Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(22.1.1979) Drucksache 9/517

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 517 S
22. 01. 79

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan 921 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 und 28), der Straße Steindamm (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 der Flur 389 Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven in Bremen-Burglesum

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

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 9. November 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

Begründung zum Deckblatt

Niederschrift vom 28. September 1977

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 und 28), der Straße Steindamm (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 der Flur 389, Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven in Bremen-Burglesum soll nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) ein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) nebst Begründungen dem Senat und der Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlußfassung vorgelegt werden. Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 2. März 1972 einen Planaufstellungsbeschluß für ein Gebiet gefaßt, das im Bereich der Stader Landstraße über den jetzigen Geltungsbereich hinausging. Die im Geltungsbereich nicht erfaßten Grundstücke an der Stader Landstraße müssen im städtebaulichen Zusammenhang in einem selbständigen Bebauungsplan erfaßt werden. Der Planaufstellungsbeschluß wurde am 26. Juni 1978 entsprechend geändert.

Zur Sicherung der Planung beschloß die Stadtbürgerschaft das 33. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre, welche vom 26. Juli 1972 bis 7. Mai 1974 galt und mit zweimaliger Verlängerung bis zum 7. Juli 1976 bestand. Aus verschiedenen Gründen hatte sich die Aufstellung des Bebauungsplans verzögert. Deshalb beschloß die Stadtbürgerschaft das 48. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre, die bis zum 31. Mai 1978 galt.

Die planerischen Grundgedanken, die zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geführt haben, sind in der beigefügten Begründung hierzu niedergelegt. Auf ihren Inhalt wird hiermit verwiesen.

1. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

In einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 28. September 1977 in der Gaststätte Syvartz, Steindamm 4, wurde die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt.

Bei der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde insbesondere eingegangen auf den Flächennutzungsplan 1967, den Bebauungsplan 245 (Staffelbau- und Gewerbeplan, veröffentlicht am 15. Dezember 1959), die Grundsätze zur Stadtentwicklung und die besonderen Planungsziele für den vorliegenden Planbereich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden aufgezeigt.

In der anschließenden Anhörung wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

In Kenntnis der Ergebnisse der Anhörung wurde der Bebauungsplanentwurf im einzelnen ausgearbeitet und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die näheren Einzelheiten der Bürgerbeteiligung sind der anliegenden Niederschrift über die Einwohnerversammlung am 28. September 1977 zu entnehmen.

2. 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
Bundesbahndirektion Hannover
Wasser- und Schiffahrtsamt 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 Burglesum
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Gewerbeaufsichtsamt
Stadt- und Polizeiamt
Feuerwehr Bremen

III. Sonstige Stellen

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

Mit den Trägern öffentlicher Belange — außer mit der Handelskammer Bremen — besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des

Bebauungsplans. Das ist von dem überwiegenden Teil der angeschriebenen Stellen schriftlich bestätigt worden. Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich innerhalb der gesetzen Frist nicht geäußert:

Senator für Wissenschaft und Kunst
Architektenkammer Bremen

Die Gemeinde kann somit gemäß § 2 Abs. 5 BBauG davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden. Entgegenstehende Belange aus dem Bereich dieser Träger sind nicht ersichtlich. Die Handelskammer Bremen macht folgendes geltend:

„Wir teilen Ihnen mit, daß gegen diesen Bebauungsplan unsererseits dann keine Bedenken bestehen, wenn sichergestellt wird, daß im gesamten Bereich dieses Bebauungsplans keine Verbrauchermärkte oder sonstige großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden.

Wir halten eine entsprechende Ergänzung im Bebauungsplan für notwendig und verweisen in diesem Zusammenhang auf das Geschäftszentrum in der Lesumer Heerstraße und des Marßeler Felds, das andernfalls in der städtebaulichen Entwicklung erheblich gestört würde."

Hierauf wird erwidert:

Die Zielsetzung, Verbrauchermärkte nicht ungesteuert in Gewerbe- und Industriegebieten zuzulassen, wird auch stadtplanerisch verfolgt. Es wird jedoch die im Planentwurf gewählte Form der Abwehr von Verbrauchermarktansiedlungen für zweckmäßiger und effektiver gehalten, als der von der Handelskammer vorgeschlagene Verbrauchermarktausschluß bzw. eine Geschoßflächenbegrenzung. Hierfür sprechen folgende Gründe:

Für den Bebauungsplanentwurf 921 gilt die BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977. Darin wird die Zulässigkeit von Verbrauchermärkten u. ä. in § 11 Abs. 3 geregelt.

Während nach der BauNVO in der bisher geltenden Fassung Verbrauchermärkte, die nicht der übergemeindlichen Versorgung dienen, in Gewerbegebieten zulässig waren, sind die Kriterien jetzt geändert. Nunmehr sind alle in § 11 Abs. 3 aufgeführten Betriebe, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur noch in Kern- oder Sondergebieten zulässig, in Gewerbegebieten also unzulässig. Als Auswirkungen werden ausdrücklich solche auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde genannt. Diese Auswirkungen sind immer im Einzelfall zu prüfen.

Die in der BauNVO genannte Geschoßfläche von 1 500 qm ist hierbei lediglich ein Anhaltspunkt, der die Vermutung schädlicher Auswirkungen erhärtet. Keinesfalls kann von vornherein bei unterschreitender Geschoßfläche auf eine Prüfung verzichtet werden.

Damit ist für den Bebauungsplanbereich 921 die Möglichkeit und Pflicht der Einzelprüfung gegeben, die sich an den Kriterien der vorgenannten Zielsetzung zu orientieren hat. Hiermit kann das städtebauliche Ziel wirkungsvoller durchgesetzt werden, als das mit einem undifferenzierten Ausschluß von Verbrauchermärkten oder mit starren Geschoßflächenbegrenzungen möglich wäre, die auf Branchen und andere Besonderheiten keinen Bezug nehmen können.

Es wird daher empfohlen, den Planentwurf nicht zu ändern.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirats am 13. Juni 1978) hat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt.

3. Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 29. Juni 1978 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 11. September bis zum 11. Oktober 1978 im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen. Außerdem hatten Interessenten Gelegenheit, in der Zeit vom 24. August bis zum 6. September 1978 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden mit 10 Schreiben und 32 Unterschriften Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan erhoben.

Allgemein

Es entsteht der Eindruck, daß in den eingegangenen Bedenken und Anregungen vom jetzigen Zustand ausgegangen und dabei außer Betracht gelassen wird, daß die verschiedenen Festsetzungen in der langfristig anzustrebenden städtebaulichen Ordnung begründet sind, die vom jetzigen Zustand abweicht.

Um jedoch die bisher ungenutzten Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, diese Gebiete zu erschließen und ein Angebot von wohnungsnahen Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen und somit das Gewerbeflächendefizit in Bremen-Burglesum abzubauen, ist es erforderlich, die Verkehrsflächen zu verbessern, die erforderlichen Erschließungsflächen festzusetzen, den schienengleichen Übergang zu beseitigen sowie die gewerblich zu nutzenden Flächen und die Kleingartenflächen hochwasserfrei aufzuhöhen.

Die bisherige Abwägung in dem Zielkonflikt zwischen angestrebter gewerblicher und teilweiser vorhandener Wohnnutzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Hierauf wird verwiesen.

Die Einwendungen im einzelnen:

1. Hinrich Tweitmann, Stader Landstraße 28,
2. Alfred Sandau, Am Lobbendorfer Pohl 24, 2820 Bremen 70, für Hinrich Tweitmann,

erheben Einspruch gegen

a) den geplanten Straßenanschluß an die Stader Landstraße, durch die neue Belastungen der Anwohner durch Lärm und Abgase entstehen und durch die noch nicht einmal ein Mindestabstand von 3,00 m von seinen beiden Häusern gewährleistet wird. Sie schlagen vor, das Gebiet durch eine Unterführung in Höhe des Burger Bahnhofs anzubinden.

b) die Zerstörung eines Bauplatzes und die Entwertung der verbleibenden Restgrundstücke beiderseits des aufzuschüttenden Damms. Eine Zuwegung zu den Grundstücken Flurstücke 20 und 518 westlich und dem verbleibenden Flurstück 518 östlich des geplanten Damms verbleibt nicht mehr und das östlich verbleibende Flurstück besitzt keine Zufahrtsmöglichkeit mehr.

c) die erforderliche Fällung einer Eiche im Bereich der Planstraße und Zerstörung der Landschaft.

d) den entstehenden wirtschaftlichen Schaden, der bereits durch die Ablehnung eines Bauantrags auf dem Grundstück, welches von den Straßenplanungen betroffen wird, entstanden ist.

e) die Festsetzung Kleingarten- bzw. Gewerbegebiet östlich der Straße Steindamm. Durch diese Festsetzung sei die Existenz seines Besitzes gefährdet.

Hierauf wird erwidert:

Zu a) Die Funktionsfähigkeit des Gewerbe- bzw. Industriegebiets kann nur gewährleistet werden, wenn das Gebiet an mindestens einer Stelle mit einer die Bundesbahngleise höhenfrei kreuzenden Erschließungsstraße an das übrige Verkehrsnetz angeschlossen ist. Im Bereich des Bahnhofs Burg besteht keine technische Möglichkeit, die wirtschaftlich vertretbar ist, den Bahnkörper zu unter- oder überqueren, so daß der Anschluß an die Stader Landstraße erfolgen muß. Die vorhandene Topographie erlaubt nur den Anschluß an dieser Stelle, wenn nicht in vorhandene Bausubstanz einschneidend eingegriffen werden soll. Aus diesem Grunde wurden Veränderungssperren beschlossen, die u. a. die Freihaltung dieser Anbindungsmöglichkeit zum Ziel hatten.

Zu b) Die Grundstücke Flurstücke 20 und 518 der Flur 388 (2) gehören demselben Eigentümer wie das angrenzende, an der Stader Landstraße gelegene Flurstück 519 der Flur 388 (2). Von hier sind alle Grundstücke erreichbar. Auch die verbleibenden Grundstücke östlich der Planstraße, als Hausgarten das Haus Nr. 28 genutzt, sind von der Stader Landstraße nach wie vor erreichbar.

Zu c) Es ist unzutreffend, daß im Einmündungsbereich der Planstraße Bäume gefällt werden müssen, im Gegenteil: Die Verkehrsflächen sollen nach Lage und Dimensionierung so festgesetzt werden, daß alle vorhandenen Bäume erhalten werden können.

Zu d) Zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wurde die Möglichkeit einer Anbindung des Gewerbebetriebs im Zuge der jetzigen Planstraße bereits untersucht. Zur Sicherung der Planung wurde der Bauantrag zunächst zurückgestellt und aufgrund der dann erlassenen Veränderungssperre abgelehnt. Dieses geschah im nicht entschädigungspflichtigen Zeitraum der ersten Veränderungssperre.

Zu e) Auf die Ausweisung der Kleingartenflächen kann nicht verzichtet werden, weil die Flächen zur Deckung des Kleingartendefizits im Raum Burgdamm/ Marßel und des vorhandenen Bedarfs an Dauerkleingärten erforderlich sind. Alternative Standorte sind nicht vorhanden.

Es wird empfohlen, die Bedenken und Anregungen zurückzuweisen.

3. Hans-Otto Leider für die Hausgemeinschaft Stader Landstraße 24 und 6 Mitunterzeichner

erheben Einspruch gegen die Planstraße mit Anschluß an die Stader Landstraße und schlagen vor, den Anschluß an der Bremer Heerstraße herzustellen und somit auch Kosten zu ersparen und weiteren Lärm und Verschmutzung von den Anliegern fernzuhalten.

Hierauf wird erwidert:

Es wird auf die Erwiderung zu Punkt 1 a) verwiesen.

4. Frau Käthe Meyer, Steindamm 7,

erhebt Einspruch gegen die geplante Aufhöhung des Geländes, durch die für das Flurstück 44 a die Gefahr einer ständigen Vernässung entsteht und gegen die Festsetzung der Flurstücke 14 a und b als Kleingartengebiet und deren Aufhöhung. Sie könne nicht noch einmal neu beginnen und es sei auch keine Abgabebereitschaft der Flächen vorhanden.

Hierauf wird erwidert:

Das Grundstück Flurstück 44 a liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird auch von der Planung nicht betroffen. Die Gefahr einer Vernässung über das heutige Maß hinaus besteht nicht, da am Rand der Aufhöhung ein Entwässerungsgraben vorhanden ist.

Sobald es erforderlich ist, die Anlage der Kleingärten auf die Flurstücke 14 a und b auszudehnen, muß geprüft werden, ob sich die Verwirklichung des Bebauungsplans erheblich nachteilig auswirkt und daher ein Sozialplan nach § 13 a Abs. 2 BBauG aufzustellen ist. Wenn das der Fall ist, wird mit den von der Verwirklichung Betroffenen erörtert und Vorstellungen entwickelt, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

Auf die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Grundsätze für soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a Abs. 1 BBauG wird verwiesen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

5. Frau Gertrude Gerbes, Steindamm 25,

erhebt Einspruch gegen die geplante Aufhöhung im östlichen Bereich der Straße Steindamm und gegen die geplante Verbreiterung der Straße Steindamm im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Hierauf wird erwidert:

Die Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen ist in der grundsätzlichen Zielsetzung begründet, das Gebiet zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu entwickeln.

Hiermit ist langfristig die Wohnnutzung unvereinbar (siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 6 — Abwägung —). Sofern eine Aufhöhung erforderlich wird und die von der Einwenderin befürchteten nachteiligen Auswirkungen entstehen, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Sozialplans nach § 13 a Abs. 2 BBauG vorliegen.

Auf die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Grundsätze für soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a Abs. 1 BBauG wird verwiesen.

Bezüglich der Verkehrsflächen der Straße Steindamm im nördlichen Bereich des Bebauungsplans bis Hausnummer 21 geht die Einwenderin offenbar davon aus, daß die Straße Steindamm auch zukünftig nur die Grundstücke mit der heutigen Nutzung zu erschließen hat. Das ist jedoch unzutreffend. Die Straße ist in ihrer Breite von 8,50 m vielmehr auf die zukünftige gewerbliche Nutzung hin und die Erschließung der Dauerkleingartenanlage dimensioniert. Im Hinblick auf diese Nutzung liegt sie mit 8,50 m Gesamtbreite an der unteren Grenze des verkehrstechnisch vertretbaren Maßes.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

6. Fritz Herpel, Steindamm 1 A,

erhebt Einspruch gegen die geplante Aufhöhung des umgebenden Gebäudes auf ca. 4,50 m NN, da sein eigenes Grundstück nur eine Gebäudehöhe von ca. + 3,50 m NN aufweist und das Niederschlagswasser nicht mehr ablaufen kann, und gegen den Ausbau des nördlichen Teils der Straße Steindamm auf 8,50 m, da die vorhandene Breite für den Lieferverkehr völlig ausreichend sei. Weiterhin beantragt er, die Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen auszuweiten.

Hierauf wird erwidert:

Sofern der Eigentümer des Grundstücks Steindamm 1 A nicht ebenfalls sein Grundstück auf ca. + 4,50 m NN aufhöhen kann oder will, wird durch entsprechende technische Maßnahmen sichergestellt, daß von der umgebenden Aufhöhungsfläche kein Oberflächenwasser auf dieses Grundstück gelangt und das Oberflächenwasser des Grundstücks selbst entsprechend abgeleitet wird.

Bezüglich der Einwendungen zum Straßenausbau Steindamm wird auf die Erwiderung zu Punkt 5 verwiesen.

Die Verlegung der Baugrenze auf die Grundstücksgrenze wäre wegen des unmittelbar vorbeiführenden öffentlichen Weges in der schmalen Grünfläche und der Nähe der Bundesbahn unvertretbar. Eine solche Baufläche wäre auch wegen der Bauwichbestimmungen nicht voll ausnutzbar. Stattdessen bestehen keine Bedenken, die Baufläche östlich der vorhandenen Halle zu vergrößern und auf die im nordöstlichen Grundstücksbereich vorgesehene Winkelaussparung zu verzichten.

Es wird daher empfohlen, den Bedenken teilweise stattzugeben und dem Deckblatt des Bebauungsplans 921 zuzustimmen.

7. Helmut Meyer, Steindamm 14, und 15 Mitunterzeichner

erheben Bedenken gegen die Verbreiterung der Straße Steindamm im nördlichen Bereich und der damit verbundenen Straßenführung.

Hierauf wird erwidert:

Bezüglich der Dimensionierung der Straße Steindamm bis Hausnummer 21 wird auf die Erwiderung zu Punkt 5 verwiesen. Die Führung der Verkehrsfläche weicht teilweise vom gradlinigen Verlauf ab, um auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

8. Friedrich und Johann Barowsky, Steindamm 12,

erheben Einspruch gegen das geplante Erschließungssystem und die Breite der Straße Steindamm im nördlichen Bereich der Straße Steindamm und gegen die geplante Aufhöhung des Geländes auf der Oststeite der Straße Steindamm, es sei denn, es würden Garantieerklärungen für entstehende Schäden abgegeben. Die Übernahme von Erschließungsbeiträgen wird abgelehnt.

Das Grundstück würde durch die Straßenanlage entwertet.

Hierauf wird erwidert:

Bezüglich des Erschließungssystems und der Dimensionierung wird auf die Einwendung zu Punkt 1 und Punkt 5 verwiesen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, z. Zt. nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 und dem Ortsgesetz über die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973; sie kann nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein.

Eine Minderung des Verkehrswertes des Grundstücks kann nicht erkannt werden, wenn sie jedoch vom Einwender dennoch geltend gemacht wird, kann das nur in einem eigenen Verfahren geschehen.

Die von dem Einwender angesprochene Aufschüttung des Geländes westlich des Steindamms ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern bereits vorhanden und ist daher auch nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die gewünschte Garantieerklärung zur Übernahme von Schadenersatz aus den möglichen Folgeschäden der Geländeaufhöhung kann daher in der geforderten Form nicht abgegeben werden. Es wird jedoch auf die Entschädigungsregelungen nach §§ 39 j ff BBauG hingewiesen und auf die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

9. H. Barmeyer für die Erbengemeinschaft Ostermayer-Barmeyer, Steindamm 20,

erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan, da dieses Vorhaben eine Entwertung des Grundstücks nach sich ziehen würde.

Hierauf wird erwidert:

Bereits mit dem Bebauungsplan 245 (Staffelbau- und Gewerbeplan, veröffentlicht: 15. Dezember 1959) wurde für den Bereich, in dem das Grundstück der Einwender gelegen ist, festgesetzt, daß das Wohnen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks zulässig und sonstiges Wohnen ausgeschlossen sein soll.

Die vorhandenen Grundstücke in dem Bereich könnten jederzeit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da die Gewerbeklasse II festgesetzt ist. Insoweit tritt keine Änderung ein und eine Wertminderung ist nicht zu erkennen. Wenn Sie jedoch vom Einwender geltend gemacht wird, kann das nur in einem getrennten Verfahren geschehen.

Es wird daher empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

10. Johann C. Mahlstedt, Am Lesumhafen 1, 2820 Bremen 77, als Verbandsvorsitzender des Wasserverbandes Lesumer Heuland,

erhebt im Namen des Verbandes Bedenken gegen den Bebauungsplan, da sich durch die Realisierung des Bebauungsplans einschneidende Folgen für den Verband bezüglich der Wasserverhältnisse und in finanzieller Sicht ergeben, wenn die Grundstücke nicht wie bisher in den Lesumer Sielgraben entwässert und aus dem Verband herausgenommen werden.

Hierauf wird erwidert:

Im Wasserverband Lesumer Heuland sind die Grundstücke westlich der Straße Steindamm erfaßt.

Diese Grundstücke wurden bereits aufgehöht und das anfallende Niederschlagswasser wird nur noch zu einem Teil in den Lesumer Sielgraben geleitet.

Zukünftig erhält der Bereich der gewerblich bzw. industriell nutzbaren Flächen eine Kanalisation für Niederschlagswasser. Somit wird das anfallende Niederschlagswasser dieser Flächen nicht mehr diesem Sielgraben zugeführt.

Durch die geänderte Nutzung dieser Flächen und die Aufhöhung bzw. Kanalisation dieser Flächen entfallen für diese die in § 3 der Satzung des Wasserverbandes für das Lesumer Heuland in Bremen-Lesum (Brem.GBl. Nr. 6 von 1960, ausgegeben am 14. März 1960) genannten Aufgaben. Demzufolge ist die Entlassung dieser Flächen aus der Verband möglich, sie kann jedoch nur nach den Vorschriften der §§ 13 und 14 der Wasserverbandsordnung durchgeführt werden. Diese eventuelle Herausnahme ist nur in einem gesonderten Verfahren möglich, in welchem dann auch die finanziellen Angelegenheiten, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens zum Bebauungsplan sind, geregelt werden müssen.

Es wird empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.

Das Ortsamt Burglesum (Sitzung des Beirats am 24. Oktober 1978) hat der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen und dem Deckblatt zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 921 mit Deckblatt für ein Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 und 28), der Straße Steindamm (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 der Flur 389, Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven in Bremen-Burglesum zu beschließen mit der Maßgabe, daß auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des BBauG gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nutzungsbeschränkungen für einzelne Grundstücke ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen dieses Plans nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG zu übernehmen.

Seifriz
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 921 für ein Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 und 28), der Straße Steindamm (beidseitig), einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 der Flur 389, Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven in Bremen-Burglesum

1. **Vorbemerkungen**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burgdamm und hat eine Größe von ca. 24,5 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereichs ist aus dem Plan zu ersehen.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

In der Vergangenheit entwickelte sich überwiegend auf der Ostseite der Straße Steindamm eine Wohnbebauung in offener Bauweise. Diese Wohnbebauung wurde zwischenzeitlich durchsetzt von Gewerbebetrieben.

Auf der Westseite der Straße Steindamm siedelten sich in den vergangenen Jahren Gewerbe- und Industriebetriebe an, hier ist auch nur eine vereinzelte Wohnbebauung (Betriebsangehörige u. ä.) vorhanden. Das Plangebiet wird auf der West- und Nordseite von der Bundesbahnstrecke Bremen—Bremerhaven und im Osten von der Bundesautobahn (ca. 600 m Entfernung) beeinflußt. Außerdem befindet sich auf der Ostseite der Lesum noch die Bootswerft Burmester. Die bereits durch diese Anlagen auftretenden Emissionen sind erheblich.

3. **Bisherige Festsetzungen**

Für das Gebiet gelten bisher die Festsetzungen des Baustaffel- und Gewerbeplans (Verfahren 245), der am 15. Dezember 1959 öffentlich bekanntgemacht wurde. Dieser Plan ist gemäß § 173 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet.

Danach sind festgesetzt

Baustaffel 2 a	Südlich der Straße Steindamm zwischen der Lesum und der Straße Steindamm
Baustaffel 3	für den gesamten übrigen Bereich beidseitig der Straße Steindamm und die
Gewerbeklasse II	östlich der Straße Steindamm bis zu einer Tiefe von ca. 50 m, darüber hinaus „kein Baugebiet".

Im Bereich zwischen der Straße Steindamm und der Bundesbahnstrecke Bremen—Bremerhaven wurde außerdem festgesetzt, daß die Errichtung von Wohngebäuden nur gemäß § 34 Abs. 2 Staffelbauordnung (also nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung) zulässig ist.

4. Planungsziele

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

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bremen 1967 stellt das Gebiet als „gewerbliche Baufläche" dar, außer einer Fläche beginnend 50 m östlich des nördlichen Teils der Straße Steindamm, welche als „Fläche für Dauerkleingärten" dargestellt wurde. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Darstellungen und enthält entsprechende Festsetzungen.

Die geringfügige Abweichung im Bereich der Dauerkleingärten durch Austausch der Flächen für Gewerbe- bzw. Dauerkleingärten sind in Anpassung an die Erforderlichkeit der Arrondierung der Kleingartenflächen bzw. wegen des geänderten Bedarfs der gewerblichen Bauflächen notwendig geworden. Sie sind jedoch flächenmäßig und in ihren tatsächlichen Auswirkungen von sehr untergeordneter Bedeutung und dienen dazu, die Ziele des Flächennutzungsplans durchzusetzen. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Flächennutzungsplan im Land Bremen gemäß § 5 Abs. 1 des Bundesraumordnungsgesetzes das Raumordnungsprogramm ersetzt, entspricht der Bebauungsplan somit diesem Programm.

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 zu für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung", „Arbeit und Wirtschaft", „Verkehr", „Technische Versorgung" und „Wohnen".

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
B 1 Arbeit und Wirtschaft — allgemein —
B 2 Produzierendes Gewerbe
C 1 Verkehr allgemein
C 2 Fuß- und Radwege
C 4 Individualverkehr
D 4 Hochwasserschutz
E 3 Wohnumgebung

4.3 Besondere Planungsziele

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

— Ermöglichung der gewerblichen Nutzung von bisher ungenutzten Grundstücken und Erschließung bislang unbebauter Gebiete;

— Angebot von wohnungsnahen Arbeitsplätzen, um das Gewerbeflächendefizit in Bremen-Burglesum abzubauen;

— Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Beseitigung des schienengleichen Übergangs;

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich vorhandener Bebauung und Lenkung der künftigen Entwicklung.

5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der Notwendigkeit,

— Grünflächen bereitzustellen,

— den verkehrsgerechten Ausbau der Straße Steindamm durchzuführen,

— Festsetzung der erforderlichen Erschließungsflächen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen,

— Festsetzung der Verkehrsflächen für die Herstellung einer Überführung der Bundesbahn zur Beseitigung des schienengleichen Übergangs,

— Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

6. Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die privaten und die öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aus der Bürgerbeteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die Erkenntnis gewonnen, daß die unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen Wohnen und Gewerbe einen Zielkonflikt darstellen.

Bei der Abwägung der erkennbar gewordenen Belange wurde deutlich, daß für die Art der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen werden können, die beide Funktionen gleichermaßen zulassen. Zu den Problemen, die aus den unterschiedlichen Nutzungen entstehen, ist folgendes auszuführen:

Das Plangebiet wird bereits heute durch erhebliche Emissionen belastet.

Auf der West- und Nordseite grenzt das Plangebiet an die stark frequentierte Bundesbahnstrecke Bremen—Bremerhaven und im Osten befindet sich in ca. 600 m Entfernung die auf einem Damm geführte Bundesautobahn B 27 mit einem erheblichen Geräuschpegel. Außerdem befindet sich noch auf der Ostseite der Lesum die Bootswerft Burmester, abgesehen von den vorhandenen Betrieben im Planbereich. Diese Einflüsse mindern den Wohnwert im Planbereich erheblich.

Andererseits stellt der Bereich Steindamm derzeit die einzige größere Reserve- und Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzung im Bereich Burglesum dar. Es muß daher aus stadtplanerischen und stadtentwicklungspolitischen Gründen angestrebt werden, die vorhandene gewerbliche Nutzung zu sichern und weitere Gewerbeflächen zu erschließen. Diese Entwicklung läßt sich nur durchführen, wenn die heutige und zukünftige gewerbliche Nutzung nicht durch andere immissionsempfindliche und schutzwürdige Nutzungen behindert wird. Die Zulässigkeit des Wohnens ist daher auch aus diesen Erwägungen mit der Zielsetzung gewerblicher Nutzungen unvereinbar.

Es wird daher vorgeschlagen, die Flächen überwiegend als Gewerbe- und Industrieflächen auszuweisen. Alternativen hierzu bieten sich nicht an.

Die Ausweisung als „Mischgebiet" (MI) würde den vorhandenen Betrieben nicht gerecht, ebenfalls nicht die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, da es sich überwiegend um Betriebe handelt, die nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Die Ausweisung der vorhandenen Wohnbebauung als „Mischgebiet" (MI) würde zwar die Wohnbebauung für die betroffenen Grundstücke ermöglichen, die Problematik des Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe aber nicht beseitigen und auch den Wohnwert nicht steigern, da die Emissionen aus den angrenzenden Gebieten und der Umgebung damit nicht beseitigt wären.

Da aber wegen dieser Einflüsse das Gebiet auch den Mindestansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gerecht wird, war hier GE und GI festzusetzen.

Da es jedoch bisher zu keinen erheblichen Beschwerden gekommen ist, wird ein Fortbestand der Wohngrundstücke im Rahmen des Bestandsschutzes auch im „Gewerbe- bzw. Industriegebiet" als gewährleistet angesehen. Es wird deshalb die geplante Festsetzung „Gewerbe- bzw. Industriegebiet" (GE bzw. GI) beibehalten, die auch etwa den bisherigen Festsetzungen (Gewerbeklasse II) und den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gewerbliche Baufläche) entspricht und den überwiegend vorhandenen Nutzungen Rechnung trägt.

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 Ausweisungen stützen sich im wesentlichen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 245 (Gewerbeklasse II), da diese auch heute noch der städtebaulich sinnvollen Entwicklung entsprechen.

Der überwiegende Bereich soll als „Industriegebiet" (GI) festgesetzt werden, außer im nördlichen Bereich der Straße Steindamm, für den „Gewerbegebiet" (GE bzw. GE 1) festgesetzt werden soll. Dabei sollen in der Nachbarschaft der Kleingärten (eingeschränktes Gewerbegebiet — GE 1) nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, die benachbarte Gebiete anderer Bodennutzung nicht wesentlich stören, zulässig sein. Betriebe, Betriebsteile und andere Anlagen, bei denen geeignete Maßnahmen zur Minderung der Emissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974, S. 3, Absatz 3 (3), d. h. von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen, durchgeführt werden und somit benachbarte Gebiete anderer Bodennutzung nicht wesentlich stören, sind ebenfalls zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den evtl. technischen Anforderungen genügen zu können, werden im Gewerbegebiet (GE) nur Grund- und Geschoßflächenzahlen als Maß der baulichen Nutzung und im Industriegebiet (GI) Grundflächen- und Baumassenzahlen als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit ist der Entwicklung des Gebiets freier Raum gelassen. Öffentliche Belange und das Orts- und Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt.

7.3 Baugrenzen

Baugrenzen entlang der Straße Steindamm dienen der Sicherung angemessener Vorgärten und einwandfreier Sichtverhältnisse bei Eckgrundstücken. Daher sollen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nur unter Geländeoberfläche zulässig sein.

Zu den Nachbargrundstücken sollen sie sicherstellen, daß ein Abstand verbleibt, der im übrigen einzugrünen ist, es sei denn, daß Fahr- und Gehwege angelegt sind.

7.4 Verkehr

Die Straße Steindamm soll mit beidseitigen Rad- und Gehwegen eine Gesamtbreite von 13,40 m erhalten. Durch die zusätzliche Anordnung von Stellflächen erweitert sich das Profil an einigen Stellen.

Im Bereich der Rampen für das Überführungsbauwerk über die Bundesbahn sind die entsprechenden Flächen für die Dammaufschüttung vorzusehen. Die verbleibende Verkehrsfläche der heutigen Straße Steindamm wird im nördlichen Bereich wegen der zukünftig geringen Bedeutung mit einer Breite von 8,50 m ausgewiesen und endet in einem Wendehammer. Zur Erschließung der noch ungenutzten gewerblichen Bauflächen wird eine Straße in Anbindung an die Straße Steindamm in 10,0 m Breite vorgesehen, die ebenfalls in einem Wendeplatz endet.

Das Plangebiet ist durch Buslinien der Bremer Straßenbahn AG und durch den Haltepunkt Bremen-Burg der Deutschen Bundesbahn an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

7.5 Versorgungsanlagen

Zur Beseitigung des anfallenden Abwassers ist die Fläche für ein Pumpwerk festgesetzt.

7.6 Grünflächen

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt. Die Fläche hat bei gleicher Größe einen anderen Zuschnitt als im Flächennutzungsplan dargestellt. Während die Flächen im Flächennutzungsplan in einem schmalen Streifen entlang der östlichen Grenze der gewerblichen Bauflächen ausgewiesen sind, soll die Kleingartenanlage nunmehr in kompakter Form näher zu den Nutzern (Burgdamm/Marßel) und funktionsgerechter angeordnet werden.

Im nördlichen und östlichen Bereich der Kleingartenflächen sind Grünflächen festgesetzt. Sie dienen im nördlichen Bereich neben der Aufnahme einer Abwasserleitung der Anlage eines Weges und im östlichen Bereich der Neuanlage eines Gewässers.

7.7 Aufschüttungen, Abgrabungen

Im östlichen Bereich des nördlichen Teils des Bebauungsplans wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.

Das Uberschwemmungsgebiet dient als Polder für Hochwasser (s. Zweite Verordnung über die Feststellung besonders gefährdeter Uberschwemmungsgebiete vom 25. September 1962, Brem.GBl. Seite 198).

Um den Bereich der vorgesehenen Nutzung zuführen zu können, ist eine Aufhöhung von ca. + 1,10 m NN auf ca. + 4,40 m NN erforderlich. Die Größe der Fläche ist identisch mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans, der bis zu einer Tiefe von ca. 125 m von der Straße Steindamm Nutzungen ausweist.

Durch die Aufhöhung des Geländes wird erreicht, daß dieses hochwasserfrei wird.

7.8 Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfs sind auf einigen Grundstücken besondere Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Da die genauen Größen der zukünftigen Gewerbegrundstücke heute noch nicht ausreichend bestimmbar sind, dennoch ausreichende Möglichkeiten gesichert sein sollen, werden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen festgesetzt, um gegebenenfalls bei einer Aufteilung in mehrere gewerbliche Baugrundstücke die Zuwegungsmöglichkeit zu gewährleisten.

In einem Bereich des Bebauungsplans sollen zur Wahrung des Orts- und Straßenbildes Einfriedungen nur als Rasenkantensteine zulässig sein. Der so nicht mit einer höheren Einfriedigung versehene Vorgarten wird somit in das Straßenbild einbezogen. Höhere Einfriedigungen sind, falls erforderlich, auf der vorderen Baugrenze möglich.

Ebenfalls zur Belebung des Orts- und Straßenbildes wird festgesetzt, daß Bäume und Sträucher zu pflanzen sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG) bzw. vorhandene Bäume zu erhalten.

7.9 Nachrichtliche Übernahmen

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird die Grünfläche nicht aufgeschüttet. Diese Fläche verbleibt im Uberschwemmungsgebiet (s. Zweite Verordnung über die Feststellung besonders gefährdeter Uberschwemmungsgebiete vom 25. September 1962, BremGBl. Seite 198).

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

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

8.1 Betroffene

Bei Verwirklichung des Bebauungsplans 921 sind nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen zu erwarten.

Betroffene im Sinne des § 13 a BBauG sind vor allem diejenigen, die im Gebiet ein eigengenutztes Wohnhaus bewohnen. Insgesamt handelt es sich um die Bewohner von 24 Wohngebäuden.

8.2 Art und Umfang der Betroffenheit

Durch die Emissionen von bereits bestehenden Gewerbebetrieben und die zusätzliche Belastung, ausgehend von der Bundesautobahn und der Bundesbahn, ist das Wohnen in dem Planungsgebiet derzeit schon erheblich beeinträchtigt. Die geplante Weiterentwicklung des Gebiets als Gewerbe- bzw. Industriegebiet läßt eine Zunahme dieser Beeinträchtigungen erwarten, die das Wohnen dort langfristig unmöglich machen.

Es ist also davon auszugehen, daß die derzeitigen Bewohner, obwohl ihnen rechtlich ein Bestandsschutz zusteht, aus diesen Gründen mit einer Umsiedlung rechnen müssen.

Insbesondere können nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen Bereich dadurch auftreten, daß die Verkaufserlöse für die vorhandenen Altbauten und die teilweise sehr kleinen Grundstücke die erforderlichen Grunderwerbs- und Neubaukosten an anderer Stelle nicht decken.

Aus den Ausführungen von Bewohnern anläßlich einer öffentlichen Versammlung nach § 2 a BBauG und aus der langen Wohndauer kann auf eine enge Gebietsverbindung der dort Ansässigen geschlossen werden (Vgl. Niederschrift über die öffentliche Einwohnerversammlung nach § 2 a Bundesbaugesetz am 28. September 1977).

Ein Verlust dieser sozialen und lokalen Bindungen bei einer erforderlichen Umsiedlung kann daher u. U. von den Betroffenen als Nachteil angesehen werden.

8.3 Allgemeine Vorstellungen zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen

Diese Auswirkungen könnten folgendermaßen vermieden oder gemildert werden:

1. Die Gemeinde erklärt sich grundsätzlich bereit, Grundstücke und Grundstücke mit Wohngebäuden im Planbereich, die ihr angeboten werden, zu einem angemessenen Preis käuflich zu erwerben. Sie wird auch dementsprechend das Vorkaufsrecht geltend machen.
2. Die Gemeinde kann bei der Beschaffung von Ersatzgrundstücken oder Gebäuden behilflich sein. Sie wird hierbei insbesondere eigene Grundstücke oder Gebäude anbieten. Örtlichen Bindungen wird sie dabei soweit wie möglich Rechnung tragen.
3. Die Gemeinde kann weiterhin durch das Angebot von öffentlichen Wohnungsbauförderungsmitteln im Rahmen der geltenden Bestimmungen die Finanzierung erleichtern.
4. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen kann im Einzelfall auch ein Härteausgleich im Sinne der §§ 122 a und b BBauG gewährt werden.

9. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Zu den Maßnahmen, die alsbald getroffen werden sollen, gehört der Ausbau der Straße Steindamm und die Herstellung der Erschließungsanlage für die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

Mit der Erschließung dieser Bauflächen ist auch die Bebauung der Flächen mit Gewerbebetrieben zu erwarten.

10. Flächenangaben

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

Gewerbliche Bauflächen		
Gewerbegebiet (GE und GE [1]):	4,80 ha =	19,5 %
Industriegebiet:	14,30 ha =	58,2 %
Versorgungsanlagen (Pumpwerk):	0,05 ha =	0,2 %
Grünflächen (Dauerkleingärten und Grünanlagen):	2,41 ha =	9,8 %
Verkehrsflächen:	3,01 ha =	12,3 %
Gesamtfläche	24,57 ha =	100 %

11. Kosten

Für die gemäß Punkt 9 alsbald zu treffenden Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Grunderwerb (Straßenflächen)	DM 527 000,—
Grunderwerb (öffentliche Grünanlagen und Dauerkleingärten)	DM 772 000,—
regulierungsbedingte Umbauarbeiten	DM 55 000,—
Gebäudeentschädigung	DM 30 000,—
Straßenbau	DM 2 000 000,—
Kanalbau	DM 550 000,—
Dauerkleingärten (Ausbau)	DM 550 000,—
Insgesamt:	DM 4 484 000,—

Hiervon 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.

Einnahmen durch Verkauf von gewerblichen Bauflächen an Betriebe:

DM 1 350 000,—

12. **Folgemaßnahmen**

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

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

Begründung zum Deckblatt des Bebauungsplans 921 für ein Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 und 28), der Straße Steindamm (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 der Flur 359, Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven in Bremen-Burglesum

Infolge der Bedenken und Anregungen, die anläßlich der öffentlichen Auslegung vom 11. September bis zum 11. Oktober 1978 zum Bebauungsplan eingegangen sind, wurde eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich und im Deckblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen.

Es handelt sich um folgende Planänderung:

Gewerbegebiet

Die nicht überbaubare gewerbliche Baufläche im nördlichen Bereich wird reduziert, um die Erweiterung einer vorhandenen gewerblich genutzten Halle zu ermöglichen. Diese Erweiterung ist planerisch vertretbar und verbessert die Situation des betroffenen Grundstücks erheblich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die im Deckblatt enthaltene Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Im übrigen wird auf die Begründung vom 14. Juni 1978 zum Bebauungsplan verwiesen.

Niederschrift über die öffentliche Einwohnerversammlung nach dem Bundesbaugesetz § 2 a am Mittwoch, den 28. September 1977, 19.00 Uhr, in der Gaststätte Syvarth, Steindamm 4

Anwesend

vom Bauamt Bremen-Nord	Herr Ehrenberg
vom Bauamt Bremen-Nord	Herr Vöge
vom Ortsamt Burglesum	Herr Thill als Vorsitzender
vom Ortsamt Burglesum	Herr Carstens für das Protokoll

Zu der Versammlung war unter Amtliche Bekanntmachungen in der Presse am 2. September 1977 eingeladen worden.

Herr Thill eröffnet die Versammlung um 19.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden. Er erläutert das Gebiet des **Bebauungsplans 921** sowie den Zweck der heutigen Zusammenkunft. Er verliest dabei § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes.

Von Herrn Ehrenberg wird zur Einführung ebenfalls noch einmal auf die Neufassung des Bundesbaugesetzes verwiesen, das die frühzeitige Bürgerbeteiligung vorsieht. Er gibt dabei vorab noch grundsätzliche Erläuterungen zu den Begriffen Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie Erläuterungen zum Verfahrensgang.

Zum Bebauungsplan 921 führt Herr Ehrenberg dann aus, daß eine intensive Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken vorhanden ist. Die Erschließung der Gewerbefläche Steindamm ist daher notwendig geworden. Eine solche Erschließung ist an einen Bebauungsplan gebunden, der nunmehr aufgestellt werden soll.

Die heutige Information geht nicht über die Erläuterungen der allgemeinen Planungsziele hinaus. Detaillierte Aussagen können erst in einem späteren Planungszeitraum gemacht werden. Dem betroffenen Bürger bleibt nach wie vor das Recht des Einspruchs oder des Änderungswunsches bei der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne wie bisher. Weiter besteht die Möglichkeit der Darstellung seiner Wünsche mit Sicherheit während der Behandlung des Bebauungsplanentwurfs im Beirat.

Im einzelnen trägt Herr Vöge sodann vor, daß anders als in der Ankündigung der Bebauungsplan 921 das Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 und 28), der Straße Steindamm (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 der Flur 389, Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen—Bremerhaven umfaßt. In der Ankündigung war einbezogen auch das Flurstück 44/1. Dieses wurde ausgeklammert und ist vom Bebauungsplanverfahren nicht mehr betroffen.

Auf Wunsch mehrerer Anlieger erläutert Herr Vöge sodann die Lage der einzelnen Grundstücke innerhalb der Bebauungsplanfläche, um daran anschließend dann folgende Informationen zu geben:

1. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 1967 stellt das Gebiet als „gewerbliche Baufläche" dar, außer einer Fläche beginnend 50 m östlich des nördlichen Teils der Straße Steindamm, welche als „Fläche für Dauerkleingärten" ausgewiesen wurde und die teilweise bzw. ganz in die gewerbliche Baufläche einbezogen werden soll.

Das ist erforderlich, um den Anforderungen an gewerbliche Bauflächen gerecht werden zu können.

2. **Bisherige Festsetzungen**

Für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans 921 gilt der Bebauungsplan 245 als Staffelbau- und Gewerbeplan (Senatsbeschluß: 21. April 1959, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 3. Juni 1959), veröffentlicht am 15. Dezember 1959.

Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich fest:

Baustaffel 3 bzw. 2 a	(südlich der Straße Steindamm zwischen der Lesum und der Straße Steindamm),
Gewerbeklasse II	(außer für die beabsichtigte Erweiterungsfläche, für die „kein Baugebiet" festgesetzt wurde).

Im Bereich zwischen der Straße Steindamm und der Bundesbahn wurde weiterhin festgesetzt, daß die Errichtung von Wohngebäuden nur gem. § 34 Abs. 2 Staffelbauordnung zulässig ist.

3. **Bebauungsplan 921**

Besondere Planungsziele

— Ermöglichung der gewerblichen Nutzung von bisher ungenutzten Grundstücken und Erschließung bislang unbebauter Gebiete.

— Angebot von wohnungsnahen Arbeitsplätzen, um das Gewerbedefizit in Bremen-Burglesum abzubauen.

— Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs.

— Wahrung des Landschaftsbilds im Übergangsbereich.

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich vorhandener Bebauung und Lenkung der künftigen Entwicklung.

4. **Folgemaßnahmen**

Auf gewerblichen Bauflächen ist das Wohnen (außer für Betriebsangehörige etc.) unzulässig. Grundsätzlich geht jedoch der Bestandsschutz voran. Da das Wohnen in diesem Bereich jedoch möglicherweise durch die angrenzenden Gewerbebetriebe unzumutbar werden mag, muß die Gemeinde, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans bevorsteht, mit den unmittelbar Betroffenen Vorstellungen entwickeln und erörtern, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden oder gemindert werden können (Grundsätze für allgemeine Maßnahmen).

Nach diesen Erläuterungen werden Fragen gestellt und Anregungen gegeben:

a) Helmut Meyer, Steindamm 14, fragt, ob er wohnen bleiben kann.

Herr Vöge informiert, daß das Grundstück im Gewerbegebiet liegen wird und möglicherweise von Gewerbebetrieben mit allen Nachteilen für das Wohnen umschlossen werden kann. Herr Meyer besitzt zwar Bestandsschutz, fraglich ist jedoch, ob das Wohnen dort noch überhaupt zumutbar ist.

b) Herr Tweitmann, Stader Landstraße 28, beanstandet, daß die Erschließungsstraße durch sein Grundstück geht.

Herr Vöge weist darauf hin, daß gerade mit Herrn Tweitmann sehr frühzeitig Kontakt aufgenommen wurde. Sein Grundstück stellt die einzige Lücke zur Stader Landstraße dar.

c) Herr Burwitz, Steindamm 21, fragt, wie weit die Wiesen hinter seinem Grundstück aufgeschüttet werden.

Herr Vöge: Diese Frage ist nicht Inhalt des heutigen Verfahrens. Wenn das Gelände als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, wird mit Sicherheit eine Aufschüttung erfolgen. Wenn das Wohnen auf diesem Grundstück dann zwar rechtlich noch möglich sein wird, weil der Bestandsschutz als wichtigste Festsetzung allem anderen vorangeht, aber nicht mehr zumutbar sein mag wegen der Emissionen der umgebenden Gewerbebetriebe, ist auf den aufzustellenden Sozialplan zurückzugreifen. Danach sind Härten und nachteilige Auswirkungen zu mildern.

d) Herr Finze, Stader Landstraße 32: Die Angelegenheit stellt sich doch so dar, daß, wenn der Plan realisiert wird, entsprechend den Zielvorstellungen der Bauverwaltung, die Bürger wegziehen müssen.

Herr Vöge stimmt dem in der Aussage zu. Wo gewerbliche Betriebe angesiedelt werden, entstehen Emissionen, die ein Wohnen oftmals nicht mehr geboten erscheinen lassen. Rechtlich gesehen geht allem voran jedoch der Bestandsschutz. Er verweist nochmals auf den Inhalt der heutigen Versammlung. Hier sollen die Vorstellungen mit den Betroffenen erörtert werden und die Betroffenen ihre Meinung darlegen.

e) Herr Fasana, Steindamm 27, spricht sich dagegen aus, das Poldergebiet weiter durch Aufschüttungen zu verkleinern.

Herr Vöge erläutert, daß die Grenze des Poldergebiets mit der Grenze des Bebauungsplans identisch ist.

f) Herr Meyer, Steindamm 14, und Herr Gräfe, Steindamm 45, bitten um Information, welche Art Gewerbe angesiedelt wird.

Herr Finze, Stader Landstraße 32, ergänzt diese Frage mit dem Hinweis, daß es heute schon sehr laut in diesem Gebiet ist, das eingeschlossen wird durch Bundesstraße, Eisenbahn und Bundesautobahn. Er stellt die Frage, ob es überhaupt zulässig ist, in einem bereits so mit Immissionen bedachten Gebiet auch noch Gewerbe zu entwickeln.

Herr Vöge erläutert, daß eben gerade deshalb, weil dieses Gebiet ohnehin schon so gestört ist, zweckmäßigerweise hier Gewerbe mit störenden Betrieben anzusiedeln wäre.

Herr Finze stellt daraufhin fest, daß sich für die Bewohner dann durch die neue Planung nur Nachteile ergeben.

Herr Ehrenberg erläutert daraufhin zusammenfassend, daß in der Aussprache bis jetzt deutlich geworden ist, daß einer der wesentlichen Problempunkte ist, daß einerseits das Wohnen und andererseits das Gewerbe nicht zusammenpassen.

Insbesondere den Anwohnern, die seit Generationen oder seit sehr langen Jahren hier wohnen und mit angesehen haben, wie das Gewerbe in diesem als Gewerbegebiet ausgewiesenem Teil immer mehr gewachsen ist, soll hier heute deutlich gesagt werden, daß es das Planungsziel ist, hier Flächen für gewerbliche Nutzungen festzuschreiben. Dann stellt sich selbstverständlich die Frage, ob ein Wohnen auf lange Sicht am Steindamm überhaupt noch möglich sein wird. Diese Frage wäre sicher zu verneinen. Die heutige Zusammenkunft dient nun auch dazu, den Anwesenden die Möglichkeit zu geben, zu diesen Vorstellungen Stellung zu nehmen.

g) Herr Look, Steindamm 49, führt aus, daß er hierher gezogen ist in eine sehr schöne Gegend, die nach und nach immer unwohnlicher wird. Er lehnt jedes Gewerbegebiet ab.

h) Herr Fasana spricht sich nochmals gegen das Auffahren des Gebiets östlich des Steindamms aus. Er spricht sich ferner dafür aus, das Gebiet des Steindamms nicht als Gewerbegebiet auszuweisen.

i) Herr Barowsky, Steindamm 12, läßt sich von Herrn Vöge über die vorgesehene Straßenführung informieren.

j) Herr Vetter, Steindamm 31, weist auf die Belastung der Anwohner durch das Hochwasser hin. Eine weitere Belastung ist entstanden durch die bereits bestehenden Gewerbegebiete. Er bemängelt, daß Baugenehmigungen auch in neuerer Zeit erteilt worden sind ohne Hinweis auf die zu erwartende Situation. Er kann jetzt nicht einfach alles hinwerfen und wegziehen. Er hält das Maß des Erträglichen für erreicht.

Herr Ehrenberg entgegnet darauf, daß es seit langem bekannt ist, daß hier die Gewerbeklasse II festgesetzt ist nach der alten Staffelbauordnung. Das Wohnen ist danach zulässig und konnte nicht verboten werden. Den Bauwilligen war das jedoch bekannt.

k) Herr Piel, Steindamm 43, bittet um Erläuterung des Unterschieds der bisherigen Gewerbeklasse II zu den neuen Festsetzungen.

Herr Ehrenberg erläutert, daß ein Vergleich so eigentlich nicht möglich ist. In beiden Festsetzungen sind störende Gewerbebetriebe zulässig.

l) Herr Finze drückt nochmals die Meinung der Anwesenden aus. Danach wird von den Steindammern nicht gewünscht, daß sich hier ein Gewerbegebiet entwickelt. Die Steindammer sind also gegen die Zielvorstellungen der Bauverwaltung. Er regt an, eine unabhängige Arbeitsgruppe einzusetzen, z. B. von der Uni, die erstens den Wert der Wohnflächen beurteilt, zweitens den Wert des Wohnens für die Betroffenen und diesem dann drittens eine Beurteilung gegenüberstellt, wie wertvoll diese Gewerbeflächen wirklich sind, vor allem, nachdem ein Gleisanschluß nicht mehr gegeben ist. Weiter sollte ein Lastplan erarbeitet werden, damit die Bürger, die vom Bestandsschutz Gebrauch machen wollen, wissen, was auf sie wirklich zukommt. Die bisherigen Aussagen der Bauverwaltung klingen so, daß langfristig alle Bürger damit rechnen müssen, daß sie weg müssen. Damit ist es für die anwesenden Bürger uninteressant, über den Inhalt des Bebauungsplans zu diskutieren. Sie wollen nur darüber diskutieren, ob sie bleiben können oder nicht. Es müßte deshalb weiter erforscht werden, ob es nicht überhaupt viel bessere Flächen an anderer Stelle für die Ansiedlung der Gewerbebetriebe gibt.

Herr Vöge erläutert dazu die Inhalte und Möglichkeiten der heutigen Ausweisung. Mit oder ohne neues Gesetz wird das Wohnen auf Dauer am Steindamm unmöglich werden.

m) Frau Meyer, Steindamm 14, stellt die Frage, was ihr für ihr Haus im Gewerbegebiet geboten wird.

Herr Vöge erläutert nochmals, daß der Bestandsschutz allem vorangeht. Wenn sie jedoch freiwillig abgeben will, so wäre über den Sozialplan zu verhandeln.

n) Herr Vetter, Steindamm 31, bemängelt, daß das Gelände erst aufgeschüttet wurde, damit es den Gewerbegebiet besser angedient werden kann mit dem Hintergedanken, daß die dort Wohnenden dann schon von allein weggehen, weil das Wohnen unmöglich sein wird.

Herr Thill faßt die Meinung der Anwesenden dahingehend zusammen, daß sie sich gegen eine Ausweisung von Gewerbegebiet auf der östlichen Seite des Steindamms aussprechen.

Dazu lautstarke Zustimmung der anwesenden Bürger.

Herr Thill ergänzt weiter, daß die westliche Seite bereits seit 1959 Gewerbegebiet ist. Er weist darauf hin, daß sich sonst die Betriebe nicht hätten ansiedeln können. Die Aufhöhung des Geländes ist dabei unerheblich, denn diese Betriebe haben selbst aufgehöht. Hier erfolgt keine Änderung der Zielvorstellungen von seiten des Bauamts. Offensichtlich wird von den Anliegern gewünscht, daß auch in diesem Bereich kein weiteres Gewerbe angesiedelt wird.

Auch hier Zustimmung der Anwesenden.

o) Frau Gerbes, Steindamm 25, fragt, wie lange ein solcher Bebaungsplan braucht, um Gesetz zu werden.

Herr Thill: Ca. 2 Jahre.

p) Herr Look, Steindamm 49, weist darauf hin, daß die jetzige Straße Steindamm nach der Aufschüttung noch nicht wieder in einen ordentlichen Zustand gebracht wurde. Er fragt danach, wann endlich der Steindamm ausgebaut wird.

Herr Thill: Ein Ausbauplan für den Abschnitt vom Bahnhof bis etwa Finke ist erarbeitet. Die erforderlichen Mittel von 1,5 Millionen DM sind beantragt. Es besteht begründete Aussicht, daß diese im nächsten Jahr zur Verfügung stehen und der Ausbau beginnen kann.

q) Herr Look regt an, den Steindamm bis dahin provisorisch fertigzustellen. Er bemängelt, daß die Firma Stehnke die Straße nicht reinigt und daß die angerufene Polizei nichts tut.

Herr Thill sichert ein Gespräch mit der Polizei zu.

r) Herr Gräfe, Steindamm 45, bemängelt gleichfalls den sehr starken und überschnellen Verkehr der Fahrzeuge der Firma Stehnke. Er bezweifelt, daß der Kanal überhaupt noch intakt ist. Die Straße ist erheblich gesackt. In seinem Haus haben sich Risse gezeigt. Das Auffahren der Flächen war für die Anlieger eine Zumutung. Es stellt sich die Frage, wer für die Schäden aufkommt.

s) Herr Look fragt nach den Ausbauplänen für die Straße Steindamm und welche Anliegerbeiträge auf die Bewohner zukommen.

Herr Vöge erläutert das vorgesehene Profil und die Führung der Straße. In welchem Umfang Anliegerkosten vorgelegt werden, ist durch Gesetz festgelegt.

t) Herr Piel, Steindamm 43, weist darauf hin, daß die jetzige Fahrbahn durch die Aufschüttung kaputtgegangen ist. Die Kosten für den Neubau müßten also aufgesplittet werden. Die jetzigen Anlieger wären mit der vor der Aufschüttung vorhandenen Straße zufrieden gewesen.

u) Herr Barowsky, Steindamm 12, bemängelt, daß die Lkw's nun auch von der Stader Landstraße her durch die Straße Steindamm fahren.

Herr Thill sichert zu, daß das Revier angesprochen wird.

Herr Meyer, Steindamm 7, unterstreicht die Ausführungen von Herrn Barowsky.

v) Herr Gräfe, Steindamm 45, bemängelt, daß die Polizei immer nur dann kommt, wenn gerade nicht aufgeschüttet wird. Wenn unzumutbare Zustände am Steindamm herrschen, läßt sich die Polizei trotz Aufforderung nicht sehen.

w) Frau Gerbes, Steindamm 25, bemängelt, daß sie immer noch keine Antwort auf das Schreiben an das Bauamt hat wegen der Wassereinbrüche im Keller.

Herr Thill sichert zu, daß er sich mit dem Bauamt in Verbindung setzen wird.

Herr Ehrenberg bittet, doch auf den Inhalt der heutigen Zusammenkunft zurückzukommen. Er erläutert, daß das von Herrn Finze angeregte Gutachten in etwa schon zustandekommt durch die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange,

z. B. das Gewerbeaufsichtsamt, den Umweltschutz, den Senator für Wirtschaft und den Senator für Arbeit. Er hat die Ausführungen von Herrn Finze so verstanden, daß in erster Linie das Wohnen gesehen werden soll und zweitens zu überprüfen ist, wie weit dann noch ein Nebeneinander zwischen Wohnen und Betrieben möglich ist.

x) Herr Barowsky, Steindamm 12, weist auf einen Zeitungsartikel vom heutigen Tag von Herrn Brückner hin. Danach wäre es überhaupt unmöglich, am Steindamm ein Gewerbegebiet einzurichten. Bevor überhaupt solche Gedanken aufgegriffen werden, müßte mit den Anliegern die Entschädigungsfrage geregelt sein. Im übrigen hält er die ganze Planung für wahnsinnig. Er stellt den Antrag, das gesamte Gewerbegebiet abzulehnen.

Herr Fasana, Steindamm 27, spricht sich im selben Sinne aus.

y) Herr Vetter, Steindamm 31, möchte wissen, wenn das östliche Gebiet aus dem Gewerbegebiet ausgeklammert wird und das westliche Gebiet entsprechend den bisherigen Ausweisungen Gewerbegebiet bleibt, ob die Stadt dann bereits Schlüsselgrundstücke hat, um dieses Gebiet zu erschließen.

Herr Vöge bejaht das.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

Abschließend erläutert Herr Thill daraufhin nochmals den Sinn der heutigen Bürgerbefragung. Es ging darum, den Bürger zu informieren, seine Meinung zu hören zu den Absichten der Planungsabteilung. Die Planungsabteilung hat den Bürger gehört. Sie hat nunmehr die einzelnen Interessen gegeneinander abzuwägen und dann den Plan aufzustellen, der dann im Ortsamt in öffentlicher Beiratssitzung behandelt wird. Auch hier werden die Steindammer sich dann äußern können.

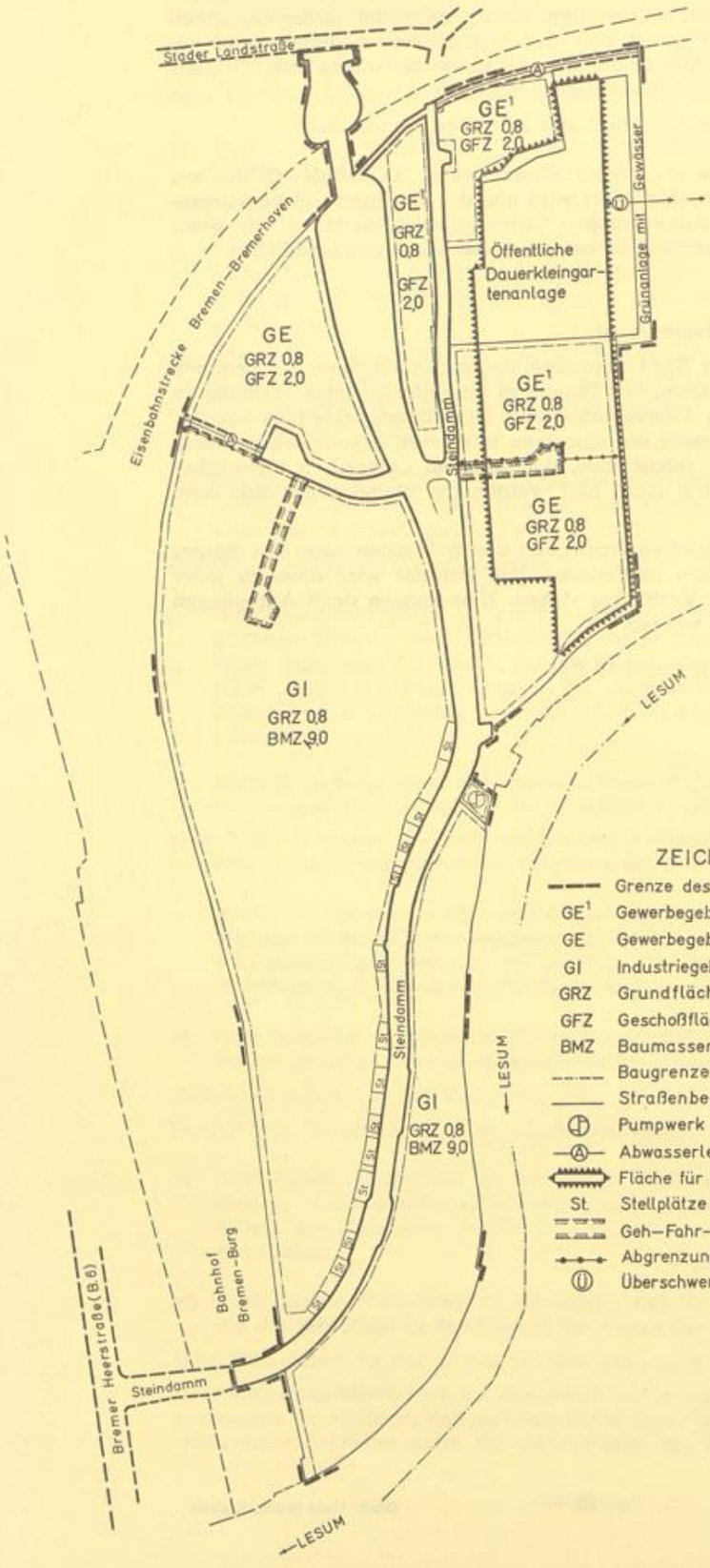
In der anschließenden öffentlichen Auslegung von 6 Wochen kann der Bürger sich über genaue Einzelheiten informieren. Das Ortsamt wird dann zu jeder Auskunft und Beratung zur Verfügung stehen. Hier können dann Anregungen und Einwendungen gemacht werden.

Herr Thill schließt die Sitzung um 21.00 Uhr.

Druck: Hans Krohn, Bremen

BEBAUUNGSPLAN 921

für ein Gebiet zwischen der Stader Landstraße (zwischen den Grundstücken Hausnummern 24 u. 28), der Straße Steindamm (beidseitig) einschließlich der Flurstücke 20, 21 und 45/1 Flur 389 Blatt 2, der Lesum und der Eisenbahnstrecke Bremen — Bremerhaven in Bremen-Burglesum.



V. a. r. W. Fluren 369, 389 Blatt 1 u. 2

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- GE¹ Gewerbegebiet, (textliche Festsetzungen Ziffer 4 u. 5).
- GE Gewerbegebiet (" " " 4)
- GI Industriegebiet (" " " 4)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Pumpwerk
- Abwasserleitung
- Fläche für Aufschüttungen.
- St. Stellplätze
- Geh—Fahr-u. Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- Überschwemmungsgebiet.