



## **1. Änderung Bebauungsplan 1209**

Information des Beirats Burglesum

25. Februar 2016

## Vorhabenträgerin

Grundstücksgesellschaft Wilhelm-Kaisen-Kaserne GbR  
Ansprechpartner: Herr Nagel, Herr Oster

---

## Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,  
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord  
Ansprechpartnerin: Frau Velte

---

## Planungsbüro

BPW baumgart+partner  
Ansprechpartner: Herr Lemke

# 1. Änderung B-Plan 1209

## Planverfahren

Planerfordernis

Plangebiet

Planungsrecht

Konzeption

B-Planänderung

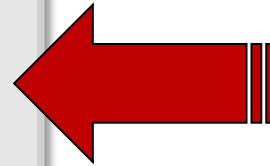
### Aufstellungsbeschluss (Baudeputation)

Frühzeitige  
Behördenbeteiligung

Vorstellung im  
Fachausschuss

Fachplanungen  
(Erschließung, Entwässerung, ...)

Unterrichtung der  
Öffentlichkeit



Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

### Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Beteiligung der Behörden

Öffentliche Auslegung

1 Monat

1 Monat

**Keine Planänderung**  
(Begründung darf geändert  
werden)

Planänderung wesentlich:  
Erneute Beteiligungen  
(§ 4a (3) BauGB)

### Beschluss durch Baudeputation

Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft  
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)



## 5.500 Wohneinheiten sollen zusätzlich bis Ende 2017 geschaffen werden

15.12.2015

**Planerfordernis**

**Plangebiet**

**Planungsrecht**

**Konzeption**

**B-Planänderung**

Der Bremer Senat hat heute (15. Dezember 2015) ein "Sofortprogramm Wohnungsbau" beschlossen. **Dieses sieht vor, bis Ende 2017 zusätzliche 2.000 Wohneinheiten zum ohnehin beschlossenen Wohnungsbauprogramm von jährlich 1.400 Wohneinheiten zu schaffen.** Darüber hinaus sollen etwa 3.500 Angebote in Wohnmodulbauten errichtet werden, da diese kurzfristig errichtet werden können. Voraussetzungen für vier Übergangwohnheime in Holzrahmenbauweise mit insgesamt 900 Plätzen wurden bereits geschaffen. Sie sollen bis Mitte 2016 umgesetzt werden.

"Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Bremen als wachsende Stadt weiterzuentwickeln. Mit dem heute beschlossenen Sofortprogramm schaffen wir in einem ganz wichtigen Feld die Voraussetzungen dafür. Ein Schwerpunkt wird dabei auf der deutlichen Ausweitung des preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungsangebots für alle Bürgerinnen und Bürger liegen. Die Umsetzung erfordert nun ein breites Bündnis und Engagement aller Akteure aus Politik, Wohnungs- und Bauwirtschaft", so Bürgermeister Carsten Sieling. Bausenator Joachim Lohse ergänzt: "Dieses Ziel zu erreichen ist umso wichtiger, weil wir zusätzlich die Herausforderung meistern müssen, entsprechenden Wohnraum für die Flüchtlinge zu schaffen, die Bremen

# 1. Änderung B-Plan 1209

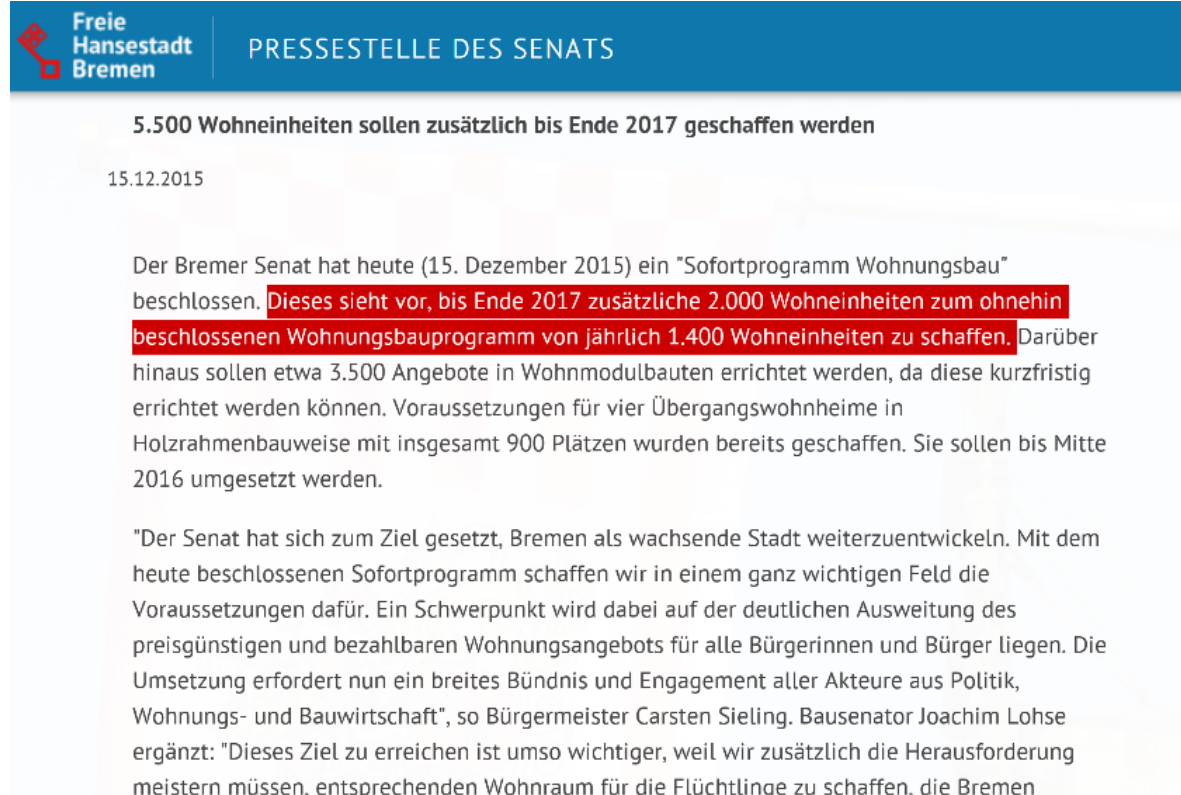
## Planerfordernis

## Plangebiet

## Planungsrecht

## Konzeption

## B-Planänderung



**Freie Hansestadt Bremen** | PRESSESTELLE DES SENATS

### 5.500 Wohneinheiten sollen zusätzlich bis Ende 2017 geschaffen werden

15.12.2015

Der Bremer Senat hat heute (15. Dezember 2015) ein "Sofortprogramm Wohnungsbau" beschlossen. **Dieses sieht vor, bis Ende 2017 zusätzliche 2.000 Wohneinheiten zum ohnehin beschlossenen Wohnungsbauprogramm von jährlich 1.400 Wohneinheiten zu schaffen.** Darüber hinaus sollen etwa 3.500 Angebote in Wohnmodulbauten errichtet werden, da diese kurzfristig errichtet werden können. Voraussetzungen für vier Übergangwohnheime in Holzrahmenbauweise mit insgesamt 900 Plätzen wurden bereits geschaffen. Sie sollen bis Mitte 2016 umgesetzt werden.

"Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, Bremen als wachsende Stadt weiterzuentwickeln. Mit dem heute beschlossenen Sofortprogramm schaffen wir in einem ganz wichtigen Feld die Voraussetzungen dafür. Ein Schwerpunkt wird dabei auf der deutlichen Ausweitung des preisgünstigen und bezahlbaren Wohnungsangebots für alle Bürgerinnen und Bürger liegen. Die Umsetzung erfordert nun ein breites Bündnis und Engagement aller Akteure aus Politik, Wohnungs- und Bauwirtschaft", so Bürgermeister Carsten Sieling. Bausenator Joachim Lohse ergänzt: "Dieses Ziel zu erreichen ist umso wichtiger, weil wir zusätzlich die Herausforderung meistern müssen, entsprechenden Wohnraum für die Flüchtlinge zu schaffen, die Bremen

**Ursachen:** Zunahme Anteil der älteren Menschen

→ Zunahme Singlehaushalte

→ jeder Haushalt braucht eine Wohnung

→ Wunsch nach zentraler Lage

→ enorme Steigerung der Nachfrage

→ Mangelndes Angebot adäquater Wohnungen

## Zielsetzung Bebauungsplan:

✓ Erhöhung des Angebotes an Wohnungen

DER SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR



40+ Wohnungsbaufäche Bremen

Planerfordernis

Plangebiet

Planungsrecht

Konzeption

B-Planänderung



**Planerfordernis**

**Plangebiet**

**Planungsrecht**

**Konzeption**

**B-Planänderung**

**Zielsetzung Bebauungsplan:**

- ✓ Erhöhung des Angebotes an Wohnungen im Stadtteil Burglesum

**Weitere Zielsetzungen:**

- ✓ Berücksichtigung 25% Quote für geförderten Wohnungsbau
- ✓ Erhaltung von Gewerbeflächen entlang der Charlotte-Wolff-Allee
- ✓ Berücksichtigung einer perspektivischen Verlegung der Hauptzufahrt der Vereinigten Anstalten Friedehorst

## Leitbild der Stadtentwicklung 2020 - Innenentwicklung

Planerfordernis

Plangebiet

Planungsrecht

Konzeption

B-Planänderung



- ..... Stärkung der Innenentwicklung
- ..... besseren Auslastung der Infrastruktur

***"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." § 1 Abs. 5 BauGB***

**§ 1 Abs. 7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.**



**Planerfordernis**

**Plangebiet**

**Planungsrecht**

**Konzeption**

**B-Planänderung**

nach § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung

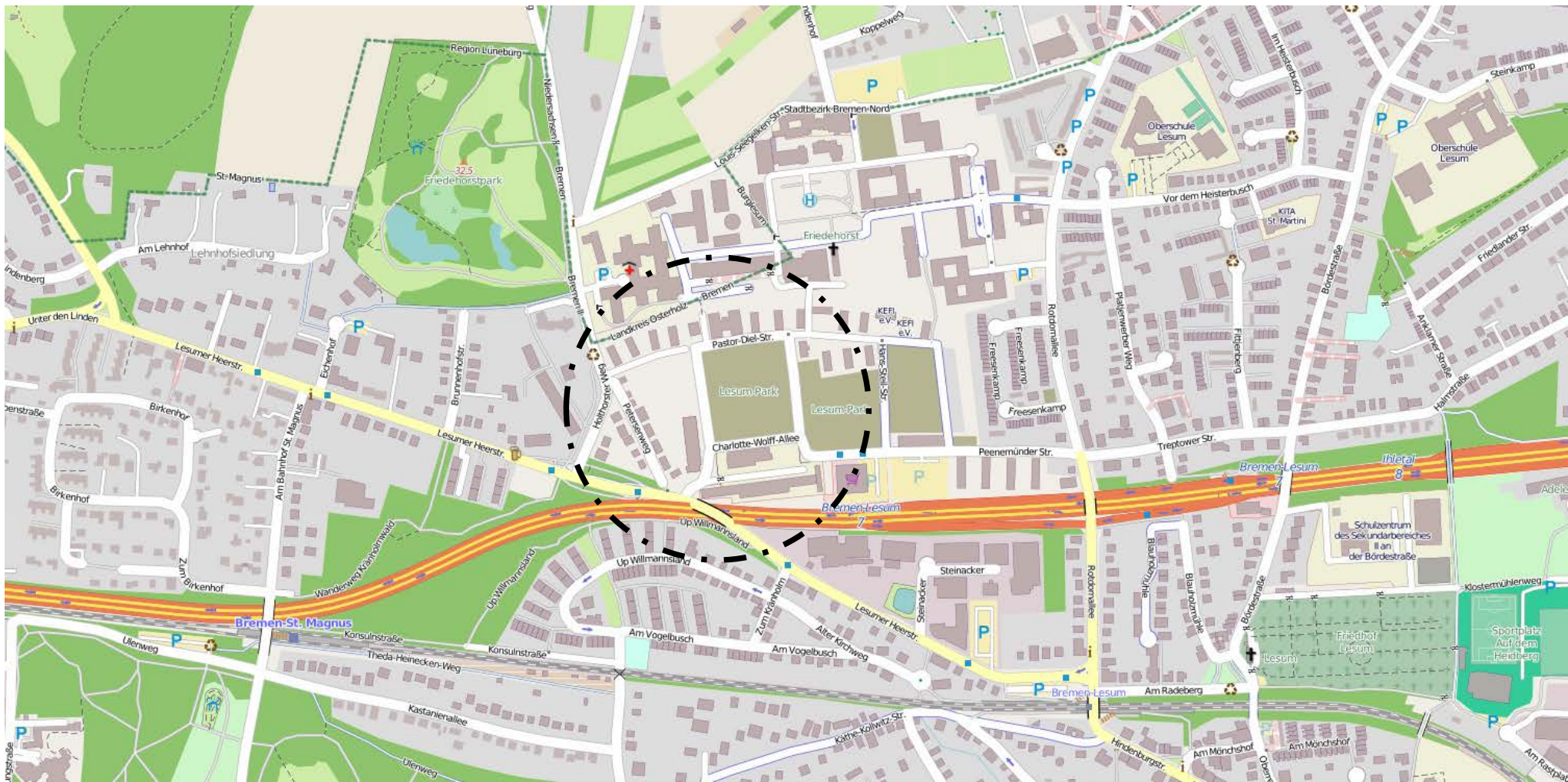
**Ein Bebauungsplan zur**

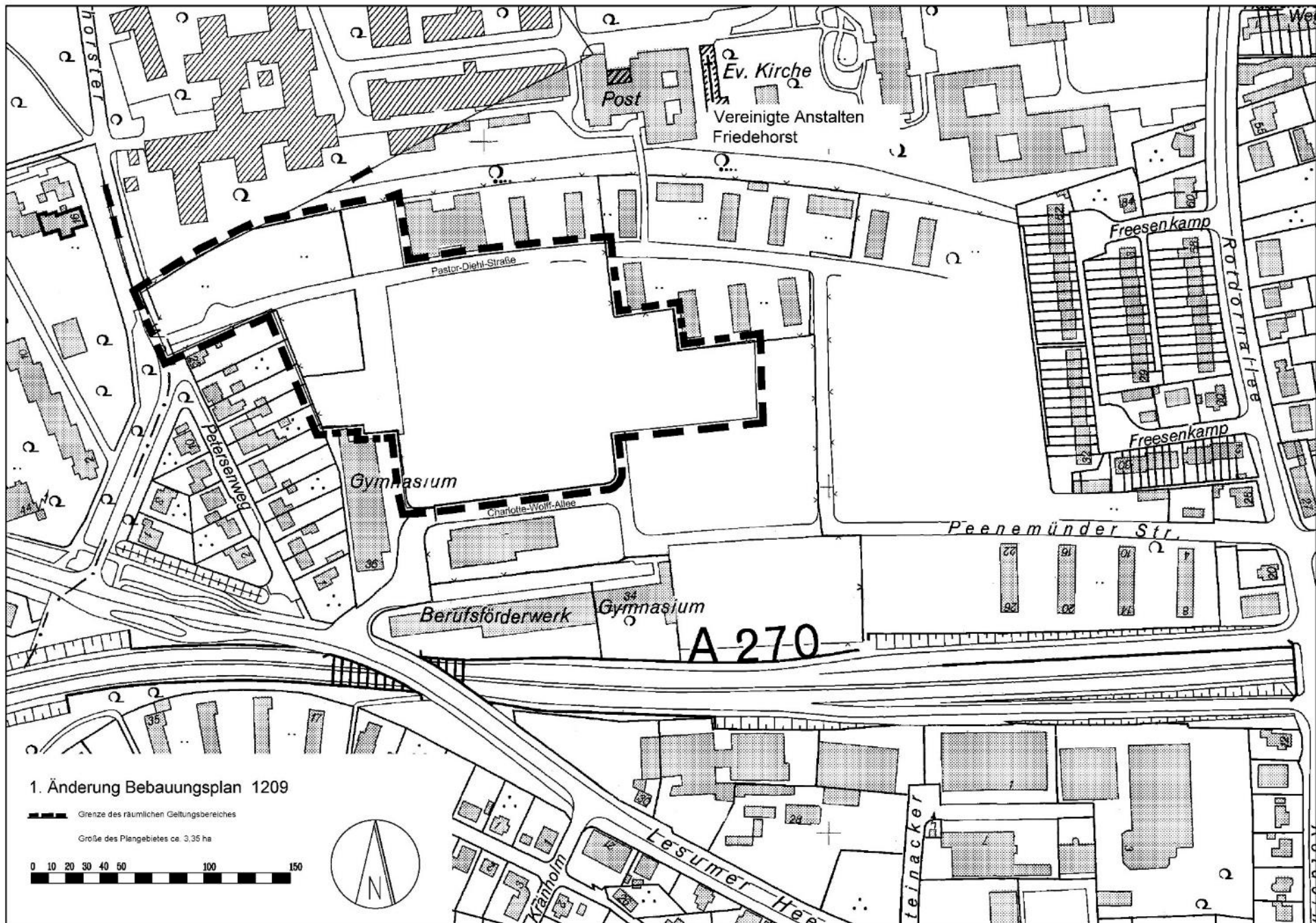
- ..... Stärkung der Innenentwicklung
- ..... besseren Auslastung der Infrastruktur
- .....

**Beschleunigtes Verfahren:**

- ..... keine formale Umweltprüfung
- ..... keine Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- ..... keine FNP-Änderung, lediglich Berichtigung







1. Änderung Bebauungsplan 1209

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Größe des Plangebietes ca. 3,35 ha















Einbahnstraße







Yellow sign with illegible text.

Ausfahrt  
Tag u. Nacht  
freihalten!

Protektionszettel  
Unvollständig  
parkieren Fahrzeuge  
sonstige Anwesenheit  
unzulässig

23



1. Änderung B-Plan 1209

# Flächennutzungsplan 2014: Gewerbliche Baufläche

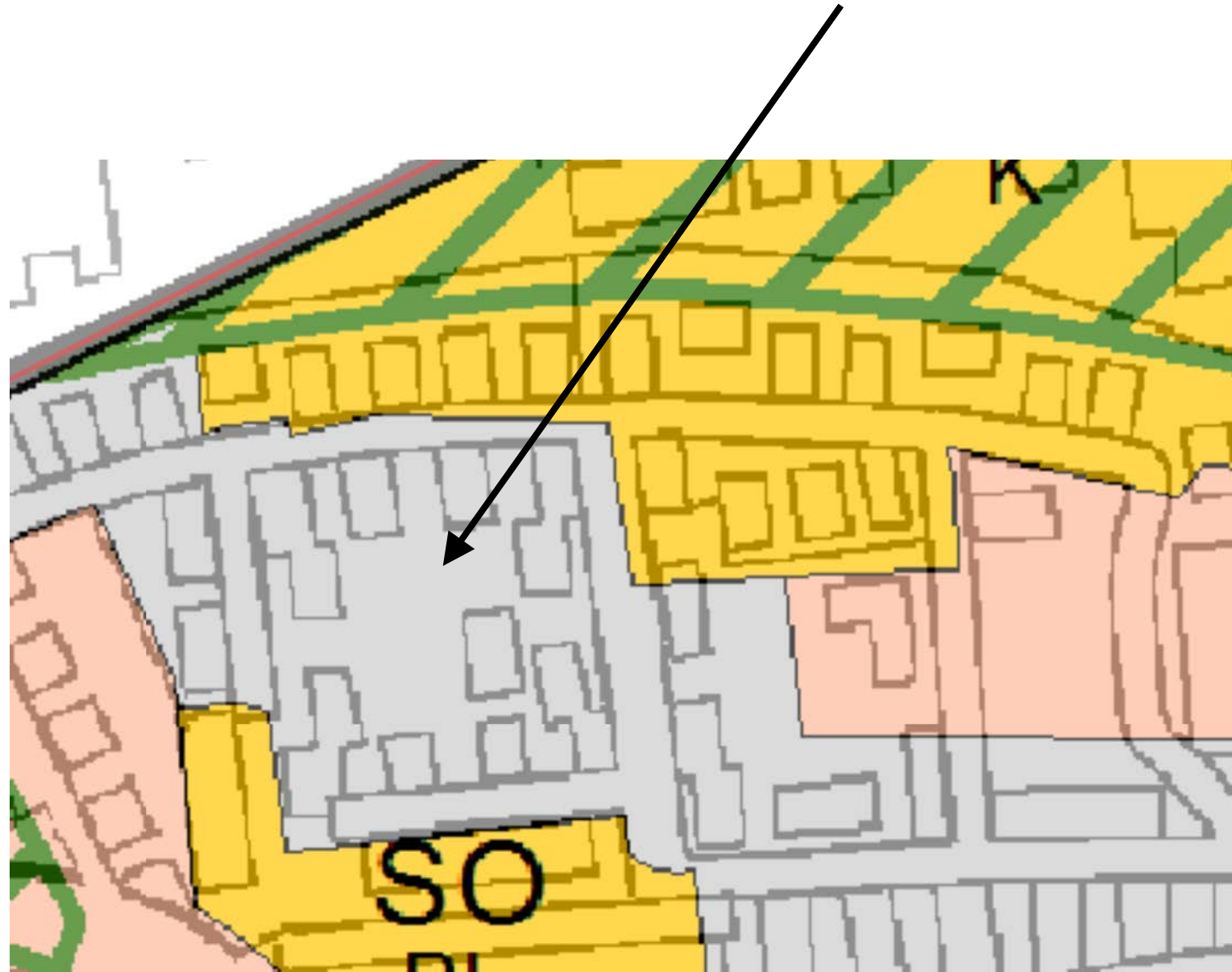
Planerfordernis

Plangebiet

**Planungsrecht**

Konzeption

B-Planänderung



# 1. Änderung B-Plan 1209

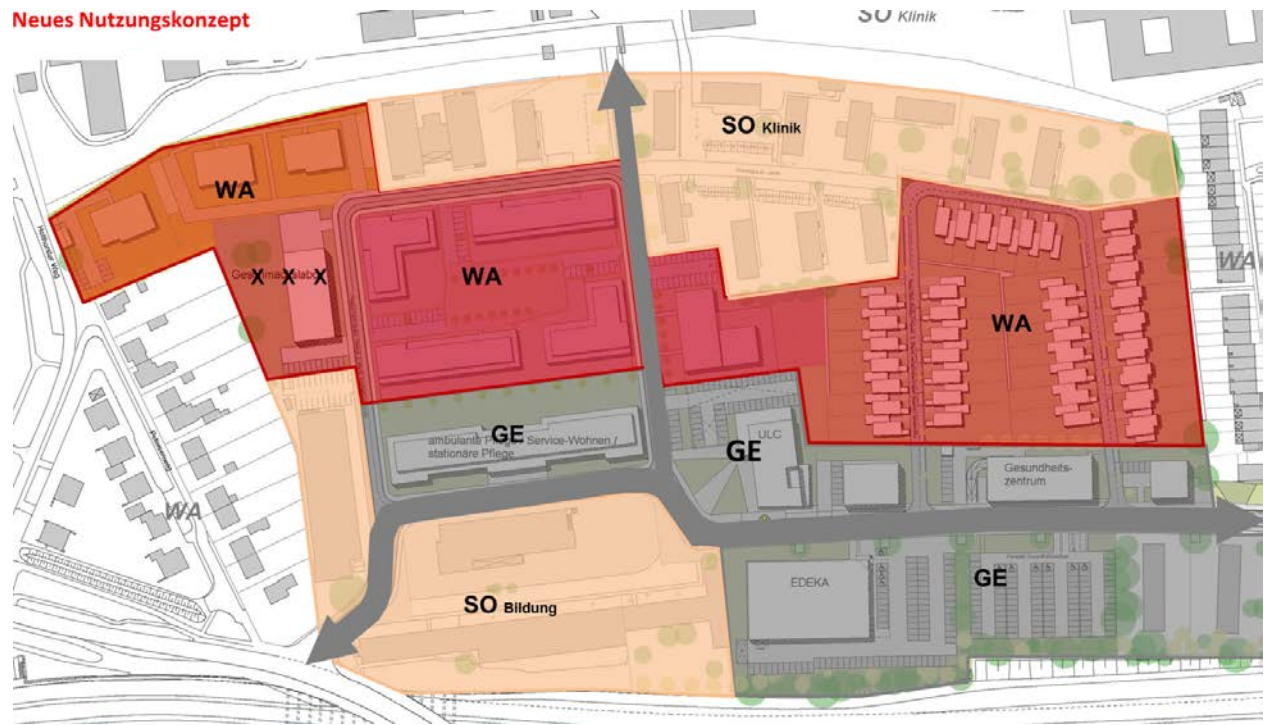
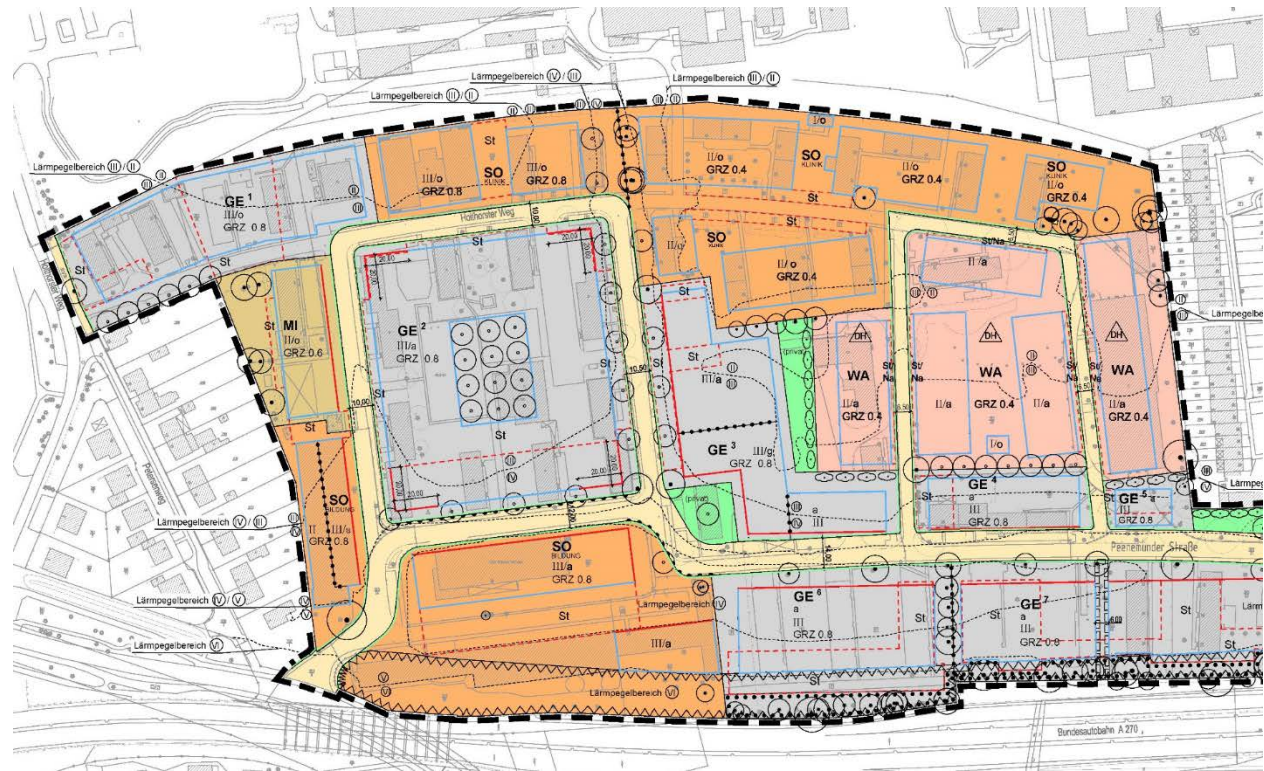
Planerfordernis

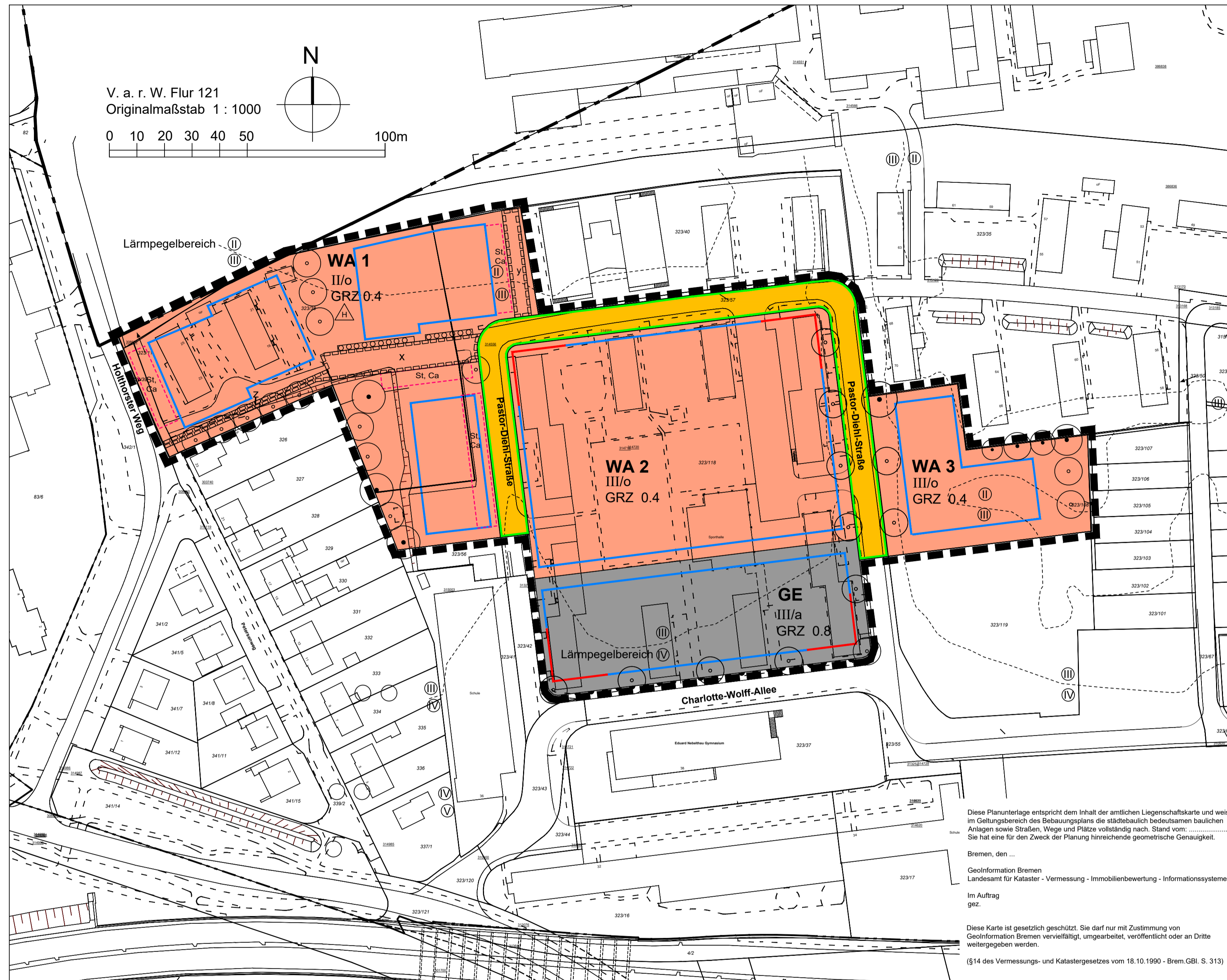
Plangebiet

Planungsrecht

Konzeption

B-Planänderung





**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummer  
 GE Gewerbegebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ 0.4 Grundflächenzahl, Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN**

Nur Hausgruppen zulässig  
a Abweichende Bauweise  
o Offene Bauweise  
— Baugrenze  
— Baulinie  
**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca)  
 Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger sowie mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen  
 Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger  
 Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen  
 Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen  
 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen  
 Fläche zur Anpflanzung von Hecken, nach Abgang zu ersetzen

**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzielenverordnung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) geändert worden ist.
- Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Das Gewerbegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Betrieben mit gesundheitswirtschaftlicher Ausrichtung (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Allgemein zulässig sind weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind in dem Gewerbegebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Lagerplätze können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgegrenzt sind.
- In dem Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- In dem Gewerbegebiet sind Staffelgeschosse nur als Vollgeschosse zulässig.
- In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Zusätzlich kann eine Grenzbebauung zugelassen werden, ohne dass Nachbargebäude abgebaut werden müssen.
- Das Zurückbleiben von einer Baulinie kann bis zu 2 m Tiefe und bis 30% der betroffenen Gebäudekante zugelassen werden.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Zum Anpflanzen von Bäumen bzw. Hecken/ Sträuchern, die einzeln in der Planzeichnung festgesetzt sind, sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm bzw. standortgerechte, heimische Laubhecken oder -sträucher zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Hecken ist jeweils eine standortgerechte, heimische Laubhecke in einer Mindesthöhe von 80 cm anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V müssen beim Bau von Wohn- bzw. Bürogebäuden folgende Mindestanforderungen an Außenbauteile sowie für Fenster berücksichtigt werden:

	Erforderl. resultierendes Schalldämmmaß R'w für Außenbauteile:	Fenster Schallschutzklasse
LPB III:		
Wohngebäude	35 dB	2
LPB IV:		
Wohngebäude	40 dB	3
Bürogebäude	35 dB	2
LPB V:		
Wohngebäude	45 dB	4
Bürogebäude	40 dB	3

- In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Lärmwerte von 55 dB (A) zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB (A) zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen halben Meter vor geöffnetem Fenster durch den Lärm von Betrieben der Gewerbegebiete nicht überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Maßnahmen (Grundrisgestaltung, Gebäudestellung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicher zu stellen:
  - dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird,
  - dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) und tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird und
  - dass für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten, etc.) ein Mittelungspegel von 55 dB (A) tags nicht überschritten wird.
- Festsetzungen nach § 87 Bremischer Landesbauordnung
  - Einfriedigungen sind nur als standortheimische Laubhecke oder in Form von standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m zulässig. In Verbindung kann ein Zaun (Doppelstabmatten, Maschendraht o. vergl.) bis max. 1,50 m Höhe gezogen werden, der nach Heranwachsen der Hecke bzw. der Sträucher durchwachsen werden soll und somit vom öffentlichen Raum nicht sichtbar bleibt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind zusätzlich senkrechte Holzlatenzäune (auch ohne Bepflanzung) bis zu 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m Höhe zulässig.
  - Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind zwingend mit standortheimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von 1,80 m, zum öffentlichen Straßenraum bis 1,50 m einzufrieden.
  - In dem Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig. Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

**Kennzeichnungen**

Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung 10.1)

**Hinweise**

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

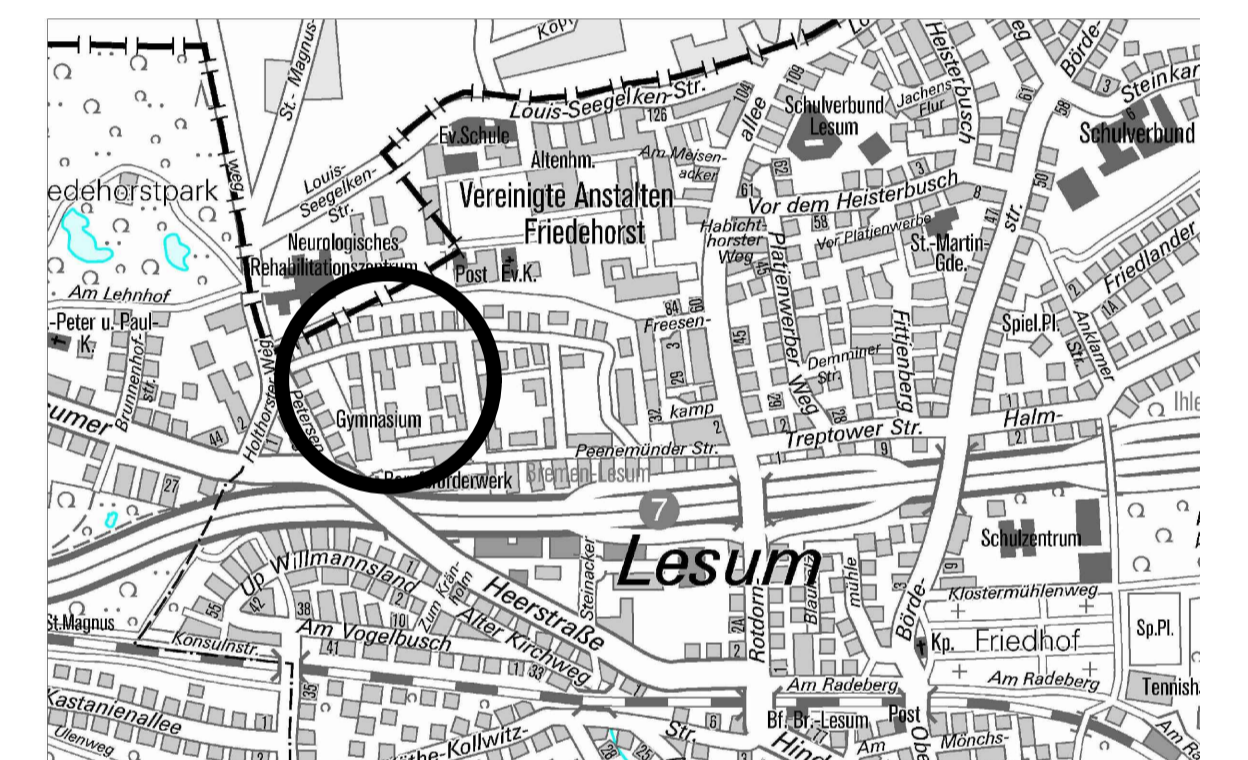
**Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**

**1. Änderung  
BEBAUUNGSPLAN 1209**

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen

- Charlotte-Wolff-Allee
- Holthorster Weg
- den "Vereinigten Anstalten Friedehorst"

Bearbeitungsstand: 03.02.2016



Baumt Bremen-Nord  
Bremen, den .....

Amtsleiter  
.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senator/in

..... Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Velte  
Verfahren: Böger  
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)  
03.02.2016 (Frühz. TÖB)

**1. Änderung  
Bebauungsplan  
1209**  
Entwurf

Lärmpegelbereich (II)  
(III)

**WA 1**  
II/o  
GRZ 0.4

Pastor-Diehl-Strasse

**WA 2**  
III/o  
GRZ 0.4

Pastor-Diehl-Strasse

**WA 3**  
III/o  
GRZ 0.4

**GE**  
III/a  
GRZ 0.8

Lärmpegelbereich (IV)

Charlotte-Wolff-Allee





2. Das Gewerbegebiet dient **ausschließlich der Unterbringung von Betrieben mit gesundheitswirtschaftlicher Ausrichtung** (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Allgemein zulässig sind weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Tankstellen sind unzulässig. Vergnügungsstätten können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe sind in dem Gewerbegebiet bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. Lagerplätze können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgeschirmt sind.
3. In dem Gewerbegebiet sind **nur solche Gewerbebetriebe** und Einrichtungen zulässig, **die das Wohnen nicht wesentlich stören** und somit nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

## 10. Passive Schallschutzmaßnahmen

10.1 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V müssen beim Bau von Wohn- bzw. Bürogebäuden folgende **Mindestanforderungen an Außenbauteile** sowie für Fenster berücksichtigt werden:

	Erforderl., resultierendes Schalldämmmaß $R'w$ für Außenbauteile:	Fenster Schallschutzklasse
LPB III:		
Wohngebäude	35 dB	2
LPB IV:		
Wohngebäude	40 dB	3
Bürogebäude	35 dB	2
LPB V:		
Wohngebäude	45 dB	4
Bürogebäude	40 dB	3

10.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Lärmwerte von 55 dB (A) zur Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB (A) zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen halben Meter vor geöffnetem Fenster durch den Lärm von Betrieben der Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

10.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Errichtung von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Gebäudestellung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicher zu stellen:

- dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen **tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB (A)** nicht überschritten wird,
- dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von **30 dB(A) nachts** bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) und tags bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird und
- dass für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien; Wintergärten, etc.) ein Mittelungspegel von 55 dB (A) tags nicht überschritten wird.



Holthorster Weg

Feuerwehrzufahrt

Pastor-Dienl-Strasse / Planstr. 2. öffentl. Erschlie





**Wir bedanken uns für Ihre  
Aufmerksamkeit!**