

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

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

25. September 2013



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage  
Zum Fichtenhof 1"**



**Planverfahren**

**Anlass und Ziele**

**Plangebiet**

**Vorgaben**

**Vorhaben**

**Fragen**

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage  
Zum Fichtenhof 1"**

## Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

## Vorhabenträger

Robert Plötner

---

## Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bauamt Bremen-Nord

Ansprechpartner: Herr Koch

---

## Architekt

Dipl.-Ing. Philip Romeier

---

## Planungsbüro

BPW baumgart+partner

Stadt- und Regionalplanung, Bremen

Ansprechpartner: Lars Lemke

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 59

"Seniorenwohnanlage  
Zum Fichtenhof 1"

Akteure

Planverfahren

Anlass und Ziele

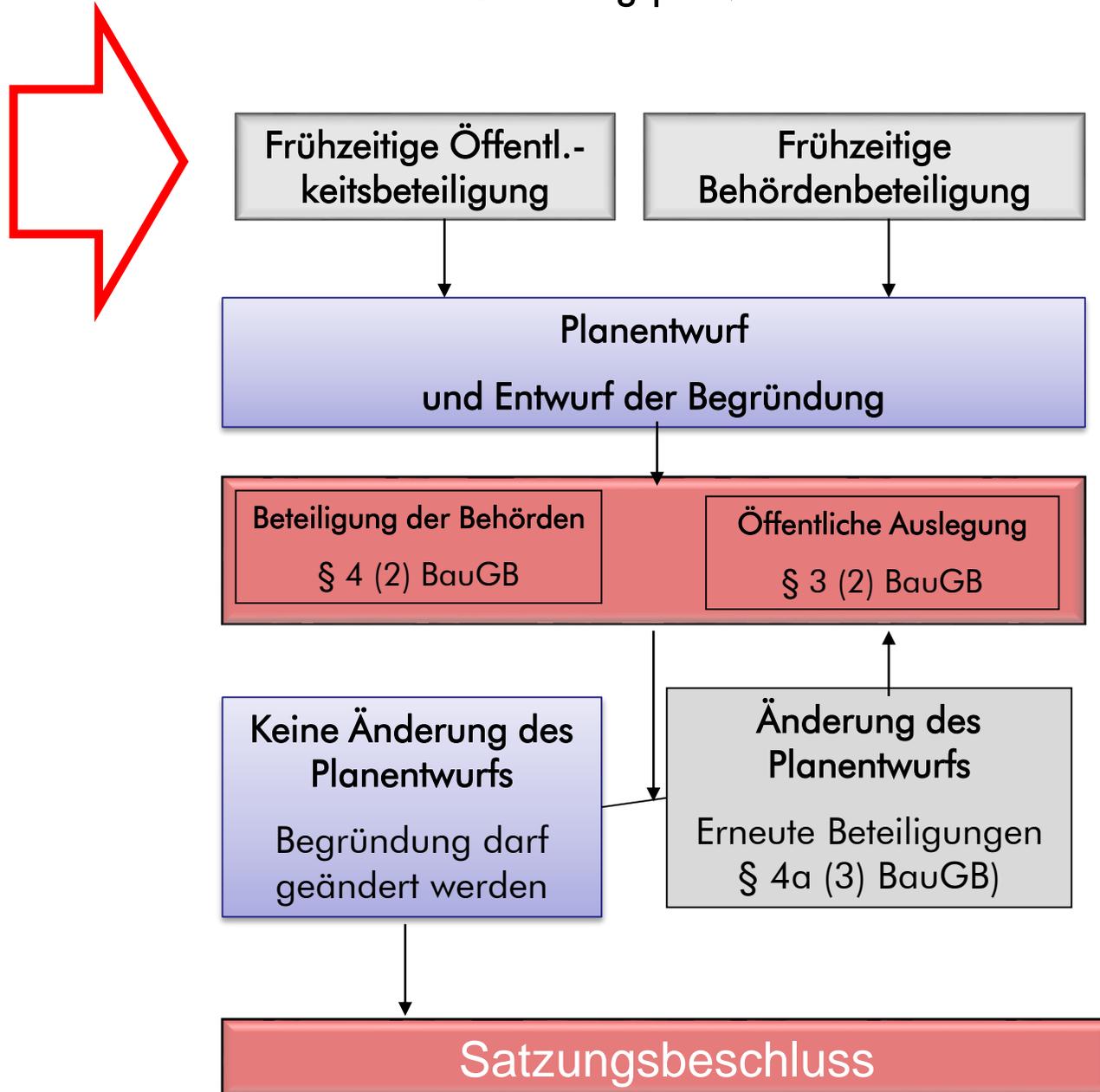
Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

## Ablauf Bebauungsplanverfahren



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)

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 59

**"Seniorenwohnanlage  
Zum Fichtenhof 1"**

Akteure

Planverfahren

**Anlass und Ziele**

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

## **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

Akteure

Planverfahren

**Anlass und Ziele**

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

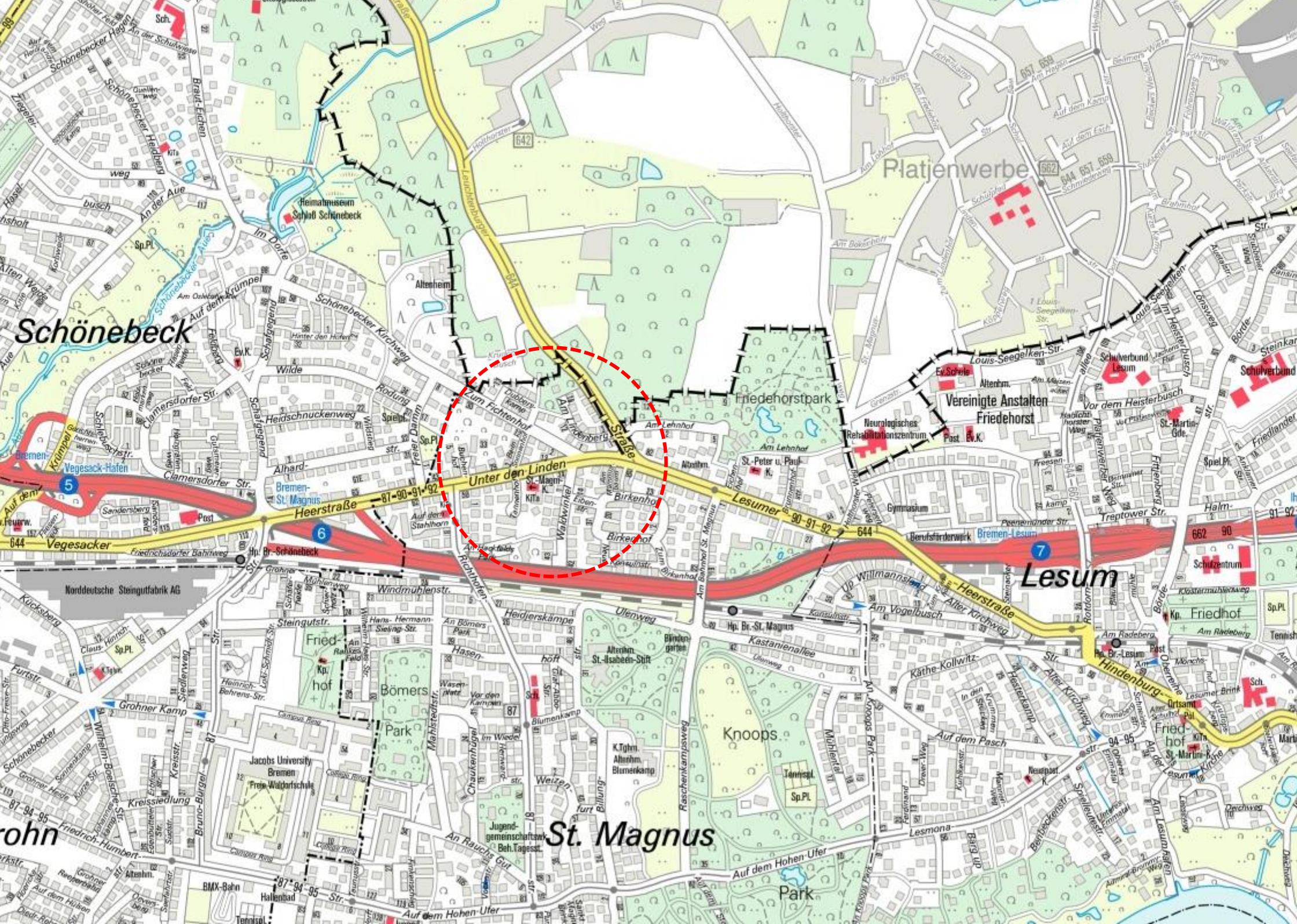
Fragen

## Ziele der Planung

- Errichtung einer Wohnanlage für Senioren in einer städtebaulich integrierten Lage
- Bäckerei und Gastronomie
- Städtebauliche Aufwertung des Wohnumfelds

→ Entspricht dem **Leitbild Bremen '20**

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



Schönebeck

Platjenwerbe

Lesum

St. Magnus

Zum Fichtenhof

Friedehorstpark

Vereinigte Anstalten Friedehorst

Neurologisches Rehabilitationszentrum

Unter den Linden

Lesumer

Heerstraße

Bremens-Heerstraße

Vegeacker

Grohn

Jacobs University Bremen

Knoops

Hallenbad

BMX-Bahn

Park

Vegeacker-Hafen

Norddeutsche Steingutfabrik AG

Windmühlenstr.

Kastanienallee

Grohn

Friedhof

Blumenkamp

Grohn

Frei-Waldarschule

Blumenkamp

Grohn

Frei-Waldarschule

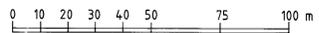
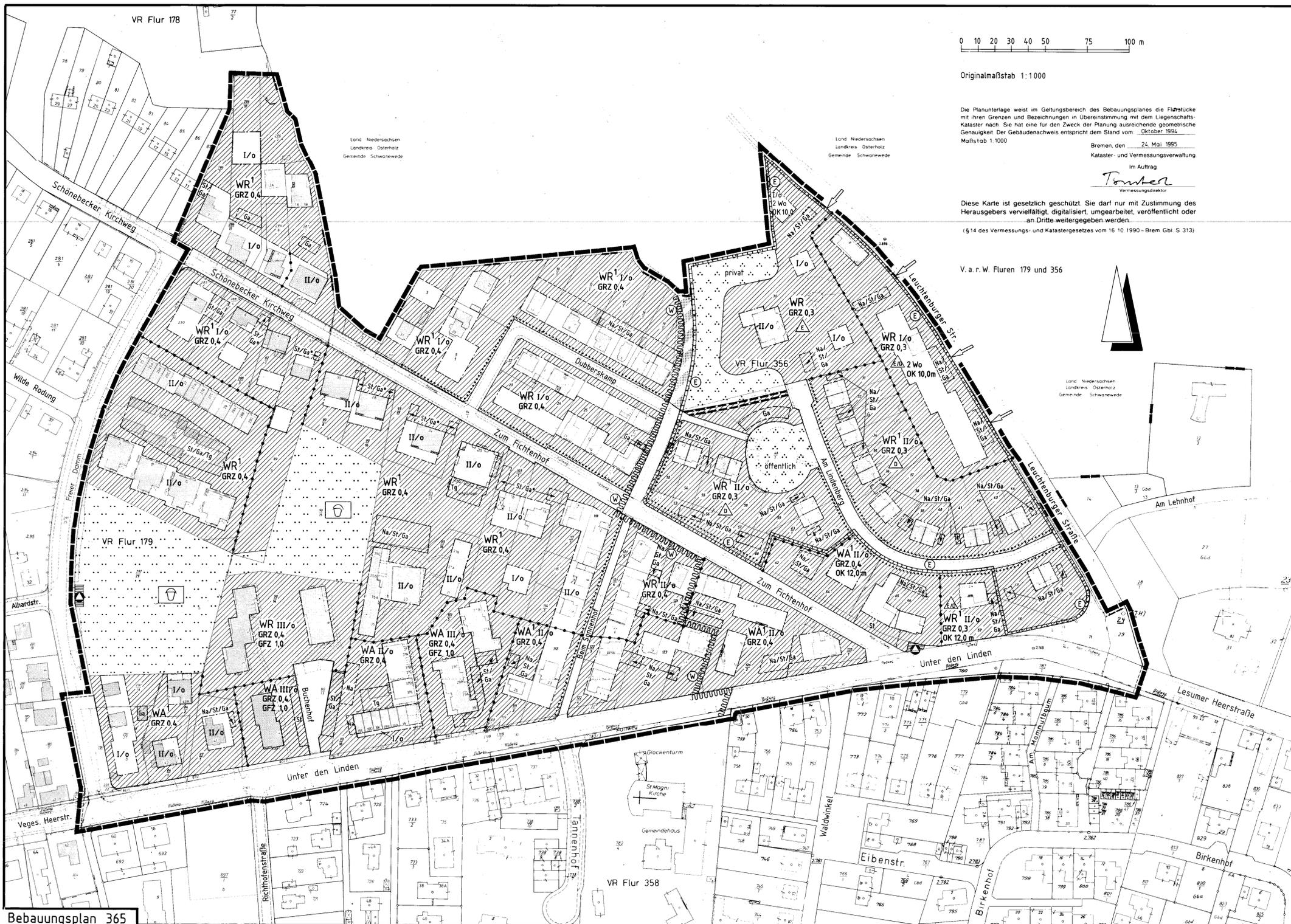
Blumenkamp

Grohn

Frei-Waldarschule

Blumenkamp



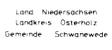


Originalmaßstab 1:1000

Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Der Gebäudenachweis entspricht dem Stand vom Oktober 1994.  
 Maßstab 1:1000  
 Bremen, den 24. Mai 1995  
 Kataster- und Vermessungsverwaltung  
 Im Auftrag  
*Touber*  
 Vermessungsdezernat

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)

V. a. r. W. Fluren 179 und 356



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ** Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GFZ** Geschosflächenzahl, Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK** Oberkante baulicher Anlagen in Meter über vorhandenem Straßenniveau
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)
- FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG**
- Wertstoffsammelplatz (Abfall)
- GRÜNFLÄCHEN**
- Parkanlage, privat bzw. öffentlich
- Grünanlage, öffentlich
- Spielplatz
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG**
- Umgrenzung eines Erhaltungsbereiches (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt)
- Na** Nebenanlagen, eingeschossig
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen, eingeschossig
- Ga\*** Garagen nur als offene Garagen (Carports) zulässig (§ 87 Bremische Landesbauordnung)
- Tg** Tiefgaragen
- Fläche, die mit einem der Allgemeinheit dienenden Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht (für unterirdische Leitungen) zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten ist.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Einfriedigung nur als Hecken zulässig (§ 87 Bremische Landesbauordnung)
- Ein- und Ausfahrten entlang der Leuchtenburger Straße

### HINWEISE

Außer der Festsetzung "Umgrenzung eines Erhaltungsbereiches" und dem Hinweis auf einen Wassereinzugsbereich dienen die in den Verkehrsflächen enthaltenen Einzeichnungen nur der Erläuterung.

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgeschlossen.

Rechtliche Grundlagen:  
 - Baugesetzbuch  
 - Planzeichenverordnung  
 - Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Bremische Landesbauordnung  
 - Bremisches Naturschutzgesetz

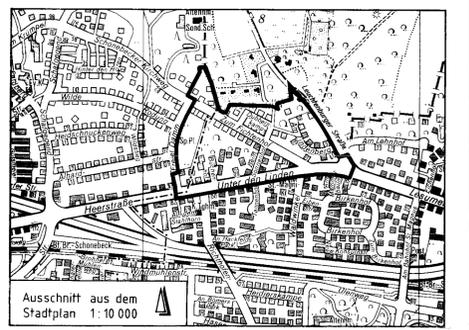
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach § 12 Baugesetzbuch treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, nur in den für sie festgesetzten Flächen (Na) zulässig. Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den mit WR<sup>1</sup> und WA<sup>1</sup> bezeichneten Teilen der reinen und allgemeinen Wohngebiete sind sie zulässig, soweit sie nicht eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> überschreiten; Vorgärten sind dabei freizuhalten.
3. In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nur in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.
4. Parallel zu den Straßen "Unter den Linden" und "Leuchtenburger Str." sind bis zu einer Tiefe von 50 m bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch zu treffen, so daß in überwiegend dem Wohnen dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelwertpegel nicht überschritten werden:  
 tagsüber: 35 dB (A)    nächtlich: 30 dB (A)    bei Belüftung
5. Im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:  
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig:  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
7. An allen Straßen sind innerhalb einer Zone von 15 m Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen, soweit eine nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässige Nutzung nicht entgegensteht. Das gleiche gilt für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung in den Parkanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch).
8. Maßnahmen auf den Baugrundstücken nach § 7 Abs. 4 Bremisches Naturschutzgesetz:  
 - Für je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die zusätzlich bebaut oder befestigt wird, ist ein mindestens 3,0 m hoher Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.  
 - Nebenanlagen und Garagen sind an mindestens einer Wandseite mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
 - Für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Abstellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.  
 - Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Grundstücksflächen ist über naturnah gestaltete Versickerungsanlagen abzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Von der Versickerung können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen.

### FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 365

**für ein Gebiet in Bremen - Burglesum zwischen**  
 - Leuchtenburger Straße  
 - Unter den Linden  
 - Freier Damm  
 - Schönebecker Kirchweg / Zum Fichtenhof  
 - Landesgrenze



Ausschnitt aus dem Stadtplan 1:10.000

Für Entwurf und Aufstellung  
 Bauamt Bremen-Nord  
 Bremen, den 16.09.1998  
 Abteilung Stadtplanung

Siegel

Arbeitsleiter  
 gez. Steuer  
 Lfd. Baudirektor

Abteilungsleiter  
 gez. Frankenberg  
 Baudirektor

Dieser Plan (i. d. Fassung vom 30.05.1996) hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch  
 vom 22.07.1996 bis 22.08.1996 öffentlich ausgelegen  
 Bauamt Bremen Nord  
 im Auftrag  
 gez. Salomon  
 Verw. Hauptsekretärin

Beschlossen in der Sitzung des  
 Senats am 03.11.1998

Beschlossen in der Sitzung der Stadt-  
 bürgerschaft am 17.11.1998

Siegel

gez. Bernd Schulte  
 Senator

gez. Pfeifer  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der  
 Freien Hansestadt Bremen vom 01.12.1998 Seite 730

Bearbeitet: Röschmann  
 Gezeichnet: Mennecke 07.02.1996  
 30.05.1996  
 14.07.1997-D  
 Verfahren: Haase 16.09.1998 D

**Bebauungsplan 365**

# Zum Fichtenhof 1

Neubau eines Wohngebäudes mit Pflegeappartements

philipp romeiser\_architekten

Bauherr: Robert Plötner - Bremen



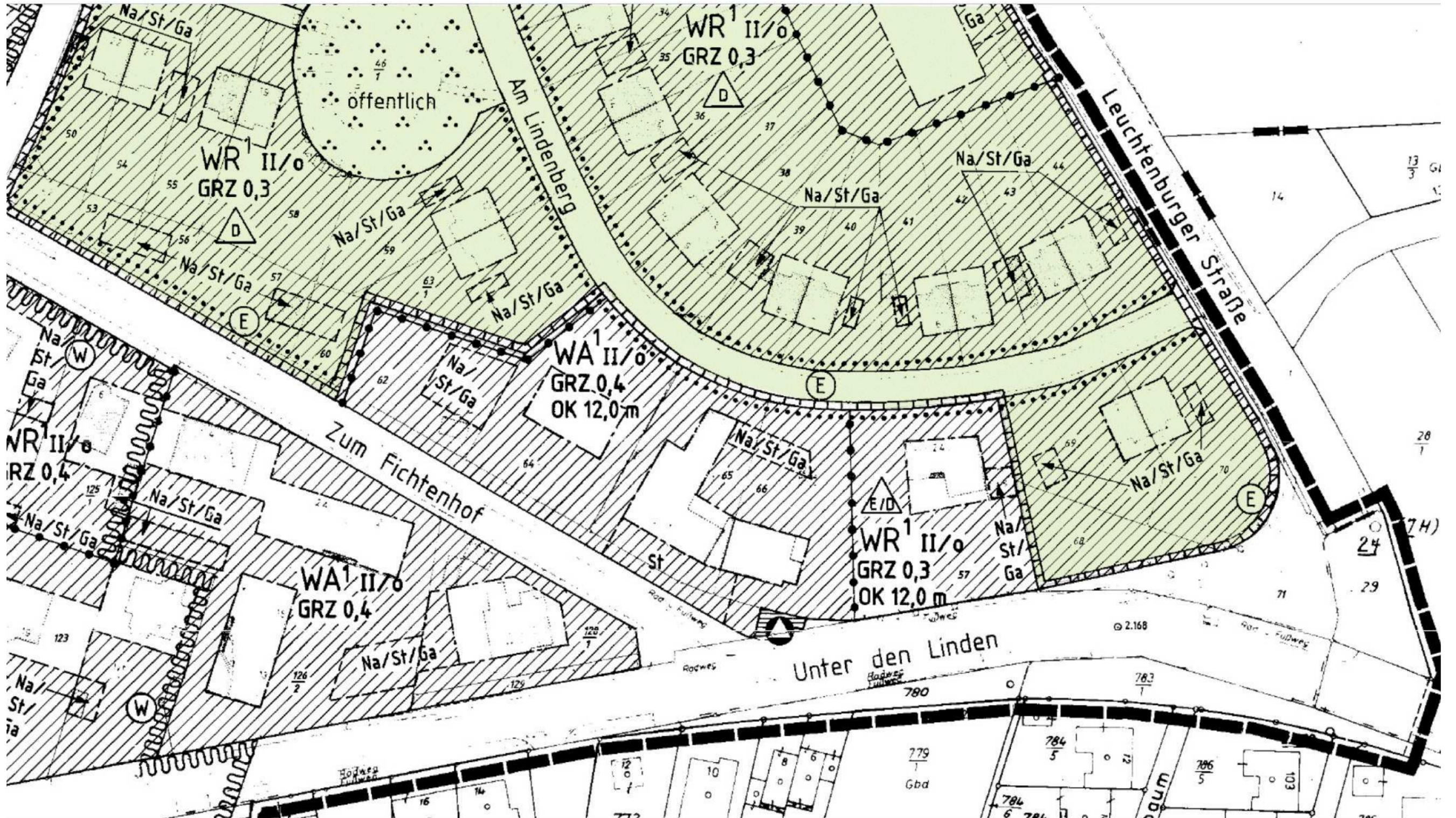














59

39

42

43

40

41

GFW

63  
1

S

60

GFW

62  
1  
GFU

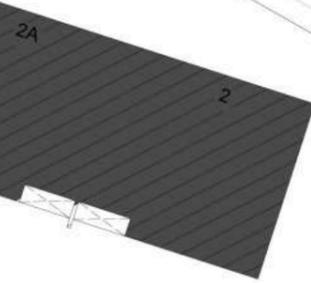
62  
2

GFW

GFW

64

Zum Fichtenhof

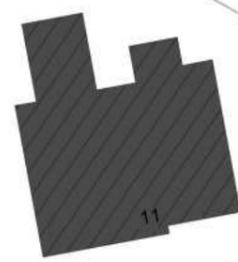


126  
2

GFW

128  
1

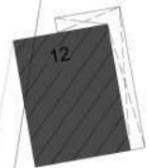
GFMI



129

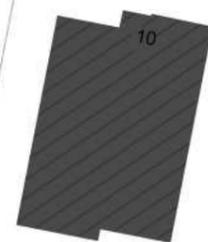
S

7790

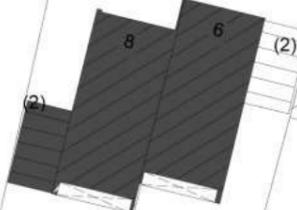


772

GFHD

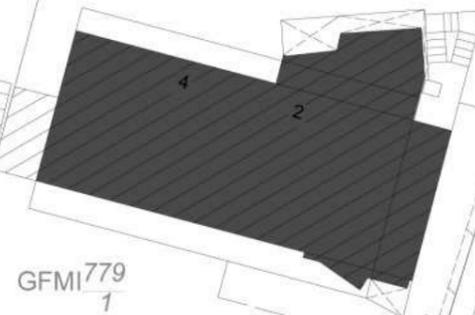


774  
2



775  
3

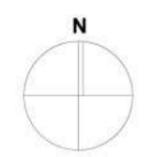
775  
4



GFMI 779  
1

WEG

0 5 12.5 25.0



WA II/o  
GRZ 0,4  
OK 12,0m

Na/St/Ga

Grundstück 1.937 m<sup>2</sup>

65

66

GFMI

Gesamtfläche ca. 2.164 m<sup>2</sup>

öffentl. ca. 227 m<sup>2</sup>

Unter den Linden

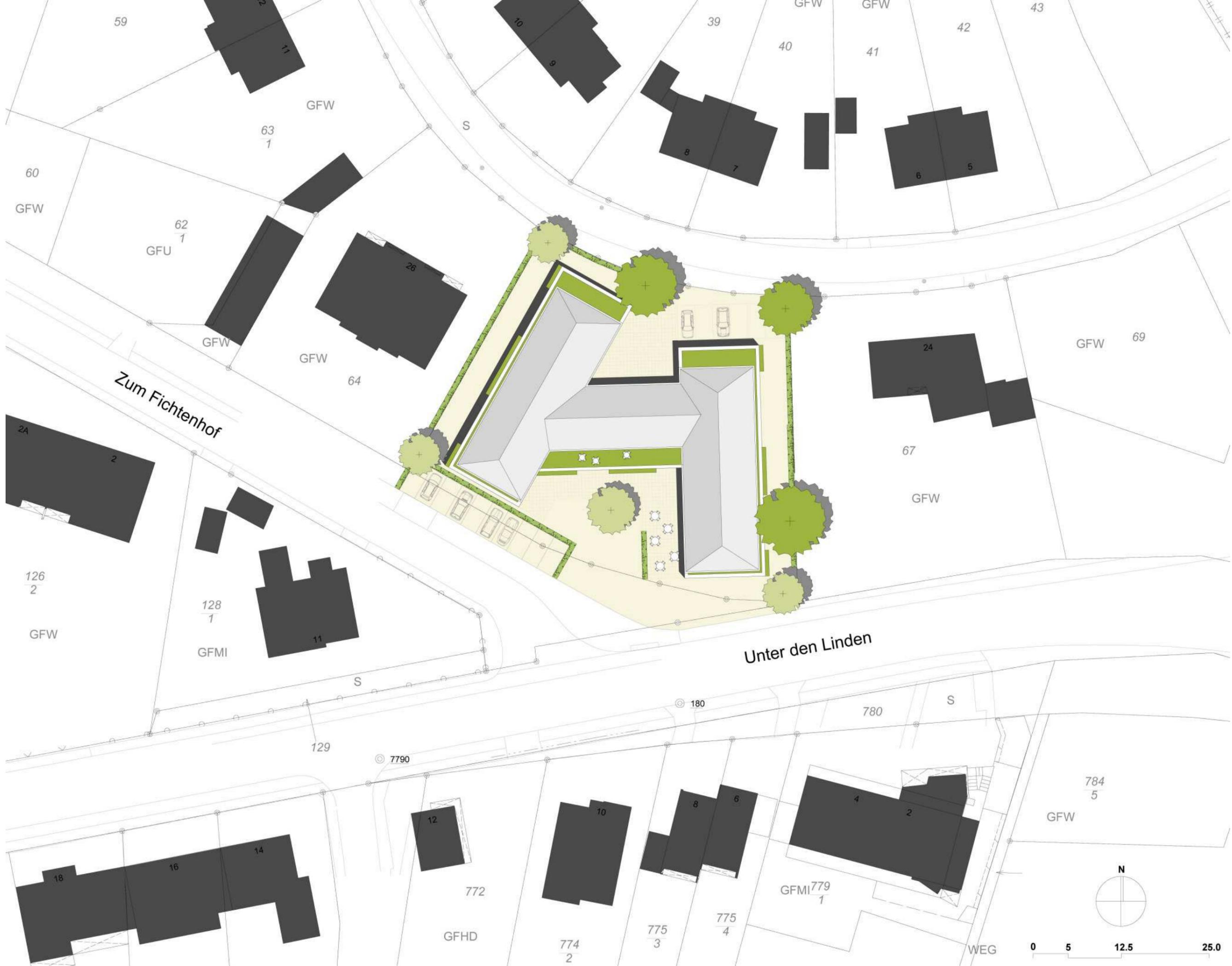
180

780

S

784  
5

GFW



59

63  
1

60

62  
1  
GFU

26  
GFW

64  
GFW

Zum Fichtenhof

2A  
2  
GFW

126  
2  
GFW

128  
1  
GFMI

11  
GFW

GFW

GFMI

129

7790

18  
16  
14  
GFHD

12  
772  
GFHD

10  
774  
2

8  
6  
775  
3

775  
4

4  
2  
GFMI  
779  
1

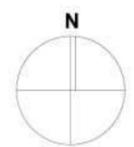
780

784  
5  
GFW

784  
5

GFW

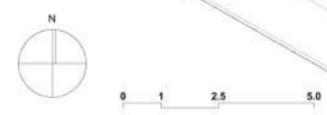
WEG



0 5 12.5 25.0

26

**Erdgeschoss**  
**3 Pflege-Appartements (ca. 52m<sup>2</sup>+Balkon)**  
**Bäckerei / Café (ca. 122 m<sup>2</sup>)**  
**Restaurant (ca. 217 m<sup>2</sup>)**



26

Obergeschoss  
10 Pflege-Appartements (ca. 52m<sup>2</sup>+Balkon)



26

**Staffelgeschoss**  
**11 Pflege-Zimmer (ca. 22m<sup>2</sup> inkl. Bad)**  
**("Wohngemeinschaft")**





max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m



Am Lindenberg

Zum Fichtenhof

**Ansicht von Westen**

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m



Zum Fichtenhof

Am Lindenberg

**Ansicht von Osten**

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m



Ansicht von Norden "Am Lindenberg"

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m



Längsschnitt Nord-Süd















Vielen Dank!