

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59
"Seniorenwohnanlage zum Fichtenhof 1"
in Bremen-St. Magnus

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Beirat Burglesum

03. Mai 2016



Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage
Zum Fichtenhof 1"**

Vorhabenträger

Herr Robert Plötner

Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bauamt Bremen-Nord

Ansprechpartner: Herr Koch

Architekt

Dipl.-Ing. Philip Romeiser

Planungsbüro

BPW baumgart+partner

Stadt- und Regionalplanung, Bremen

Ansprechpartner: Lars Lemke



Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorhaben

Entwurf B-Plan

Fragen

Aufstellungsbeschluss (05.06.2014 Baudeputation)

Frühzeitige
Behördenbeteiligung

Vorstellung im
Fachausschuss

Fachplanungen
(Erschließung, Entwässerung, ...)

Unterrichtung der
Öffentlichkeit

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (14.04.2016 Baudeputation)

Beteiligung der Behörden

1 Monat

Öffentliche Auslegung

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)

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage
Zum Fichtenhof 1"**

Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

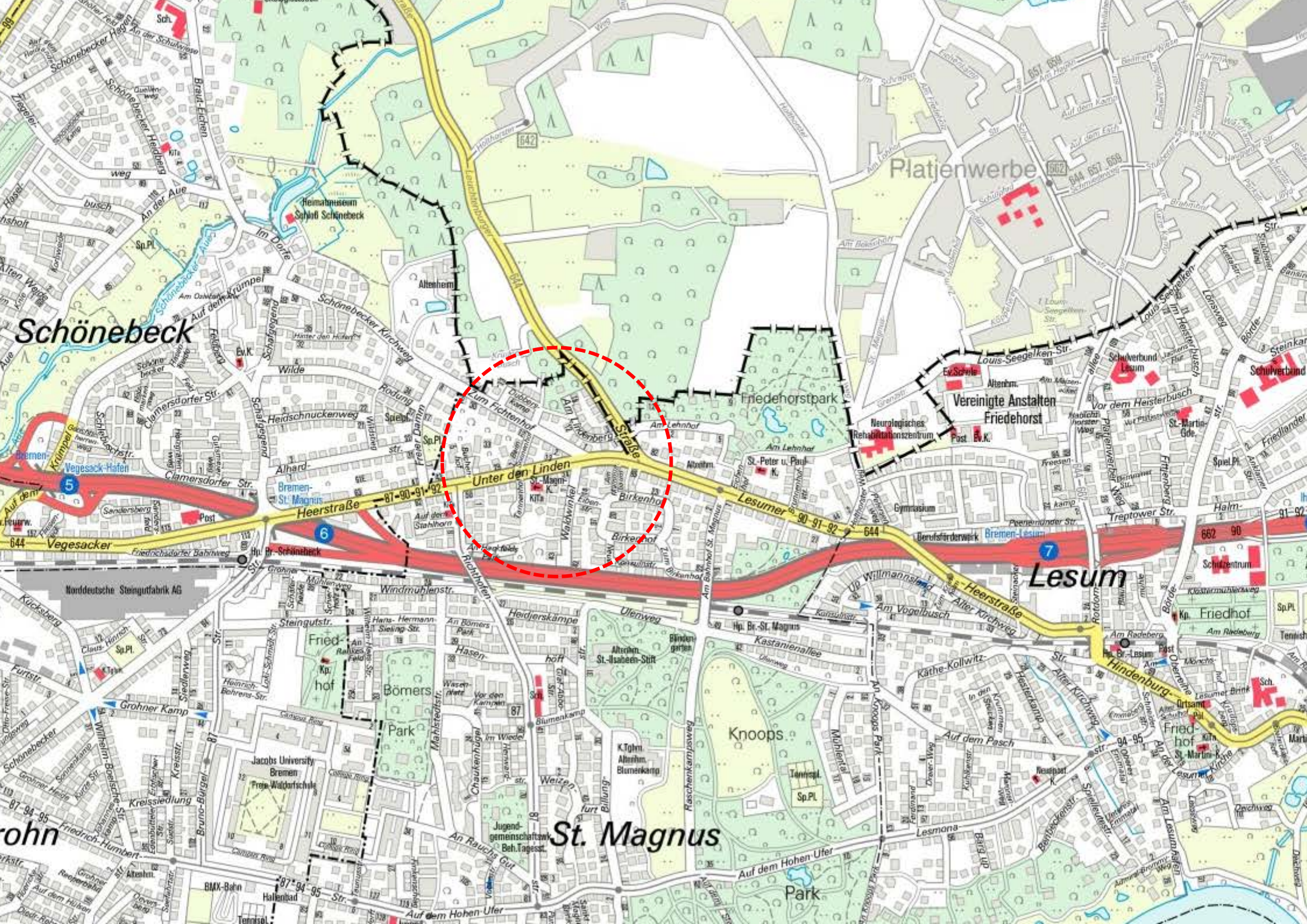
Vorhaben

Fragen

Planverfahren nach § 13a BauGB

"Bebauungsplan der Innenentwicklung"

- Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung
- Verminderung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling
- Bessere Auslastung der Infrastruktur
- Verfahrenserleichterung zur Stärkung der Innenentwicklung
- Vereinfachtes Planverfahren möglich (keine frühzeitige Beteiligung erforderlich, lediglich Unterrichtung)



Schönebeck

Platjenwerbe

Lesum

St. Magnus

Unter den Linden

Lesumer

Heerstraße

Hindenburg

5

6

7

Heimathaus
Schloß Schönebeck

Friedehorstpark

Vereinigte Anstalten
Friedehorst

Neurologisches
Rehabilitationszentrum

Jacobs University
Bremen
Freie Waldorfschule

Knoops

Friedhof

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage
Zum Fichtenhof 1"**

Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorhaben

Entwurf B-Plan

Anlass der Planung

- Leerstehendes Gebäude, keine Nachfolgenutzung (städtebaulicher Missstand)
- Vermehrte Nachfrage nach Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen
- Schaffung neuer Wohnkonzepte für Senioren aufgrund des demografischen Wandels
- Antrag von Vorhabenträger



**"Seniorenwohnanlage
Zum Fichtenhof 1"**

Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorhaben

Entwurf B-Plan

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

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage
Zum Fichtenhof 1"**

Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorhaben

Entwurf B-Plan

Wohnungsmarktprognose 2012 bis 2030

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Region (Quelle: GEWOS)

- **Zunahme Anteil der älteren Menschen,**
- Rückgang Anteil sonstige Altersgruppen,
- starke Abnahme Anteil unter 18-Jähriger im weiteren Verflechtungsraum

Wunsch nach zentraler Lage → enorme Steigerung der Nachfrage



Planverfahren

Anlass und Ziele

Vorhaben

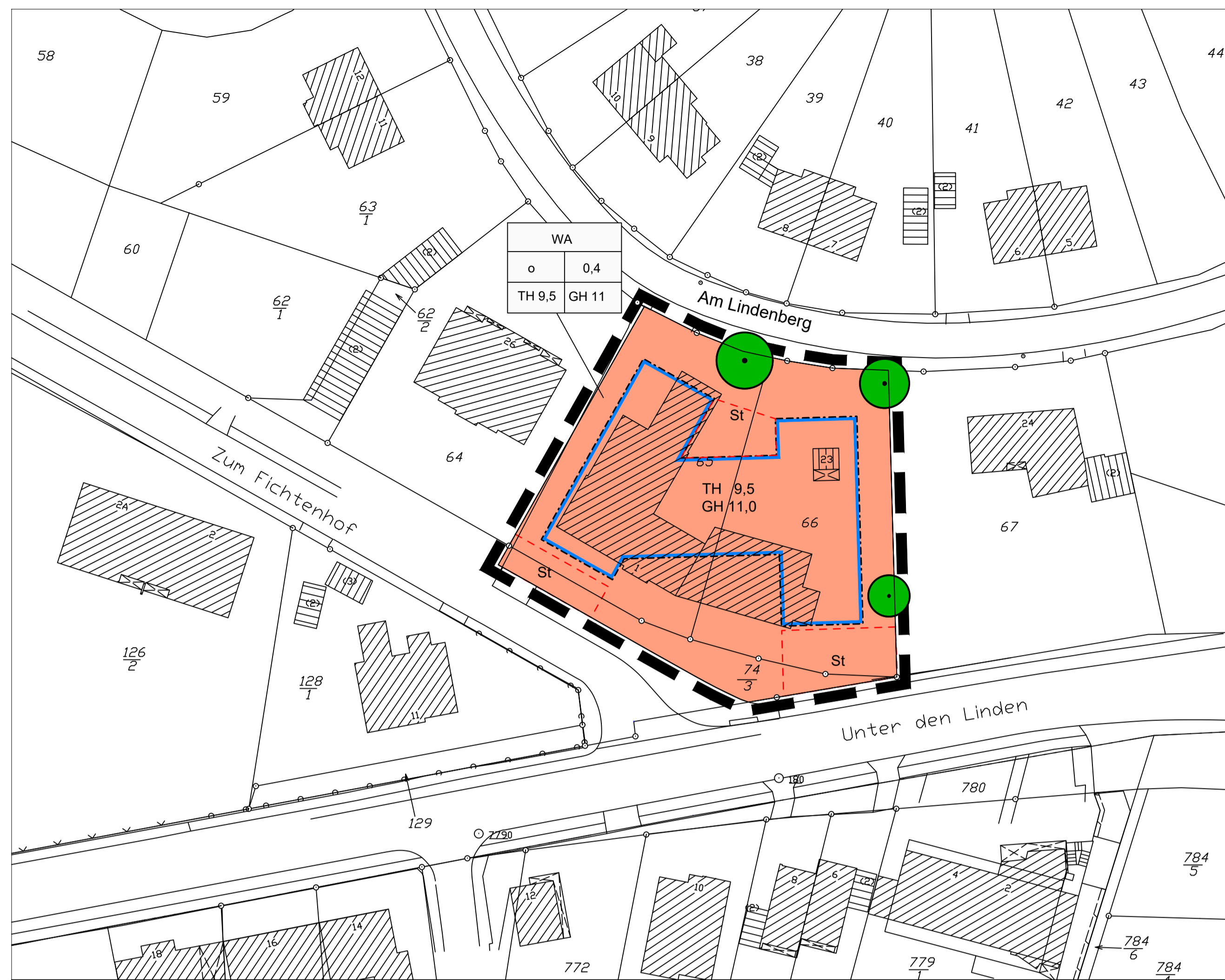
Entwurf B-Plan

Ziele der Planung

- Errichtung einer Wohnanlage für Senioren in einer städtebaulich integrierten Lage (14 Service-Wohnungen + 12 Pflegeplätze)
- Bäckerei und Gastronomie
- Städtebauliche Aufwertung des Wohnumfelds

→ *Entspricht dem Leitbild Bremen '20*

- *Qualitative Wohnraumentwicklung*
- *Altengerechter Wohnraum mit den, an den Bedarf angepassten, sozialen Infrastrukturen*



Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom Geschäftsbuchnummer.....
 Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des VE-Plans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.

Bremen, den
 Dipl.-Ing. Ulrich Eckardt
 (Öffentlich bestellter Vermesser)
 Vermessungsbüro Eckardt

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
 (§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem.GBl. S. 313)

Originalmaßstab 1:500



Textliche Festsetzungen

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche "Zum Fichtenhof".
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig. Nebenanlagen, die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für befestigte Flächen von Plätzen von bis zu 0,8 zugelassen werden.
- Die tragenden Konstruktionen der Dächer von Hauptgebäuden sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- Lärmschutz
- In dem Sondergebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- In dem Sondergebiet ist bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) und < 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmte Dauerlüftung) sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume) der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Außenpegeln nachts von > 45 und < 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass für ruhebedürftige Räume (z.B. Schlafräume) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien, Wintergärten) ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird.

HINWEISE

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.
 Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsondierungsarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.
 Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 Planzeichenvorordnung (PlanzV 90)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- TH 9,5 Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- GH 11 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

ERHALTUNG VON BÄUMEN

● Erhaltung von Bäumen und nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59

mit Vorhabenplan 59

zum Vorhaben "Seniorenwohnanlage Zum Fichtenhof 1" für ein Gebiet in Bremen-Burlesum

an der Straße Zum Fichtenhof 1
 (Flurstücke 65, 66 und 74/3 der Flur VR 356)

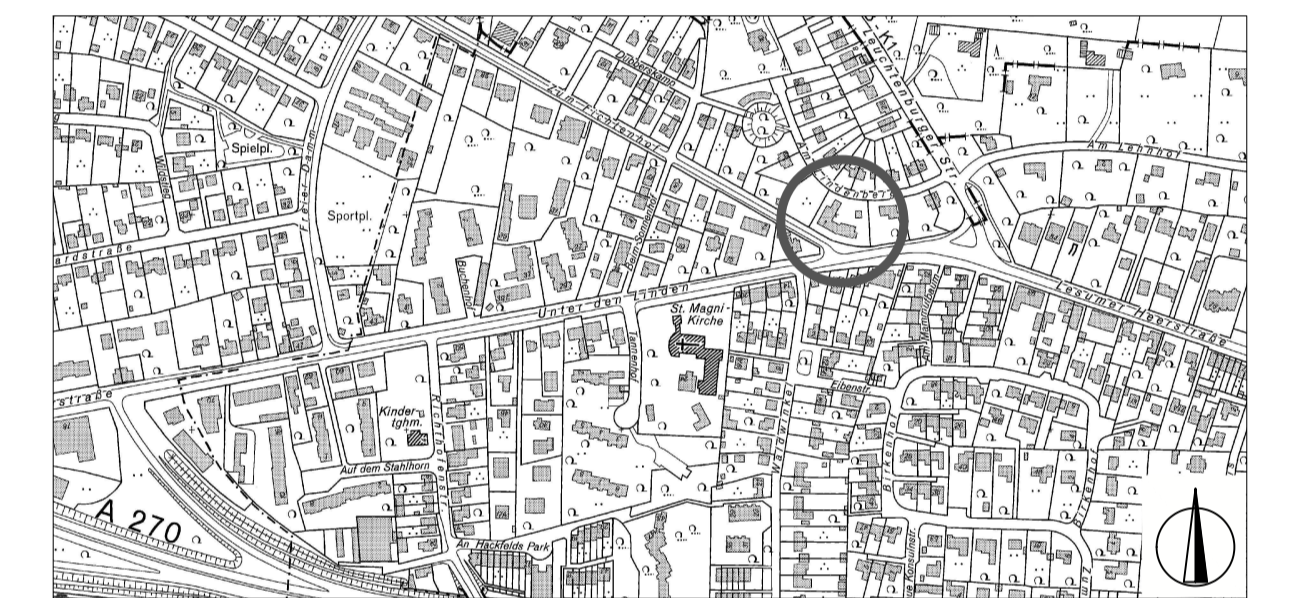
Für Entwurf und Aufstellung: BPW baumgart+partner
 Stadt- und Regionalplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Osterforstweg 70-71 28203 Bremen

Bremen,

Vorhabenträger Robert Plötner
 Wilde Rodung 37
 28757 Bremen

Bremen,

Übersichtsplan



ohne Maßstab

● Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den
 Amtsleiter

Der Plan hat im Bauamt Bremen-Nord gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen-Nord im Auftrag

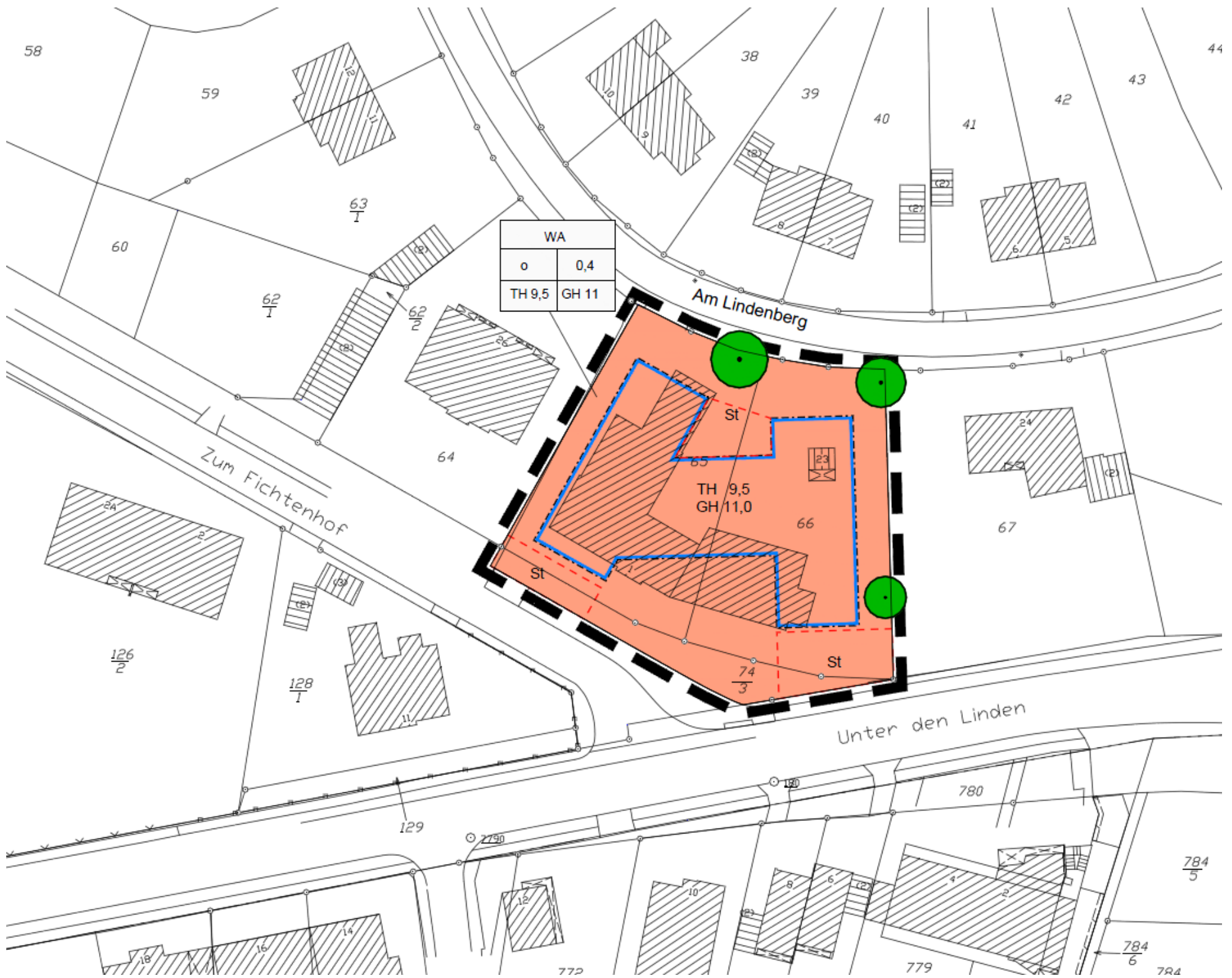
Beschlossen in der Sitzung des Senats am
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

○ Senator/in
 ○ Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Verfahren: Böger
 16.03.2016 (TÖB/6.A.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 59



WA	
o	0,4
TH 9,5	GH 11

Am Lindenberg

Zum Fichtenhof

Unter den Linden

58

59

63
1

60

62
1

64

126
2

128
1

129

2790

772

38

39

40

41

42

43

44

780

784
5

784
6

784

779

Planverfahren

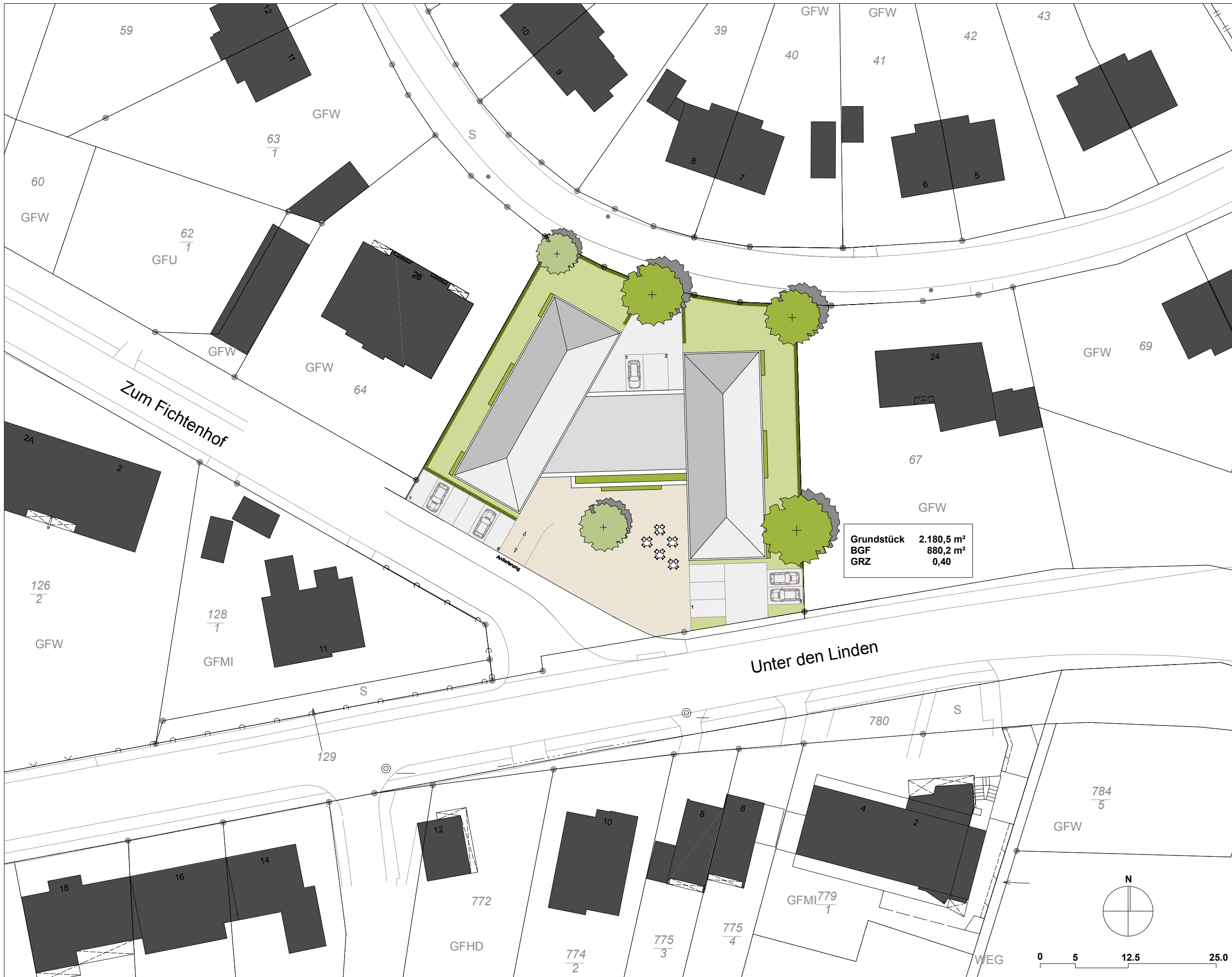
Anlass und Ziele

Vorhaben

Entwurf B-Plan

Textliche Festsetzungen

- Folgende Nutzungen sind unzulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Garagen sind unzulässig
- Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.
- Die tragenden Konstruktionen der Dächer von Hauptgebäuden sind so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.



Vorentwurf

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
 Robert Plötner
 Wilde Rodung 37
 D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
 Dipl.-Ing. Architekt
 Contrescarpe 46
 D-28195 Bremen
 T 0421-2446538
 F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Dachaufsicht

Maßstab

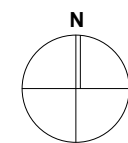
1:500

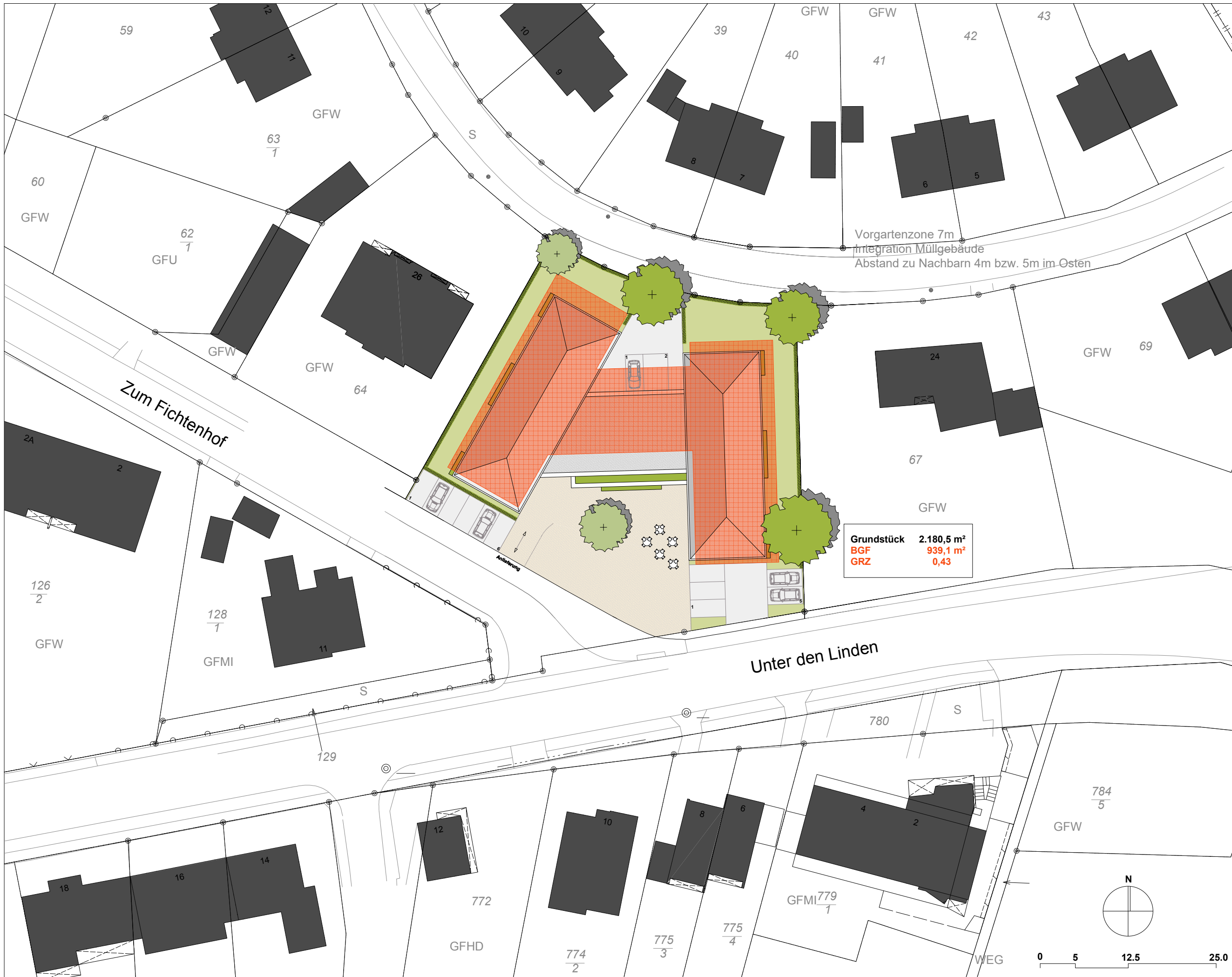
Plannummer

D01

Datum

26.03.2015





Vorentwurf

Vergleich
Stand Sept. 2013

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
Robert Plötner
Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
Dipl-Ing Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Dachaufsicht

Maßstab	Plannummer
1:500	D01
	Datum
	26.03.2015



Vorentwurf

Vergleich
Stand März 2014

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:
Robert Plötner
Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

philipp romeiser_architekten

Philipp Romeiser
Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Dachaufsicht

Maßstab

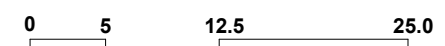
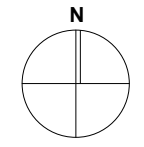
1:500

Plannummer

D01

Datum

26.03.2015





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!