

# Einwohnerversammlung Bebauungsplan Nr. 1278 Südlich der Hindenburgstraße in Bremen-Burglesum

René Kotte, 1. September 2020



## Bisherige Verfahrensschritte

03/2018      Aufstellungsbeschluss der zuständigen Deputation

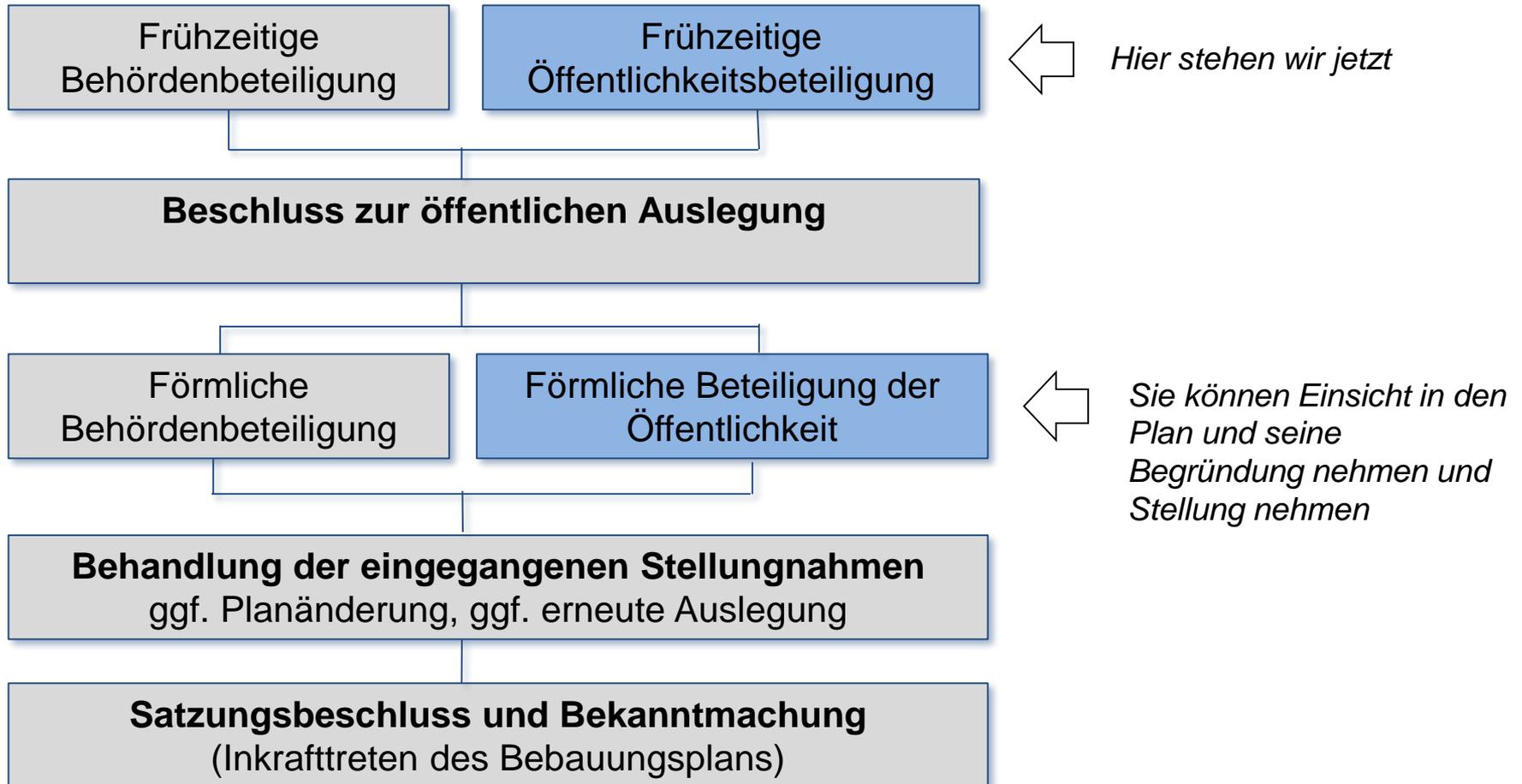
Zwischenzeit      Vorarbeiten, Gutachtenerstellung, orientierender städtebaulicher Entwurf

08/2020      frühzeitige Behördenbeteiligung

09/2020      frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
Ziel: Sammlung von Anregungen und Hinweise

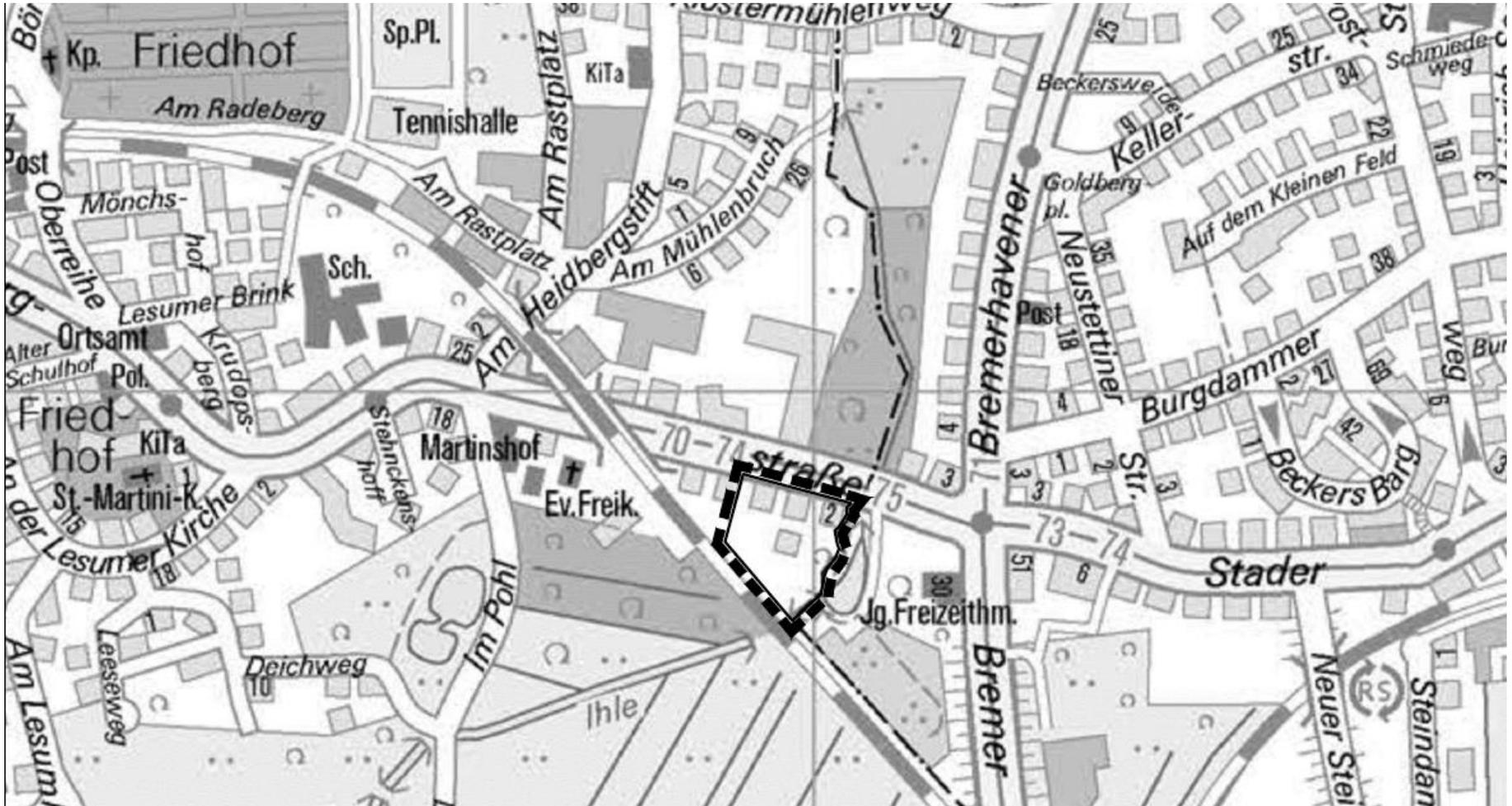
# Bebauungsplan 1278

## Verfahrensablauf



# Bebauungsplan 1278

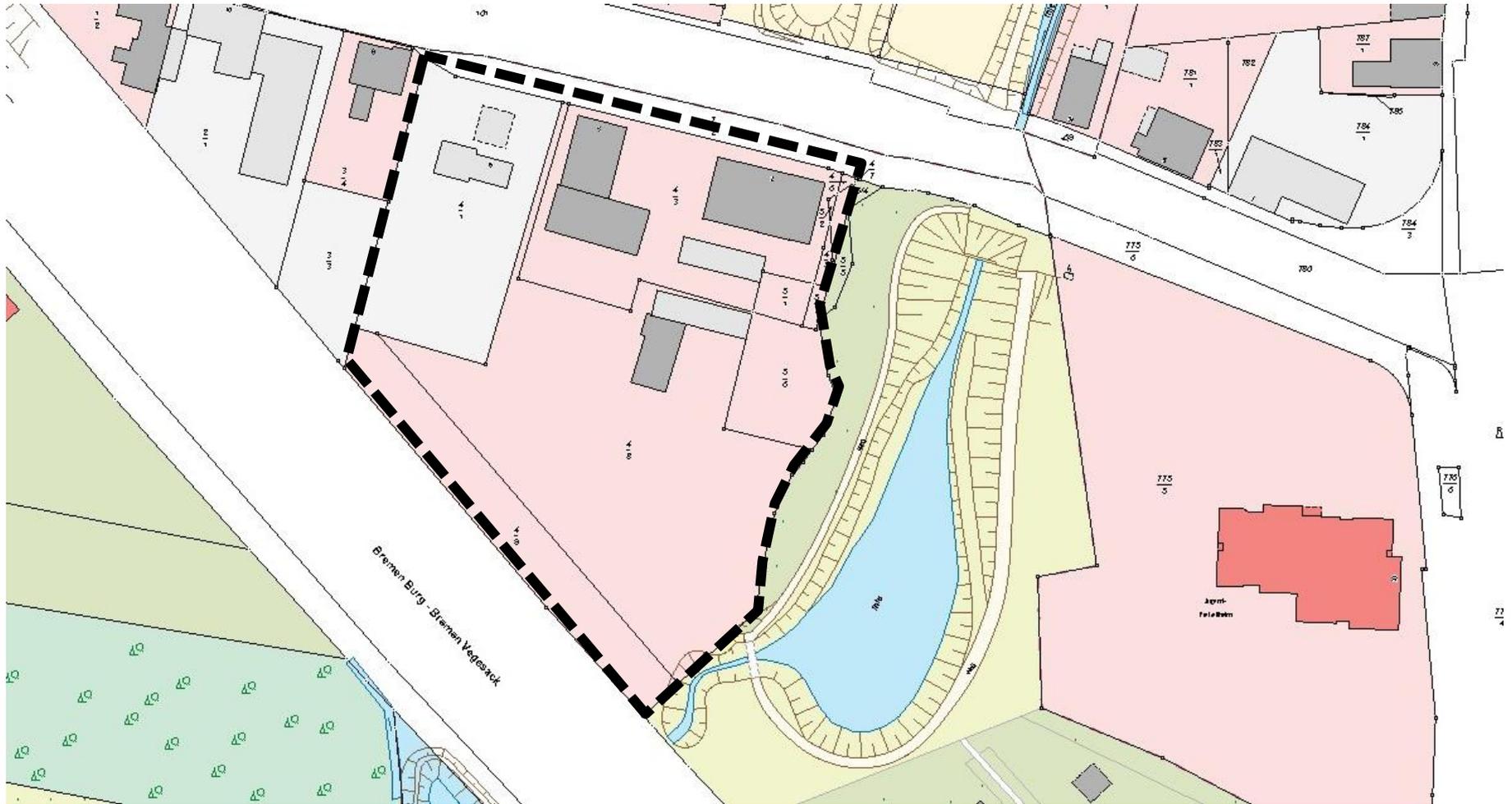
## Lage



Ausschnitt aus dem Stadtplan (eigene Darstellung auf Grundlage von Geoinformation Bremen)

# Bebauungsplan 1278

## Lage



Größe des Plangebiets: ca. 9.370 m<sup>2</sup>  
(eigene Darstellung auf Grundlage von Geoinformation Bremen)

# Bebauungsplan 1278

## Heutige Nutzung



### Übersicht über die heute im Plangebiet ausgeübten Nutzungen

Ehemaliges Tankstellengebäude

Zwei Mehrfamilienhäuser

Garagen

Brachland

Graben im Überschwemmungsgebiet

(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von LGLN 2020)

# Bebauungsplan 1278

## Schrägluftbild



Ansicht von der Hindenburgstraße (Quelle: © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2020)

# Bebauungsplan 1278

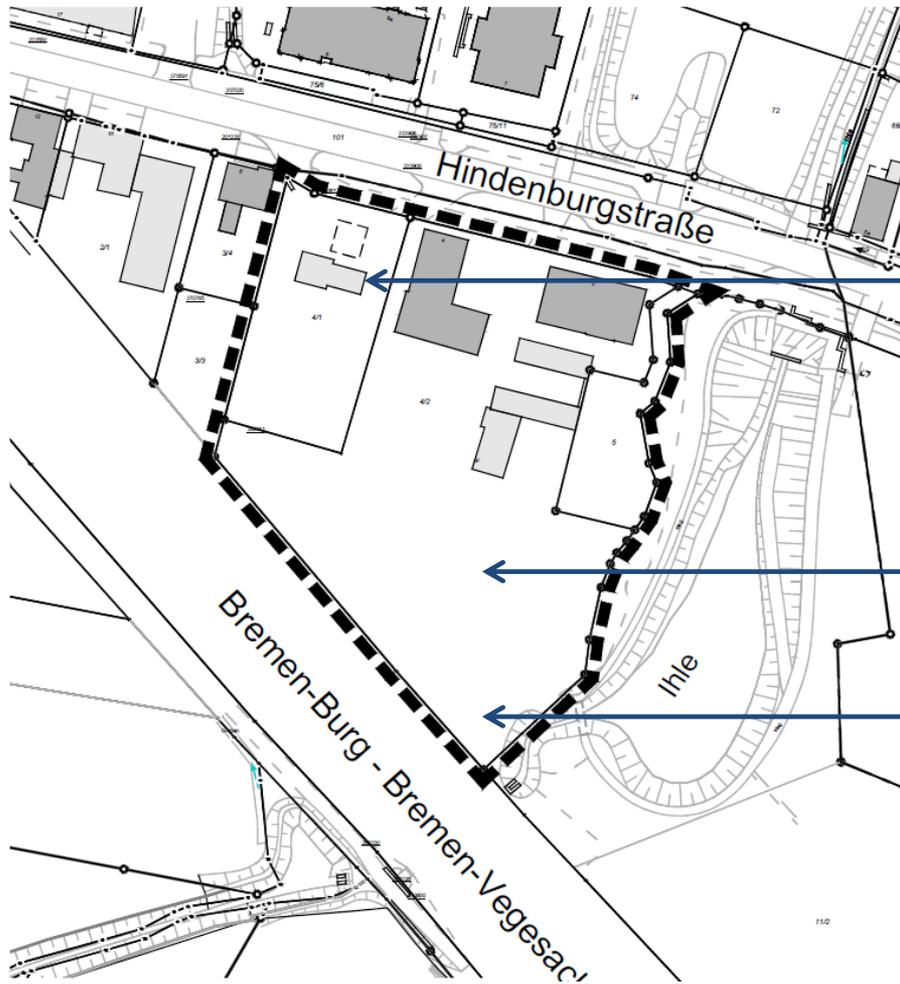
## Nachbarschaft mit gemischter Nutzung



Schrägluftbild (Quelle: © GeoBasis-DE / GeoInformation Bremen 2020)

# Bebauungsplan 1278

## Planungsziele



**Übersicht über die wesentlichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden**

Neuordnung des ehemaligen Tankstellengeländes

Nutzung rückwärtiger Flächen als Wohnbauland

Sicherung wasserwirtschaftlicher Erfordernisse (Graben)

(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geoinformation Bremen 2018)

# Bebauungsplan 1278

## Orientierender städtebaulicher Entwurf



Umsetzung von drei größeren Wohngebäuden  
(Entwurf und Visualisierung: Sieber Architekten BDA, Bremen)

# Bebauungsplan 1278

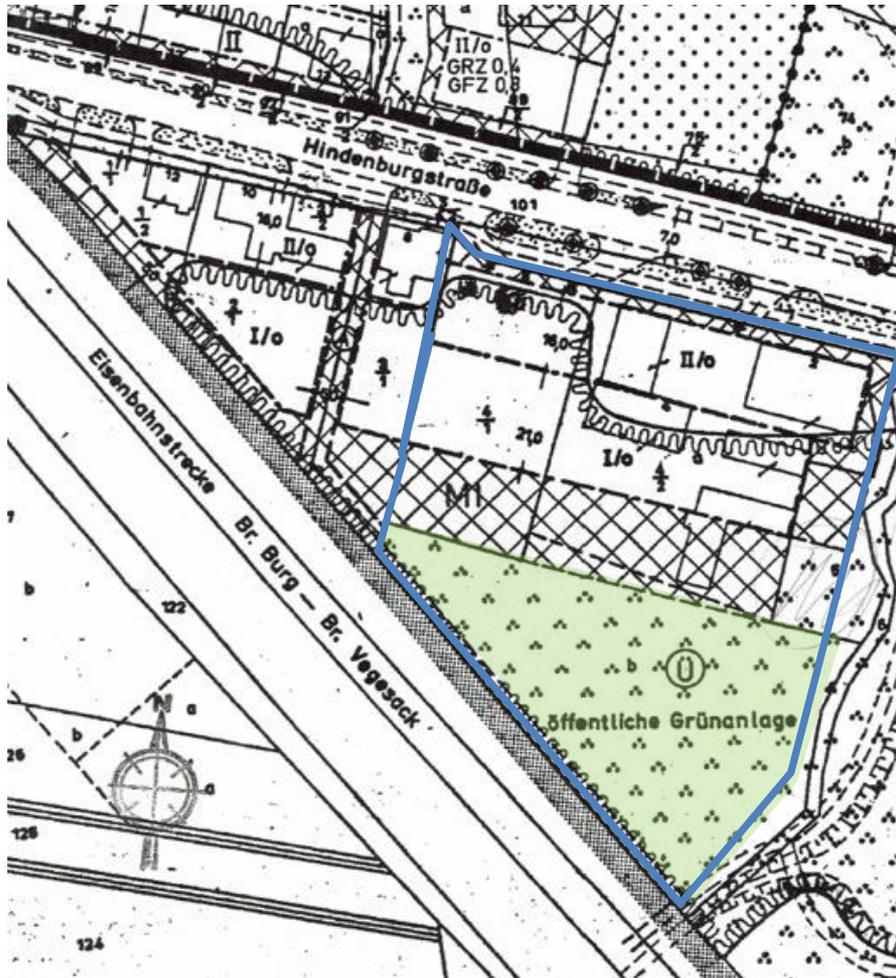
## Orientierender städtebaulicher Entwurf



Die Gebäude werden hofartig angeordnet. Der Hof öffnet sich zur Ihle.  
(Entwurf und Visualisierung: Sieber Architekten BDA)

# Bebauungsplan 1278

## Heutiges Planungsrecht



### Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans Nr. 382 A (1977)

Mischgebiet mit einer ein bis zweigeschossig bebaubaren Fläche an der Hindenburgstraße

Öffentliche Grünfläche in  
Überschwemmungsgebiet  
(Überschwemmungsgebiet mittlerweile neu  
berechnet und in Anpassung)

### Flächennutzungsplandarstellungen



# Bebauungsplan 1278

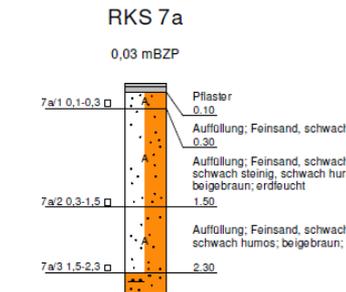
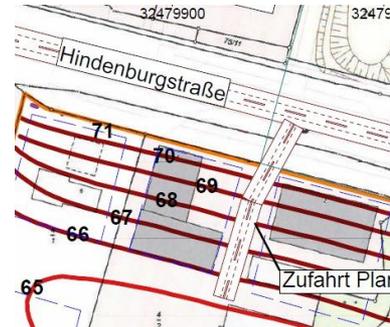
## Vorarbeiten



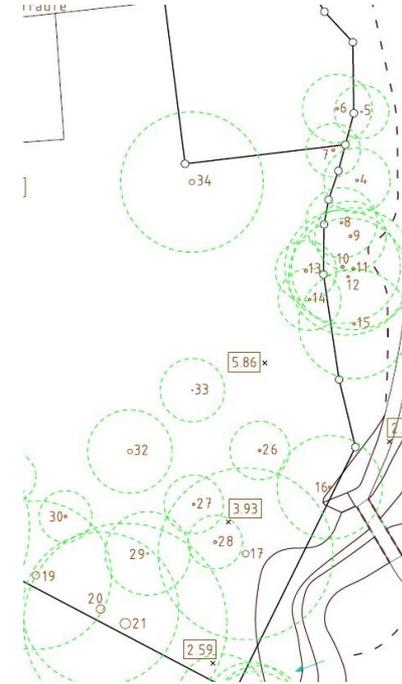
Städtebaulich  
orientierender  
Entwurf



Parkraum-  
untersuchung



Schallberechnung  
Bodengutachten



Baumbestands-  
erhebung

# Bebauungsplan 1278

## Vorschlag für den Bebauungsplan 1278 (Vorentwurf)



### Festsetzungsvorschläge (Grundzüge)

Neuausweisung von drei überbaubaren Grundstücksflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß städtebaulichem Entwurf.

Die Gebäude können durch Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen drei Geschosse und ein ausgebautes Dach erhalten. Die Traufe wird vermutlich bei 11 Meter über Straßenniveau liegen. Der First wird vermutlich bei 16 ½ Metern über Straßenniveau liegen (OK gegenüber: 15 ½ Meter)

Sicherung einer öffentlichen Grünfläche für die Wasserwirtschaft und Übertragung des Überschwemmungsgebiets

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit,  
Rückfragen und Anregungen!**

Bauamt Bremen-Nord  
Referat Stadtplanung  
Dipl.-Ing. René Kotte  
Gerhard-Rohlf's-Straße 62  
28757 Bremen  
Tel.: 04 21 / 3 61 - 75 98  
E-Mail: [rene.kotte@bbn.bremen.de](mailto:rene.kotte@bbn.bremen.de)