Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

# Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

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

(5.2.1979) Drucksache 9/528

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

**BREMISCHE BÜRGERSCHAFT**
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

**Drucksache 9 / 528 S**
05. 02. 79

## Mitteilung des Senats

**Bebauungsplan 390 A mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen den Straßen Oberreihe, Lesumer Brink, Krudops Berg, Hindenburgstraße, Am Heidbergstift und der Bundesbahnstrecke Bremen – Bremen-Vegesack**

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

Niederschrift vom 10. Januar 1978

### Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 21. November 1969 einen Planaufstellungsbeschluß für ein Gebiet gefaßt, das über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen den Straßen Oberreihe, Lesumer Brink, Krudops Berg, Hindenburgstraße, Am Heidbergstift und der Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack, hinausgeht. Für den in diesem Bebauungsplan nicht erfaßten Bereich des Planaufstellungsbeschlusses (südwestlich der Straßen Oberreihe, Lesumer Brink und Krudops Berg) sind jedoch weitergehende planerische Untersuchungen notwendig. Diese werden im Rahmen eines gesonderten Verfahrens durchgeführt. Um den zügigen Fortgang des Verfahrens für den hier vorgelegten Bereich nicht zu gefährden, wurde der Planaufstellungsbeschluß vom 21. November 1969 am 29. Juni 1978 geändert und das Verfahren für diesen Bebauungsplan (390 A) getrennt weitergeführt.

Die planerischen Grundgedanken, die zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 10. Januar 1978 im Ortsamt Burglesum 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, 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 vom 10. Januar 1978 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

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
Katholische Gemeinde zu Bremen

Mit den Trägern öffentlicher Belange besteht Übereinstimmung hinsichtlich der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das ist von dem überwiegenden Teil der angeschriebenen Stellen schriftlich bestätigt worden. Folgender Träger öffentlicher Belange hat sich innerhalb der gesetzten Frist nicht geäußert:

Handwerkskammer 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 dieses Trägers sind nicht ersichtlich.

Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung am 25. April 1978) hat dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 1978 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 1978 bis zum 6. September 1978 von dem Bebauungsplan mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anläßlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sind 2 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen, die beide die geplanten Festsetzungen der Gemeinschaftsgaragen bzw. Stellplätze betreffen. Sie werden daher gemeinsam behandelt.

3.1 Frau Marga Behrens, Oberreihe 8, 2820 Bremen 77,

fordert, daß die für ihren Hotel- und Gaststättenbetrieb „Lesumer Hof" vorhandenen 16 Pkw-Abstellplätze auf dem gegenüberliegenden Grundstück erhalten bleiben. Die Erhaltung dieser kostenfreien Besucherstellplätze könne sie aus dem Bebauungsplanentwurf nicht erkennen. Auch nur ein vorübergehendes Verschwinden der Stellplätze müsse die Verkehrsverhältnisse erheblich belasten, woran auch die Öffentlichkeit nicht interessiert sein könne.

3.2 Gilde-Wohnbau GmbH & Co., Breitenweg 25, 2800 Bremen 1,

teilt mit, daß sie Eigentümerin der Grundstücke Oberreihe 5—11 (Flurstücke 196-193/2, 187, 192/2, 193/3, 193/4, 191/1, 198 und 199/1) sei. Frau Marga Behrens, Oberreihe 8, sei durch eine private Grunddienstbarkeit begünstigt, auf dem Grundstück Oberreihe 8 (Flurstück 196) einen 6 m tiefen Streifen parallel zur Straße Oberreihe als Parkstreifen zu nutzen.

Da Frau Behrens keine alsbaldige Nutzung des Flurstücks 197, das ihr gehöre, erkennen lasse, gibt die Gilde-Wohnbau die Anregung, den Bebauungsplan 390 A so zu ändern, daß das Bauvorhaben auf den eigenen Flurstücken selbständig ohne Inanspruchnahme des Frau Behrens gehörenden Flurstücks 197 durchführbar sei.

Hierauf wird erwidert:

Die Firma Gilde-Wohnbau beabsichtigt, ihre Grundstücke nach dem Bebauungsplan 390 A mit Gartenhofhäusern zu bebauen.

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sollten überwiegend an der Straße Oberreihe festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, auch das Flurstück 197 (Eigentümerin Frau Marga Behrens) in diese Anlage einzubeziehen; in diesem Rahmen soll auch für Frau Behrens die Möglichkeit eröffnet werden, die erforderlichen Stellplätze für ihren Hotel- und Gaststättenbetrieb auf eigenem Grundstück einzurichten. Eine Einigung für die mittels der Grunddienstbarkeit hergerichteten Stellplätze ist privatrechtlich zu treffen. Eine Genehmigung dieser Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren ist nicht erfolgt und wäre nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 306 (veröffentlicht: 22. November 1961) auch nicht möglich gewesen.

Eine Legalisierung dieser Stellplätze im Verfahren zu diesem Bebauungsplan ist wegen des Straßenbildes planerisch nicht vertretbar. Durch ein Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume soll erreicht werden, daß das sich abzeichnende Straßenbild verbessert wird.

Um unabhängig von den privatrechtlichen Vertragsbindungen der Einwender eine alsbaldige Realisierung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wurde untersucht, ob die Festsetzungen so getroffen werden können, daß auf den Grundstücken der Eigentümer selbständige Bebauungen möglich sind, ohne daß inhaltlich einzelne Belange zurückgestellt werden müssen. An einer derartigen Lösung und Vermeidung von Verzögerungen besteht auch erhebliches öffentliches Interesse, da die alsbaldige Realisierung der Forderung des Einfamilienhausbaues im Rahmen des Einfamilienhaus-Erschließungsprogrammes dient.

Die Überprüfung hat ergeben, daß durch Änderung einzelner Festsetzungen die Einwendungen berücksichtigt werden können. Durch die Ausweisung einer Teilfläche des angesprochenen Flurstücks 197 als Fläche für Stellplätze und/oder Garagen und einer Teilfläche des Flurstücks 196 als Gemeinschaftsgaragen ist es möglich, daß sowohl Frau Behrens als auch die Firma Gilde-Wohnbau auf

eigenen Grundstücken die erforderlichen Garagen bzw. Stellplätze herstellen können. Hierfür ist jedoch auch die Festsetzung einer weiteren Zu- und Ausfahrt erforderlich. Durch diese Ausweisung bleibt es ebenfalls den Grundstückseigentümern belassen, durch vertragliche Regelungen eine andere Lösung durchzuführen.

Die erforderlichen Stellplätze für den Betrieb können nach den Festsetzungen — wie im Deckblatt dargestellt — auf eigenem Grundstück hergestellt werden.

Durch die Ausweisung einer weiteren Zu- und Ausfahrt ist die Verkehrsfläche geringfügig zu erweitern, damit die geplanten öffentlichen Stellplätze hergestellt werden können.

Es wird empfohlen, die Bedenken teilweise zu berücksichtigen und den im Deckblatt zum Bebauungsplan 390 A geplanten Festsetzungen zuzustimmen.

Das Ortsamt Burglesum (Beiratssitzung 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 390 A mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen den Straßen Oberreihe, Lesumer Brink, Krudops Berg, Hindenburgstraße, Am Heidbergstift und der Bundesbahnstrecke Bremen — 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 390 A für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen den Straßen Oberreihe, Lesumer Brink, Krudops Berg, Hindenburgstraße, Am Heidbergstift und der Bundesbahnstrecke Bremen — Bremen-Vegesack**

1. **Vorbemerkung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lesum (514/1) und hat eine Größe von ca. 5,5 ha. Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist aus dem Plan zu ersehen.

2. **Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Die Grundstücke im Planbereich sind überwiegend mit ein- bzw. zweigeschossigen Häusern bebaut. Während sich an der Hindenburgstraße und der Straße Oberreihe eine geschäftliche Nutzung für den täglichen Bedarf entwickelt hat, dient der innere Bereich überwiegend der Wohnnutzung. Die größeren zusammenhängenden Flächen für den Gemeinbedarf werden intensiv für eine Schule und eine Stadtteilbibliothek genutzt. In diesem Bereich ist auch umfangreicher Baumbestand vorhanden.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine größere unbebaute Fläche. Die Hindenburgstraße nimmt die Buslinien der Bremer Straßenbahn AG auf. In unmittelbarer Nähe des Planbereichs (ca. 150 m) befindet sich die Haltestelle Bremen-Lesum der Deutschen Bundesbahn (Nahschnellverkehr).

3. **Bisherige Festsetzungen**

Für das Plangebiet gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes 306 (Senatsbeschluß: 7. Februar 1961, Stadtbürgerschaftsbeschluß: 15. März 1961, veröffentlicht: 22. November 1961) der zusammen mit dem Staffelbau- und Gewerbeplan 245 (veröffentlicht: 15. Dezember 1959) einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) ergibt.

Danach sind festgesetzt für die

| | |
|---|---|
| Straße Oberreihe | Baustaffel 2a, Gewerbeklasse III |
| Straße Lesumer Brink | Baustaffel 2a, Gewerbeklasse III |
| Straße Krudops Berg | Baustaffel 2a, Gewerbeklasse III |
| Hindenburgstraße | Baustaffel 2, Gewerbeklasse III |
| Straße Am Heidbergstift | Baustaffel 2, Gewerbeklasse III |

Die im Planentwurf als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen sind auch in dem z. Z. geltenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

## 4. Planungsziele

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

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Bremen 1967 sind die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes als „gemischte Bauflächen" dargestellt, außer den Flächen des Gemeinbedarfs, welche auch im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sind. 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, 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 für die Sachbereiche „Gesamtentwicklung", „Verkehr", „Wohnen" sowie „Bildung" und „Sozial-, Gesundheitswesen und Umweltschutz" zu.

Im einzelnen sind folgende Sachgruppen von besonderem Belang:

A 2 Bevölkerung
A 3 Stadtstruktur und räumliche Ordnung
C 3 öffentlicher Personennahverkehr
C 4 Individualverkehr/Straße
E 3 Wohnumgebung
F 2 Schulen
F 5 Kulturpflege und außeruniversitäre Wissenschaft
G 5 Umweltschutz

### 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 Planungsziele:

— Stärkung des zentralen Bereichs Lesum durch
  a) Nutzung der vorhandenen Baulandreserven
  b) Anpassung der vorhandenen Festsetzungen an die Erfordernisse der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Hindenburgstraße)
— Durchführung des Konzeptes zur angemessenen Nutzung von Baulandreserven in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen
— Förderung des Einfamilienhausbaues
— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich vorhandener Bebauung
— Sicherung der notwendigen Gemeinbedarfsflächen (Schule, Bibliothek)
— Schutz erhaltenswerter Bäume
— Beachtung der Immissionsschutzbelange

## 5. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aus der verstärkten Notwendigkeit, Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Der Bebauungsplan dient der Realisierung des Einfamilienhausstufenprogrammes aus dem Teilentwicklungsprogramm „Wohnungswesen" und ist der Stufe 2 zuzuordnen.

Die Erschließung des im nördlichen Teil des Planentwurfes liegenden, unbebauten Bereiches für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entspricht dem Ziel, zentrale Bereiche zu stärken und Baulandreserven in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen angemessen zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Beschaffung der erforderlichen Grundstücks- und Erschließungsflächen gegeben werden.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

## 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 und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG.

Hierbei wurde erkennbar, daß im Grundsatz Einigkeit über die wesentlichen Planungsziele herrscht. Die vorgetragenen Anregungen der beteiligten Bürger konnten im wesentlichen bei der Planung berücksichtigt werden.

## 7. Planinhalt

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

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisungen stützen sich im wesentlichen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 245 (Gewerbeklasse III), da diese auch heute noch der städtebaulich angestrebten Entwicklung entsprechen. Das Gebiet des Planentwurfs wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Grundsätzlich unzulässig sind in diesem Gebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör in Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, da sie der zentralörtlichen Qualität im Ortskern nicht gerecht werden.

Im inneren Bereich wird eine Gliederung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4—6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 vorgenommen, um eine Anpassung an die bestehende Nutzung zu erreichen. Hier sollen nur Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 250 qm Geschoßfläche, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig sein. Damit sollen größere Störungen vermieden werden.

Für Teile des Bereiches an der Hindenburgstraße, die zum Mittelpunkt des Ortskernes ausgerichtet sind, wird festgesetzt, daß im Erdgeschoß nur Nutzungen als Geschäfts- oder Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird dem Erfordernis der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entsprochen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entlang den Straßen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 245, die sowohl der bisherigen als auch der künftig sinnvollen Entwicklung entsprechen, weitgehend übernommen; daher werden hier 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Bereich der vorgesehenen Nutzungen im Erdgeschoß an der Hindenburgstraße werden 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung an die Erfodernisse der zentralörtlichen Versorgungsfunktion angepaßt.

Im nördlichen Bereich und für eine rückwärtige Bauzone an der Straße Krudops Berg wird die eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen halten sich im Rahmen der in § 17 BauNVO angegebenen Höchstmaße.

### 7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der offenen und zum geringen Teil geschlossenen Bauweise entspricht sowohl den bisherigen Festsetzungen als auch der vorhandenen Bauweise. Lediglich für die Grundstücke Hindenburgstraße 35—49, welche heute bereits eine Grenzbebauung aufweisen oder eine unzureichende Bauweise haben, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht aus Nachbargrundstücken sowie von Wegeflächen entzogenem Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen. Diese Gebäude können mit einer Grenzbebauung an mindestens zwei Seiten errichtet werden.

Die Stellung der Gebäude (Richtung der Gebäudeaußenseiten) wird vorgegeben. Mit den Baulinien soll im Bereich der Straße Oberreihe die stadträumliche Qualität der versetzten Gebäude gesichert werden bzw. es soll innerhalb des Bereiches für eine Bebauung mit Gartenhof- bzw. Atriumhäusern eine räumliche Gliederung erreicht werden.

Die im übrigen festgesetzten Baugrenzen sollen sicherstellen, daß angemessene Vorgärten verbleiben und innerhalb der bebaubaren Flächen dennoch Möglichkeiten der freien Gestaltung der geplanten Baukörper gegeben sind. Sie dienen gleichzeitig der Wahrung des städtebaulichen Zusammenhanges im Ortsbild.

Daher sollen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze nur unter Geländeoberfläche und Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sein. Außerdem sollen sie sicherstellen, daß der zusammenhängende Hof- und Gartenraum von jeglicher Bebauung frei bleibt.

### 7.4 Gemeinbedarf

Nördlich der Hindenburgstraße befinden sich auf einer 19 000 qm großen Grundstücksfläche eine Grund- und Hauptschule und eine Bibliothek. Durch einen Weg von dem Schulgrundstück getrennt wird eine weitere Fläche als Schulgarten genutzt. Diese Fläche soll ebenfalls als Schulgelände festgesetzt und als Spielplatz (Kinderspielplatz) mit genutzt werden.

Die Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf dient im wesentlichen der Sicherung einer bereits heute erreichten städtebaulichen Ordnung.

### 7.5 Verkehr

Die das Plangebiet umschließenden Straßen sind in ausreichender Breite vorhanden.

Die Straße Lesumer Brink wird mit ihrem vorhandenen Profil übernommen. Die Wegeverbindung vom Lesumer Brink in Richtung Bundesbahn ist ebenfalls vorhanden, bedarf jedoch im Bereich des Überführungsbauwerks über die Bundesbahn einer geringen, örtlich bereits vorhandenen Korrektur.

An der Straße Oberreihe ist eine geringfügige Verbreiterung im Bereich der geplanten Gartenhofbebauung zur Aufnahme von öffentlichen Einstellplätzen vorgesehen. Da die Erschließung dieses Bereiches nur über einen Wohnweg von 4,5 m Breite mit platzartiger Erweiterung im mittleren Bereich vorgesehen ist, sind diese Einstellplätze erforderlich, um den anfallenden Bedarf von Besuchern aufnehmen zu können.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien der Bremer Straßenbahn AG und durch den Haltepunkt Bremen-Lesum der Deutschen Bundesbahn (Städteschnellverkehr) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

### 7.6 Sonstige Festsetzungen

Zur Deckung des Parkplatzbedarfs sind auf den Baugrundstücken teilweise besondere Flächen für Stellplätze und Garagen vorgesehen.

Im Bereich der Gartenhofhäuser sind zur Deckung des Parkplatzbedarfs an der Straße Oberreihe und am Wendeplatz der Straße Lesumer Brink Gemeinschaftsgaragen für den östlich bzw. nördlich angrenzenden Bereich der Gartenhofhäuser vorgesehen.

Für die Gemeinschaftsgaragen wurden die Zufahrten besonders festgesetzt.

An der Straße Oberreihe steht ein für das Straßenbild städtebaulich wertvoller Baum. Um diesen Baum zu erhalten, wurde er in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Festsetzung weiterer anzupflanzender Bäume wird das Straßen- und Landschaftsbild sinnvoll ergänzt. Bei weiteren im Bebauungsplan aufgenommenen zu erhaltenden Bäumen handelt es sich ebenfalls um das Straßen- bzw. Landschaftsbild bestimmende Bäume.

Zur Wahrung des Straßenbildes wird im Bereich der Gartenhofhäuser festgesetzt, daß als Einfriedigung nur Rasenkantensteine dargestellt werden dürfen.

Ebenfalls zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind Freileitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die Vorschriften des § 38 BBauG bleiben durch diese Festsetzung unberührt.

### 7.7 Nachrichtliche Übernahmen

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

### 7.8 Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz

In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind wichtige archäologische Funde zu erwarten. Es wird daher auf die Meldepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Bei Bauvorhaben ist dieses zu berücksichtigen.

## 8. Flächenangaben

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gemischte Baufläche (MI, MI 1 und MI 2) (davon überbaubar 2,33 ha = 69 %) | 3,36 ha | = | 61 % |
| Gemeinbedarfsfläche (Schule mit Spielplatz und Bibliothek) (davon überbaubar 1,06 ha = 56 %) | 1,90 ha | = | 34 % |
| Verkehrsfläche | 0,26 ha | = | 5 % |
| Gesamtfläche | 5,52 ha | = | 100 % |

## 9. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, gehört insbesondere die Erschließung des nördlichen Bereiches des Bebauungsplanes. Hier ist die Bebauung im Zuge einer Erschließung durch einen privaten Bauträger zu erwarten.

## 10. Kosten

Für die gemäß Punkt 9 alsbald zu treffenden Maßnahmen (Erschließung) entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

| | |
|---|---|
| Grunderwerb (Straßenflächen) | DM 100 000,— |
| regulierungsbedingte Umbauarbeiten | DM 2 000,— |
| Straßenbau | DM 450 000,— |
| Kanalbau | DM 110 000,— |
| insgesamt | DM 662 000,— |

Hiervon trägt die Stadtgemeinde einen Anteil, der sich nach dem Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (geändert durch Ortsgesetz vom 15. März 1972 und 12. Juni 1973), dem Ortsgesetz über die Erhebung von Beiträgen für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen vom 12. Juni 1973 und dem Ortsgesetz über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen in der Stadtgemeinde Bremen vom 10. Mai 1976 richtet.

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

11. **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.

**Niederschrift über die öffentliche Einwohnerversammlung nach dem Bundesbaugesetz § 2 a am Dienstag, dem 10. Januar 1978 im Sitzungszimmer des Ortsamtes Burglesum, Hindenburgstraße 32**

**Anwesend:**

| | |
|---|---|
| vom Bauamt Bremen-Nord: | Herr Harborth<br>Herr Vöge |
| vom Ortsamt Burglesum: | Herr Thill als Vorsitzender<br>Herr Carstens für das Protokoll |

Zu der Versammlung war unter Amtliche Bekanntmachungen in der Presse am 15. Dezember 1977 eingeladen worden.

Herr Thill eröffnet die Versammlung um 19.00 Uhr mit der Begrüßung der Anwesenden. Er erläutert das Gebiet des Bebauungsplanes 390 A sowie den Zweck der heutigen Zusammenkunft. Er verliest dabei § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes.

Von Herrn Harborth 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. Zur Notwendigkeit und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390 A erläutern Herr Harborth und Herr Vöge, daß die heutigen gesetzlichen Ausweisungen oftmals bei der Beurteilung von Einzelvorhaben Zweifel offenlassen und nicht ausreichend sind. Im Einvernehmen der beteiligten Behörden wird angestrebt, daher für den gesamten Ortskern einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Da nunmehr für einen Teil dieses Bereiches Klarheit über die Planungsziele besteht, soll für den letzteren Bereich das Bebauungsplanverfahren eröffnet werden.

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 Bebauungsplan-Entwurfs im Beirat.

Im einzelnen werden dann folgende Informationen gegeben:

1. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 1967 stellt das Gebiet als „Gemischte Baufläche" dar, außer den Flächen der Schule und der Stadtbibliothek, welche als Gemeinbedarfsflächen dargestellt wurden. Der Bebauungsplan 390 A soll aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2. **Bisherige Festsetzungen**

Für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes 390 A gilt der Bebauungsplan 306 (veröffentlicht 22. November 1961), der zusammen mit dem Bebauungsplan 245 (Staffelbau- und Gewerbeplan, veröffentlicht 15. Dezember 1959) einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Bundesbaugesetz ergibt.

| | |
|---|---|
| Oberreihe | Baustaffel 2<br>Gewerbeklasse III |
| und für den übrigen Bereich | Baustaffel 2 a<br>Gewerbeklasse III |

3. **Bebauungsplan 390 A**

**Besondere Planungsziele:**

— Stärkung des zentralen Bereichs Lesum durch

a) Nutzung der vorhandenen Baulandreserven

b) Anpassung der vorhandenen Festsetzungen an die Erfordernisse der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Hindenburgstraße)

— Durchführung des Konzeptes zur angemessenen Nutzung von Baulandreserven in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen

— Förderung des Einfamilienhausbaues

— Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich vorhandener Bebauung

— Sicherung der notwendigen Gemeinbedarfsflächen (Schule, Bibliothek)

— Schutz erhaltenswerter Bäume

— Beachtung der Immissionsschutzbelange

Das Gebiet wird als Mischgebiet (III) ausgewiesen.

Dabei wird im inneren Bereich gemäß BauNVO vom 15. September 1977 § 1 Abs. 4—6 eine Gliederung der Nutzung erfolgen.

Uneingeschränktes MI im Randbereich (Zugliederung der Nutzung zum Ortskern) und eingeschränkt wie folgt im inneren Bereich:

| zulässig | unzulässig |
|---|---|
| 1. Wohngebäude | 3. Schank- und Speisewirtschaften |
| 2. Geschäfts- und Bürogebäude | 4. sonstige Gewerbebetriebe |
| 3. Einzelhandel bis 250 qm Geschoßfläche<br>Betriebe des Beherbergungsgewerbes | 6. Gartenbaubetriebe |
| 4. nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe | 7. Tankstellen |
| 5. Anlagen für Verwaltungen | die Ausnahmen gemäß § 6 BauNVO |

Auf Wunsch einiger Bürger erläutern Herr Harborth und Herr Vöge sodann die Begriffe Baustaffel, Gewerbeklasse und Mischgebiet — allgemein und auch insbesondere bezogen auf das betroffene Gebiet —. Danach soll hier Wohnen und nichtstörendes Gewerbe nebeneinander bestehen, wobei vorgesehen ist, Gewerbe mehr an den Hauptstraßen zuzulassen als im inneren Bereich. Wesentlich ist die genannte Zielvorstellung „Förderung des Einfamilienhausbaues". Diese Zielvorstellung bezieht sich insbesondere auf das Kranz'sche Grundstück. Es wird keine unzumutbare Verdichtung angestrebt. Aussagen über die Baugliederung können noch nicht gemacht werden. Vorgesehen ist ein Wohnweg zwischen dem Wendekreis am Lesumer Brink und der Oberreihe mit einer Breite von 4,5 m.

Da die Fragen der anwesenden Bürger immer wieder auf die Bebauung des früheren Kranz'schen Grundstücks abzielen und im Hintergrund offensichtlich die Befürchtung besteht, daß die früher geplanten hochgeschossigen Bauten noch kommen könnten, gehen Herr Harborth und Herr Vöge nochmals auf die Frage der Zielvorstellung dieses Bebauungsplanes ein und bestätigen ausdrücklich, daß auch auf dem früheren Kranz'schen Grundstück eine Mehrgeschossigkeit, die auf Mietwohnungen abzielt, nicht geplant ist. Es wird ausdrücklich bestätigt, daß die Zielvorstellung dahingeht, im Bereich der vorhandenen Bebauung das Vorhandene zu konsolidieren und die Planung anzupassen an heutige Bedürfnisse. Auf den noch nicht bebauten Flächen (also vornehmlich das Kranz'sche Grundstück) stellt man sich ein- bis zwei-, höchstens dreigeschossige Bebauung für den Einfamilienhausbau vor, evtl. in einer etwas dichteren Form (z. B. Reihenhaus). Möglich wären etwa 20—26 Wohneinheiten.

Gezielte Fragen werden gestellt

bezüglich der Bebauung der Grundstücke nördlich der Straße Krudops Berg (Frau d'Oleire-Oltmanns, Hindenburgstraße 51). Laut Herrn Vöge müssen hier noch Vermessungen durchgeführt werden, wegen der Besonderheit der Topographie dieser Geländeteile. Sie sind nicht Inhalt des künftigen Bebauungsplanes 390 A

bezüglich der Spielwiese bei der Schule (Herr Lüddeke, Lesumer Brink 14). Herr Vöge: Diese Fläche bleibt in der Ausweisung wie sie heute ist.

Nach dieser Vorstellung des Planungsvorhabens durch Herrn Harborth und Herrn Vöge, durch die gezielten Fragen der anwesenden Bürger sehr eingehend erläutert, werden folgende Anregungen gegeben:

a) Herr Jacobs (Anlieger Lesumer Brink) und Herr Wellmann, Lesumer Brink 10, sprechen sich gegen die Anlegung des Fußweges zwischen dem Wendekreis Lesumer Brink und der Oberreihe aus, da sie befürchten, daß sie einmal mit Anliegerbeiträgen durch diesen Weg belastet werden und zum anderen die Sauberhaltung des Weges eine nichtzumutbare Belastung für sie bringt. Herr Vöge erläutert dazu, daß der Weg voll im Bebauungsgebiet des Kranz'schen Grundstücks liegt. Anliegerbeiträge auf Dritte daher nicht zukommen können. Die Anregung auf Fortfall des Weges wird von Herrn Jacobs und Herrn Wellmann trotzdem aufrechterhalten.

b) Der Anwohner, Herr Sieber, gibt die Anregung, eine Bebauung des früheren Kranz'schen Grundstücks nur in der Form zuzulassen, daß diese Bebauung keine Art Mauer herstellt zwischen Kirche und Friedhof.

Die Bebauung sollte dem Gedanken der Einheit Kirche/Friedhof, so wie sie heute gegeben ist, auf jeden Fall Rechnung tragen. Herr Harborth tritt dem bei. Die Planung in Lesum ist immer ausgerichtet gewesen auf die Erhaltung der dominierenden Stellung der Kirche und ihre Bezüge zum Friedhof.

c) Herr Jacobs (Anlieger Lesumer Brink) gibt die Anregung, bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig für den Brückenneubau über die Bundesbahn Sorge zu tragen. Herr Thill erläutert dazu, daß diese Frage im anschließenden Plan zu regeln ist. Der Burglesumer Beirat hat dem Bauamt bereits einen entsprechenden Auftrag gegeben. Herr Thill weist weiter darauf hin, daß durch die andere Anbindung der B 74 (nicht mehr über die Bördestraße) auch eine Änderung des Verkehrsflusses im Ortskern erfolgen wird. Der Einwohner, Herr Scheding, Blauholzmühle 18, unterstützt gleichfalls die Anregung von Herrn Jacobs, die Brücke zu verbreitern.

d) Aus den vorherigen Fragen zur Erläuterung der Zielvorstellungen (die verbunden waren mit Meinungsäußerungen der Fragenden) sowie aus zustimmenden Zwischenrufen ging, da Gegenstimmen nicht laut wurden, eindeutig hervor, daß die Mehrzahl der Versammelten für die Beibehaltung der heute gegebenen Struktur ist. Höhere Bebauung sowie eine nichtortstypische Verdichtung werden abgelehnt. Eine Bebauung entsprechend den vorgetragenen Zielvorstellungen findet die Billigung der anwesenden Bürger.

e) Herr Haslob regt an, für weiteres Grün, insbesondere öffentliches Grün, in diesem Bereich Sorge zu tragen.

f) Herr Landgraf hat die Befürchtung, daß die Zielvorstellung der Bauverwaltung, hier Einfamilienhäuser zu bauen auf dem Kranz'schen Grundstück, nicht durchgehalten werden kann, wenn diese Häuser möglicherweise zu teuer werden. Er fragt, ob die Möglichkeit besteht, daß die Bauverwaltung evtl. von ihren Zielvorstellungen abrückt und einer höheren Bebauung zustimmt, wenn die bauende Gesellschaft entsprechende Vorstöße macht. Herr Harborth gibt dazu die Zusicherung, daß das Ziel, Einfamilienhausbau ein-, zwei-, höchstens dreigeschossig, erklärt ist. Die Planungsabteilung ist nicht bereit, dieses Ziel aufzugeben, aus welchen Gründen auch immer, ganz besonders nicht aus wirtschaftlichen Erwägungen. Herr Kück, Mitglied der Baudeputation (als Besucher anwesend), hält gleichfalls diese Sorge für unbegründet, da sich das vorgetragene Ziel mit der Auffassung der politischen Gremien deckt. Unter Hinweis auf andere Bauvorhaben, bei denen gleichfalls ohne Rücksicht auf wirtschaftliche Erwägungen politische Zielvorstellungen durchgesetzt wurden, bestätigte Herr Kück, daß hier die Zielvorstellung der Erhaltung des Ortsbildes sowie die Förderung des Einfamilienhausbaues allen anderen Erwägungen vorgeht.

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 Bürger sich dann äußern können.

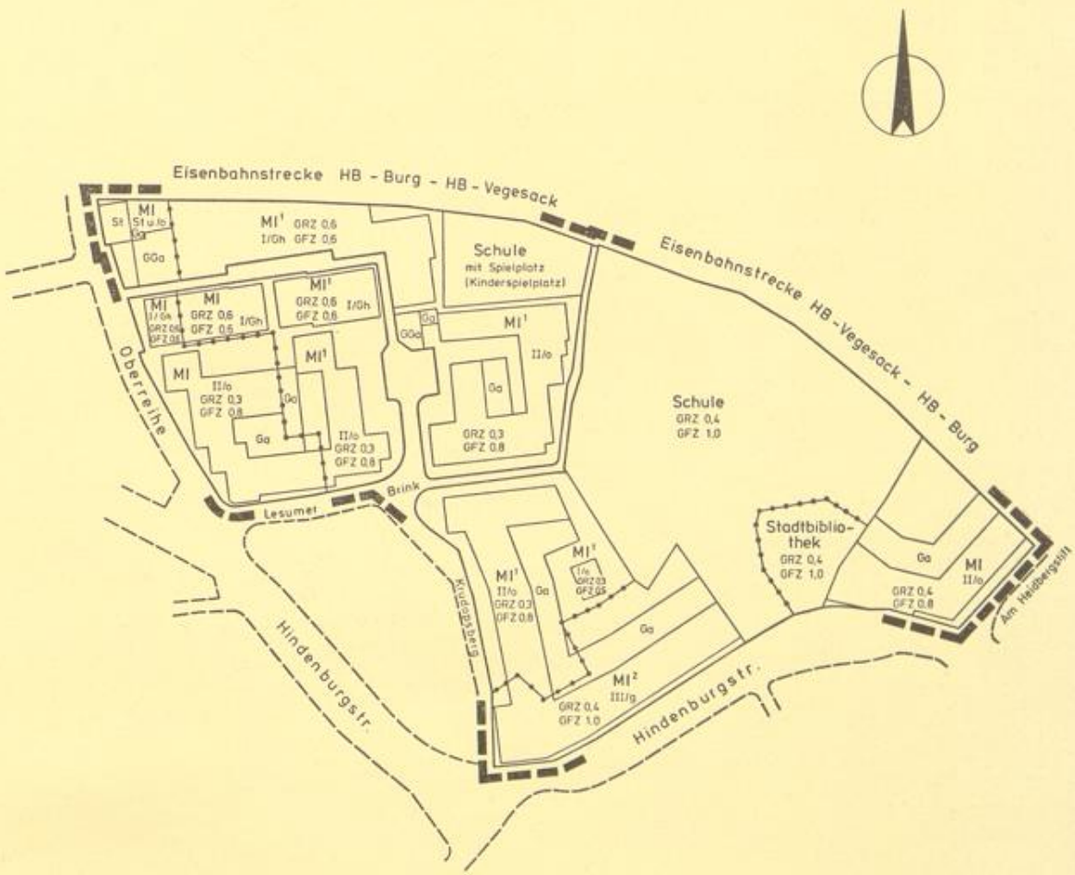
In der anschließenden öffentlichen Auslegung von 6 Wochen kann der Bürger sich über genaue Einzelheiten informieren. Das Ortsamt wird dann zu jeder Auskunft und Beratung zur Verfügung stehen. Hier können dann Anregungen und Einwendungen gemacht werden.

Herr Thill schließt die Sitzung um 20.30 Uhr.

# BEBAUUNGSPLAN 390 A

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum
zwischen den Straßen
- Oberreihe
- Lesumer Brink
- Krudops Berg
- Hindenburgstraße
- Am Heidbergstift und der

Bundesbahnstrecke Bremen - Bremen - Vegesack




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

| | | | |
|---|---|---|---|
| MI | Mischgebiet | g | Geschlossene Bauweise |
| MI¹ | Mischgebiet | Gh | Gartenhofhäuser oder Atriumhäuser |
| MI² | Mischgebiet | Ga | Garagen |
| I | Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze | GGa | Gemeinschaftsgaragen für die nördlich und östlich angrenzenden Gartenhofhäuser |
| GRZ | Grundflächenzahl | St | Stellplätze |
| GFZ | Geschoßflächenzahl | ------ | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| o | Offene Bauweise | | |

Druck: Hans Krohn, Bremen