

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 102

*Errichtung eines Bürohauses in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burlesum*

**Information**  
des Beirats Burlesum

14. April 2015





**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Plangebiet**

**Vorhaben**

**Entwurf  
Bebauungsplan**

**Fragen**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

**Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum**

## **Vorhabenträgerin**

Eigentümergeinschaft Uecker GbR  
Ansprechpartner: Joachim Uecker

---

## **Verfahrensstelle**

Bauamt Bremen-Nord  
Ansprechpartner: Klaus Koch

---

## **Architektur**

Uwe Meier, Bremen  
Ansprechpartner: Uwe Meier, Niels Brandt

---

## **Planungsbüro**

BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung, Bremen  
Ansprechpartner: Lars Lemke, Melanie Roos

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



# Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorhaben

Entwurf B-Plan

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



# Planverfahren

**Aufstellungsbeschluss Baudeputation (03.07.14)**

Vorstellung im Beirat  
Beschluss über  
Einwohnerversammlung

Frühzeitige  
Behördenbeteiligung

Einwohnerversammlung  
(öffentlich)

Fachplanungen  
(Erschließung, Ausgleich etc.)

Erarbeitung Entwurf Bebauungsplan mit  
Begründung + Umweltbericht + Fachgutachten

**Auslegungsbeschluss (05.03.2015)**

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)



## Planverfahren

### Anlass und Ziele

### Plangebiet

### Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



## Planverfahren

nach § 13a BauGB

"Bebauungsplan der Innenentwicklung"

- Bebauungsplan zur Stärkung der Innenentwicklung
- Verminderung des Flächenverbrauchs durch Nutzung bereits überplanter oder in Anspruch genommener Gebiete
- Bessere Auslastung der Infrastruktur

# Planverfahren

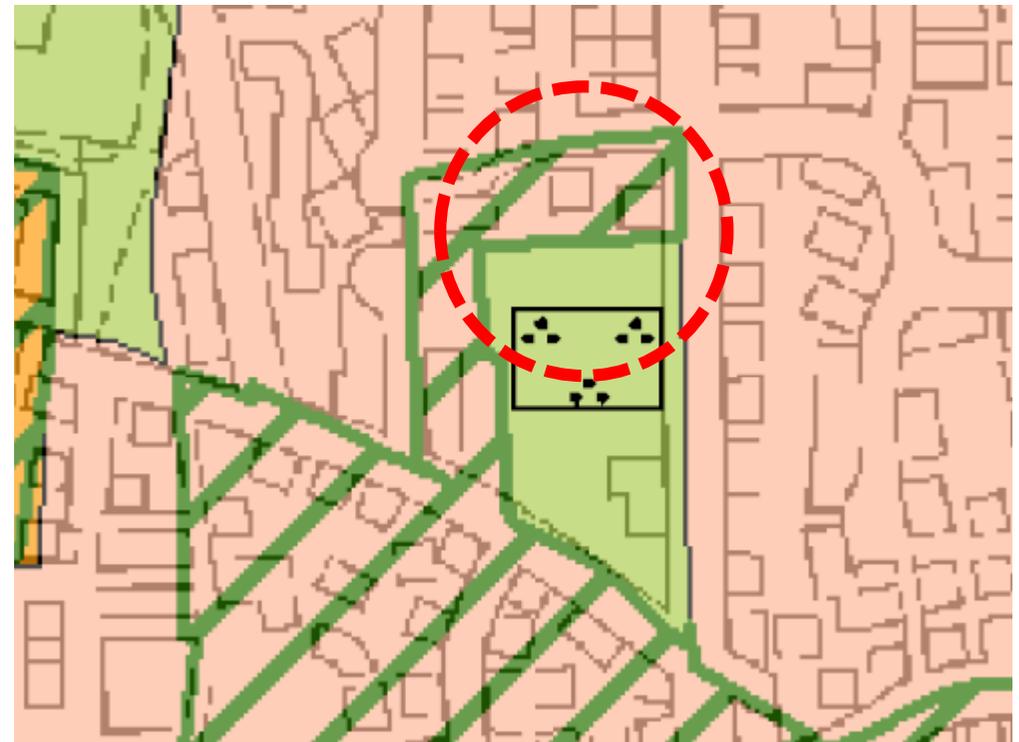
## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

## Anlass und Ziele der Planung

- Mangel an Büroflächen des Windkraftunternehmens
- Antrag der Vorhabenträgerin zur Errichtung eines Bürohauses für rd. 20 neue Arbeitsplätze
- Berücksichtigung Denkmalschutz, Stellplatzsituation
- Geordnete und konfliktfreie städtebauliche Entwicklung (für den Planbereich gibt es keinen B-Plan)



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



Planverfahren

Anlass und Ziele

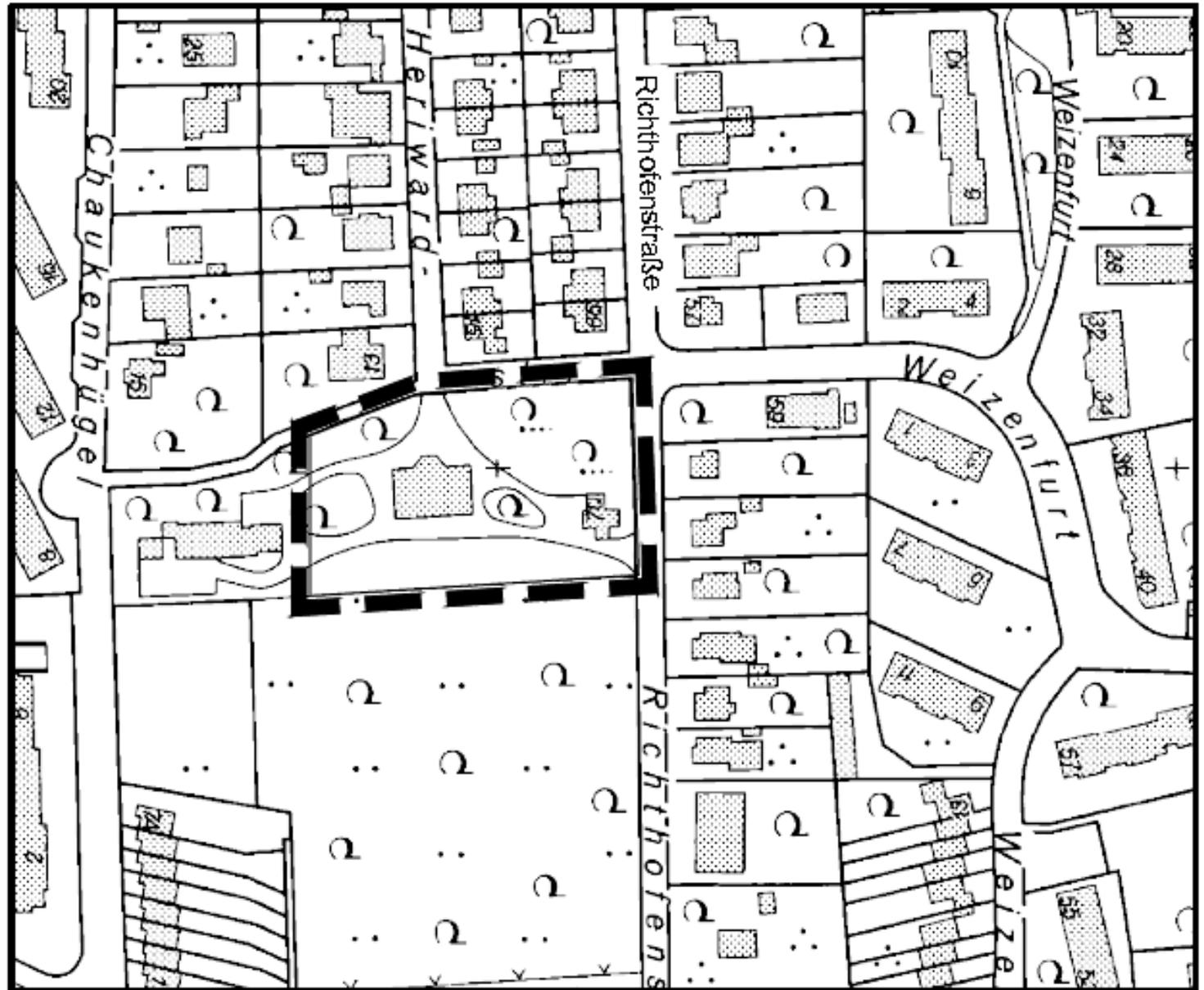
**Plangebiet**

Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum

**Plangebiet**



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum

## Umgebung

- Park „Haus Richardson“
- Überwiegend Wohnbebauung



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum

## Umgebung



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum

## Umgebung



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



## Umgebung



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



## Umgebung



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



## Umgebung



# Planverfahren

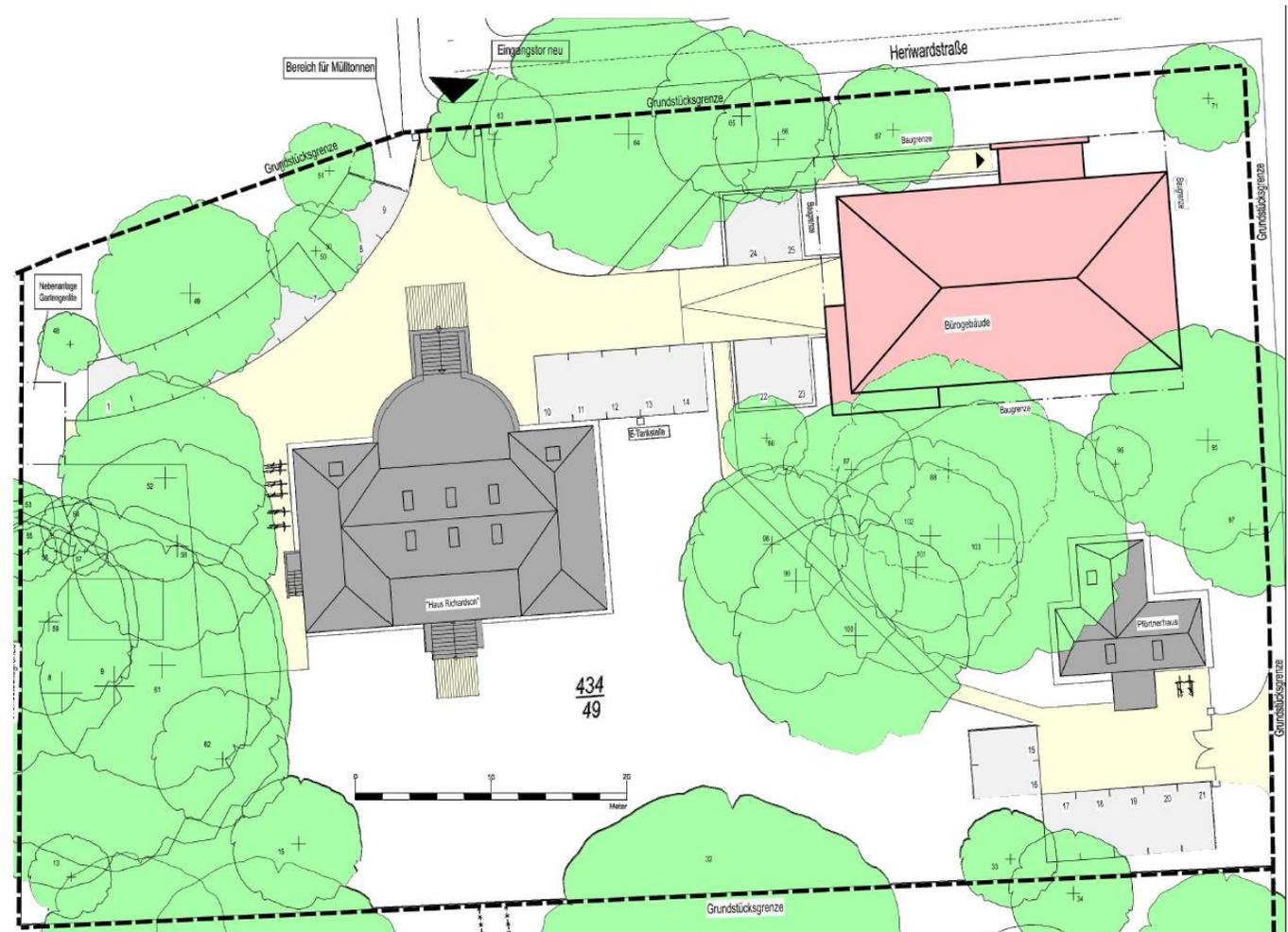
## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

## Vorhaben

- Errichtung eines Bürohauses
- Schaffung der benötigten Stellplätze auf dem Grundstück
- Überwiegender Erhalt des schützenswerten Baumbestandes



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



Pförtnerhaus

Haus Richardson

Büro Neubau

Heriwardstraße

EFH

1.50 14.40 3.00 4.15  
-3.00

# Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

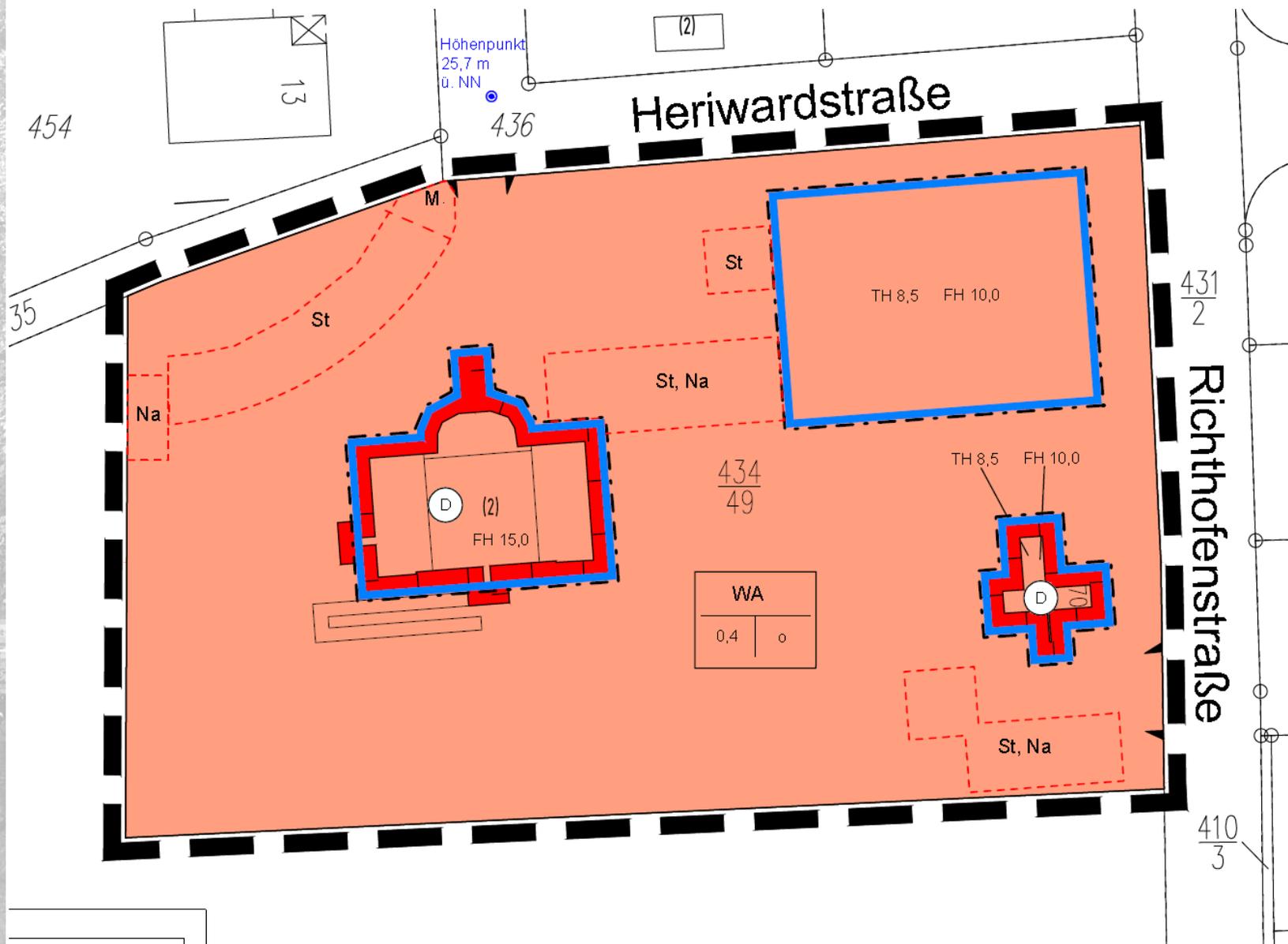


Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



## Vorhaben



## Planverfahren

## Anlass und Ziele

## Plangebiet

## Vorhaben

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 102

Errichtung eines Bürohauses  
in der Richthofenstraße in  
Bremen-Burglesum



# Textliche Festsetzungen

1. 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.
2. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Die Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlage ist 26 Meter über NN.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie Fahrradabstellplätze, sind auch außerhalb der genannten Flächen zulässig.
5. Die Oberflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,5 betragen. Zulässig sind beispielsweise Schotterrasen, Rasengitterplattierungen und wassergebundene Decken. Ausgenommen hiervon sind Rampenzufahrten und hieran anschließende unter- und oberirdische Stellplatzflächen.  
Hinweis: Nach DIN 1986-2 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke; Teil 2: Ermittlung der Nennweiten von Abwasser- und Lüftungsleitungen" beträgt der Abflussbeiwert von:
  - wassergebundenen Flächen: 0,5
  - begrünter Belag aus Pflastersteinen mit aufgeweiteten Fuge: 0,4
  - Schotterboden, Rollkies sowie Einfahrten und Einzelstellplätzen mit Rasengittersteinen: 0,15.
6. Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
  - 6.1 In dem gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Zeltdach auszuführen.
  - 6.2 Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen von Baugrundstücken zu öffentlichen Flächen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Die Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!