinen Wohngebietes, das sich auch städtebaulich in die weitere Umgebung einfügt. Der fragliche Tischlereibetrieb konnte hier nur wegen seiner geringen Größe (1-Mann-Betrieb) und geringen Beeinträchtigungen für die Umgebung bestehen. Sofern dem Betrieb jedoch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, wären damit mögliche größere Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke verbunden. In diesem Fall könnte der Fortbestand des Betriebes an dieser Stelle städtebaulich nicht vertreten werden, da er dann in ein Gewerbegebiet einzuordnen wäre. Stadtplanerisch wird daher keine vertretbare Möglichkeit gesehen, für den fraglichen Bereich eine andere Ausweisung als „Reines Wohngebiet" zu treffen, zumal eine derartige Festsetzung (z. B. als Mischgebiet) für ein Einzelgrundstück wohl den Abwägungskriterien des § 1 Abs. 4 und 5 Bundesbaugesetz widersprechen würde.

Im übrigen muß darauf hingewiesen werden, daß dem Tischlereibetrieb mit Bescheid vom 18. Januar 1972 bereits ein Nutzungsverbot erteilt wurde, weil der Betrieb auch nach geltendem Recht in der festgesetzten Gewerbeklasse IV unzulässig ist. Aufgrund des Widerspruchs vom 15. Februar 1972 und der Behandlung im Widerspruchsbeirat wurde das Verbot zwar aufgehoben, da konkrete Nachbarbeschwerden nicht vorlagen, jedoch wurde darauf hingewiesen, daß jederzeit die Erteilung eines erneuten Nutzungsverbotes möglich sei, wenn begründete nachbarliche Beschwerden dies erforderlich machen sollten. Damit wurde dem Betrieb ein faktischer Bestandsschutz unter der Auflage zugebilligt, die nachbarliche Wohnnutzung nicht zu stören.

Auch nach dem neuen Bebauungsplan 902 genießt der Betrieb in der bisherigen Größe insoweit Bestandsschutz.

In Kenntnis der Erwiderung hat die Deputation für Bau und Raumordnung am 17. Dezember 1976 den Beschluß zur ersten öffentlichen Auslegung (Planfassung vom 22. November 1976) gefaßt. Sie hat weiterhin am 1. Juni 1978 beschlossen, die in diesem Punkte unveränderte Neufassung des Bebauungsplanentwurfes (Planfassung vom 7. April 1978) erneut öffentlich auszulegen.

Das Ortsamt Vegesack (Beiratssitzung am 18. April 1978) hat der Neufassung des Bebauungsplanentwurfes 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 21. Oktober 1975. Weiterhin hat die erste Planfassung vom 22. 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 26. Februar, 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 22. 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 30 Schreiben mit Bedenken und Anregungen, teilweise als Sammeleinwendungen, mit insgesamt 128 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 Kreis 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 war der Schönebecker Hagen ein ganz besonderes Thema, da die meisten Einwendungen sich gegen eine Verbreiterung wenden.

Für den Schönebecker Hagen wurde eine Vermessung durchgeführt und dabei festgestellt, daß die vorhandene Straßenbreite bis zu den vorhandenen Hecken beibehalten werden kann. Dies bedeutet zwar eine teilweise Regulierung, die sich aber zum überwiegenden Teil auf die bereits beanspruchten Grundstücksteile beschränkt. Die den Charakter der Straße prägenden Hecken bleiben bis auf 2 Ausnahmen erhalten, so daß von einer Veränderung des Ortsbildes nicht gesprochen werden kann. Darüber herrschte auch im Ausschuß Einigkeit. Das Gleiche gilt für den Schönebecker Heidberg und das Borchshöher Feld.

Im Ausschuß wurde man sich ebenfalls einig darüber, daß die Profilgestaltung erst bei der Aufstellung der Ausbaupläne festgelegt wird.

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 Kostenverteilungsmaßstäbe 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.

Ein weiterer Diskussionspunkt war die geplante Bebauung im neu zu erschließenden Gebiet zwischen Schönebecker Hagen und Borchshöher Straße. Im Ausschuß wurde vorgeschlagen, daß die Ausnutzungsmöglichkeiten im gesamten Planbereich — ausschließlich der zweiten Bauzone auf einem Grundstück — einander angeglichen werden. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf 2, zur Wahrung des Ortsbildes aber die Firsthöhe auf 9,0 m, die Traufhöhe auf 5,50 m und die Sockelhöhe mit 0,50 m festgesetzt werden. Damit ist eine unangemessene Verdichtung im neuen Erschließungsgebiet weitestgehend ausgeschlossen, da diese Ausweisungen dem vorwiegend vorhandenen Bestand entsprechen. Aus dem gleichen Grund soll außerdem die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt werden. Eine Ausnahme bilden hier lediglich die Gartenhofhäuser, die entsprechend der Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,6 festgesetzt werden sollen.

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

— Änderung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II

— Herabsetzung der Geschoßflächenzahl auf 0,5

— Festsetzung von First-, Trauf- und Sockelhöhen

— Festsetzung von Hecken als Vorgarteneinfriedigungen.

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 im wesentlichen folgendes:

Der Schönebecker Hagen soll nur auf 7,0 m Breite ausgebaut werden.

Ferner wird die unterschiedliche Ausnutzbarkeit des neuen Erschließungsgebietes und der vorhandenen Grundstücke angesprochen. Außerdem wenden sich die Unterzeichner gegen eine Kostenbeteiligung von 90 % am Straßenausbau.

Hierauf wird erwidert:

Im allgemeinen Teil unter 3. wurde bereits ausgeführt, daß eine Vermessung des Schönebecker Hagens eine vorhandene Breite von 8 m ergeben hat. Dies bedeutet eine Erhaltung des vorhandenen Zustandes. Es darf in allen anderen Punkten ebenfalls auf die allgemeinen Ausführungen unter 3. verwiesen werden.

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

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

Zur Kostenverteilung, den Straßenprofilen sowie der Erhaltung der Hecken und des Straßencharakters wird ebenfalls auf die Ausführungen unter 3. und 3.1.1 verwiesen.

Es wird daher empfohlen, den Bedenken z. T. stattzugeben und dem Bebauungsplanentwurf in seiner geänderten Form zuzustimmen.

3.1.3 Ludwig Plöger, Schönebecker Hagen 13, und

3.1.4 Erbengemeinschaft Lina Hartz, Alfred Biewig, Ziegeleiweg 8,

wenden sich gegen die nicht überbaubare rückwärtige Grundstücksfläche südöstlich des Schönebecker Hagens. Außerdem wird nach der Bezahlung der Straßenbaukosten der neuen Erschließungsstraße gefragt. Es wird befürchtet, daß Anlieger die Kosten mittragen müssen.

Hierauf wird erwidert:

Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke südöstlich des Schönebecker Hagens kann nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken gesehen werden. Sollte sich nach Untersuchungen zum angrenzenden Bebauungsplan 980 eine andere Ausweisung ergeben, werden hierfür neue Festsetzungen in diesem Plan getroffen. Die Ausweisung einer Bauzone zum jetzigen Kenntnisstand kann aus städtebaulicher Sicht nicht erfolgen.

Zum Komplex der Kostenfrage ist in den allgemeinen Ausführungen unter 2. bereits Stellung genommen worden. Zur Frage der Kostenbeteiligung an der Neuerschließung kann gesagt werden, daß hierfür eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtgemeinde getroffen wird. Dabei wird auch die Bezahlung geregelt, die bis auf die Kostenbeteiligung von 10 % der Stadtgemeinde zu Lasten des Erschließungsträgers geht.

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

3.1.5 Heinz-Hermann Schröder, Schönebecker Hagen 41, und 5 Mitunterzeichner wenden sich gegen den Bebauungsplan in folgenden Punkten:

Es seien nicht alle Bäume eingetragen. Die Kreuzung Schönebecker Hagen/An der Schulwiese und Borchshöher Feld sei zu gefährlich. Die Einfahrt Herbartstraße in Richtung Kreuzung solle gesperrt werden. Die Einwender wollen die Straßenbaukosten, die sie zu zahlen haben, genau wissen.

Außerdem stelle sich die Frage, ob der Schönebecker Hagen im Bebauungsplan 902 oder im Bebauungsplan 931 abgerechnet wird.

Hierauf wird erwidert:

Im Bebauungsplanentwurf sind nur Bäume eingetragen, die das Landschaftsbild mitprägen.

Die vorgeschlagene Verkehrsregelung wird nicht durch den Bebauungsplan festgelegt, sondern erfolgt durch das Stadt- und Polizeiamt.

Die endgültigen Anliegerkosten können erst nach dem Ausbau der Straße ausgerechnet und mitgeteilt werden. Dies ist ebenfalls eine Regelung, die nicht im Bebauungsplan vorgenommen wird. Außerdem erfolgt die Abrechnung straßenweise, aber keinesfalls nach den Geltungsbereichen der Bebauungspläne.

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

3.1.6 Josefa Isenberg, Schönebecker Hagen 6,
wendet sich gegen die Bebauung im neuen Erschließungsgebiet zwischen Schönebecker Hagen und Borchshöher Straße.

Hierauf wird erwidert:

Dieser Fragenkomplex ist bereits in den allgemeinen Vorbemerkungen unter 2. behandelt. Es wird hierauf verwiesen.

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

3.1.7 Karl Bösch, Schönebecker Hagen 8,
wendet sich im wesentlichen gegen folgendes:

Von seinem Grundstück werden 10,0 m durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in die mit GH bezeichnete Nutzungsart einbezogen. Ferner wendet er sich gegen die Dichte der Bebauung des neuen Erschließungsgebietes. Weiter wendet er sich gegen die Verbreiterung und die dadurch bedingte Beseitigung von Bäumen am Schönebecker Hagen. Auch er fragt, ob die Kosten der Neuerschließung von allen im Bebauungsplan Wohnenden getragen werden müssen.

Hierauf wird erwidert:

Die Abtrennung der unterschiedlichen Nutzung erfolgte nach Angaben des Erschließungsträgers zum Teil während der Grundstücksankäufe. Offensichtlich ist der Vertrag mit dem Einwender anders abgeschlossen worden als geplant war. Der Bebauungsplan wurde entsprechend abgeändert.

Die Bebauungsdichte ist bereits unter 3. behandelt worden und es wird darauf verwiesen.

Zur befürchteten Verbreiterung des Schönebecker Hagens wird ebenfalls auf Punkt 3 verwiesen. Im übrigen wird das Grundstück Nr. 8 von keiner Regulierung betroffen.

Zur Kostenfrage wird auf 3.1.3 und die allgemeinen Ausführungen unter 3. verwiesen.

Es wird empfohlen, die Einwendungen zum Teil zu berücksichtigen und dem Plan in der geänderten Form zuzustimmen.

3.1.8 Friedel Harten, Schönebecker Hagen 9,
vertreten durch die Rechtsanwälte Meyer-Herksen/Niedergesäß, Reeder-Bischoff-Straße 68, Bremen 70,

wendet sich gegen die Ausweisung von reinem Wohngebiet, da er dann seine Tischlerei dort nicht betreiben könne. Sein Betrieb habe eine Versorgungsfunktion in seinem Einzugsbereich.

Ein Vergleich wird mit dem städtischen Grundstück am Ziegeleiweg angestellt, das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen war. Der Einwender verlangt für sein Grundstück die Ausweisung WA und sieht durch diese Ausweisung keine erhebliche Belästigung der anderen Einwohner.

Hierauf wird erwidert:

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes trägt aufgrund der bisherigen Entwicklung und des Baubestandes eindeutig den Charakter eines reinen Wohngebietes, das sich auch städtebaulich in die weitere Umgebung einfügt. Der fragliche Tischlereibetrieb konnte hier nur wegen seiner geringen Größe (1-Mann-Betrieb) und geringen Beeinträchtigungen für die Umgebung bestehen. Sofern dem Betrieb jedoch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen, wären damit mögliche größere Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke verbunden. In diesem Fall könnte der Fortbestand des Betriebes an dieser Stelle städtebaulich nicht vertreten werden, da er dann in ein Gewerbegebiet einzuordnen wäre. Stadtplanerisch wird daher keine vertretbare Möglichkeit gesehen, für den fraglichen Bereich eine andere Ausweisung als „Reines Wohngebiet" zu treffen, zumal eine derartige Festsetzung (z. B. als Mischgebiet) für ein Einzelgrundstück wohl den Abwägungskriterien des § 1 Abs. 4 und 5 Bundesbaugesetz widersprechen würde. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes würde die Tischlerei des Einwenders ebenfalls nicht zulassen.

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

3.1.9 Heinrich Lilienthal, Schönebecker Hagen 9, vertreten durch die Rechtsanwälte Meyer-Herksen/Niedergesäß, Reeder-Bischoff-Straße 68, Bremen 70,

wendet sich gegen die dichte Bebauung im Erschließungsgebiet zwischen Schönebecker Hagen und Borchshöher Straße. Durch die dichte Bebauung werde auch die Verbreiterung der Verkehrsflächen notwendig. Auch von diesem Einwender wird wie unter 3.1.8 die Ausweisung von WA gefordert. Er schlägt die rückwärtige Erschließung durch Hammergrundstücke südlich des Schönebecker Hagens vor. In diesem Zusammenhang plädiert Herr L. für den Fortfall der Garagenzone.

Im übrigen spricht der Einwender sich gegen den Ausbau des Schönebecker Heidberges, der Straße An der Schulwiese und speziell des Schönebecker Hagens aus. Dadurch würden auch die charakteristischen Heckenbestände gefährdet. Allgemein wendet er sich gegen die Erschließungskosten.

Die besonders tiefe Vorgartenzone vor seinem Haus ist seiner Ansicht nach nicht berechtigt.

Hierauf wird erwidert:

Zu der Bebauungsdichte im Erschließungsgebiet zwischen Schönebecker Hagen und der Borchshöher Straße ist unter den allgemeinen Ausführungen unter 3. ausführlich Stellung genommen worden.

Zur Verbreiterung der Verkehrsfläche wird ebenfalls auf 3. verwiesen. Dort wird festgestellt, daß nur im Rahmen der bereits freigelegten Vorgärten reguliert wird. Der bemängelte Fortfall der Hecken ist damit nicht gegeben.

Die Forderung der Änderung der Art der baulichen Nutzung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet ist bereits unter 3.1.8 behandelt. Es wird hierauf verwiesen.

Die rückwärtige Bebauung durch Hammergrundstücke wurde von einer Erbengemeinschaft ebenfalls gefordert. Es darf daher auf 3.1.4 verwiesen werden.

Die Frage der Erschließungskosten ist ebenfalls unter 3. bereits behandelt worden.

Der Einwender verlangt wiederholt die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes in Schönebeck. Dieser Charakter wird im Schönebecker Hagen durch den im Straßenbild wohltuenden tiefen Vorgarten des Einwenders mitgeprägt. Die hohen Eichenbestände verlangen geradezu eine größere Vorgartenfläche. Die Verringerung des Vorgartens kann daher aus stadtbildgestalterischen Gesichtspunkten nicht unterstützt werden.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen, wobei einige Bedenken gegenstandslos sind. Dem Plan sollte in der vorgelegten Form zugestimmt werden.

3.1.10 Dieter Hantke, Schönebecker Hagen 37,

wendet sich gegen die Straßenverbreiterung und Eckabrundung. Er verlangt weiter, daß die Grenze am Schönebecker Hagen wie bisher verlaufen solle. Außerdem spricht der Einwendende die hohen Ausbaukosten an.

Hierauf wird erwidert:

Im Bereich des Schönebecker Hagens und der Schulwiese soll keine Verbreiterung erfolgen. Notwendig ist lediglich die Eckabrundung, die sich allerdings aus Verkehrssicherheitsgründen nicht vermeiden läßt. Der Verlauf der neuen Straßenbegrenzungslinie wird auf die bisherige Grenze verlegt, so daß diesem Einwand stattgegeben werden kann.

Die Kostenfrage ist unter Punkt 3. bereits behandelt.

Es wird empfohlen, den Bedenken zum Teil zu folgen und dem Plan in der abgeänderten Form zuzustimmen.

3.1.11 Heinrich Grüne, Schönebecker Hagen 14,

wendet sich gegen die Straßenbaukosten, da er einen Vertrag mit der „Nordbremischen" habe, nach dem diese die Kosten übernehme.

Hierauf wird erwidert:

Bei dem Vertrag handelt es sich um einen Privatvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Einwender. Im Bebauungsplan werden darüber keine Aussagen gemacht und daher kann hierzu auch nicht Stellung genommen werden.

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

3.1.12 Hellmut Lehmann, Schönebecker Hagen 19,

wendet sich im wesentlichen gegen die dichte Bebauung im Rahmen der neuen Erschließung, die seiner Meinung nach den Charakter Schönebecks verändert.

Hierauf wird erwidert:

Dieser Fragenkomplex ist eingehend unter Punkt 3. behandelt worden. Es wird daher hierauf verwiesen.

Es wird empfohlen, der Einwendung zum Teil zu folgen und dem Plan in der abgeänderten Form zuzustimmen.

3.1.13 Heinrich Dudka, Schönebecker Hagen 11,
Käthe Trohl, Schönebecker Hagen 11,

verlangen die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung auf ihrem Grundstück und stellen die Frage, wer die Kosten für die Neuerschließung trägt. Auch diese Einwender fordern die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet.

Hierauf wird erwidert:

Die rückwärtige Bebauung und die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ist unter 3.1.9 bereits ausführlich behandelt worden. Hierauf wird verwiesen.

Die Kosten für die Neuerschließung werden nach den einschlägigen Ortsgesetzen verteilt. Eine Abwälzung der Kosten auf den gesamten Bebauungsplanbereich ist pauschal nicht möglich.

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

3.1.14 Freimut Mayen, Schönebecker Hagen 38,

wendet sich gegen die geplante Bebauung im Erschließungsgebiet.

Hierauf wird erwidert:

Dieser Komplex ist eingehend unter den allgemeinen Ausführungen unter 3. behandelt worden. Es wird darauf verwiesen.

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

3.1.15 Erwin Ahlmann, Schönebecker Hagen 4,

hat Bedenken, ob seine vorhandene Heißmangel im reinen Wohngebiet noch zulässig sei. Außerdem wendet er sich gegen die Bebauung im Erschließungsgebiet und macht den Vorschlag, daß die Stadt die Kosten des Straßenausbaues übernimmt.

Hierauf wird erwidert:

Eine Heißmangel ist ein Betrieb, der im reinen Wohngebiet zulässig ist. Zu den übrigen Fragen kann nur auf 3. und auf die vorherigen Aussagen verwiesen werden.

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

3.1.16 Peter Biewig, Schönebecker Hagen 5,

bemängelt, daß keine Bürgerbeteiligung erfolgte. Außerdem sieht er durch die Neubebauung zwischen Borchshöher Straße und dem Schönebecker Hagen den Charakter des Ortsbildes zerstört. Im weiteren wendet er sich gegen die Straßenverbreiterungen und die damit verbundenen Kosten, die die Bürger zu 90 % tragen sollen. Er fordert für sein Grundstück die Möglichkeit der rückwärtigen Bebauung.

Hierauf wird erwidert:

In den Überleitungsvorschriften zum BBauG (Artikel 3 § 1 Abs. 2) ist festgelegt, daß Pläne, deren Aufstellung bereits bei Inkrafttreten — 1. Januar 1977 — des Gesetzes beschlossen war oder bei denen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen 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 (vgl. hierzu die Ausführungen unter 3.).

Die übrigen Einwände sind bereits eingehend behandelt (vgl. hierzu die Ausführungen unter 3. und 3.1.9).

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

3.1.17 Johann Schwarze, Schönebecker Hagen 28,

fordert die rückwärtige Baumöglichkeit auf seinem Grundstück und glaubt, daß alle Anlieger die Neuerschließung mit bezahlen sollen.

Hierauf wird erwidert:

Es wird auch hier auf die Ausführungen zu 3. und 3.1.9 verwiesen.

Es wird empfohlen, den Bedenken zum Teil stattzugeben und dem Plan in der geänderten Art zuzustimmen.

3.1.18 Alex Wietzke, Schönebecker Hagen 10,
Dora Deppe, Schönebecker Hagen 12,

wenden sich gegen die Bebauung im neuen Erschließungsgebiet und gegen die Ausweisung einer Garagenzone, durch die eine Erweiterung ihrer Wohnhäuser verhindert werde. Auch sie wenden sich gegen eine Kostenbeteiligung an der neuen Erschließungsanlage.

Hierauf wird erwidert:

Zur Bebauung im Erschließungsgebiet sowie den Straßenbaukosten wird auf die allgemeinen Ausführungen unter 3. verwiesen.

Die Festsetzung einer Garagenzone verhindert nicht den Bau von Garagen in der Hauptgebäudezone, sondern schafft eine zusätzliche Möglichkeit für den Garagenbau. Ein Aus- oder Anbau wird dadurch nicht verhindert, da bei Bauzonentiefen von 16,0 m immer noch genügend Baufläche vorhanden ist.

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

3.1.19 Herma und Wilhelm Rosenbrock, Ziegelenweg 30,

wenden sich gegen die Bebauung im Erschließungsgebiet, da der Käufer eine Bebauung mit Einzelhäusern zusicherte. Sie hätten außerdem eine schriftliche Zusicherung von der Nordbremischen Gesellschaft für Wohnungsbau, daß ihnen keine Anliegerkosten entstehen.

Hierauf wird erwidert:

Bei den Absprachen und Zusicherungen vom Käufer der Grundstücke handelt es sich um privatrechtliche Abmachungen, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein können.

Im übrigen wird auf die allgemeinen Ausführungen zu 3. verwiesen.

3.1.20 Manfred und Gerlinde Reese, Ziegeleiweg 4 A,

wenden sich gegen den Bebauungsplan, da sie aufgrund der topographischen Lage keine Garage auf ihrem Grundstück errichten können.

Hierauf wird erwidert:

Nach nochmaliger Überprüfung wurde der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Es wird empfohlen, der Anregnung zu folgen und der Änderung zuzustimmen.

3.1.21 A. Meinert, Ziegeleiweg 2,

wendet sich gegen die dichte Bebauung des Erschließungsgebietes.

Hierauf wird erwidert:

Die Erwiderung zu diesem Vorwurf wurde in den allgemeinen Ausführungen unter 3. dargelegt. Es wird hierauf verwiesen.

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

3.1.22 Schönebecker Bürgerverein, 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 Hagens im Bebauungsplan eingetragen sind.

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

Hierauf wird erwidert:

Die Erörterung der Straßenverbreiterungen erfolgte bereits in den allgemeinen Ausführungen unter 3. Hierauf wird verwiesen.

Im Bebauungsplan sind nicht alle Bäume eingetragen, sondern nur Bäume, die das Straßenbild so wesentlich beinflussen, daß ihre Erhaltung aus städtebau-

lichen Gründen unbedingt erfolgen muß. Der Fragenkomplex der Kostenverteilung ist ebenfalls unter 3. behandelt worden.

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, den Anregungen zum Teil stattzugeben und dem Plan in der geänderten Form zuzustimmen.

3.1.23 Heinrich Voss, Schönebecker Feld 16,

wendet sich gegen folgendes:

In der Örtlichkeit soll eine Straßenbreite von 11,0 m vermessen worden sein, wobei im Bebauungsplan nur 10,0 m festgesetzt sind.

Die Straße sei abweichend vom Bebauungsplan gebaut worden und ferner sei sein Haus zweigeschossig gebaut und widerspreche der geplanten eingeschossigen Bauweise.

Hierauf wird erwidert:

Bei der Vermessung wurde offensichtlich durch falsche Angaben des Grundstückseigentümers — Nordbremische Gesellschaft — eine 11,0 m breite Straße vermessen. Der Planentwurf wurde der Örtlichkeit entsprechend der Einwendung angepaßt und auf eine Straßenbreite von 10,0 m reduziert.

Die weiteren Bedenken des Einwenders wurden im geänderten Plan ebenfalls berücksichtigt, da offensichtlich abweichend von den Konklusumsplänen gebaut wurde.

Zur Zweigeschossigkeit wird auf die allgemeinen Ausführungen unter 3. verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zu berücksichtigen und dem geänderten Planentwurf zuzustimmen.

3.1.24 Erika Vöge, Borchshöher Feld 14,

31..25 J. Stampa, Borchshöher Feld 23,

3.1.26 Knut Linde, Borchshöher Feld 13, und

3.1.27 Heinrich Mahlstedt, Borchshöher Feld 11,

wenden sich gegen die eingeschossige Bauweise, da ihre Häuser zum Teil nach Landesrecht bereits zweigeschossig seien.

Hierauf wird erwidert:

Zu diesem Fragenkomplex ist in den allgemeinen Ausführungen bereits Stellung genommen worden. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

Es wird empfohlen, den Einwendungen zu folgen und dem Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

3.1.28 Erika und Karl-Heinz Lange, Borchshöher Feld 21,

haben festgestellt, daß die Nachbargrundstücke eine Bauzone mit 16,0 m Tiefe haben, während die Zone auf ihrem Grundstück nur 15,0 m ist. Sie beantragen eine Tiefe von 17,0 m. Ferner sprechen auch sie sich für die Zweigeschossigkeit aus.

Hierauf wird erwidert:

Die Tiefe der Bauzonen kann dahingehend korrigiert werden, daß die Zone auch hier auf 16,0 m erweitert wird. Eine noch größere Tiefe ist nicht vertretbar, da diese Zone aufgrund der Grundflächenzahlen gar nicht genutzt werden kann. Der Forderung nach Zweigeschossigkeit wird entsprochen (vgl. hierzu die Ausführungen unter 3.).

Es wird empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben und dem Bebauungsplanentwurf in der geänderten Form zuzustimmen.

3.1.29 Richard Kaube, Borchshöher Straße 117,

erhebt Einspruch, da die Stellplätze auf öffentlichem Grund nicht dem Kaufvertrag entsprechend ausgewiesen seien. Auch er spricht sich für eine zweigeschossige Bauweise aus und verlangt eine Garagenzone, wie auf anderen Grundstücken.

Hierauf wird erwidert:

Die Stellplatzfrage wurde geprüft und entsprechend abgeändert. In bezug auf die Zweigeschossigkeit wird auf 3. verwiesen.

Auf die Ausweisung einer Garagenzone kann verzichtet werden, da Bebauungstiefen von 18 m festgesetzt werden sollen. Bei tiefen Bauzonen ist ein Garagenbau möglich. Daher erübrigt sich die geforderte Ausweisung.

Es wird empfohlen, den Bedenken teilweise zu folgen und dem Bebauungsplanentwurf in der geänderten Form zuzustimmen.

3.1.30 Ulf Brühling, Herbartstraße 5 A, und
Alma Les, Herbartstraße 7,

wenden sich gegen die 16,0 m tiefe Bauzone und verlangen eine Änderung auf 24,0 m.

Auf ihrem westlich angrenzenden Nachbargrundstück soll ein nicht überbaubarer Streifen von ca 4,0 m entlang ihrer Grenze freigehalten werden.

Hierauf wird erwidert:

Eine Bauzone von 16,0 m Tiefe ermöglicht eine Bebauung von ca. 350 qm Grundfläche bei den fraglichen Grundstücken. Die bebaubare Fläche läßt alle Möglichkeiten für den Einfamilienhausbau offen; eine Bauzonentiefe, die erheblich darüber hinausgehen würde, ließe eine andere Bebauungsmöglichkeit zu, die ortsuntypisch wäre und auf den rückwärtigen Grundstücken städtebaulich nicht erwünscht ist.

Eine nicht überbaubare Fläche auf dem Nachbargrundstück ist nicht erforderlich, da nach landesrechtlichen Vorschriften ein Bauwich einzuhalten ist. Die auf dem Bauwich zulässige Bebauung muß jedoch geduldet werden. Dies gilt allerdings auch für den Einwender.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen und dem Plan in seiner geänderten 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 7. 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 7 Schreiben mit Bedenken und Anregungen ein. Hierzu ist folgendes auszuführen:

4.1 H. Lilienthal, Schönebecker Hagen 9,
vertreten durch die Rechtsanwälte Meyer-Herksen/Niedergesäß, Reeder-Bischoff-Straße 68, Bremen 70,

wendet sich gegen die Verdichtung im Neubaugebiet und verweist auf seinen Einspruch zur ersten öffentlichen Auslegung.

Außerdem sei durch die Ausweisung von reinem Wohngebiet die Versorgung der Anwohner nicht mehr gesichert. Das Gebiet des Bebauungsplanes müsse als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die Grundstücke südlich des Schönebecker Hagens solle eine 2. Bauzone ausgewiesen werden.

Das Grundstück Schönebecker Hagen 9 habe einen doppelt so tiefen Vorgarten wie die Nachbargrundstücke. Diese Ausweisung sei nicht gerechtfertigt. Im übrigen wird auf die Begründung des Einspruchs vom 4. März 1977 verwiesen.

Hierauf wird erwidert:

Zu der Bebauungsdichte im Neubaugebiet zwischen Schönebecker Hagen und Borchshöher Straße ist unter den allgemeinen Ausführungen unter Punkt 3. der ersten öffentlichen Auslegung ausführlich Stellung genommen worden. Alle übrigen Einwendungen wurden bereits unter Punkt 3.1.9 ausführlich behandelt. Diesen Ausführungen ist nichts weiter hinzuzufügen, da sich durch die erneut vorgebrachten Bedenken und Anregungen keine neuen Gesichtspunkte ergeben haben.

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

4.2 Friedel Harten, Schönebecker Hagen 9,
vertreten durch die Rechtsanwälte Meyer-Herksen/Niedergesäß, Reeder-Bischoff-Straße 68, Bremen 70,

verweist auf seine Einwendung vom 4. März 1977, deren Inhalt voll bestehen bleibe.

Hierauf wird erwidert:

Da sich die Bedenken nicht geändert haben, wird auf die Behandlung unter Punkt 3.1.8 der ersten öffentlichen Auslegung verwiesen.

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

4.3 Heinz Larmann, Ziegeleiweg 4,

wendet sich gegen den Versprung der vorderen Baugrenze zwischen seinem Nachbarn und seinem Grundstück.

Hierauf wird erwidert:

Der Versprung der Baugrenze ergab sich im wesentlichen aus dem Bestand der Wohngebäude, die mit einem großen, zum Süden ausgerichteten Vorgarten ausgestattet sind. Der Standort der Gebäude auf dem Grundstück entspricht der für das Wohnen wertvollen Himmelsrichtung. Die an diesem Gebäudebestand orientierte Festsetzung der Baugrenze kommt den Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen nach und sichert eine bereits erreichte Wohnqualität.

Durch die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit 0,4 und 0,5 kann die vorgesehene Bauzone von 20 m Tiefe bereits nach dem vorliegenden Entwurf nicht voll ausgenutzt werden, so daß eine Verbreiterung der Bauzone keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit hätte.

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

4.4 Peter Bieweg, Schönebecker Hagen 5,

wendet sich gegen die Bebauung im Erschließungsgebiet zwischen Schönebecker Hagen und Borchshöher Straße, da im Bebauungsplan keine eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Ferner wendet er sich gegen die Verbreiterung des Schönebecker Hagens. Auch er setzt sich für eine rückwärtige Bauzone auf seinem Grundstück ein und wendet sich gegen die Kosten, die durch den Bebauungsplan entstehen. Im übrigen unterscheide sich der vorgelegte Plan nicht vom ersten Entwurf, insofern habe sein damaliger Einspruch vom 1. März 1977 vollinhaltlich Gültigkeit.

Hierauf wird erwidert:

Der Einspruch hat gegenüber dem ersten Einspruch keine neuen Argumente zum Inhalt. Es wird daher auf die Behandlung der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte, unter Punkt 3.1.16 verwiesen.

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

4.5 Ludwig Plöger, Schönebecker Hagen 11, und
Heinrich Dudka, Schönebecker Hagen 13,

wenden sich gegen den Bebauungsplan aus Gründen, die sie bereits anläßlich der ersten öffentlichen Auslegung vorgebracht haben. Im wesentlichen wird hier eine

zweite Bauzone auf den rückwärtigen Grundstücksteilen gefordert. Die Einwender gehen weiter auf die Veranlagung der Grundsteuer ein, nach der sie 80 bis 92 % ihrer Grundstücke als Bauland versteuern müssen.

Hierauf wird erwidert:

Die Ausweisung einer zweiten Bauzone ist bereits ausführlich unter Punkt 3.1.9 der ersten Behandlung der Bedenken und Anregungen erörtert worden. Hierauf wird verwiesen.

Zur Veranlagung der Grundsteuer muß gesagt werden, daß sich durch die Ausweisung der Bauzone die Grundlagen der Besteuerung nicht verändert haben, da das gesamte Grundstück im Baugebiet liegt. Im übrigen ist auch nach heute geltendem Recht eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen nicht zulässig.

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

4.6 Johann Schwarze, Schönebecker Hagen 28,

verweist auf seinen Einspruch vom 27. Februar 1977 und hält diesen Einspruch vollinhaltlich aufrecht.

Hierauf wird erwidert:

Es wird auf die Behandlung dieser Einwendung unter Punkt 3.1.17 zur ersten öffentlichen Auslegung verwiesen.

Es wird empohlen, die nicht ausgeräumten Einwendungen zurückzuweisen und dem Plan in der vorgelegten Form zuzustimmen.

4.7 Wolfgang F. W. Michaelsen, Schönebecker Hagen 21,

wendet sich gegen die Festsetzung einer Sockelhöhe von 0,5 m Höhe insoweit, als sie nur auf das Neubaugebiet beschränkt wird. Diese Festsetzung soll im gesamten Planbereich gültig sein. Es sei sonst zu befürchten, daß im übrigen Plangebiet doch die volle Zweigeschossigkeit ausgenutzt werden könne. Dies entspräche nicht den Vorstellungen, die im Ausschuß, der zur Beratung der Pläne gegründet wurde, entwickelt wurden.

Außerdem solle eine zweite Bauzone auf seinem Grundstück festgesetzt werden.

Hierauf wird erwidert:

Die reale Gefahr, daß bei den im Einzeleigentum stehenden Grundstücken die Zweigeschossigkeit ausgenutzt wird, ist wesentlich geringer als in dem Neubaugebiet (WR¹) und würde im Einzelfall nicht zu einer Störung des Ortsbildes führen. Dies ergibt sich schon daraus, daß keine großen zusammenhängenden Flächen, wie im Neubaugebiet (WR¹), vorhanden sind. Andererseits würde aber die angeregte Festsetzung bei der Mehrzahl der Altbauten dem Bestand widersprechen. Dies würde für die Altbauten einen baurechtswidrigen Zustand ergeben, der bei Umbauten immer wieder zu Schwierigkeiten im Genehmigungsverfahren führen würde.

Nach Abwägung dieser Sachverhalte erscheint die beantragte Anregung nicht gerechtfertigt.

Die Bebauungsmöglichkeit mit einem zweiten Wohnhaus auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist bereits mehrfach behandelt. Es darf auch hier auf Punkt 3.1.9 der ersten öffentlichen Auslegung verwiesen werden.

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

Das Ortsamt Vegesack (Sitzung des Beirates am 27. September 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 902 für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Herbartstraße sowie jeweils beidseitig Schönebecker Hagen, An der Schulwiese, Schönebecker Heidberg und Ziegeleiweg 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 902 für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Herbartstraße sowie jeweils beidseitig Schönebecker Hagen, An der Schulwiese, Schönebecker Heidberg und Ziegeleiweg in Bremen-Vegesack

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schönebeck (Nr. 523) und hat eine Größe von ca. 11,4 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

An den Straßen Schönebecker Hagen, Borchshöher Feld, Herbartstraße, An der Schulwiese und am Schönebecker Heidberg befindet sich eine ein- und zweigeschossige Wohnhausbebauung. Der vorhandene Teil der Straße Borchshöher Feld wurde 1963 nach einer Erschließungsvereinbarung gebaut. Die Bebauung erfolgte hier ebenfalls mit vorwiegend eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise. Der neu zu erschließende Teil zwischen Borchshöher Feld, Schönebecker Hagen, Ziegeleiweg und Borchshöher Straße ist zur Zeit unbebaut und wird überwiegend gärtnerisch genutzt.

3. **Bisherige Festsetzungen**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 251 (Baustaffel- und Gewerbeplan sowie Plan über sonstige Bestimmungen des Ortsamtsbereiches Vegesack, übergeleitet gemäß § 173 Bundesbaugesetz [BBauG], Beschluß der Stadtbürgerschaft: 13. Mai 1959, Bekanntmachung: 30. Juli 1959). Darin ist für das Gebiet für die Herbartstraße, An der Schulwiese, Schönebecker Heidberg und dem südöstlichen Teil des Schönebecker Hagens zwischen Herbartstraße und Schönebecker Heidberg die Baustaffel 1 a (Bauwich 5,0 m) festgesetzt.

Für den Rest des Schönebecker Hagens und den Ziegeleiweg ist die Baustaffel 1 a festgesetzt. Für das gesamte Gebiet gilt die Gewerbeklasse IV.

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 1967 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche" dar. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellungen und enthält entsprechende Festsetzungen. 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 Bauleitplanung von Belang sind. Das trifft insbesondere für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung" und „Wohnen" zu.

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung

A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung

E 1 Wohnen

E 3 Wohnumgebung

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:

— Erhaltung des Ortsbildes

— Sicherung einer bereits erreichten städtebaulichen Ordnung

— Ermöglichung und Steuerung einer Baulückenschließung

— Schaffung der städtebaulichen Grundlagen für eine geordnete Wohnbaunutzung auf den zusammenhängenden, rückwärtigen Grundstücksflächen, insbesondere für eine Eigenheimbebauung.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Da zur Durchsetzung und Sicherung der genannten Planungsziele die geltenden Festsetzungen nicht ausreichen, ist es zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen, mit dem die Verkehrsflächen, die überbaubaren Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere städtebauliche Einzelheiten festgesetzt werden.

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. Die erhobenen Bedenken und Anregungen, die anläßlich dieser Auslegung eingegangen sind, wurden in die Abwägung einbezogen.

Außerdem wurde in zwei 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, im wesentlichen dadurch, daß im neuen Erschließungsgebiet die geschlossene Bauweise in offene umgewandelt wird. Ferner sollen die Ausnutzungsziffern von den Höchstmaßen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 begrenzt werden.

Bei den bereits bebauten Grundstücken im Planbereich wird ebenfalls die zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Außerdem sollen verschiedene Vorschriften der Erhaltung des Ortsbildes dienen.

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 planerischen Vorstellungen entsprechen den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 251. Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der überwiegend vorhandenen Nutzung „Reines Wohngebiet" festgesetzt, wobei Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sein sollen, um den Charakter des Plangebietes nicht zu zerstören und die hohe Wohnqualität des Bereiches nicht zu gefährden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den bereits bebauten Grundstücken wird entsprechend dem Bestand die zweigeschossige offene Bauweise, mit Beschränkungen der First- und Traufhöhen, festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den im Bebauungsplanbereich vorhandenen Häusern mit hohen Drempeln, die nach der Landesbauordnung als zweigeschossig gelten.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, wie sie nach § 17 BauNVO als Höchstmaß für die eingeschossige Bebauung gilt. Für einen geringen Teil des neuen Erschließungsgebietes sind Gartenhofhäuser geplant, die eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 erhalten, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO vorliegen (Gartenhof, der fremder Sicht entzogen ist).

Für die rückwärtigen Bauzonen an der Herbartstraße und zum Teil am Schönebecker Hagen wird die eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, daß im Planbereich zu den bereits vorhandenen ca. 100 Wohneinheiten zusätzlich ca. 60 Wohneinheiten als Eigenheime (überwiegend als Reihenhäuser und Gartenhofhäuser) neu errichtet werden können.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen Bauweise in den bereits bebauten Gebieten entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 251 als auch der vorhandenen Bebauung. Für einen unter III beschriebenen Teil gilt derzeit die Baustaffel 1 a mit 5,0 m Bauwich. Da bei den meisten bebauten Grundstücken dieser Bauwich nicht eingehalten wurde, wird in diesem Bebauungsplan nur der nach der Bremischen Landesbauordnung vorgeschriebene Bauwich von 3,0 m vorgesehen. Die vorgesehenen Bauzonen für die geplanten Reihenhäuser werden in geschlossener Bauweise ausgewiesen, entsprechendes gilt für die Gartenhofhäuser.

Im gesamten Planbereich werden Baugrenzen sicherstellen, daß Haus- und Vorgärten von jeglicher Bebauung freigehalten werden können. Aus diesem Grunde sollen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur unter Geländeoberfläche zulässig sein. Ausgenommen ist nur das mit WR 1 bezeichnete Gebiet, in dem es ermöglicht werden soll, Nebenanlagen bis zu 6 qm Größe auch oberirdisch zu errichten.

7.4 Verkehr

Aus Gründen der Ortsbilderhaltung wird angestrebt, die Straßen mit ihren derzeitigen, in der Örtlichkeit erkennbaren Breiten zu übernehmen bzw. fortzuführen und auf Verbreiterungen über die tatsächlichen Maße im Grundsatz zu verzichten.

Das führt zur Ausweisung folgender Verkehrsflächen:

Die Straße Borchshöher Feld ist zum Teil vorhanden und hat eine Gesamtprofilbreite von 10,0 m. Das gleiche Profil erhalten die neuen Erschließungsstraßen. Die vorgesehenen Wohnwege werden mit 4,50 m Breite ausgebaut.

Der Verbindungsweg zwischen den neuen Erschließungsstraßen soll mit 2,0 m als Fußweg und 2,50 m als Radweg angelegt werden.

Der Schönebecker Hagen und der Schönebecker Heidberg werden entsprechend der Örtlichkeit mit 8,0 m Breite festgesetzt. Die Straße An der Schulwiese erhält ein Profil von 7,5 m.

7.5 Sonstige Festsetzungen

Um den Parkplatzbedarf im Neubaugebiet zu decken, sind auf einigen Grundstücken besondere Flächen für Garagen vorgesehen. Im bereits bebauten Gebiet zum Teil besondere Flächen auf den Grundstücken für Garagen ausgewiesen.

Im Neubaugebiet wird im Bereich der Garagen ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Anpflanzungen sind in der Hauptsache als Schutzpflanzungen für das Wohnen gedacht.

Der vorhandene Baumbestand im Schönebecker Hagen, Schönebecker Heidberg und An der Schulwiese ist so bestimmend für das Straßenbild, daß er nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BBauG geschützt wird. Gleiches gilt für die Hecken im Schönebecker Hagen, die als straßenseitige Einfriedigung festgesetzt werden.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan wird besonders auf die Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem.GBl. S. 63) hingewiesen.

8. Flächenangaben

Für die verschiedenen Nutzungsarten ergibt sich etwa folgende Flächenaufteilung:

Reines Wohngebiet:	10,125 ha
Verkehrsflächen:	1,320 ha
Gesamtfläche:	11,445 ha

9. Kosten

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird schätzungsweise folgende, überschlägig ermittelte Gesamtkosten verursachen:

Öffentliche Verkehrsflächen

DM 194.000,— für den Grunderwerb
DM 1.060.000,— für den Straßenausbau
DM 540.000,— für den Kanalbau
DM 50.000,— 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 stehenden Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

10. Folgemaßnahmen

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

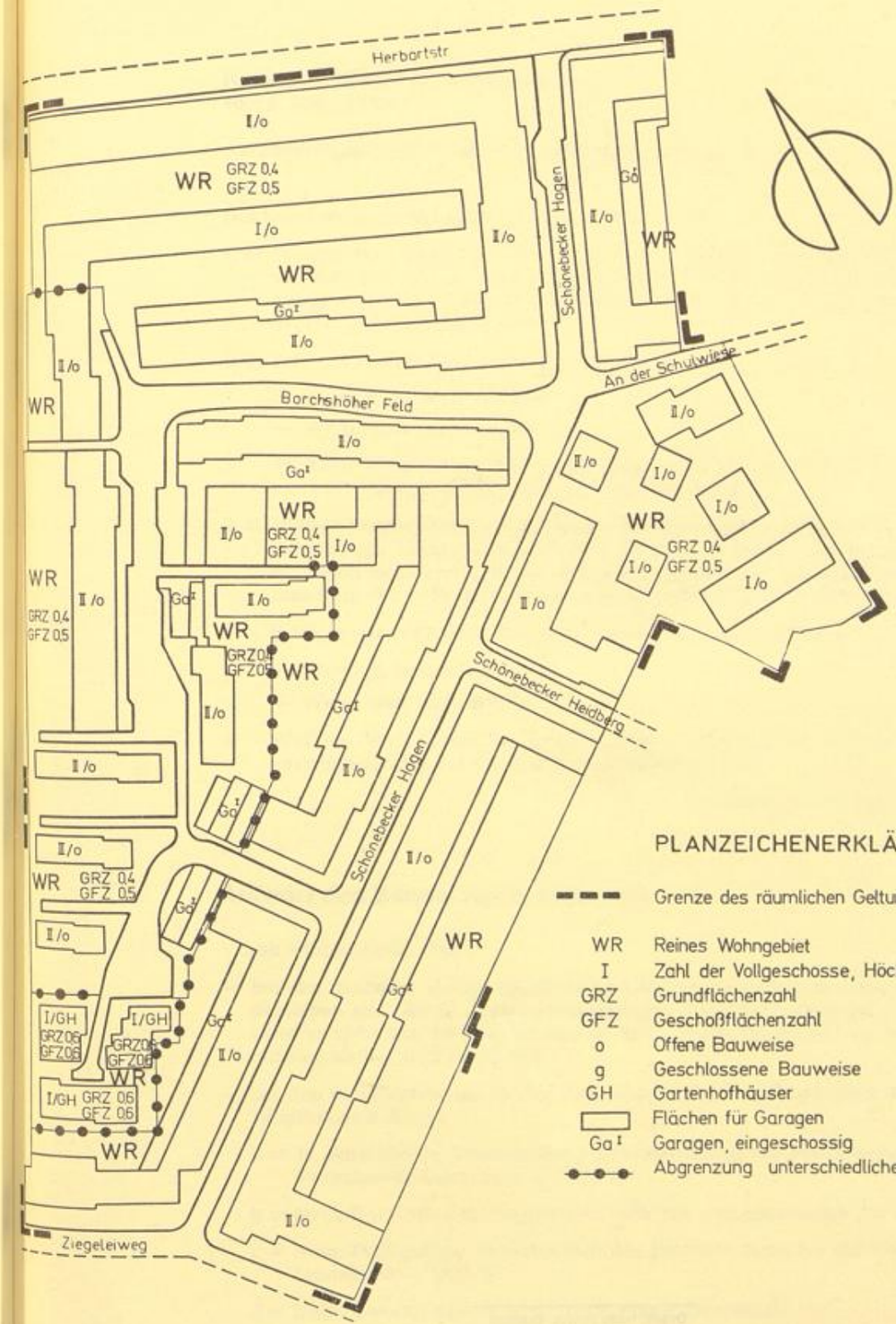
Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt werden. Grundstücke, die infolge 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 noch 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.

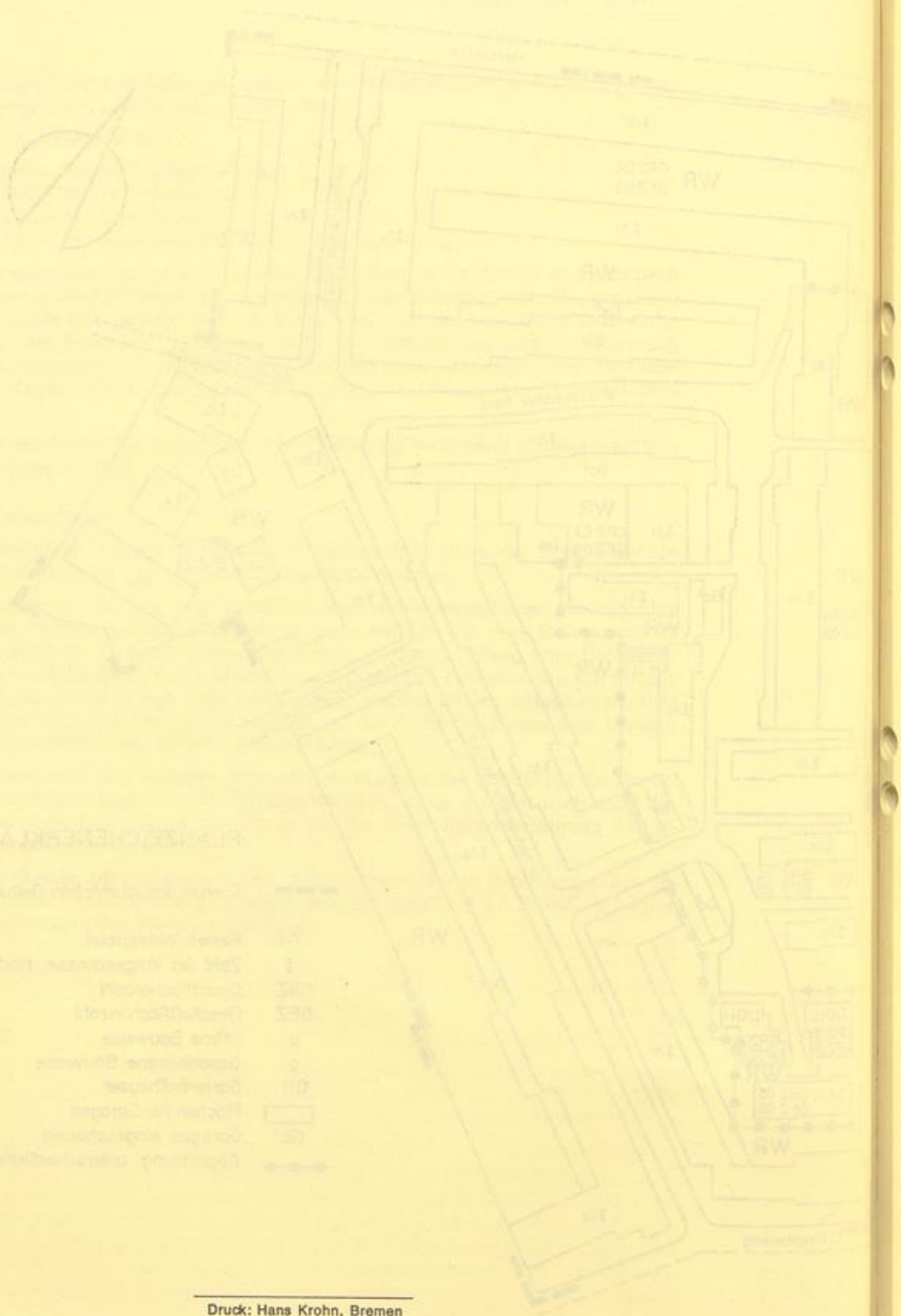
BEBAUUNGSPLAN 902

für ein Gebiet zwischen Borchshöher Straße, Herbartstraße, sowie jeweils beidseitig Schönebecker Hagen, An der Schulwiese, Schönebecker Heidberg und Ziegeleiweg in Bremen – Vegesack.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
GH	Gartenhofhäuser
▭	Flächen für Garagen
Ga I	Garagen, eingeschossig
●–●–●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Druck: Hans Krohn, Bremen