



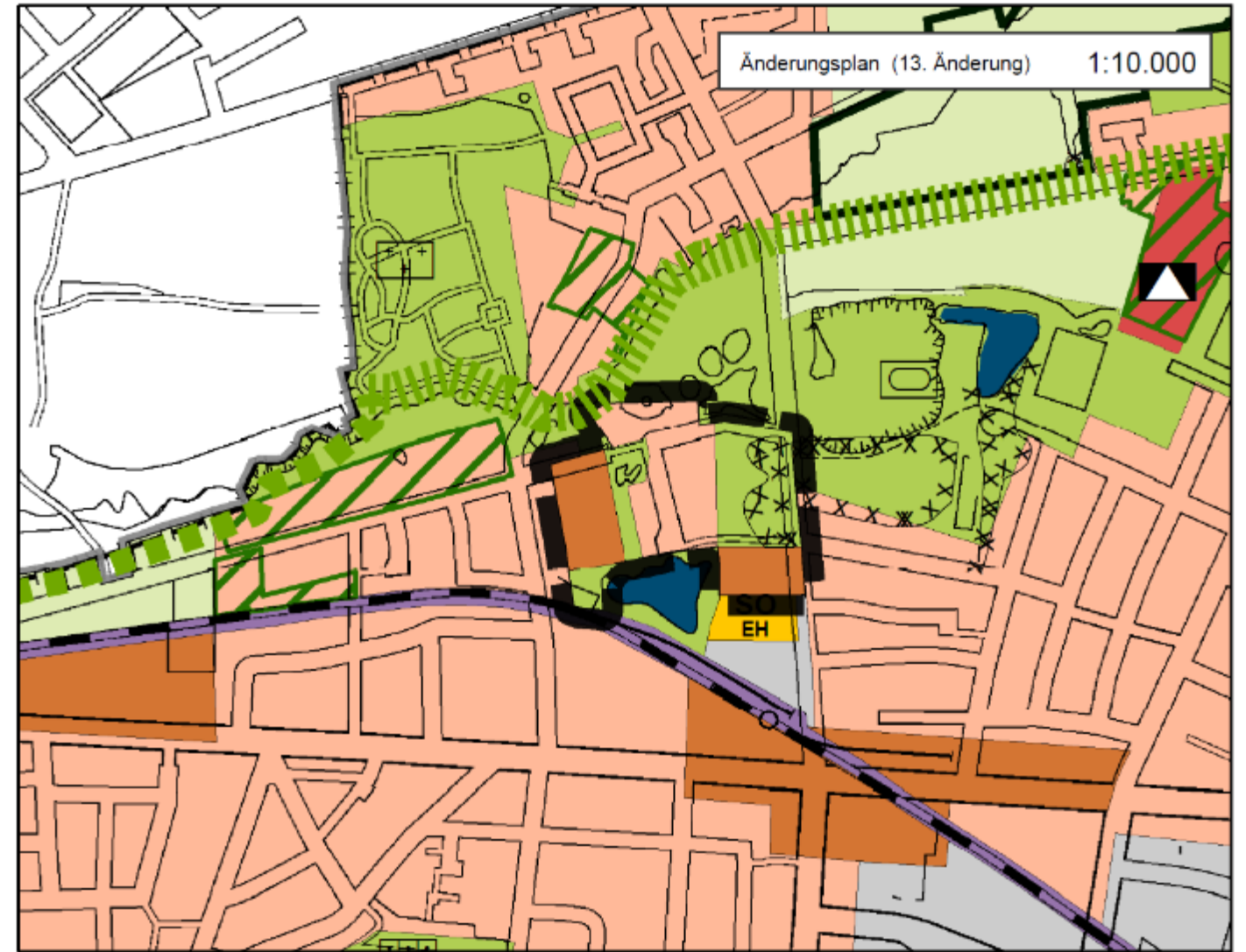
## Bebauungsplan 1567

### 13. Änderung Flächennutzungsplan

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Montag 15.06.2020





## Bebauungsplan 1567

### 13. Änderung Flächennutzungsplan

Beteiligung der Beirats Vegesack (§ 4 Abs 2 BauGB), 15.06.20

Aufstellungsbeschluss (21.03.2019)

Frühzeitige  
Behördenbeteiligung  
28.03.2019

Vorstellung im Beirat  
14.03.2019

Fachplanungen  
(Erschließung, Freiraum, ...)

Einwohnerversammlung  
20.05.2019

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (28.05.2020)

Beteiligung der  
Behörden  
mind. 30 Tage

Öffentliche  
Auslegung  
mind. 30 Tage

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

- Erstellung eines neuen Bebauungsplans (Nr. 1567)  
(Überplanung alte Bebauungspläne)
- Parallele Änderung des Flächennutzungsplans Bremen
- Regelverfahren mit Umweltprüfungen und  
Grünordnungsplanung

- Planverfahren
- Anlass und Ziele der Planung
- Plangebiet
- Planungsrecht
- Entwurf 13. FNP-Änderung
- Städtebauliche und freiraumplanerische Planung
- Entwurf Bebauungsplan 1567





## Städtebau / Wohnungsbau

- Schaffung von Wohnraum in Vegesack durch Konversion einer Gewerbefläche und Nachnutzung einer Brachfläche (Angelzentrum)
- Nachfragegerechte Mobilisierung einer geeigneten Fläche in einer städtebaulich integrierten Lage (Nähe zu Versorgungsstrukturen, Kita und Bahnhof Aumund)
- Entwicklung eines familienfreundlichen Quartiers mit 82 WEH
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbaus
- Nutzung bestehender Erschließung und Kfz-Stellplätze
- Schaffung kurzer Wege in Richtung Bahnhof Aumund
- Errichtung eines neuen öffentlichen Spielplatzes
- Sicherung bestehender Gewerbebetriebe mit Wohnhäusern durch Ausweisung von Mischgebieten
- Sanierung von Altlasten

## Anlass und Ziele der Planung

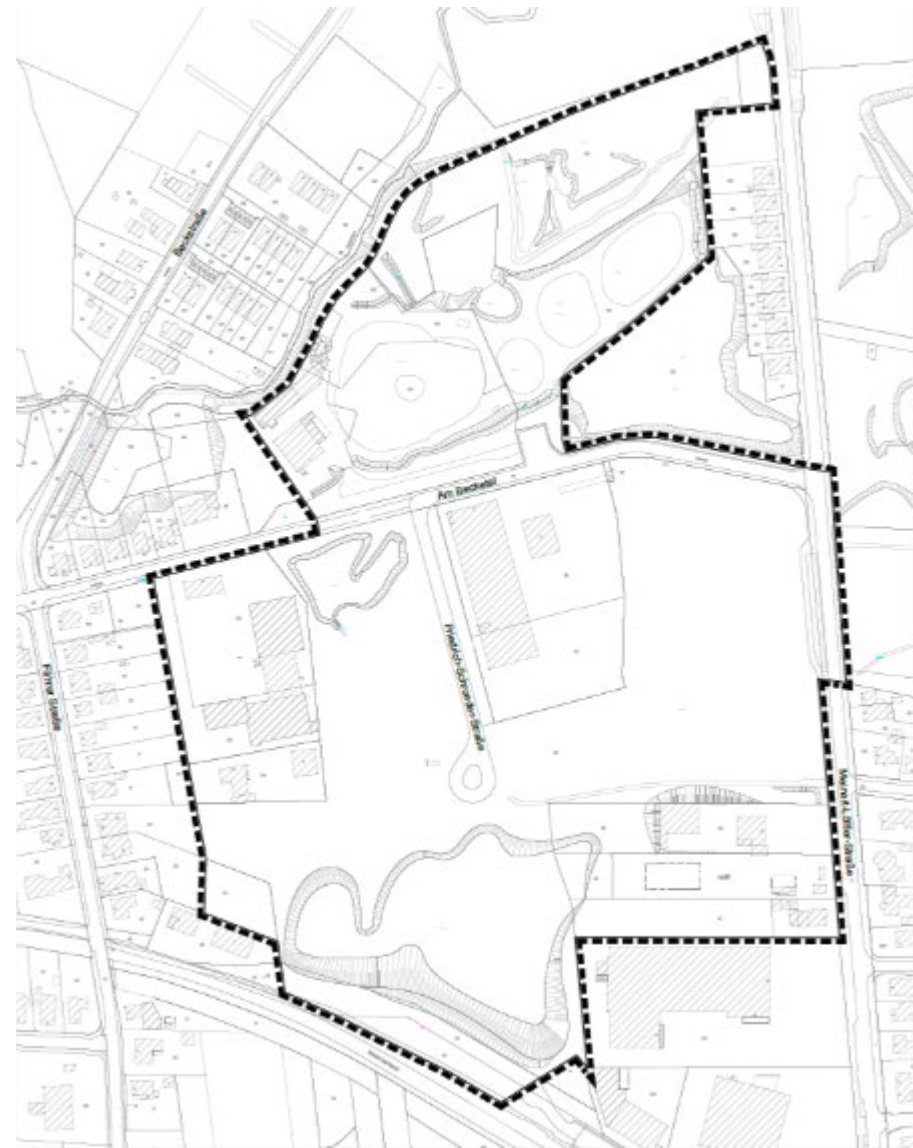
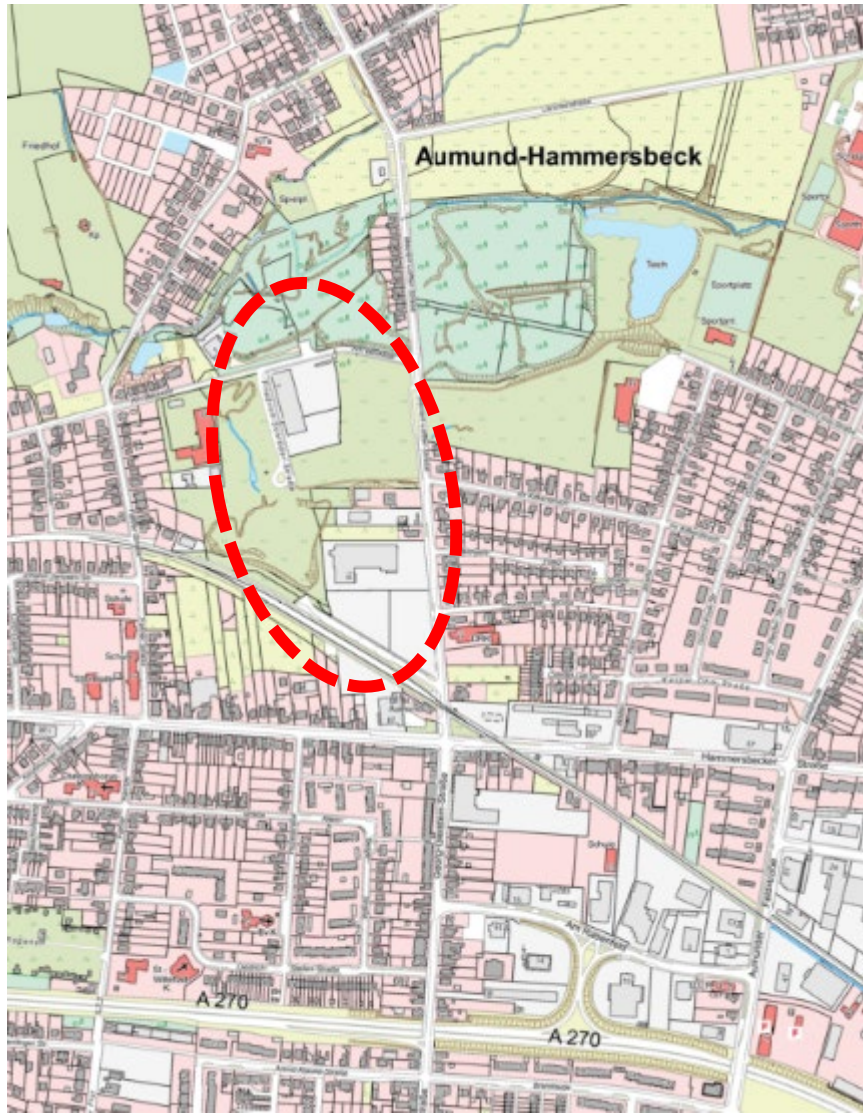


## Anlass und Ziele der Planung

### Naturschutz / Grünordnung / Klimaschutz

- Erarbeitung eines integrierten Grünordnungsplans
- Berücksichtigung von Flora und Fauna durch Vernetzung von Biotopen und Maßnahmen zum Naturschutz
- Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes
- Ausgleich von Eingriffen in Pionierwald
- Nutzung des bestehenden Regenrückhaltebeckens
- Klimaschonende Siedlungsentwicklung durch dezentrale Nahwärmeversorgung mittels BHKW und KfW-Effizienzhäuser





Lage im Ortsteil

Abgrenzung Plangebiet

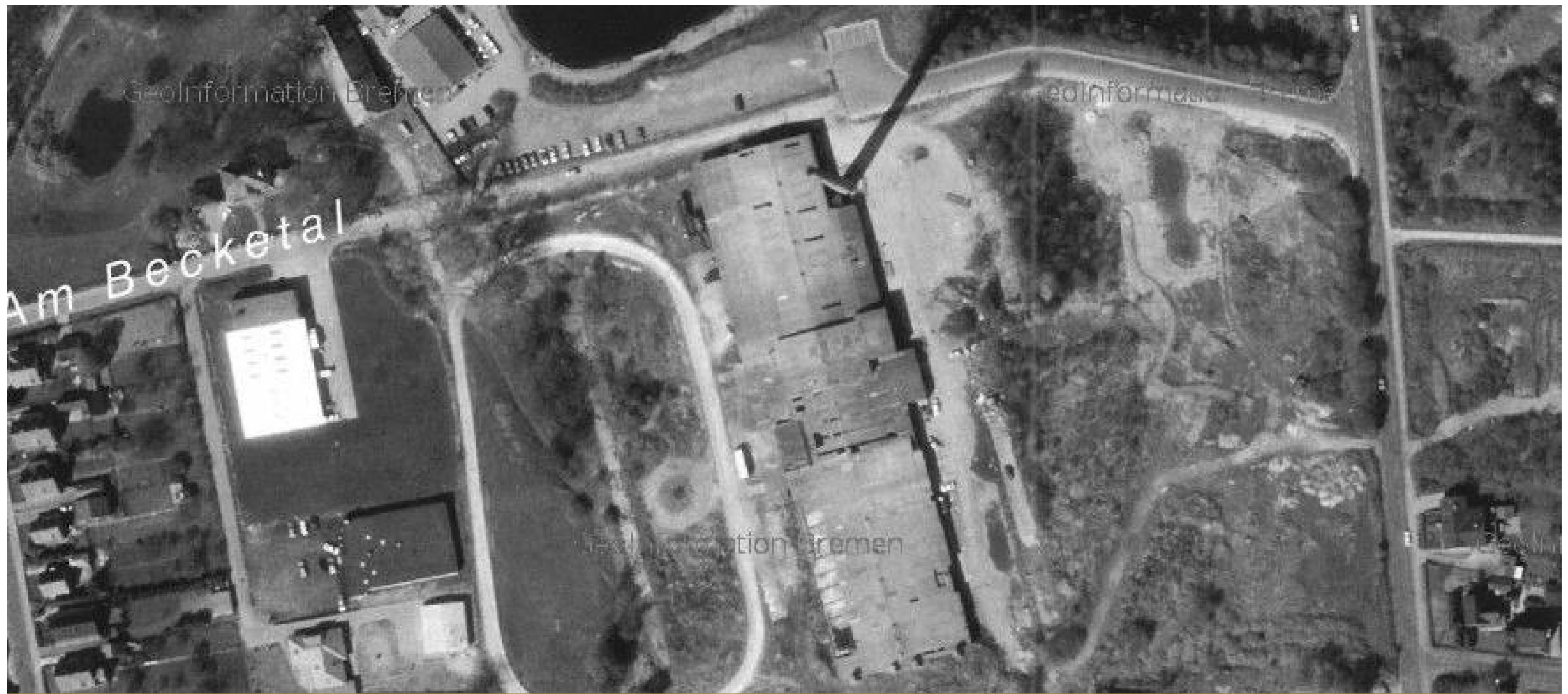
## Plangebiet: Lage (Quelle GeoInformation Bremen)



Luftbild 1974 (GeoInformation Bremen)

**Plangebiet bis zu den 1980er : Ziegelei und Tonabbau**





Luftbild 1987 (GeoInformation Bremen)



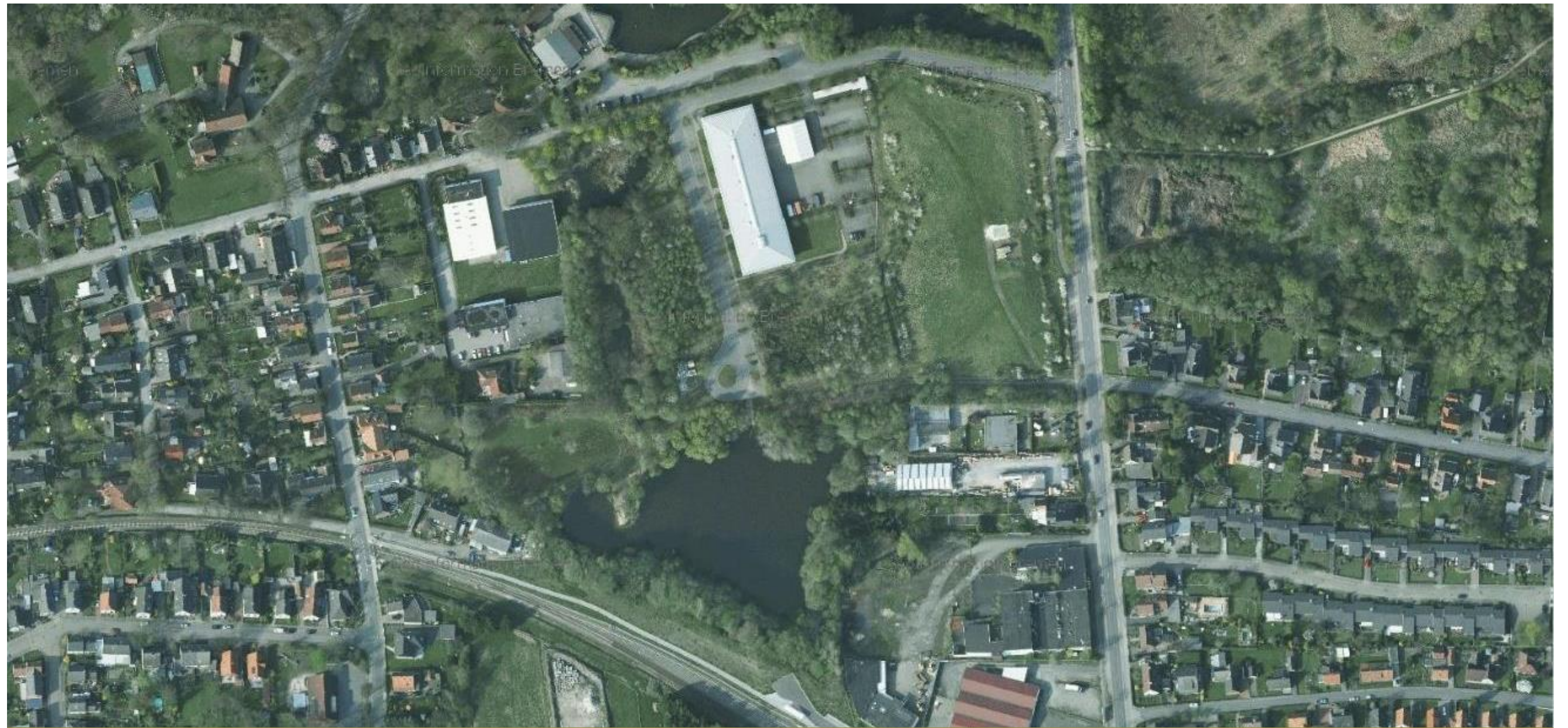
Luftbild 1991 (GeoInformation Bremen)





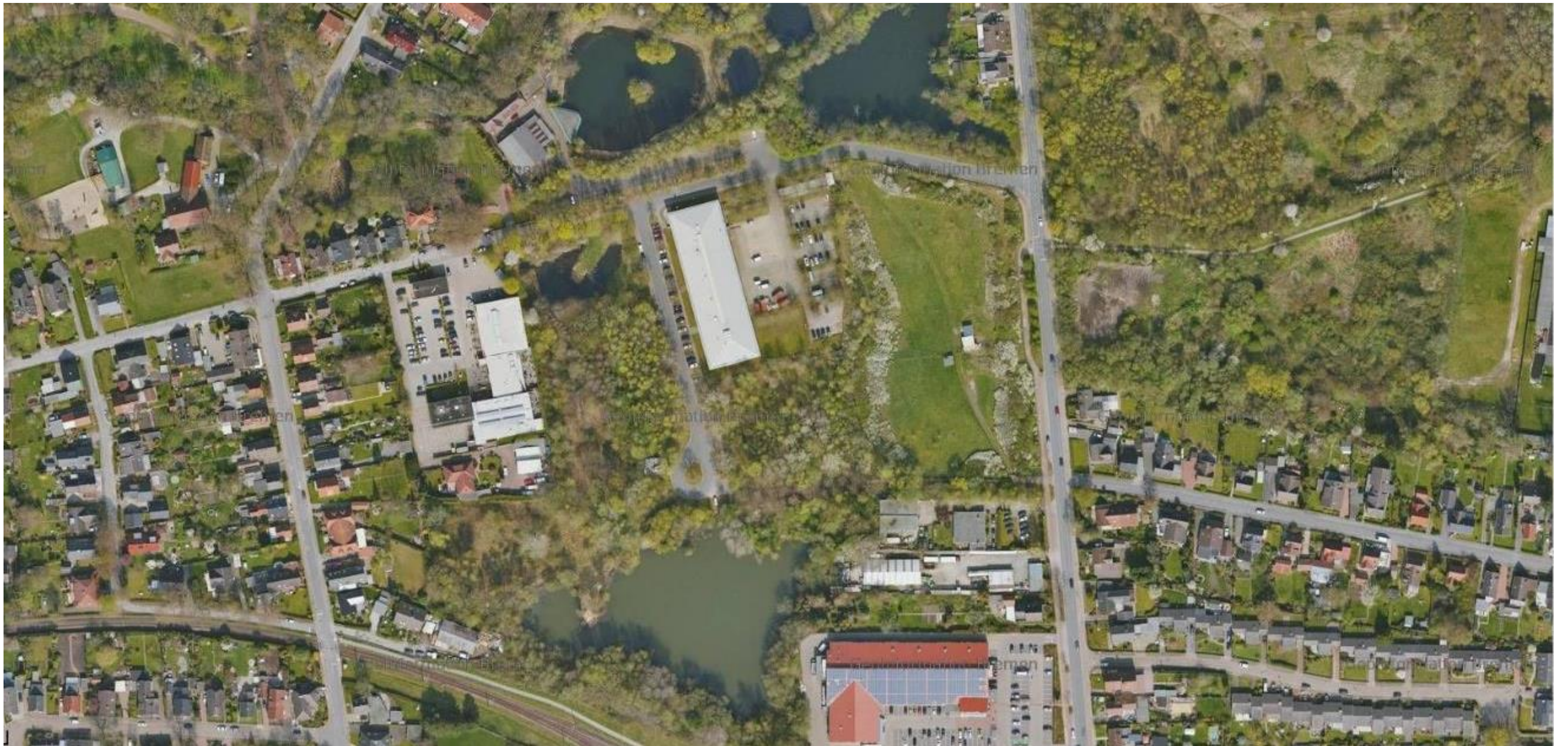
Luftbild 1997 (GeoInformation Bremen)





Luftbild 2009 (GeoInformation Bremen)





Luftbild 2019 (GeoInformation Bremen)





























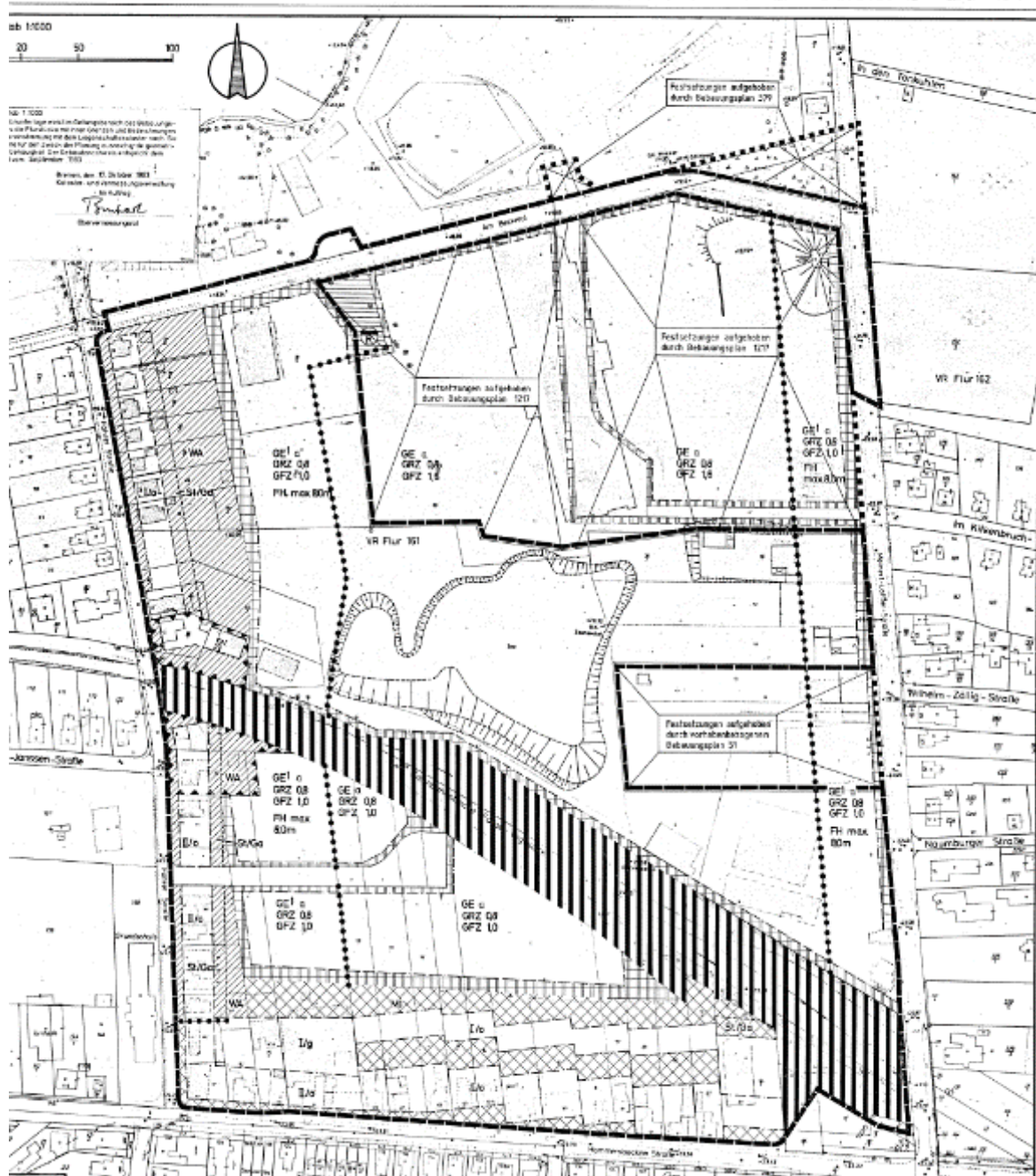












**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
**ART DER RÄUMLICHEN NUTZUNG**  
 GRZ Allgemeines Wohngebiet  
 MZ0 Mischgebiet  
 GR11 Gewerbegebiet  
 GR2 Gewerbegebiet
- MASS DER BÄULICHEN MITTLUNG**  
 GRZ Grundrissmasse  
 GZZ Bauwerksflächen  
 E Zahl der Vollgeschosse, Hochgesch.  
 FH Freizeithöhe über Erde  
 BAUMHOHLSÄULEN  
 c Offene Säulen  
 e Abwechslende Säulen  
 n Spalten
- FLÄCHEN FÜR DEN GRÜNLICHEN VORLAGE**  
 ■ Grünflächen  
**VERKEHRSPFLÄCHEN**  
 ■ Straßenvorplätze  
 ■ Straßeneingänge  
**GRÜNPFLÄCHEN**  
 ■ Grünflächen (Grünstreifen)
- FLÄCHEN FÜR DIE BESETZUNG VON ADMANST**  
 ■ Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 - Umrandung von Flächen für Stellplätze und Gehwege  
 - Stellplätze und Gehwege  
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor unzulässiger Lichtverschmutzung (BREMSEN Scheinwerfer)
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. In der Geltungsbereichszone sind bis zu 10% Grundstücke für den Stellplatzbereich als öffentliche Stellplätze festzusetzen, die für den Stellplatzbereich zu verwenden sind. Die Stellplätze sind in Form der in der Zone festgesetzten Stellplätze festzusetzen.
  2. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Gehwege und Grünflächen zur Auflockerung des Stadtbildes zu errichten. Die Gehwege sind mit einem Breite von mind. 2,5 m festzusetzen. Die Grünflächen sind mit einer Pflanzungsdichte von mind. 100 Pflanzungen pro Hektar zu versehen.
  3. Soweit in den Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen über die Grundrissschemata und Bauwerksflächen getroffen worden sind, gelten die in den Bebauungsplan und den Bebauungsplan 279 festgesetzten Grundrissschemata und Bauwerksflächen als verbindlich.
  4. In dem entsprechenden Geltungsbereich sind die Gehwege und Grünflächen gemäß den in den Bebauungsplan 279 festgesetzten Grundrissschemata und Bauwerksflächen zu errichten. Die Gehwege sind mit einer Breite von mind. 2,5 m festzusetzen. Die Grünflächen sind mit einer Pflanzungsdichte von mind. 100 Pflanzungen pro Hektar zu versehen.
- 5. In dem mit dem Bebauungsplan 279 festgesetzten Teil der Geltungsbereichszone sind die Gehwege und Grünflächen gemäß den in den Bebauungsplan 279 festgesetzten Grundrissschemata und Bauwerksflächen zu errichten. Die Gehwege sind mit einer Breite von mind. 2,5 m festzusetzen. Die Grünflächen sind mit einer Pflanzungsdichte von mind. 100 Pflanzungen pro Hektar zu versehen.**
- 6. In dem mit dem Bebauungsplan 279 festgesetzten Teil der Geltungsbereichszone sind die Gehwege und Grünflächen gemäß den in den Bebauungsplan 279 festgesetzten Grundrissschemata und Bauwerksflächen zu errichten. Die Gehwege sind mit einer Breite von mind. 2,5 m festzusetzen. Die Grünflächen sind mit einer Pflanzungsdichte von mind. 100 Pflanzungen pro Hektar zu versehen.**
- 7. In dem mit dem Bebauungsplan 279 festgesetzten Teil der Geltungsbereichszone sind die Gehwege und Grünflächen gemäß den in den Bebauungsplan 279 festgesetzten Grundrissschemata und Bauwerksflächen zu errichten. Die Gehwege sind mit einer Breite von mind. 2,5 m festzusetzen. Die Grünflächen sind mit einer Pflanzungsdichte von mind. 100 Pflanzungen pro Hektar zu versehen.**
- HAUSSTRECKE ÜBERNAHMEN**  
 Über die Festsetzungen nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Städtebaugesetzes hinaus dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf der öffentlichen Grundstücksfläche Bauelemente der in der Bauelementetabelle des Städtebaugesetzes Nr. 30 des Siedlungsrechts Nr. 10 des Städtebaugesetzes für die Grundstücksübernahme nach dem städtischen Bauelementekatalog enthaltenen Bauelemente verwendet werden. Die Festsetzungen sind über die in der Bauelementetabelle des Städtebaugesetzes Nr. 30 des Siedlungsrechts Nr. 10 des Städtebaugesetzes für die Grundstücksübernahme nach dem städtischen Bauelementekatalog enthaltenen Bauelemente zu erweitern.
- HINWEISE**  
 Die Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Abgrenzung der Geltungsbereichszone**  
 Der Geltungsbereich ist durch die in der Festsetzung des Bebauungsplans für das städtische Bauelementekatalog Nr. 30 des Siedlungsrechts Nr. 10 des Städtebaugesetzes für die Grundstücksübernahme nach dem städtischen Bauelementekatalog enthaltenen Bauelemente abgegrenzt.
- Abgrenzung der Geltungsbereichszone**  
 Der Geltungsbereich ist durch die in der Festsetzung des Bebauungsplans für das städtische Bauelementekatalog Nr. 30 des Siedlungsrechts Nr. 10 des Städtebaugesetzes für die Grundstücksübernahme nach dem städtischen Bauelementekatalog enthaltenen Bauelemente abgegrenzt.

**BEBAUUNGSPLAN 374**

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack  
 zwischen den Straßen  
 - Fährer Straße  
 - Am Beckental (z.Teil einschließlich)  
 - Meier-Löffler-Straße (z.Teil einschließlich)  
 - Hammersbeck Straße

mit Änderung durch Verfahren 1518 (10.11.1988)

**ÜBERPLANUNGSHINWEIS**  
 Bebauungsplan 127 Bauverzeichnung 14.02.1983  
 Verkehrsbezogener Bebauungsplan 31 Bauverzeichnung 12.01.2010  
 Bebauungsplan 319 Bauverzeichnung 10.04.2010



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planstadt)**

1. In der öffentlichen Bauweise sind die Gebäude mit öffentlichen Grundstücken zu errichten. Die Gebäude sind über die Grundstücksfläche zu errichten. Die Gebäude sind über die Grundstücksfläche zu errichten.

Der Senator für das Bauwesen  
 Bremen, den 16.08.1990

Beauftragter: Bremen-Mitd.  
 Bremen, den 16.08.1990

In Auftrag  
 des Bauamts  
 Senator

Dieser Plan ist im Bereich Bremen-Mitd.  
 vom 16.08.1990 ab 15.15.1990  
 gemäß § 12 Abs. 1 des Städtebaugesetzes  
 öffentlich aufgelegt.

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 A.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 B.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 C.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 D.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 E.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 F.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 G.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 H.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 I.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 J.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 K.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 L.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 M.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 N.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 O.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 P.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 Q.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 R.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 S.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 T.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 U.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 V.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 W.S. 1990

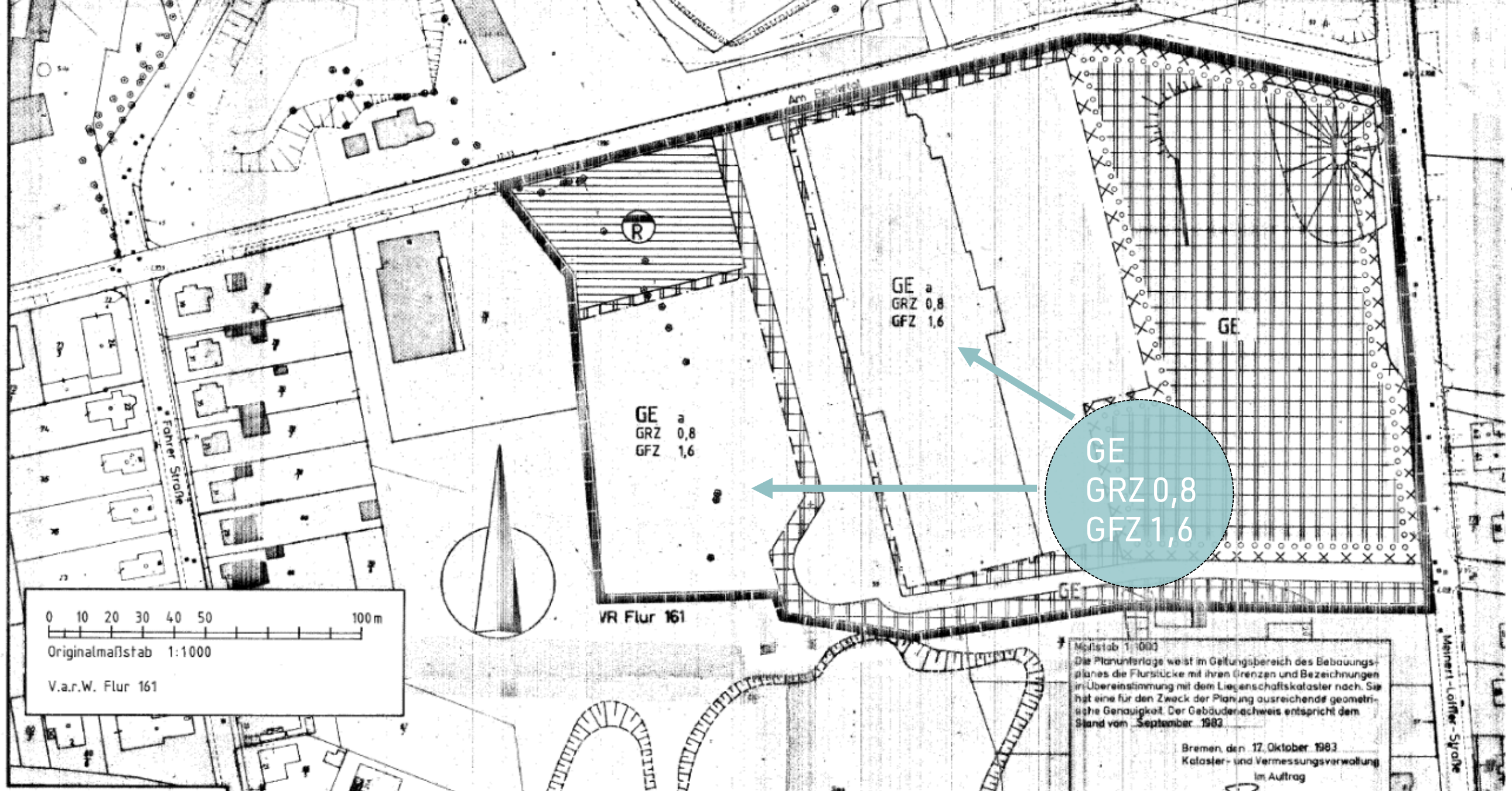
Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 X.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 Y.S. 1990

Beauftragter in der Sitzung  
 des Bauamts  
 Z.S. 1990

**Bebauungsplan 374 (1990): Gewerbegebiet; GRZ 0,8**





Bebauungsplan 1217 (1992)



• Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

MI  
GRZ 0,4  
GFZ 0,8

Stellplätze

	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
GRZ	Grundflächenzahl, Höchstmaß
GFZ	Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
T	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
TH	Traufhöhe, Höchstmaß
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>	
	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
<b>GEMEINBEDARF</b>	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kindertagesstätte
<b>VERKEHRSPHÄNEN</b>	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
<b>FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG</b>	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung
	Abwasser, Pumpstation
	Regenwasserklärbecken
	Abwasserleitung unterirdisch
<b>GRÜNPLÄCHEN</b>	
	Grünanlage, öffentlich bzw. privat
	Teilfläche der öffentlichen Grünanlagen
<b>NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	
	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
	Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzverordnung vom 2.Juli 1968)

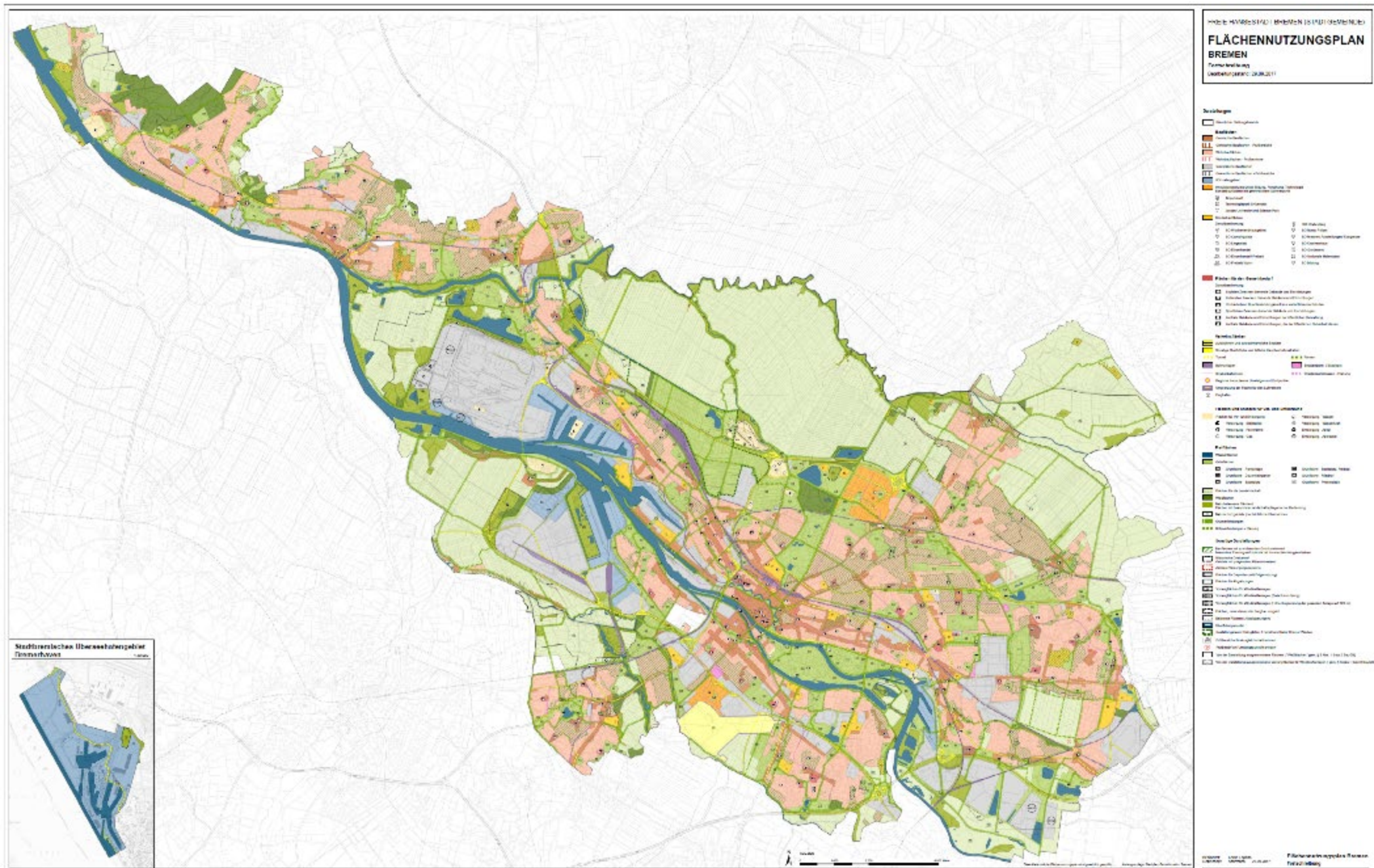
Bebauungsplan 379 (1995)

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung über das Wasserschutzgebiet Blumenthal vom 11. November 1986 in der Schutzzone III A. Die Bestimmungen der Verordnung finden Anwendung (Brem. GBL S. 273).

Über die Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch hinaus dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den überbaubaren Grundstücksteilen Bäume, welche die in der Baumschutzverordnung vom 28. Feb. 1989 (Brem. GBL S. 99.5a Brem. R. 790-a-6) genannten Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach dem Bremischen Naturschutzgesetz erfüllen, nur

Maßstab 1:1000  
Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungs-





**Flächennutzungsplan Bremen** (vorbereitende Bauleitplanung)





**Darstellungen**

- Räumlicher Geltungsbereich FNP Bremen
- Änderungsbereich
- Bauflächen**
  - Gemischte Bauflächen
  - Gemischte Bauflächen - Prüfbereiche
  - Wohnbauflächen
  - Wohnbauflächen - Prüfbereiche
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen - Prüfbereiche
  - SO Haltegebiet
  - Innovationschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie  
Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt
    - SO Airport City
    - SO Technologiepark Universität
    - SO Jacobs University und Science Park
- Sonderbauflächen**
  - SO Wochenendhausgebiet
  - SO Campingplatz
  - SO Liegeplatz
  - SO Einzelhandel
  - SO Einzelhandel/ Freizeit
  - SO Freizeit Sport
  - SO Straßenzug
  - SO Bund/ Polizei
  - SO Messen/ Ausstellungen/ Kongresse
  - SO Krankenhaus
  - SO Großmarkt
  - SO Nationale Mahnmühle
  - SO Bildung
  - SO Umweltausbildungszentrum
- Flächen für den Gemeinbedarf**
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Hochschulen / Quartiersbildungszentren / weiterführende Schulen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Zentrale Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
  - Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen
- Verkehrsflächen**
  - Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
  - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
  - Tunnel
  - Bahnanlagen
    - Straßenbahn- / Busdepot
    - Straßenbahntrassen - Planung
  - Regional bedeutsame Umsteige- und Endpunkte
  - Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr
  - Flughäfen
  - Fähren

**Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgung**

- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Versorgung - Elektrizität
  - Versorgung - Fernwärme
  - Versorgung - Gas
  - Versorgung - Wasser
  - Versorgung - Wassereinfuhr
  - Entsorgung - Abfall
  - Entsorgung - Abwasser
- Freiflächen**
  - Wasserflächen
  - Grünflächen
    - Grünfläche - Parkanlage
    - Grünfläche - Dauerkleingärten
    - Grünfläche - Sportplatz
    - Grünfläche - Badepplatz, Freibad
    - Grünfläche - Friedhof
    - Grünfläche - Photovoltaik
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Waidflächen
  - Naturbewusste Flächen/ Flächen mit besonderer landschaftsregischer Bedeutung
  - Naturschutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
  - Grünverbindungen
    - Grünverbindungen - Planung
- Sonstige Darstellungen**
  - Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/ besonderes Planungsbedürfnis bei Innenentwicklungsvorhaben
  - Historische Ortskerne/ Gebiete mit prägendem Ortscharakter
  - Zentrale Versorgungsgebiete
  - Flächen für Depots (mit Folgerutzung)
  - Vorrangflächen für Windkraftanlagen
  - Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Zwischennutzung)
  - Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Höhenbegrenzung der gesamten Anlage auf 120 m)
  - Flächen, unter denen der Bergbau urgend
  - Belastete Flächen (Abfallagerungen)
  - Überführungspolder
  - Gestaltungsraum Kleingärten, Freizeit und Natur Bremen Westen
  - Prüfbereiche für Ausgleichsmaßnahmen
  - Prüfbedarf am Umsteigepunkt Mahndorf
  - Von der Darstellung ausgenommene Flächen ( "Waidflächen" gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  - Von der Darstellung ausgenommene Flächen für Windkraftanlagen ( gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BREMEN**

**13. Änderung**

Bremen - Vegesack  
(Teichquartier)

(Bearbeitungsstand: 20.02.2020)

Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau  
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung

Bremen, .....  
Senatsrat

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Vegesack  
vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des  
Senats am .....

Beschlossen in der Sitzung der  
Stadtbürgerschaft am .....

Senatorin

Direktor bei der  
Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durch Bereitstellung im Internet  
am .....

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017  
BOBl. I. S. 3786)  
Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bearbeitet: Leckie-Lopatta  
Gezeichnet: Hahn 20.02.2020

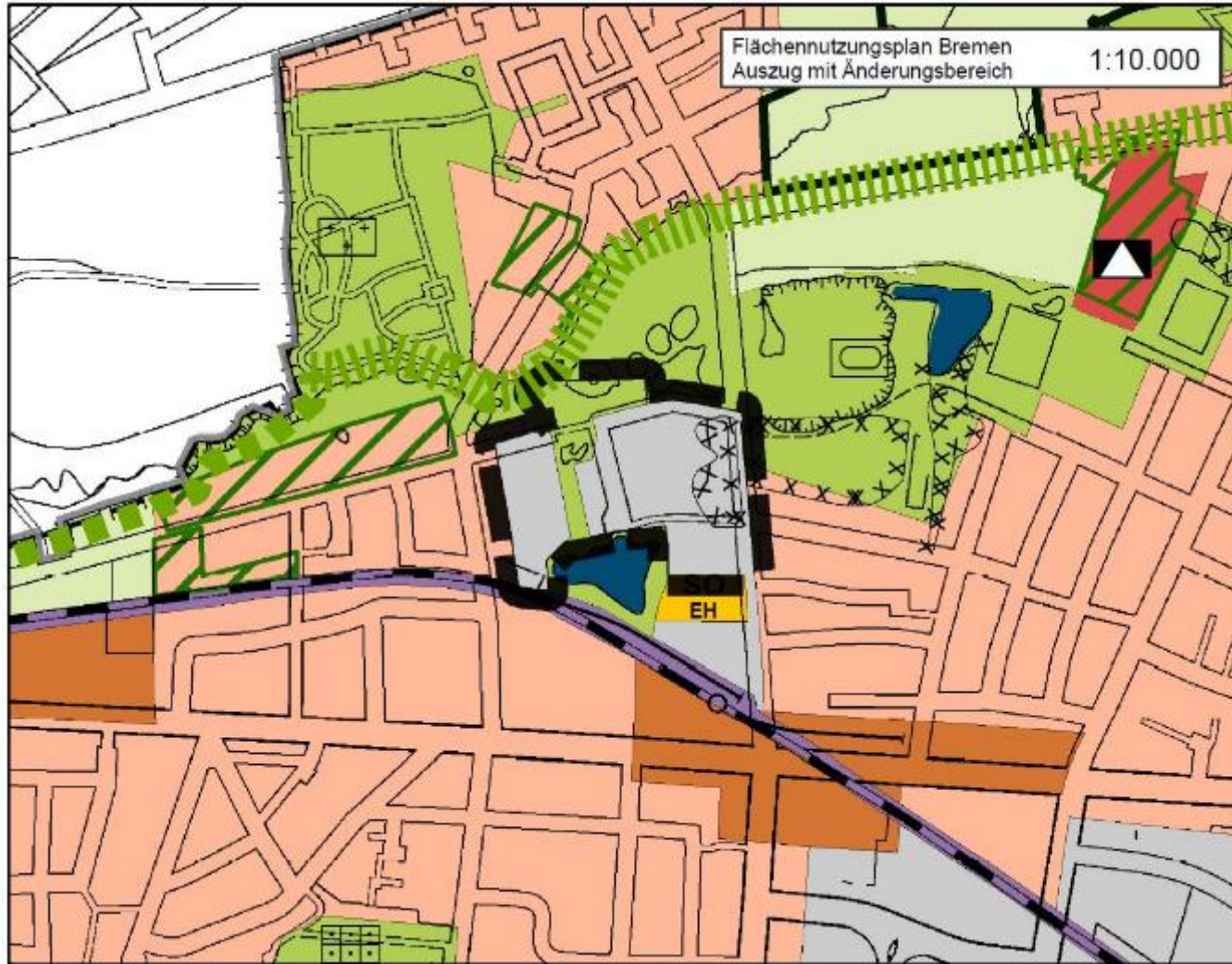
**Flächennutzungsplan  
Bremen  
13. Änderung**

Verfahren: Walzner

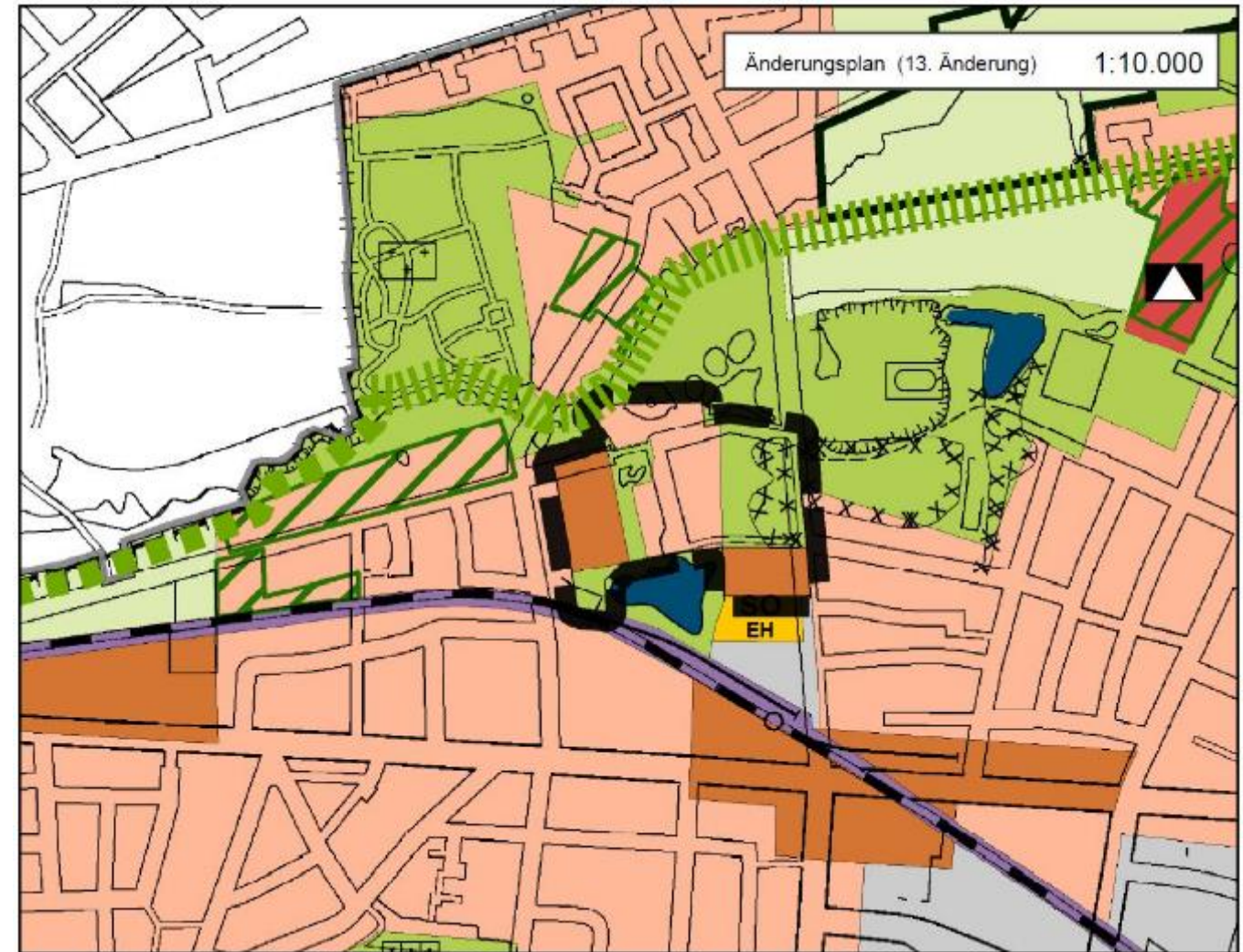
**Flächennutzungsplan (13. Änderung)**

**Entwurf: 13. FNP-Änderung**



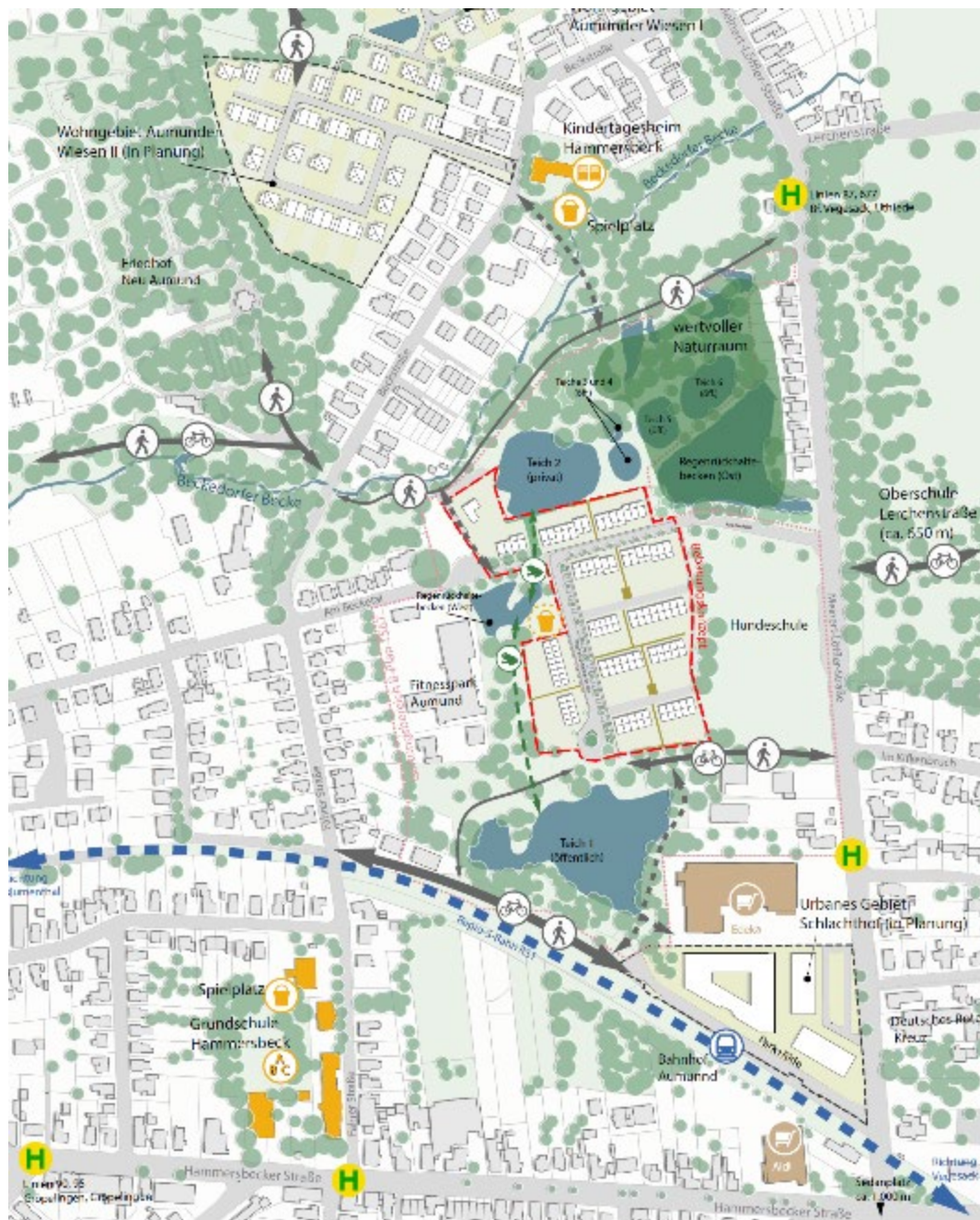


FNP 2014: Gewerbliche Baufläche, Grünflächen



13. FNP- Änderung: Wohnbau-, Mischbau- und Grünflächen





Rahmenplan

- |                       |                |                         |              |
|-----------------------|----------------|-------------------------|--------------|
| Baumbestände          | Trampelpfad    | potenzieller Spielplatz | Bahnstrecke  |
| Amphibienkorridor     | Wegeverbindung | Spielplatz              | Haltestellen |
| Nahversorgung         | Fußweg         | Schule                  |              |
| potenzielle neue Wege | Radweg         |                         |              |

Stand: 02/2019

# Städtebaulicher Rahmenplan

- Darstellung der Siedlungsentwicklung
- Vernetzung der Baugebiete Aumunder Wiesen mit den umliegenden Quartieren
- Anbindung an die Versorgungsstrukturen sowie sozialen Infrastrukturen
- Darstellung der Biotopvernetzung





Erschließung über Meinert-Löffler-Straße

Bau von 82 Reihenhäusern mit Flach- und Satteldächern

Entwurfsprinzipien:

- Räumlich Fassung der Siedlung durch straßenbegleitende Bebauung
- Auflockerung durch orthogonale Hauszeilen
- Spielplatz im Übergang zum öffentlichen Raum
- Wohnwege zwischen den Zeilen, Dungwege rückwärtig
- 115 Stellplätze, davon 33 für Besucher

## Städtebauliche Konzept





## Nachhaltige Siedlungsentwicklung:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden **durch Nutzung einer Gewerbefläche** östlich der Friedrich-Schröder-Straße und bestehender Straßen („Leitbild Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Bodenschutzklausel)





## Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch:

- Errichtung von Reihenhäusern für Familien anstelle von freistehenden Einfamilienhäusern (höhere Bebauungsdichte)

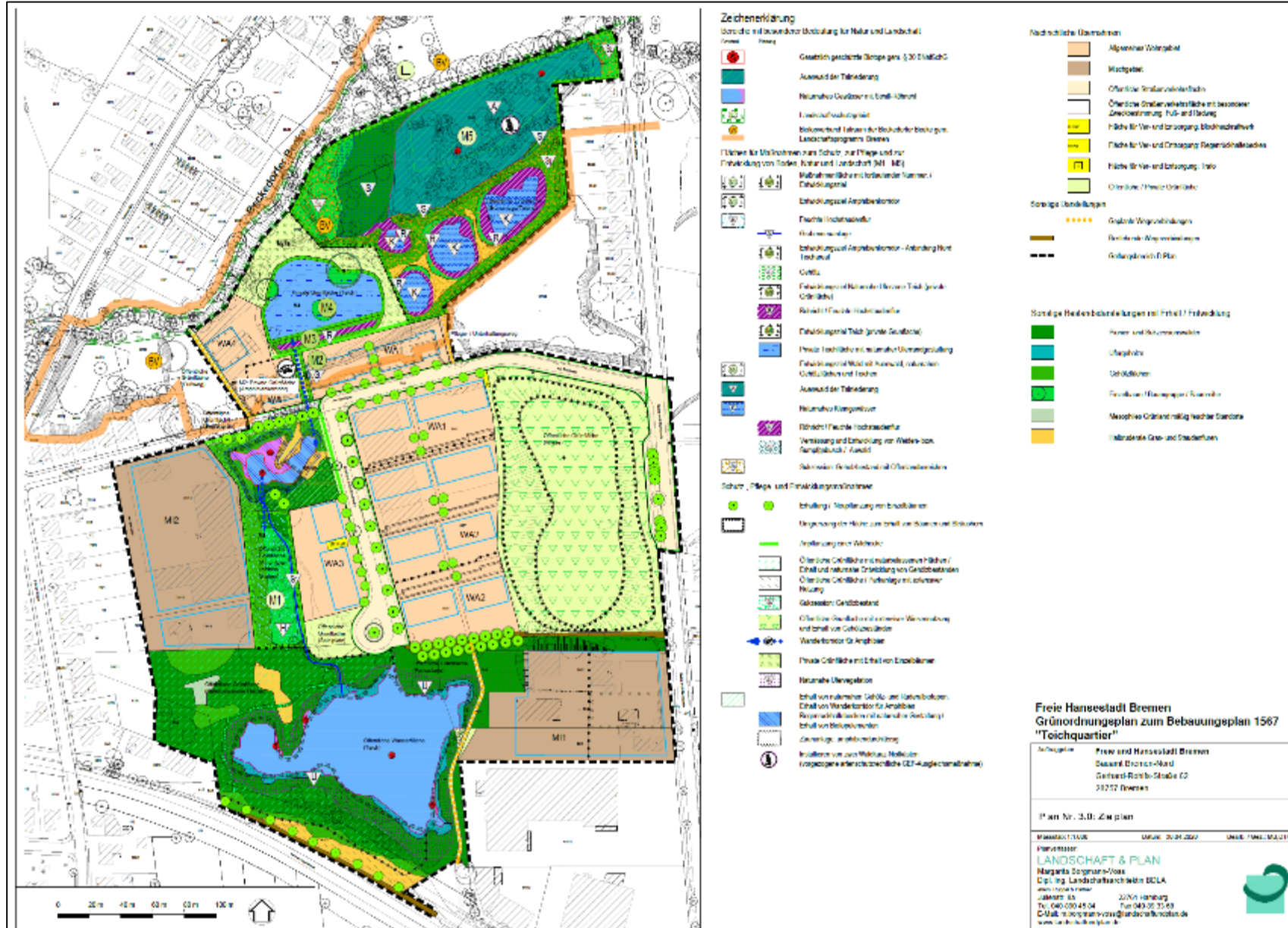




## Energieeinsparung

- BHKW - zur dezentralen Versorgung der Siedlung mit Nahwärme. BHKW als ökologische Energieversorgung senkt CO<sub>2</sub>-Emissionen. Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz.
- Geplante Errichtung der Reihenhäuser als KfW-Effizienzhäuser 40 (= nur 40% Primärenergiebedarf vom gesetzlichen Mindeststandard der EnEV 2016). („Klimaschutzsiedlung“)
- Dächer vorgerüstet für Anlage zur Nutzung der Solarenergie.
- Dachbegrünung auf Flachdächern





**LANDSCHAFT & PLAN**  
 Margareta Bergmann-Voss  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA

**Freie und Hansestadt Bremen  
 Bebauungsplan 1567  
 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen  
 Meiner-Löffler-Straße, Gleisanlagen der Eisenbahnlinie Farge-Vegesack, Fahrer Straße,  
 „Am Becketal“ und Beckstraße**

**Grünordnungsplan**

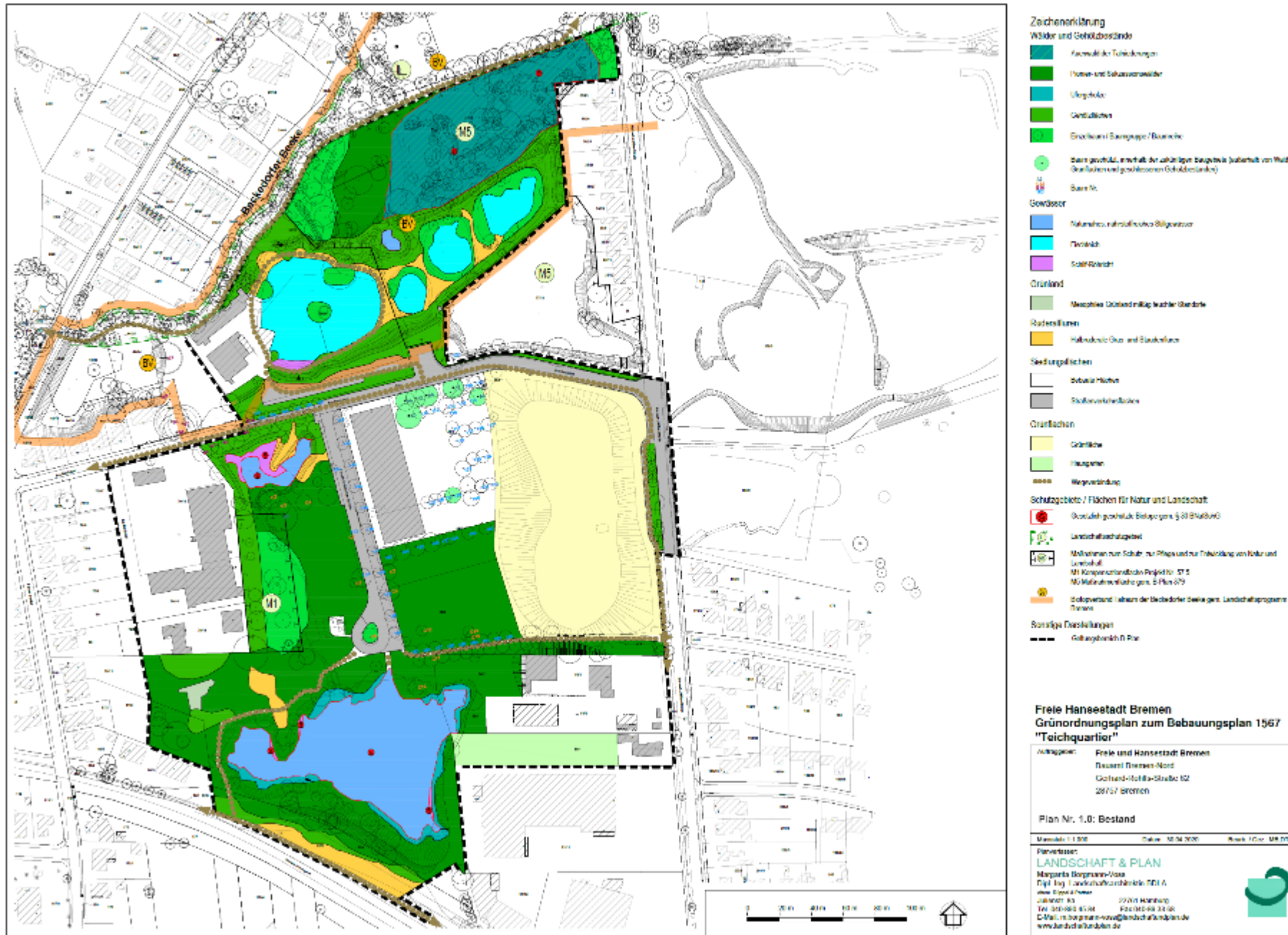
Hamburg, 28. April 2020

Margareta Bergmann-Voss  
 Dipl.-Ing.  
 Landschaftsarchitektin BDLA

Jägerstr. 53  
 22761 Hamburg  
 Telefon: 040 300 48 04  
 Telefax: 040 30 35 68  
 E-Mail: m.bergmann-voss@landschaftundplan.de  
 www.landschaftundplan.de

**Integrierter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567**



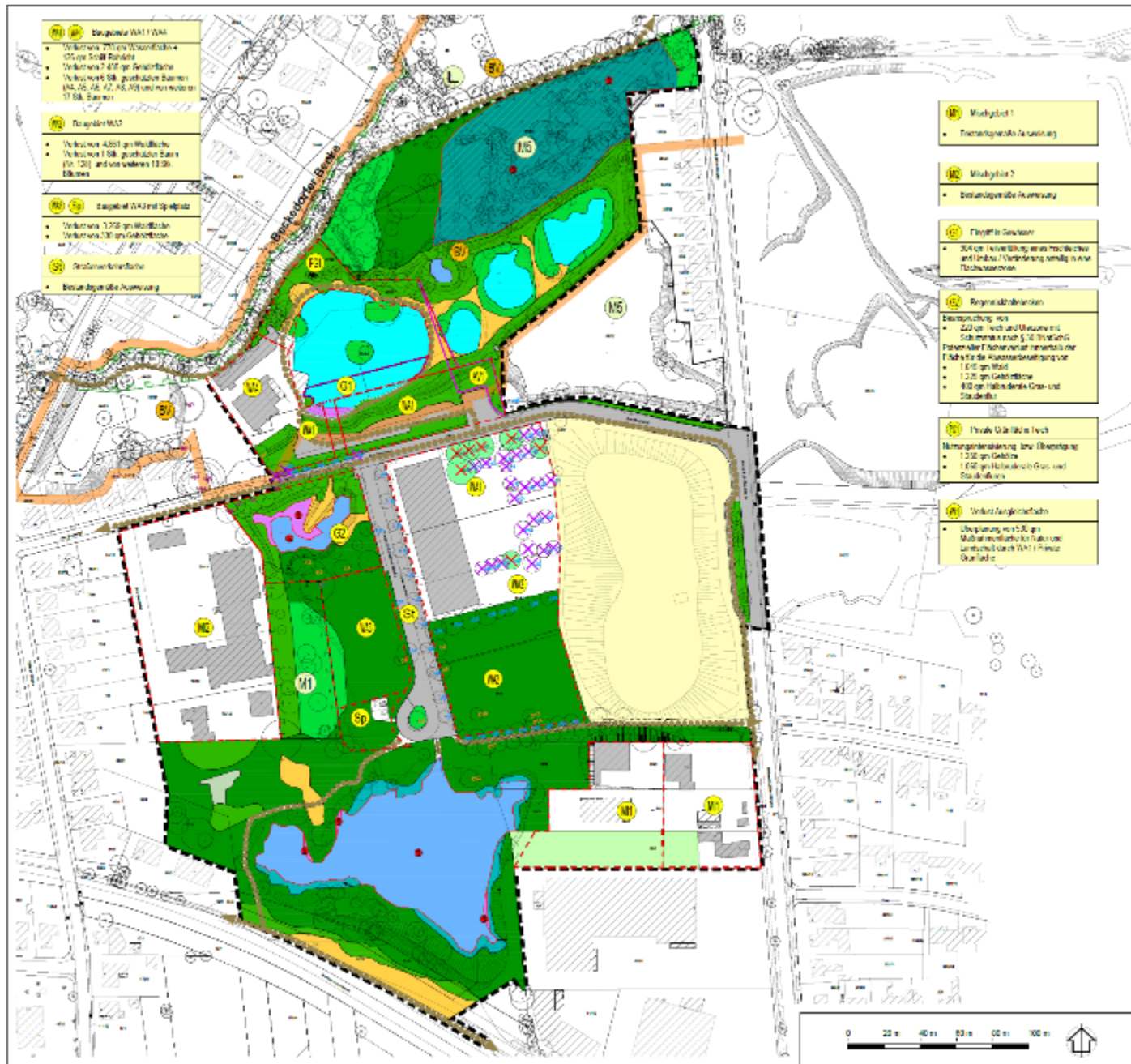


## Bestandsaufnahme Flora und Fauna

- Vegetationskartierung
- Artenschutz (Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Fische)
- Wald, Einzelbäume, Gehölze
- Gewässer
- Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope
- Bestehende Naturschutzmaßnahmen
- Biotopverbund

# Integrierter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567





**Zeichenerklärung**  
Bestandsdarstellungen s. Plan Nr. 1.0

**Eingriffe und Konflikte**

- K1** Konflikte Bestandsdarstellungen
- U** Umräumung von Flächen
- X** zu blickender geschlossener Raum (außerhalb von Wald, Biotopflächen, Gewässerschutz) mit Nr.
- Y** zu blickender nicht geschlossener Raum (außerhalb von Wald, Biotopflächen, Gewässerschutz) mit Nr.
- Z** Umräumung der Konfliktfläche
- AA** Verkleinerung von Bäumen mit Umwidmung/Reinigung
- BB** Verkleinerung und Verlust von Gewässern (bei WA 1 Teilbereich)
- CC** Ergänzung hangseitiger Flächen für Niederschlag zum Schutz der Pflanzwelt vor Erosion und Lärmschutz

**Sonstige Darstellungen**

- DD** Geltungsbereich D-Plan

**Freie Hansestadt Bremen**  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567  
"Teichquartier"

Kategorie: Freie und Hansestadt Bremen  
Fassend: Thomas-Hard  
Cottbus-Hofstraße 22  
28197 Bremen

Plan Nr. 2.0: Eingriffe und Konflikte

Maßstab 1:1.000 Datum: 13.04.2023 Bearb./Gec.: MS 07/23

Hausadresse:  
**LANDSCHAFT & PLAN**  
Margarete-Roggenmoor-Wege  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA  
www.landschaft-plan.de

Julienstr. 36 22191 Hamburg  
Tel. 0431 95045 94 Fax 0431 9525 98  
P-Adresse in Bremen: www.landschaft-plan.de  
www.landschaft-plan.de

## Darstellung der Eingriffe

- Zusätzliche Bebauung
- Überplanung von Sukzessionswald
- Verkleinerung südliches Teichufer des großen Angelteichs





**Zeichenerklärung**  
 (Hatched) mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft

	Umweltgefährliche Stoffe gem. § 33 StoffmG
	Ausweid der Talbildung
	Naturnahe Gewässer mit Schutzstatus
	Landwirtschaftsgebiet
	Stoppband / Hinweis vor Bestandsfläche bzw. gem. Landschaftsplan
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 - M5)
	Mischmaßnahme mit bestehender Nummer / Entwicklungsziel
	Entwicklungsziel / Entwicklungsform
	Freizeithochaufer
	Uferausweitung
	Entwicklungsziel / Entwicklungsform - Änderung Nord / Süd
	Gehölz
	Entwicklungsziel / Entwicklungsform (Umwelt / Technik / Grünfläche)
	Hoch- / Freizeithochaufer
	Entwicklungsziel / Entwicklungsform (Umwelt / Grünfläche)
	Private Grünfläche mit naturnaher Uferausgestaltung
	Entwicklungsziel / Entwicklungsform / Ausweid, schmale Gehölzreihen und Trassen
	Ausweid der Talbildung
	Naturnahe Gewässer
	Wald- / Freizeithochaufer
	Verfüllung und Entdeckung von Wasser- bzw. Bergflüssen / Ausweid
	Skulpturen, Skulpturenfeld mit Ökonomiefunktion
	Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen
	Entwicklung / Realisierung von Baustrukturen
	Umgrenzung für Fläche zum Erhalt von Bäumen und Strukturen
	Anpflanzung einer Wildhecke
	Ökologische Grünfläche mit naturnahen Flächen / Einzel- und kleineren Teilflächen von Gehölzbeständen
	Ökologische Grünfläche / Parkanlage mit extensiver Nutzung
	Ökonomie-Grünfläche
	Ökologische Grünfläche mit extensiver Wasserbindung und Erhalt von Gehölzbeständen
	Wanderfunktion für Amphibien
	Private Grünfläche mit Erhalt von Bäumen
	Naturnahe Ufervegetation
	Einfluss extensiver Grün- und Freizeitanlagen, Einfluss Wanderfunktion für Amphibien
	Gegenüberliegenden mit naturnaher Gestaltung / Erhalt von Bäumen
	Zweckanlage, naturnaher Grün
	Intensiv- und Freizeithochaufer (vorgeschrieben durch die DIN 18014-1)

**Nachrichtliche Übernahmen**

	Klimaneutrale Wohngebiet
	Mischgebiet
	Öffentliche Grünflächen
	Öberfläche Grünflächen mit besonderer Zweckbindung (Tafel- und Freizeid)
	Fläche für Vieh- und Entzwingung, Strohbedeckung
	Fläche für Vieh- und Entzwingung, Regenwasserbewässerung
	Fläche für Vieh- und Entzwingung, Grün
	Öberfläche / Private Grünfläche
	Sonstige Übernahmen
	Gehölz- und Freizeid
	Bestehende Gehölzreihen
	Gehölzreihen > 4m

**Sonstige Uebersichtsdarstellungen mit Inhalt / Unterteilung**

	Flora- und Substratwälder
	Ungedult
	Gehölzflächen
	Entzwingung / Baumgruppe / Baumreihe
	Mischfläche / Grünfläche / Grünfläche
	Naturnahe Grün- und Freizeid

**Freie Hansestadt Bremen  
 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567  
 "Teichquartier"**

Auftraggeber: **Freie Hansestadt Bremen**  
 Hans-Jürgen-Hardt  
 Gohlstedt 108/109-59100-02  
 28177 Bremen

Plan Nr. 3.0: Zielp lan

Maßstab: 1:200    Datum: 30.04.2020    Blatt: 1 von 1 (M1, M2)

Herstellung:  
**LANDSCHAFT & PLAN**  
 Margareta Bognemann Voss  
 Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin BUN  
 v. d. Hagen 27  
 22751 Hamburg  
 Tel. 040-666 45 34    Fax 040-39 33 66  
 E-Mail: m.bognemann.voss@landschaft-und-plan.de  
 www.landschaft-und-plan.de

## Zielplanung

- Benennung Entwicklungsziele
- Bestimmung Flächen für Naturschutzmaßnahmen
- Verkleinerung südliches Teichufer des großen Angelteichs
- Darstellung Pflanzmaßnahmen
- Darstellung Maßnahmen für den Artenschutz

**Integrierter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1567**



## Grundzüge des Freiraumkonzepts:

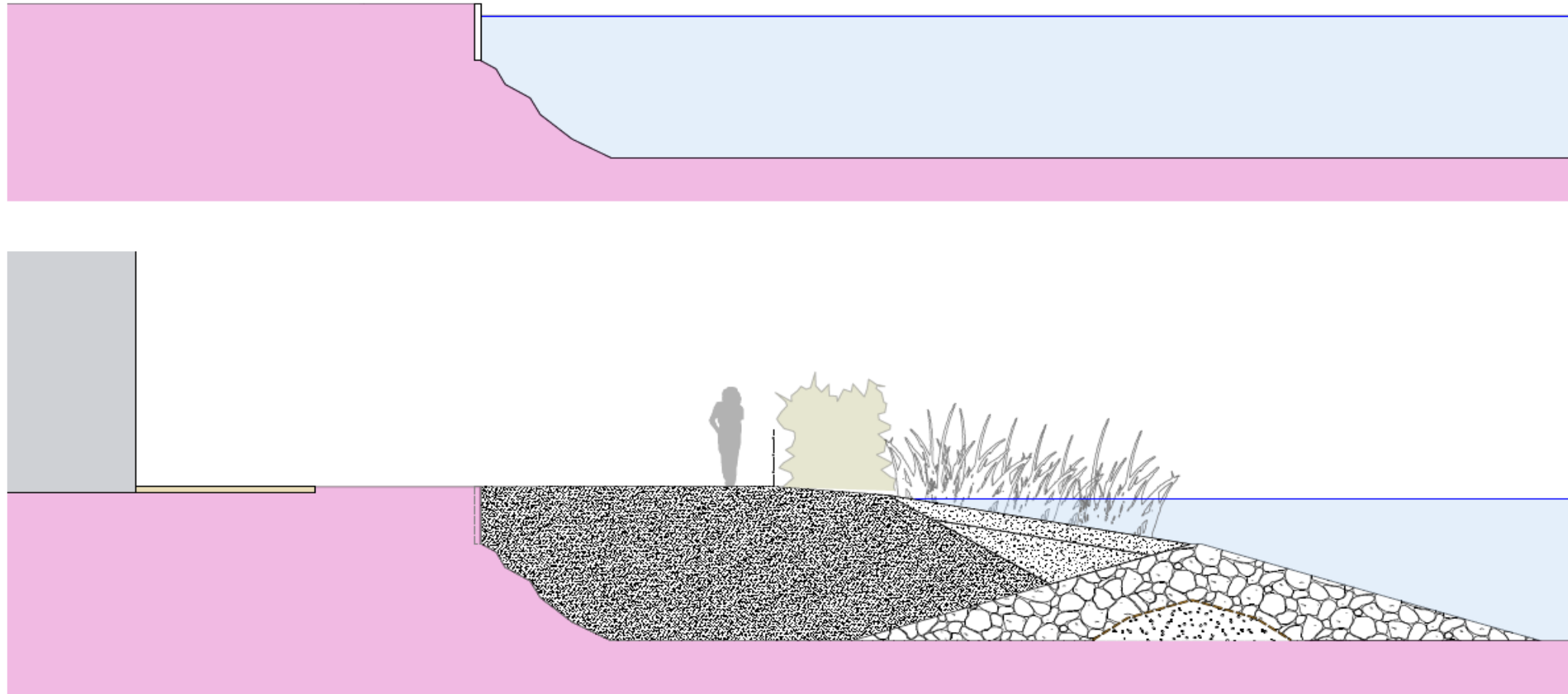
- Erhalt der 12 Eichen in der Friedr.-Schr.-Str., der Baumreihe am Fuß- und Radweg Am Becketal sowie weiterer Einzelbäume und Gehölze entlang der Altlastenfläche
- Anpflanzung von 23 Bäumen entlang der Straße Am Becketal sowie an der Friedr.-Schr.-Str.
- Anpflanzung von 9 Bäumen entlang des Fußweges an der Bahnstrecke
- Anpflanzung einer rd. 90 m langen Wildhecke am Angelteichs
- Die Fläche M1 ist als naturnahes Gebüsch mit feuchten Hochstaudenfluren zu erhalten und zu entwickeln. Alle 5 - 8 Jahre sind auf 20 % der Fläche Gehölze zur Förderung offener Bereiche zu entnehmen. Feuchtmulden sind zu erhalten, feuchte Hochstaudenfluren alle 3 bis 5 Jahre, nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig.
- Die Fläche M2 ist als naturnaher Gehölzbestand für die Amphibienwanderung zu entwickeln. Die Fläche ist auf 60 % standortheimischen Gehölzen zu begrünen und der Eigenentwicklung zu überlassen. Je 2 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Der Übergang zum Teich ist mit einem stationären Amphibienleitsystem auszustatten.





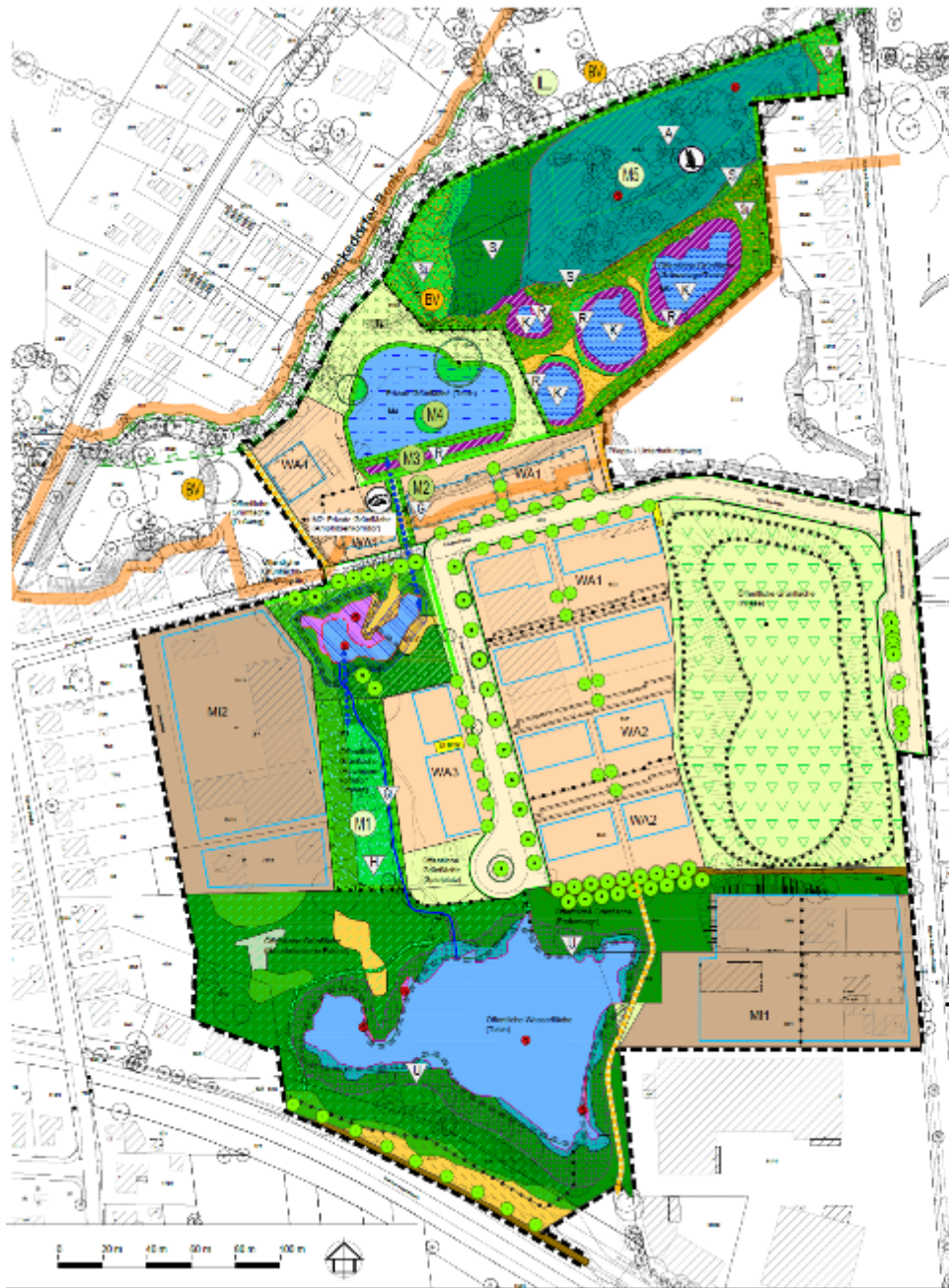
## Grundzüge des Freiraumkonzepts:

- Die Fläche M 3 ist als **naturnahe Flachwasserzone** mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:3 zu entwickeln. Eine technische Abdichtung der Gewässersohle ist nicht zulässig. Auf rd. 60% der Uferzone sind **Röhrichte und Hochstauden** anzupflanzen.



Uferzone vor und nach Umbau





## Grundzüge des Freiraumkonzepts:

- Die Fläche M 5 ist als **naturnahe Waldfläche** zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind als mehrstufig aufgebaute Gehölzbestände mit Waldcharakter zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Teiche sind **dauerhaft zu erhalten**.
- Die **Uferzonen sind naturnah zu gestalten** und auf rd. 20 % der Fläche abzuflachen, so dass Röhrichte und feuchte Hochstauden gefördert werden. **Der Wasserstand ist zu erhalten**.
- Der **geschützte Auwald ist dauerhaft zu erhalten**. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig.
- In der Fläche M5 sind **an Altbäumen zwei Nistkästen für den Waldkauz** in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu unterhalten. Die Installation der Nistkästen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn herzustellen.
- Anpflanzung von 8.719 m<sup>2</sup> Wald** in der Wesermarsch im Bremer Ortsteil Burg-Grambke, (Flurstück 335, Gemarkung VR 200, s. Umweltbericht Kap. 3.4) als Ersatz für rd. 8.1320m<sup>2</sup> Pionierwald









## Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete für neue Wohnbebauung

Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Grundflächenzahl 0,2 - 0,42

Begrenzung der Überbauung durch Baugrenzen

Zulässig sind nur Hausgruppen (WA 4 ein Einzelhaus)

Max. 1 Wohneinheit (WA 4 Einzelhaus mit Einliegerwhg.)

Unterschiedliche Gebäudehöhen je Haustyp

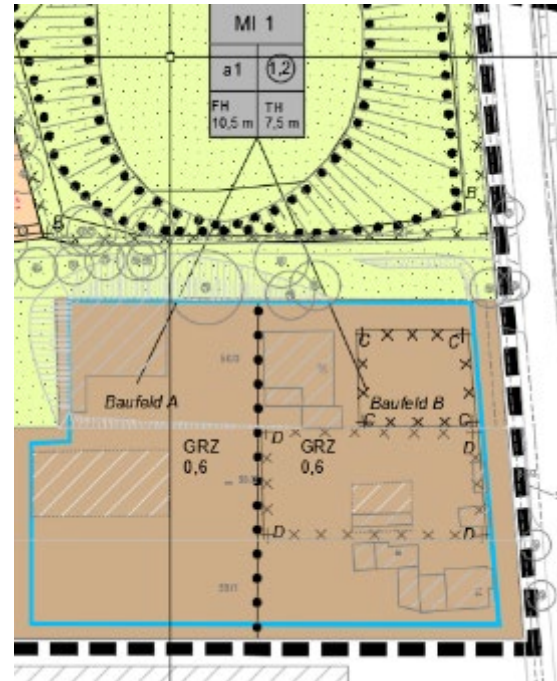
Begrenzung der Überbauung durch Baugrenzen

Stellplätze nur innerhalb der Baufelder und festgesetzten Flächen

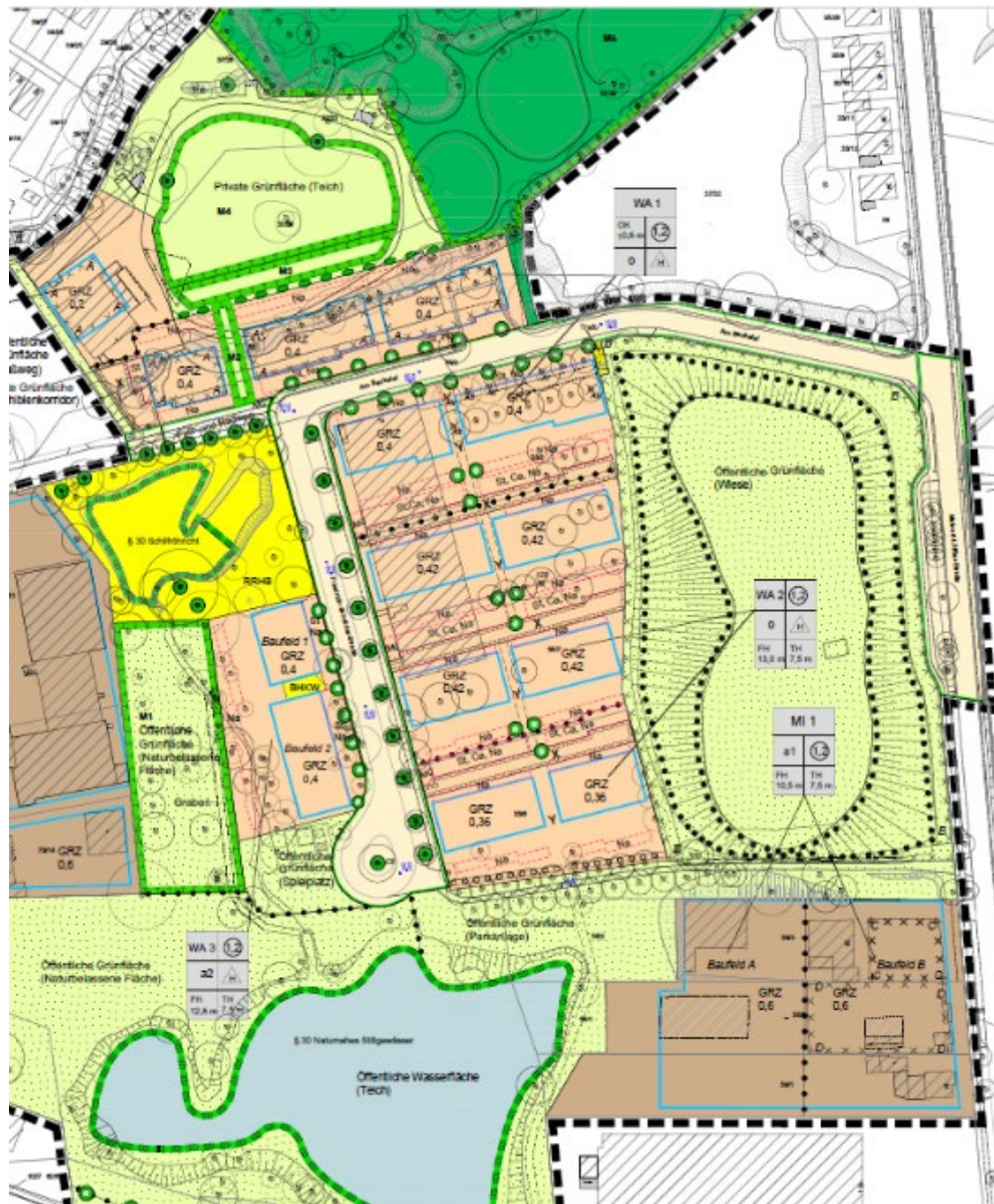
Garagen sind in den WA 1-3 unzulässig



# Mischgebiete für gemischte Quartiere zur Bestandssicherung







## Grünflächen /Einfriedungen

Naturbelassene Flächen im Westen

Parkanlage im Osten

Wiese auf der abgedeckten Altlastenfläche

Teich als private Grünfläche

Auenwald als Waldfläche

Neuer Fußweg zur Beckstraße als Grünfläche

Zäune entlang von Wildhecken und des RRHB sind für Amphibien durchlässig zu gestalten

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und Grünflächen nur als standortgerechte Laubhecken (max. 1,5 m Höhe), Zäune sind dahinter zulässig (max. 1.3 m)

Stellplatz- und Carportanlagen sind ebenfalls entlang öffentlicher Flächen durch Hecken einzufrieden (vgl. oben)





**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**