

# Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung

## 11.03.2021

TOP 2

**Bebauungsplan 1278**

TOP 3

**Bebauungsplan 1270**

TOP 4

**Bauleitplanung 2021**

Klaus Koch

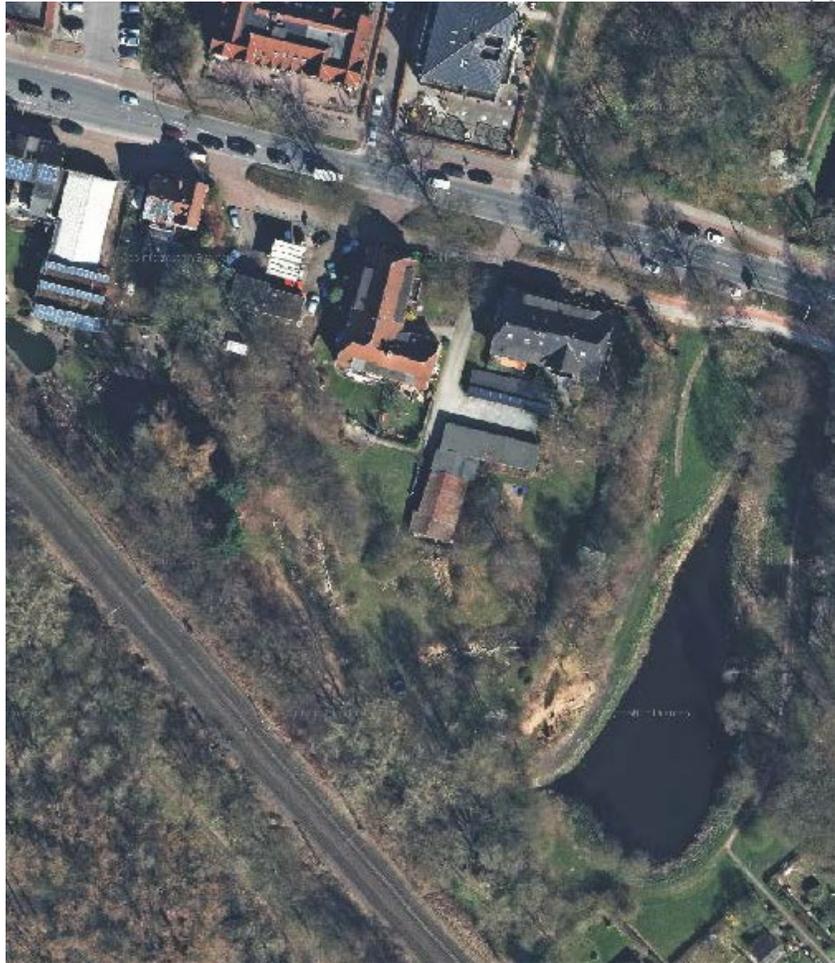
# Bebauungsplan 1278

## TÖB-Beteiligung

Stadtgemeinde Bremen, VR 369

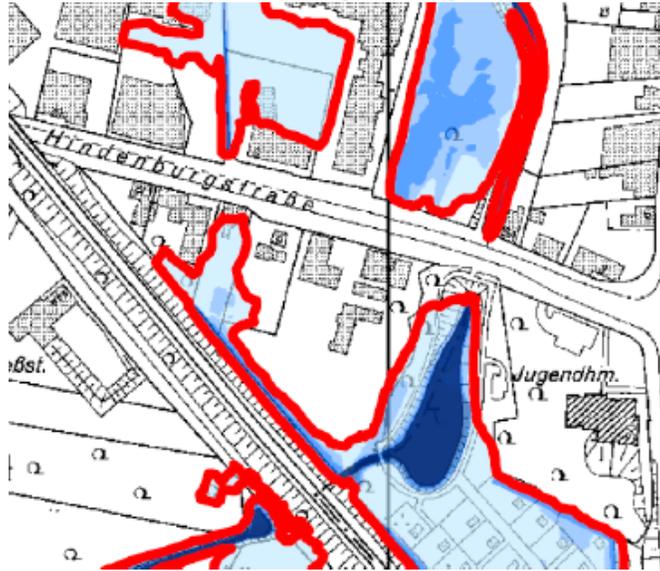
Bauamt  
Bremen-Nord

Freie  
Hansestadt  
Bremen



# Bebauungsplan 1278

## TÖB-Beteiligung



Gefahrenkarte Ihle  
Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit  
100-jähriges Hochwasser HQ 100



Städtebaulich orientierende Baukonzeption

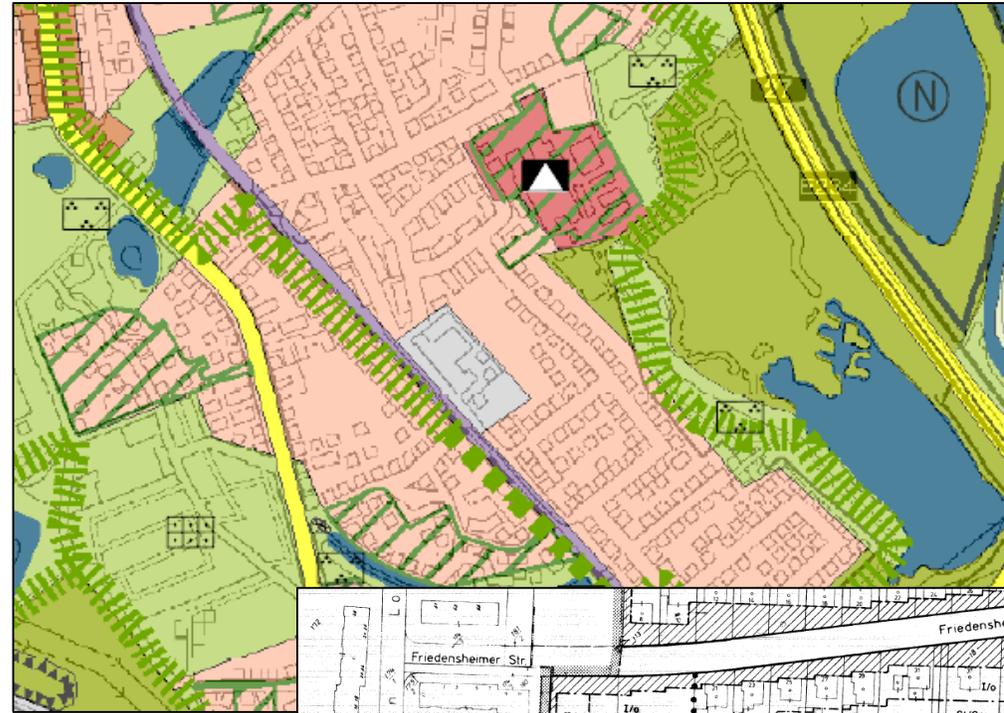


Derzeit gültiger  
Bplan 382A  
vom 3.11.1977



# Bebauungsplan 1270

## TÖB-Beteiligung



Derzeit gültiger  
Bplan 348A



# Bebauungsplan 1270

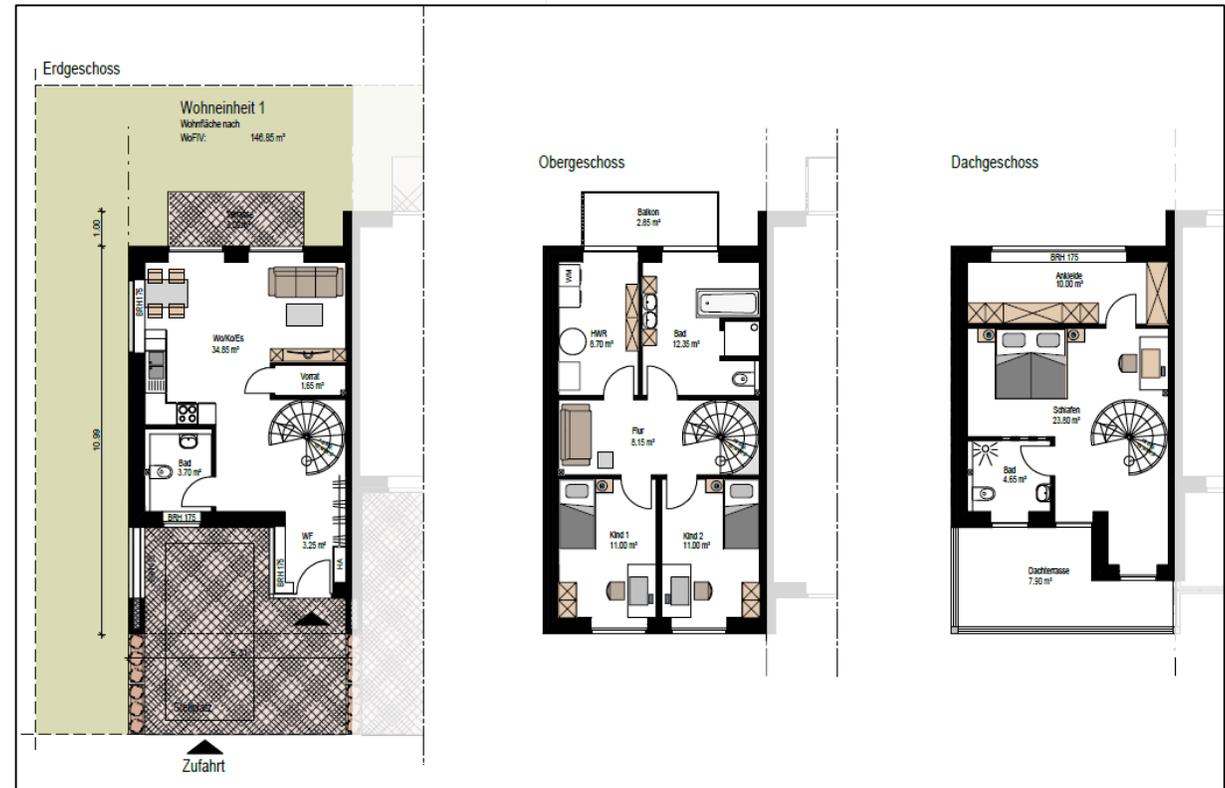
## TÖB-Beteiligung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA9) sind die Ausnahmen gem. § 4 Absatz 3 Nr. 3 - 5 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
 auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m zugelassen werden.
- Bei Flachdächern sind die Bauteile, die die maximale Höhe baulicher Anlagen überschreiten, um mindestens 1,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
- Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen ist nur ein Staffelgeschoss zulässig.
- Die maximale Höhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden beträgt 3,0 m.
- Als Bezugshöhe für die im Plangebiet festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmittlinie des dem jeweiligen Baukörper nächstgelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.  
Bei unterschiedlichen Höhen sind zur Ermittlung des Bezugspunktes die Höhen des am tiefsten und am höchsten gelegenen Punktes innerhalb des Bauvorhabens am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche zu mitteln.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m durch Terrassen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> ist zulässig. Ausgenommen ist das WA7.
- Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Garagen“ (Ga), Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Carports“ (Ca) und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Stellplätze“ (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Im WA 7 müssen die notwendigen Stellplätze gemäß BremLBO teilweise unterhalb überkragender Gebäudeteile untergebracht werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA4, WA5 und WA7 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „Nebenanlagen“ (Na) zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA6, WA8 und WA9 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.
- Im WA4 ist innerhalb eines 3,0 m breiten Grundstücksstreifens entlang des Kurvenbereiches der Erschließungsstraße (innere Kurvenausrundung zzgl. jeweils 5,0 m) zur dauerhaften Erhaltung der Sicht eine Bepflanzung nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreitet.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA6, WA8 und WA9 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist an den in Richtung Südwesten ausgerichteten Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts durch Verkehrslärm und von bis zu 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts durch Gewerbelärm zu rechnen.  
Aus Gründen des Schallschutzes sind daher für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten folgende passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

- An den mit einem doppelten Asterisk (\*\*) gekennzeichneten Gebäudefassaden dürfen schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) keine zu öffnenden Fenster haben. Alternativ sind die zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume mit verglasten Vorbauten zu versehen. Der Minderungseffekt / die Schallreduzierung muss mindestens 10 dB bei einer teilgeöffneten Konstruktion betragen.  
An den mit einem doppelten Asterisk (\*\*) gekennzeichneten Gebäudefassaden dürfen nicht schutzbedürftige Räume (Flur, Bad, WC, abgeschlossene Küchen bis 15 m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum) zu öffnende Fenster aufweisen.
- Werden hausnahe Freibereiche errichtet, muss an mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung der Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist aus Gründen des Schallschutzes für Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten zu gewährleisten, dass:
  - in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber innen maximal 35 dB(A) erreicht werden,
  - in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 45 und ≤ 50 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie die schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekippertes Fenster) nicht überschritten wird.
  - in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts bei Außenpegeln > 50 und ≤ 60 dB(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie schalldämmte Lüftungsöffnungen oder technisch kontrollierte Wohnraumbelüftung, der Innenlärmpegel von maximal 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 14 und 15 hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.
- In den mit WA 4, WA 5, WA 6, WA 9 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes dürfen Wohnungen und Wohngebäude erst errichtet werden, wenn durch die Riegelbauten (WA 3, WA 7 und WA 8) ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht GFL 1 dient dem Anschluss der Baugrundstücke im WA7 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
  - die jeweiligen Anlieger im WA7,
  - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 dient dem Anschluss der Baugrundstücke im WA6 bzw. WA8 an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden
  - die jeweiligen Anlieger im WA6 bzw. WA8,
  - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Das festgesetzte Leitungsrecht GFL 3 dient Trassensicherung von Ver- und Versorgungsleitungen. Begünstigt werden die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).
- Im Bereich der mit xxxxxx gekennzeichneten Fläche ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaushub, Bodenaustausch) dauerhaft sicherzustellen, dass kein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden erfolgen kann.
- Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik auf Dachflächen zu errichten. Photovoltaikanlagen nach Satz 1 sind mit einer Kollektorfläche von mindestens 50 Prozent der Dachfläche eines Gebäudes oder von Gebäudeeinheiten zu errichten, sofern die PV-Anlagen für mehrere Gebäude nur auf einem Gebäude errichtet werden sollen. Für sonstige bauliche Anlagen bezieht sich die Errichtungspflicht nach Satz 1 auf

- Fassadengestaltung gemäß § 86 BremLBO:  
Als Material für die Außenfassaden von Hauptgebäuden sind nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in grauer und beiger Farbgebung, sowie Putzfassaden in beiger Farbgebung zulässig, deren Farbgebung innerhalb des nachfolgenden Farbspektrums liegt:  
Weiß / Beige: RAL 1013 Perlweiß RAL 9001 Cremeweiß  
RAL 1014 Elfenbein RAL 9002 Grauweiß  
RAL 1015 Hellelfenbein RAL 9010 Reinweiß  
Grau / Schwarz: RAL 9011 Graphitschwarz RAL 7004 Signalgrau  
RAL 9017 Verkehrsschwarz RAL 7015 Betongrau  
RAL 9006 Weißaluminium RAL 7021 Schwarzgrau
- Die Dächer der Tiefgaragen sind, sofern sie nicht durch den Gebäudekörper überdeckt werden, extensiv zu begrünen.  
Die Dächer der „Carports“ (Ca\*) sowie die Dächer der „Nebenanlagen“ (Na\*) sind extensiv zu begrünen.



# Bauleitplanung in Burglesum

Grundlagen/Ziele

Flächennutzungsplan

Räumliche Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden

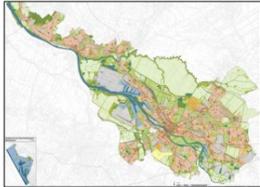
Leitziel von 10.000 neuen Wohneinheiten bis 2023 Koalitionsvertrag

# Flächennutzungsplan Bremen

## Vorbereitende Bauleitplanung

Begründung

Flächennutzungsplan Bremen



Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen

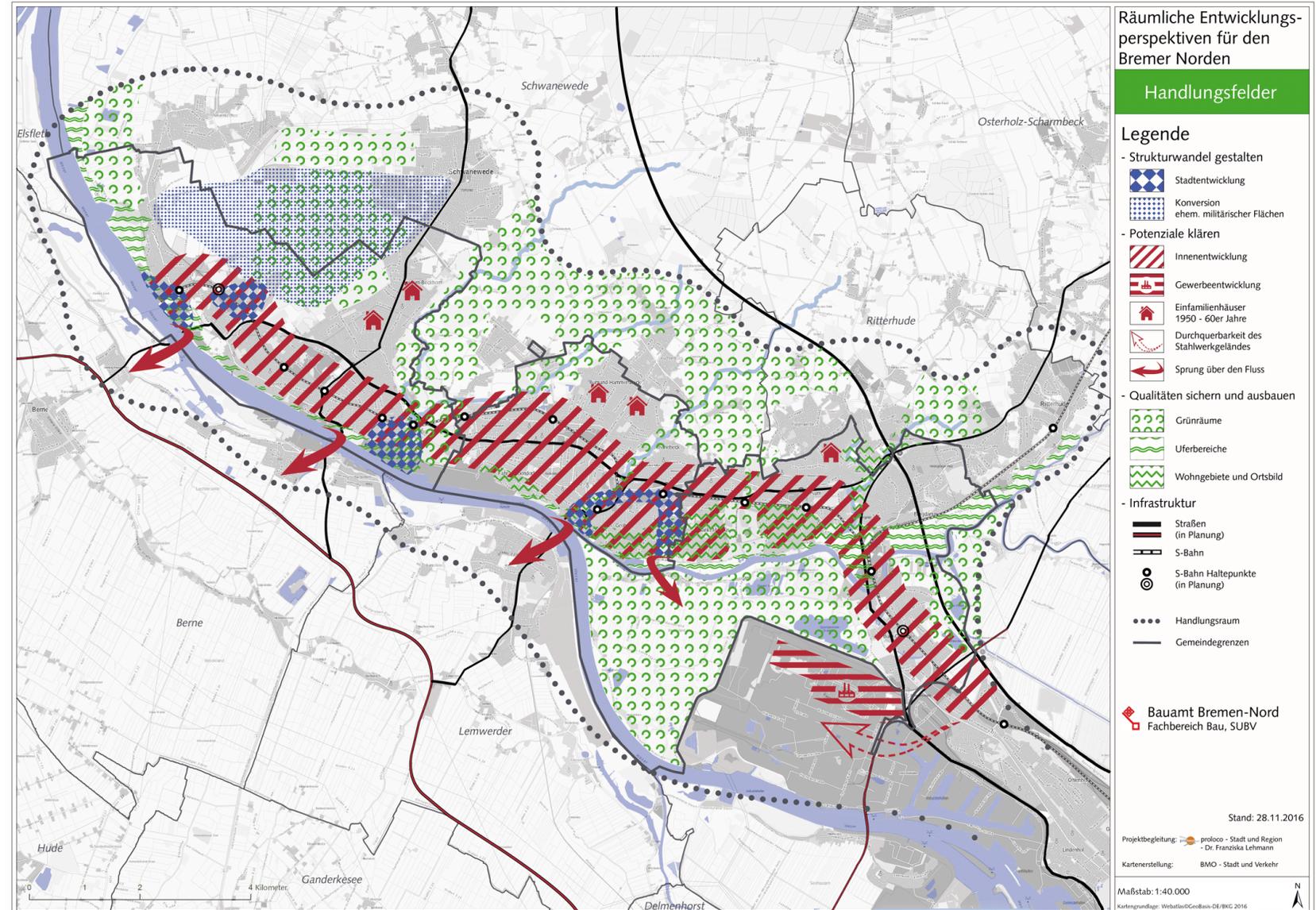
Bremen 04.12.2014 - angepasste Fassung



**Bebauungspläne** müssen aus dem  
Flächennutzungsplan **entwickelt**  
werden.

# Räumliche Entwicklungsperspektiven für den Bremer Norden

## Räumliches Leitbild für den Bremer Norden



Entwicklung eines **räumlichen Leitbildes** für den Bremer Norden in Zusammenarbeit von BBN und Referat 71 SUBV mit externer Moderation in 2016 als **Grundlage** für die derzeitige Arbeit

Laufende Projekte, an denen das BBN in 2021 beteiligt ist:

STEP Wohnen

GEP 2030

VEP Fortschreibung

Kitastandortplanungen

Schulstandortplanungen

Bauleitplanungen in Burglesum, die in 2021 beschlussfertig werden sollen:

Bebauungsplan 1270 Friedensheimer Str.

Bebauungsplan 1278 Hindenburgstr.

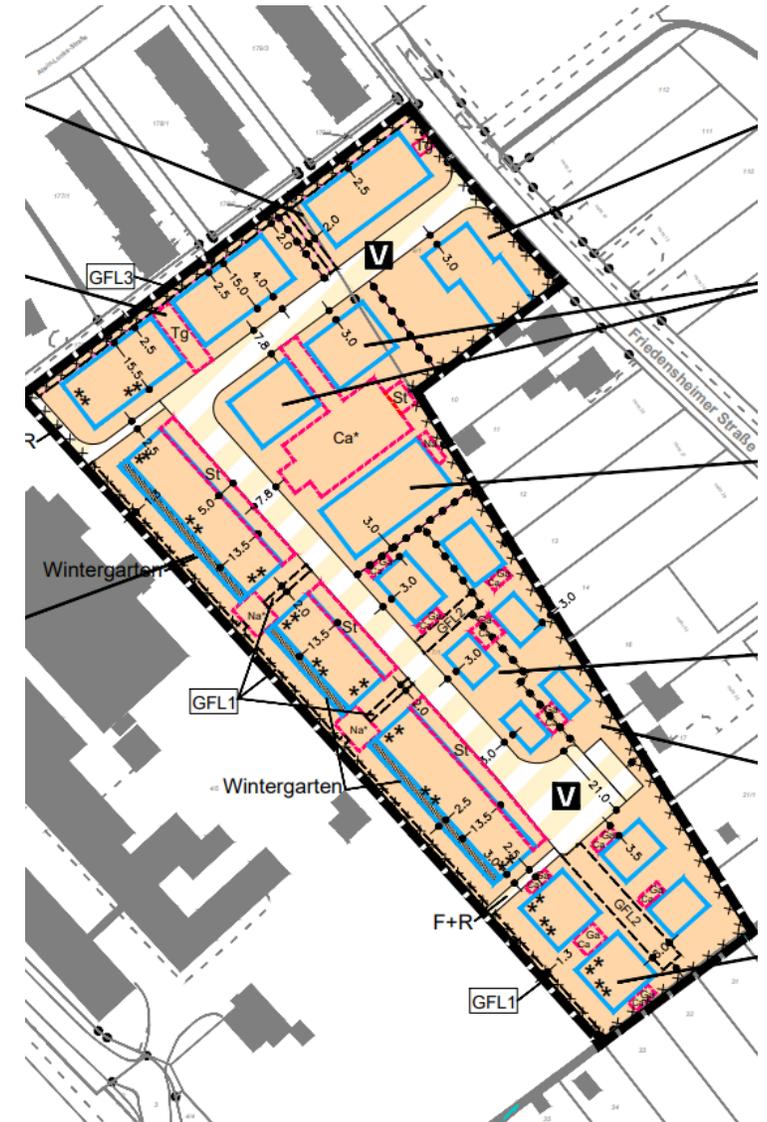
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109 Chaukenhügel

# Bebauungsplan 1270 Friedensheimer Straße

Wohngebietsentwicklung ca. 100 Wohneinheiten



Orthofoto



Bebauungsplanentwurf

# Bebauungsplan 1278 Hindenburgstraße 2-6

Wohngebietsentwicklung in zentraler Lage von Lesum ca. 30 Wohneinheiten



Entwurf und Visualisierung: Sieber Architekten BDA, Bremen



Orthofoto



Bebauungsplanentwurf

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 109 Chaukenhügel

## Gemeinbedarfsinfrastruktur Wohnheim des Jugendgemeinschaftswerks



Baukonzept (in Bearbeitung)



Parkentwicklung

# Planvorschau 2021+

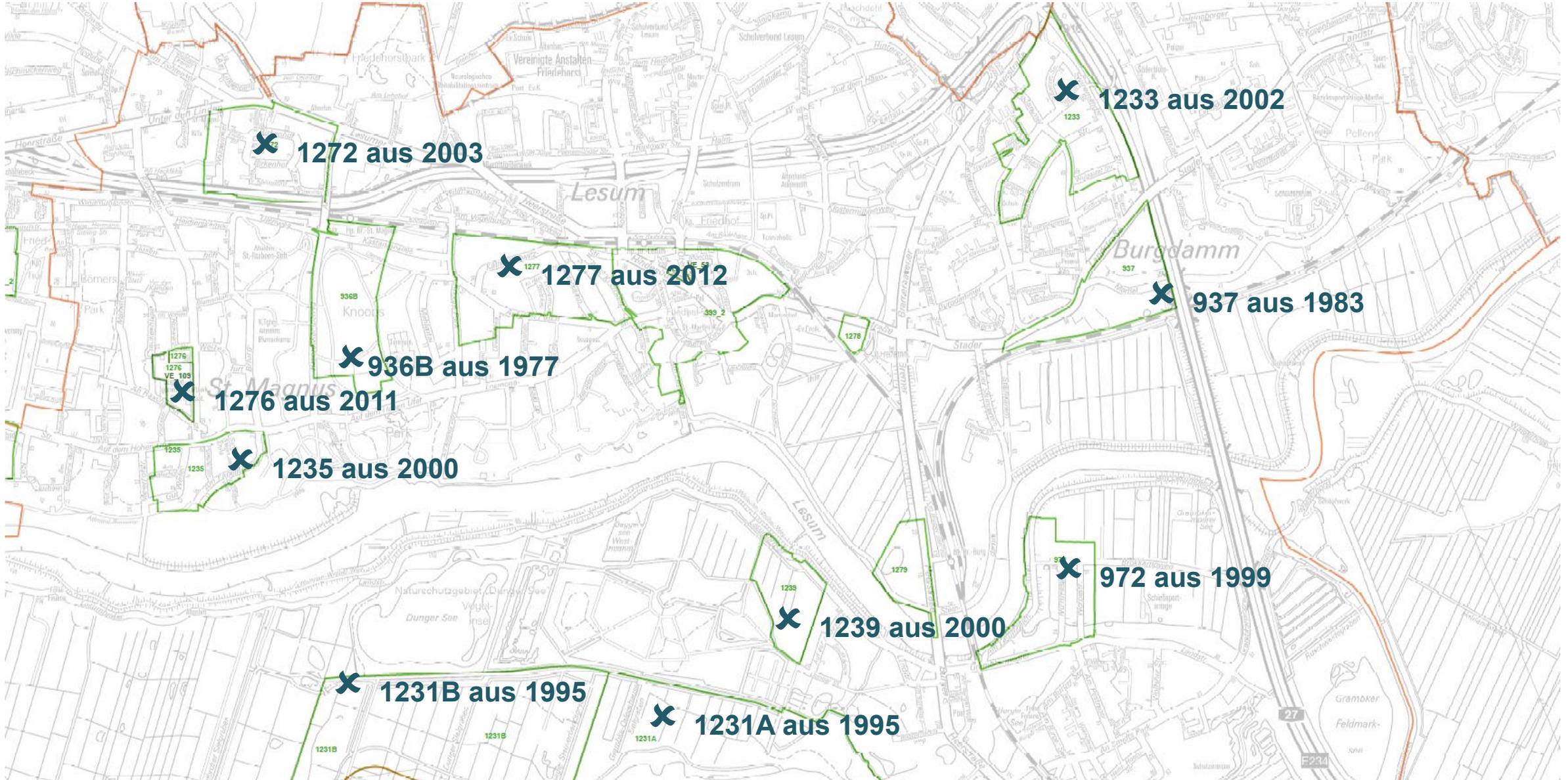
Bauleitplanungen in Burglesum,  
bei denen BBN in 2021 die Bearbeitung intensivieren möchte

- **Bebauungsplan 1279 „Lesumblick“** mit weit über 100 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten,
- **Bebauungsplan 1626 „Am Rastplatz“** mit ca. 100 Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten,
- **Bebauungsplan 1208 „Am Geestkamp“** zur Aktivierung von unerschlossenen städtischen Flächen mit einem Wohnungsbaupotenzial von ca. 100 Wohneinheiten
- Weitere Großprojekte in den beiden anderen Stadtteilen  
BWK-Gelände/Zentrum Blumenthal  
Baugebiet Cranzer Str.  
Wandplatte Grohn  
Baugebiet Furtstr.
- Konzentration der Arbeit auf diese Projekte,  
Vorschlag zur Einstellung von 34 Altverfahren mit überholten Planungszielen bzw. das Planerfordernis nicht mehr gegeben ist,  
davon 13 in Blumenthal, 10 in Vegesack und 11 in Burglesum



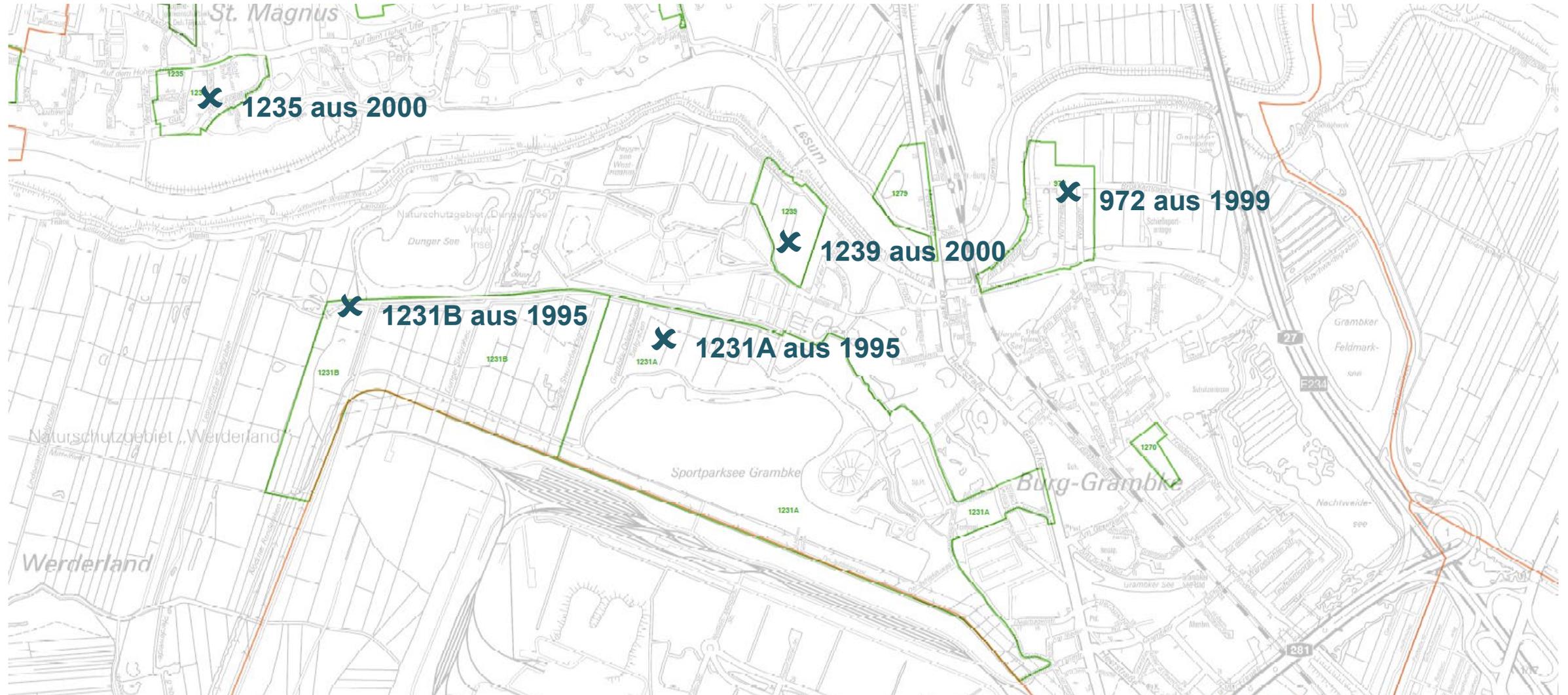
# Konzentration auf aktuelle Aufgaben

Bauleitplanverfahren, deren Einstellung das BBN diskutieren möchte



# Konzentration auf aktuelle Aufgaben

Bauleitplanverfahren, deren Einstellung das BBN diskutieren möchte



## Konzentration auf aktuelle Aufgaben

Bauleitplanverfahren, deren Einstellung das BBN diskutieren möchte

### **Bplan 936B** östlich Raschenkampsweg

Planaufstellungsbeschuß 16.12.1977, 23.09.1982 Aufteilung in zwei Planbereiche

Planungsziel Sicherung Knoops Wald

### **Bplan 937** Stader Landstr.

Planaufstellungsbeschuß 14.04.1983, keine weiteren Planungsschritte

Planungsziel u.a. Sicherung und Intensivierung der gewerblichen Nutzung im nördl. Bereich, Sicherung der gemischten Nutzung im Bereich Marßel.

Fehlendes Interesse von Grundstückseigentümern, großer Geltungsbereich

Für Teilflächen, z.B. Baumarkt, können eigene Verfahren eingeleitet werden.

### **Bplan 972** Brokkampweg, Wörpestr.

Planaufstellungsbeschuß 14.01.1999, 2008 Auslegung

Sicherung, Weiterentwicklung des Gewerbegebietes, neue Wohnbauflächen, Sicherung Siedlungsstruktur

Konflikt Werftbetrieb-Wohnen kann planungsrechtlich nicht gelöst werden, Neubauvorhaben konnten nach § 34 BauGB genehmigt werden.

### **Bplan 1231A** Sandentnahmesee

Planaufstellung 28.04.1995, Auslegung 2005. Problem Sicherung der Ausgleichsflächen

See und Folgenutzungen konnten nach § 35 BauGB genehmigt werden.

# Konzentration auf aktuelle Aufgaben

Bauleitplanverfahren, deren Einstellung das BBN diskutieren möchte

## **Bplan 1231B** Werderlandsee

Planaufstellungsbeschuß 28.04.1995, keine weiteren Planungsschritte

Planungsziel Erweiterung des Sandentnahmesees ist hinfällig aufgrund zu geringer Sandvorkommen

## **Bplan 1233** Swinemünder Str.

Planaufstellungsbeschuß 1995, erweitert 28.11.2002, keine weiteren Planungsschritte

Planungsziel Wohnungsbau in 2. Reihe ermöglichen

Fehlendes Interesse von Grundstückseigentümern, hoher Erschließungsaufwand.

## **Bplan 1235** Am Kapellenberg, Gut Weilen.

Planaufstellungsbeschuß 28.09.2000, keine weiteren Planungsschritte.

Sicherung der vorhandenen Baustruktur, Erhaltung von städtebaulich bedeutsamen Gebäuden,

Umbau Feuerwache, Kutscherhaus konnten nach § 34 BauGB gesichert werden.

## **Bplan 1239** westlich Dunge-Siedlung

Planaufstellung 23.11.2000, keine weiteren Planungsschritte

Planungsziel Wohnungsbau kann wegen Biotop nicht realisiert werden.

## Konzentration auf aktuelle Aufgaben

Bauleitplanverfahren, deren Einstellung das BBN diskutieren möchte

### **Bplan 1272** Waldwinkel, Birkenhof

Planaufstellungsbeschuß 27.02.2003, keine weiteren Planungsschritte

Planungsziel Sicherung der vorhandenen Baustruktur Siedlung Waldwinkel, Verdichtung in Teilbereichen.

Verdichtung wird nicht weiterverfolgt, Erhalt des Siedlungsbildes über Erhaltungs-, Gestaltungssatzung.

### **Bplan 1276** Rauchs Gut

Planaufstellungsbeschuß 5.05.2011, keine weiteren Planungsschritte

Planungsziele wurden über die V+Epläne 102, 109 verwirklicht.

### **Bplan 1277** westl. Zentrum Lesum.

Planaufstellungsbeschuß 14.06.2012, TÖB-Beteiligung 2019, Abstimmung mit BI Lesumer Perspektive

Planungsziel Sicherung der vorhandenen Bebauungs- und Freiraumstruktur,

Bauliche Entwicklung kann über § 34 BauGB in Verbindung mit dem Bplanvorentwurf gesichert werden.