



Bebauungsplan 1568

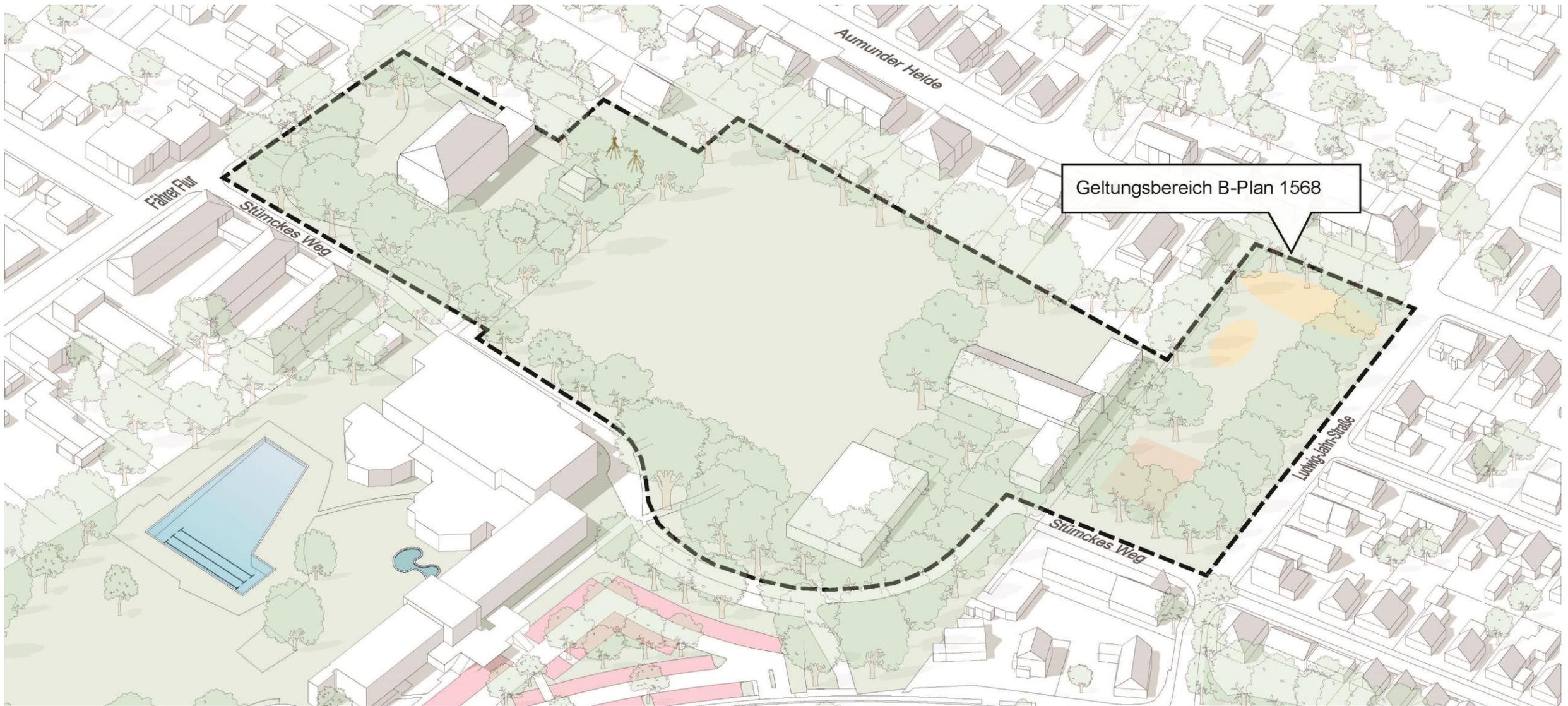
Gemeinbedarfsfläche Fährer Flur

9. Öffentliche Sitzung des Beirates Vegesack, Montag 20.01.2020

- Anlass und Ziele
- Planverfahren
- Konzept
- Bebauungsplan Nr. 1568
- Planverfahren / Weiteres Vorgehen

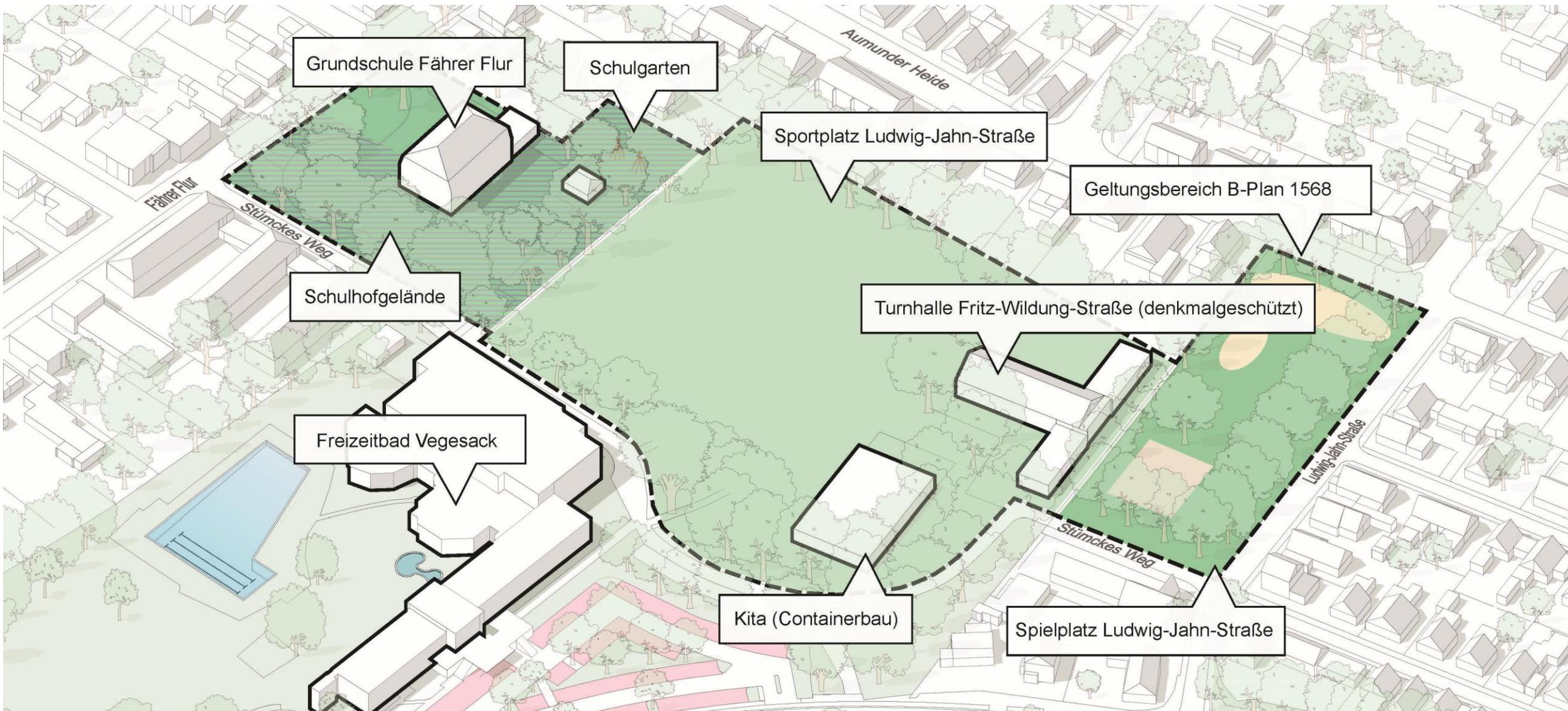


Anlass und Ziele



Plangebiet

Anlass und Ziele



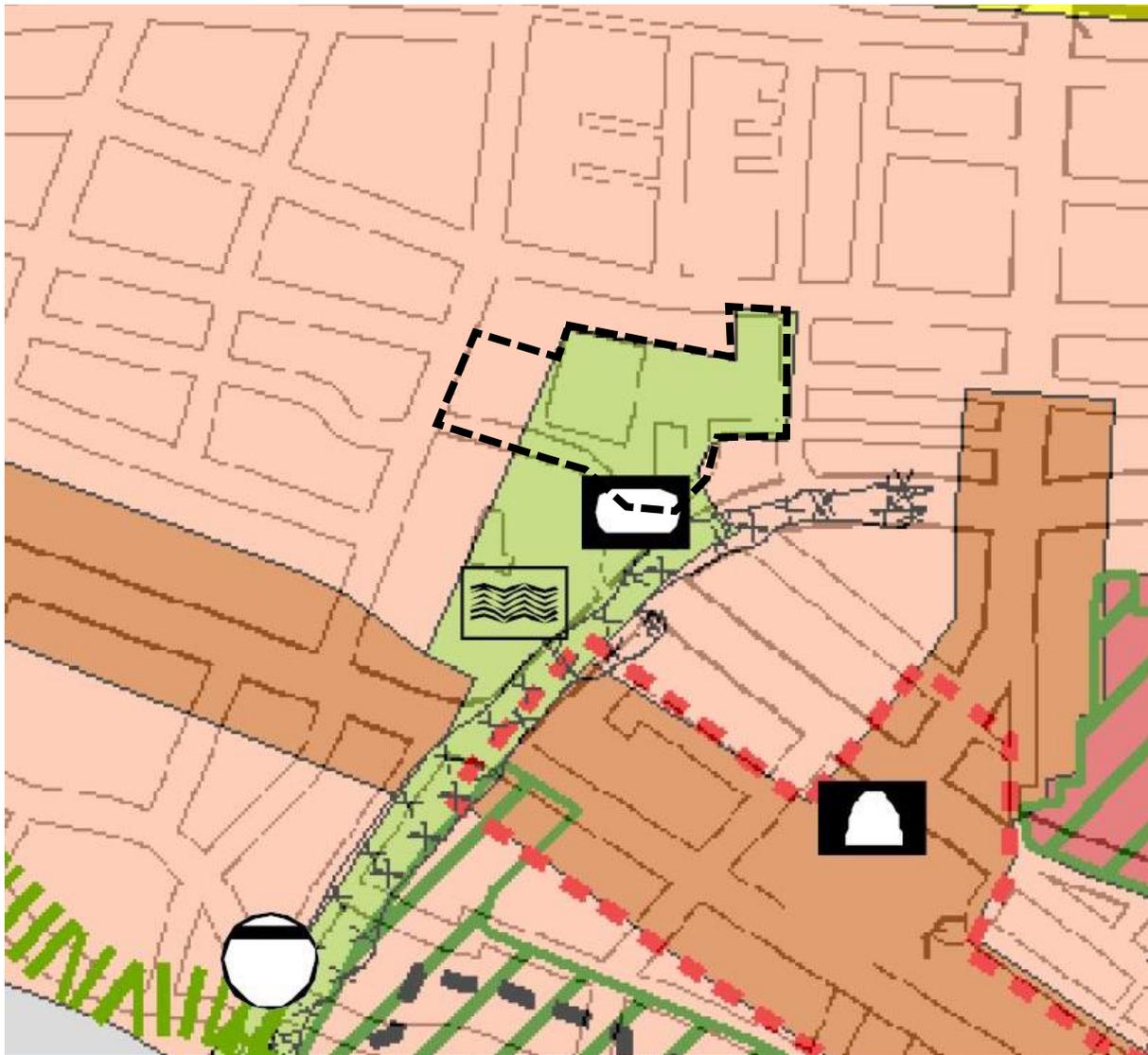
Plangebiet

Anlass und Ziele

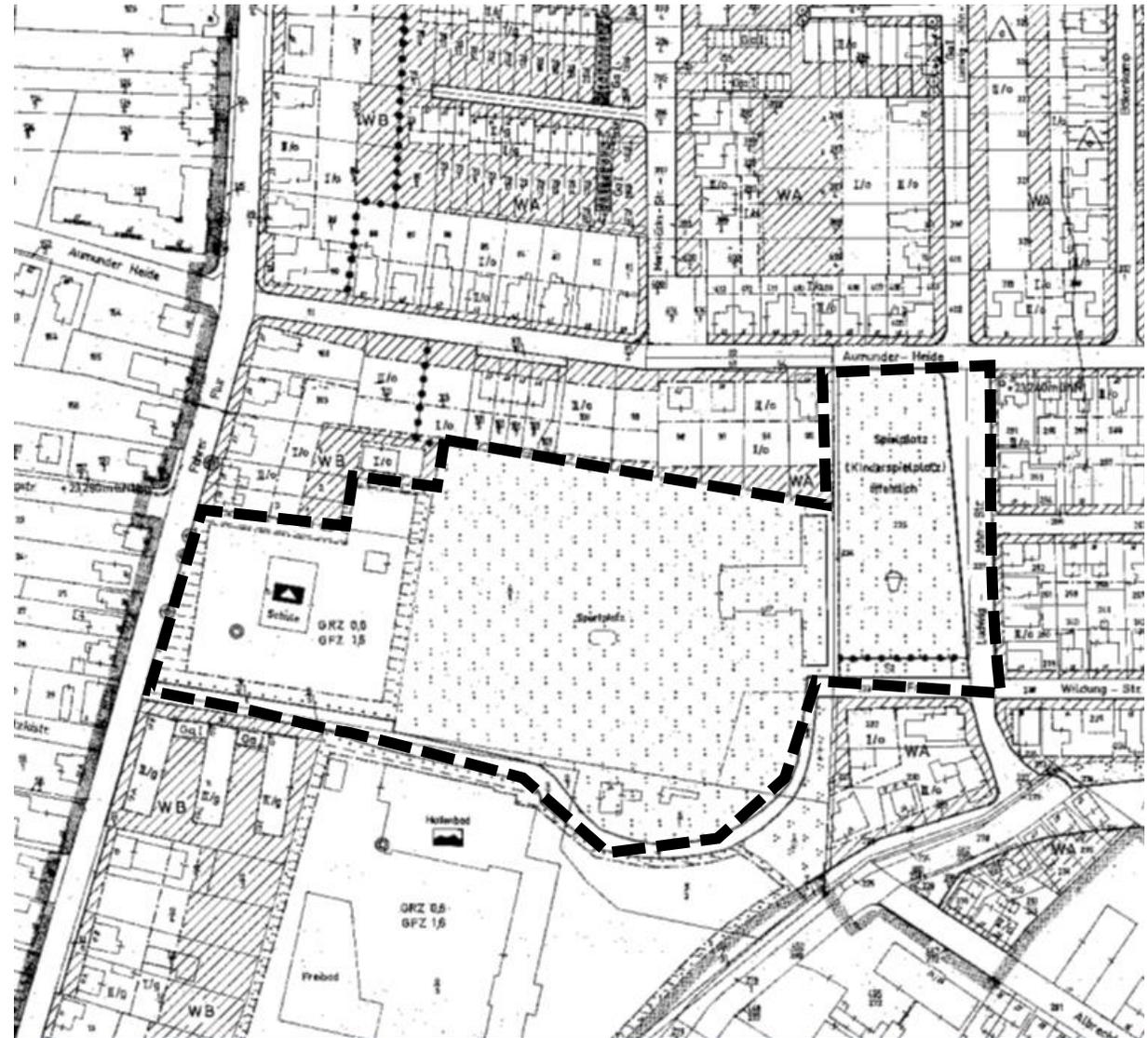


- Bedarfsgerechte Sicherung und Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen
- Berücksichtigung des erhaltenswerten und ortsbildprägenden Baumbestandes
- Erhaltung und Neugestaltung von öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes

Anlass und Ziele



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bremen



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 392 (1979)

Anlass und Ziele

Einwohnerversammlung

Vorstellung im Beirat

Fachplanungen
(Erschließung, Entwässerung,
...)

Entwurf Bebauungsplan
mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation 13.02.2020)

Öffentliche Auslegung
30 Tage

Beteiligung der Behörden
30 Tage

Keine wesentlichen Planänderungen
(Begründung darf geändert werden)

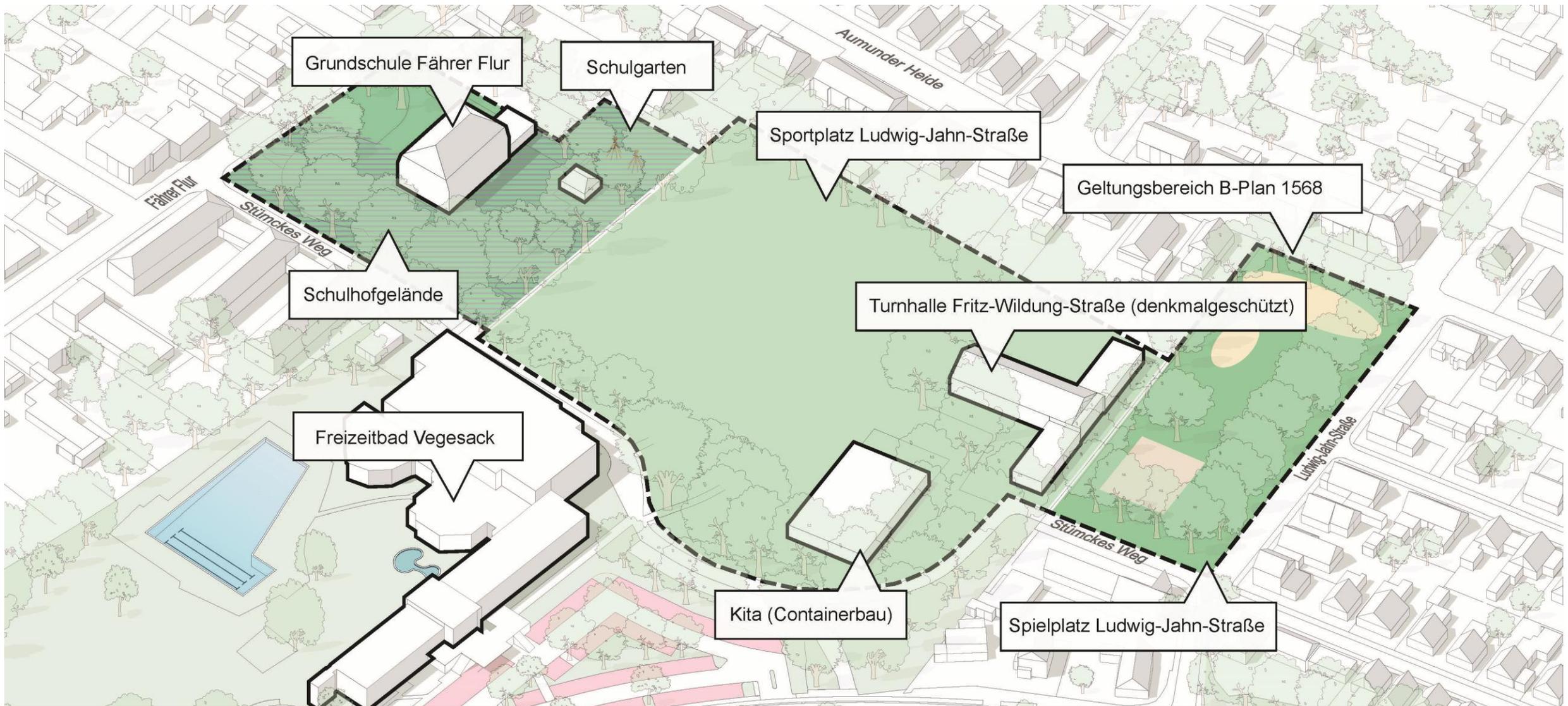
Planänderung wesentlich
Erneute Beteiligungen
(§ 4a (3) BauGB)

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

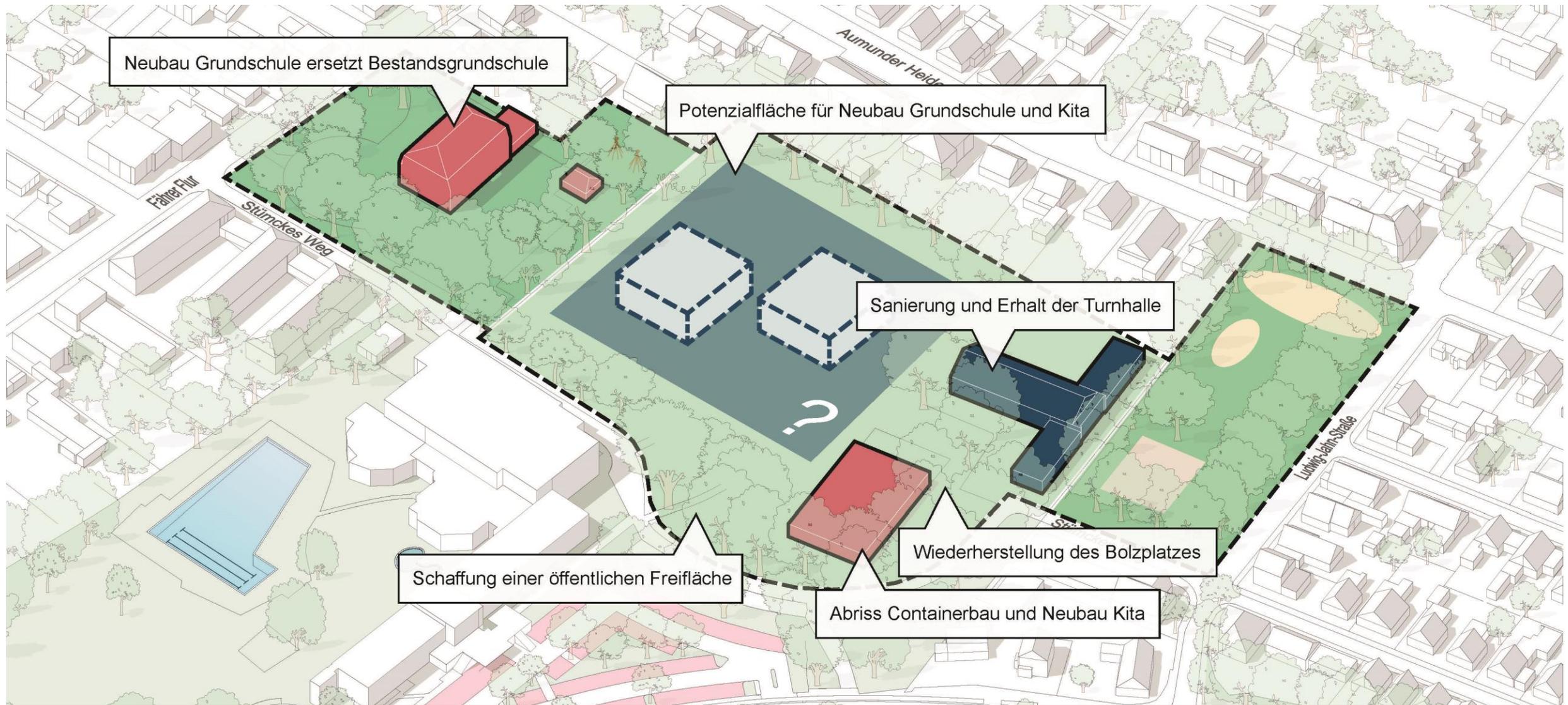
Verfahren

- Erstellung eines neuen Bebauungsplan (Nr. 1568)
 - Vorhaben im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Die Planung dient im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, in diesem Fall der Konversion eines ehemaligen Sportplatzes, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.



Idee

Konzept



Idee

Konzept



Idee

Konzept



Konzeptplan (Gesamt)

Konzept



Auszug aus Konzeptplan

Grundschule Fährer Flur (Neubau)

- Errichtung einer zweizügigen Grundschule, II-Vollgeschosse
- Möglichkeit zur Aufstockung auf III-Vollgeschosse zur Umsetzung einer Dreizügigkeit
- Nachnutzung des Schulhofes inkl. Einbindung der Baumstrukturen
- Verlängerung der bestehenden Zuwegung als Privatweg inkl. Errichtung einer Wendeanlage zur Ver- und Entsorgung der einzelnen Einrichtungen (Müllfahrzeug)
- Hol- und Bring-Verkehr funktioniert weiterhin über die Straße Fährer Flur
- Errichtung von Stellplätzen für Lehrkräfte
- Errichtung eines separaten Schulweges parallel zum Privatweg (2,50 m Breite)

→ Ausweisung eines Baufeldes
 → Sicherung der Erschließung + Stellplätze



Grundschule Fährer Flur (Neubau)

Vorteile:

- Die Räumlichkeiten können passend für die Schüler und Lehrer zu den Vorstellungen, Lern- u. Lebensbedingungen optimal gestaltet werden.
- Die pädagogischen Konzepte können von Anfang an umgesetzt werden, da die Räumlichkeiten auf die Profile /Schwerpunkte der Schule ausgerichtet sind
- Aufstockung zur Dreizügigkeit ist möglich
- Entwicklung eines Campus-Geländes
- Schnelle, kürzere Wege zur Kita, Schwimmbad, Turnhalle
- Räumliche Nähe zur Mensa (Kita)
- Es können alle Voraussetzungen zur Inklusionsarbeit geschaffen werden, Barrierefreiheit, schneller Weg zu den Toiletten

Nachteile:

- Leerstand des Bestandsgebäudes

Konzept



Grundschule Fährer Flur (Bestand)

Bestandsgebäude:

- Landesamt für Denkmalpflege:
 „Das Hauptgebäude der Grundschule ist in gestalterischer Hinsicht nicht herausragend, und eine Denkmaleigenschaft kann ihm nicht zugemessen werden. Der Erhaltungsgrad (bauzeitliche Fenster und Türen, Treppenhaus) ist jedoch außergewöhnlich gut, und als Schulbau hat das Gebäude grundsätzlich eine gewisse ortsgeschichtliche Bedeutung. Das Landesamt für Denkmalschutz hält das Hauptgebäude daher für erhaltenswert.“

- Erhaltungsschutz für Grundschule (B-Plan)
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, hierdurch vielfältige Nachnutzungsoptionen rechtlich möglich, z.B.:
 - Wohnnutzungen, z.B. altengerechte Wohnungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Störende Nutzungen, z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, unzulässig.

Auszug aus Konzeptplan

Konzept



Auszug aus Konzeptplan

Kindertagesstätte

- Errichtung eines 6-gruppigen Kinder- und Familienzentrums (KuFz)
- 4 Gruppen Ü3, 2 Gruppen U3 (Insgesamt: rd. 100 Kinder)
- II-Vollgeschosse
- Mit Grundschule gemeinsam genutzte Mensa
- Außenanlagen orientieren sich in Richtung Süden
- Nördliche Flächen: Außenbereich U3
- Erschließung und Anbindung über die Fritz-Wildung-Straße, dortige Parkplätze dienen weiterhin dem Hol- und Bring-Verkehr
- Stellplätze für Erzieher/innen auf dem Grundstück
- Fußwege und Feuerwehrezufahrt bis zur Kita

- Ausweisung eines Baufeldes
- Sicherung der Erschließung + Stellplätze

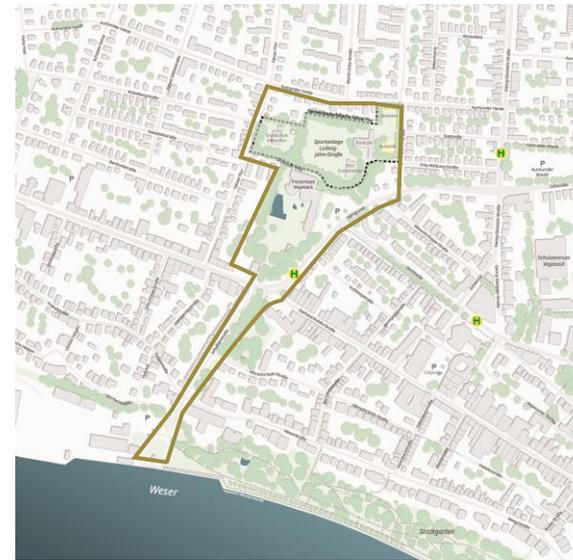


Auszug aus Konzeptplan

Konzept

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

- Errichtung und Zuweisung einer öffentlichen Grünfläche
- Öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen sowie Wegeverbindungen
- Aufnahme historischer Bezüge (ehem. Weserarm)



→ Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche

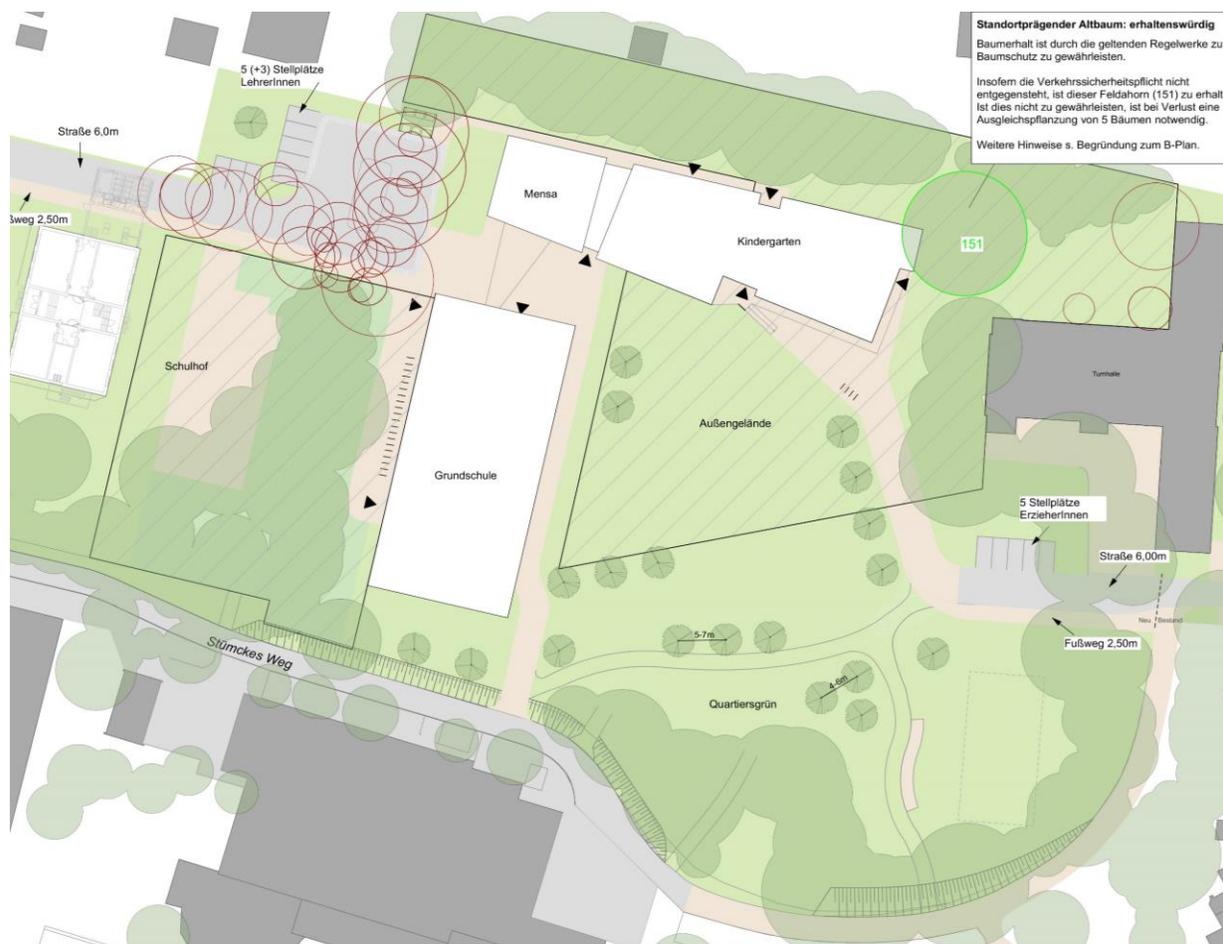


Auszug aus Konzeptplan

Turnhalle und Spielplatz Ludwig-Jahn-Straße

- Denkmalgeschützte Turnhalle soll saniert werden um Nachnutzung als Sporthalle zu ermöglichen
- Ergänzung um Geräteraum (Richtung Norden)
- Erhalt und Sicherung des Spielplatzes an der Ludwig-Jahn-Straße

- Denkmalschutz planungsrechtlich festsetzen
- Baufeld für einen neuen Geräteraum
- Sicherung des Spielplatzes durch Ausweisung einer Spielplatzfläche (Öffentliche Grünfläche)



Baumbestand

- Altbaumbestand ist ortsbildprägend und soll zu großen Teilen erhalten und in die Planung integriert werden
- Fällungen für neue Erschließungsmaßnahmen und Baufelder notwendig
- Konzentration der Neuplanungen auf Planmitte schützt den Großteil der Bäume
- Bäume sollen planungsrechtlich gesichert werden um den Erhalt zu ermöglichen
- Notwendige Fällungen werden durch Neuanpflanzungen im Plangebiet z.T. ausgeglichen. Integration von Neuanpflanzungen im Freiraumkonzept

- Flächen mit Pflanzbindungen
- Sicherung ortsbildprägender Einzelbäume
- Textliche Festsetzungen zu Neuanpflanzungen
- Pflanzvorschlagslisten und Grünordnungsplanung

Gruppen- oder Reihenpflanzung:
 Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)



Prunus padus 'Tiefurt' (Trauben-Kirsche)



Sorbus aucuparia (Vogelbeere/ Eberesche)*



Obstbäume:
 Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm

Malus 'Kaiser Wilhelm' (Apfel)
 Malus 'Schöne von Herrnhut' (Apfel)
 Pyrus communis 'Gute Luise' (Birne)



Hecke:
 3 Triebe, Höhe 60-100cm

Acer campestre (Feld-Ahorn)



Auszug aus Grünordnungsplanung

Konzept



Standortprägender Altbaum: erhaltenswürdig
Baumerhalt ist durch die geltenden Regelwerke zum Baumschutz zu gewährleisten.
Insofern die Verkehrssicherheitspflicht nicht entgegensteht, ist dieser Feldahorn (151) zu erhalten. Ist dies nicht zu gewährleisten, ist bei Verlust eine Ausgleichspflanzung von 5 Bäumen notwendig.
Weitere Hinweise s. Begründung zum B-Plan.

Konzeptplan (Gesamt)

Konzept



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Maßstab: 1:1.000
Stand vom: 16.10.2019
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, 16. Oktober 2019
gez. Meyer
(Abteilungsleiter)
Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
©GeoBase-DE/Geoinformation Bremen.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313 - 64-a-1)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gesamtplan

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen (mit laufender Nummerierung)

Baumerhalt, nach Abgang zu ersetzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Gebäude für Bildungseinrichtungen (Schule), Kinderkrippen und Kindergärten (Kinder- und Familienzentrum "KuFz") sowie sportliche Anlagen zulässig.
- Bauliche Nebenanlagen, die schulischen Zwecken dienen, sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen, mit Ausnahme von Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen sowie im Erhaltungsbereich stehenden Gebäuden, durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 2,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen sowie Treppenausstiege sind einzuhauseln. Aufgeständerte Solaranlagen sind durch eine Attika oder Ähnliches zu verdecken.
- Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der Höhenbezugspunkt "BZ" (22,22 m) innerhalb der östlich zum Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsfläche Fährer Flur. Eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus Gründen der technischen Erschließung technisch notwendig ist.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikan schlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Bei Abgang eines Baumes innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu beachten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste I zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können für die Errichtung von Schulhof- und Kitaaußenanlagen Bäume entnommen und Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorgenommen werden. Ausnahmsweise können in der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen mit der Bezeichnung "BZ" für die Errichtung von Schulhofaußenanlagen vereinzelt Bäume und Untertoloz entnommen werden.
 - Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung zu beachten. Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus dem Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Als Ersatzpflanzung ist ein Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume ist die Pflanzliste I zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können für die Errichtung von Schulhof- und Kitaaußenanlagen Bäume entnommen und Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorgenommen werden.
 - Im Geltungsbereich sind mindestens 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Bei Anpflanzung ist sicherzustellen, dass ein Mindestabstand von 5-7 m bei Reihenanpflanzungen sowie ein Mindestabstand von 4-6 m bei Gruppenpflanzungen eingehalten werden. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die gemäß Baumschutzverordnung erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen anzurechnen. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume sind die Pflanzlisten I und II zugrunde zu legen. Ausnahmsweise können für die Errichtung von Schulhof- und Kitaaußenanlagen Bäume entnommen und Ersatzpflanzungen an anderer Stelle vorgenommen werden.
- In dem Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung und die Neuerrichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung des Rückbaus, die Änderung und die Nutzungsänderung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Neuerrichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Kfz-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen. Von festgesetzten Einzelbäumen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Kronenbereich einzuhalten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Kfz-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Feuerwehr Bremen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit der Bezeichnung "A" sind Einfriedigungen, Nebenanlagen sowie hochbauliche Anlagen unzulässig.

HINWEISE

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke usw.) enthalten können.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt. Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. - 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

In dem Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst - zu benachrichtigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 1568

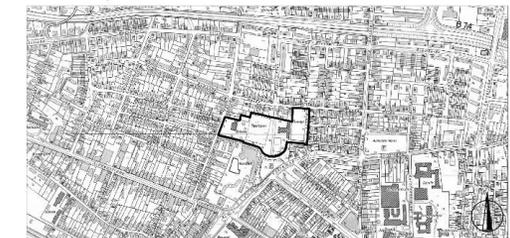
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack

östlich Fährer Flur, südlich Aumunder Heide (rückwärtige Grundstücksgrenzen), westlich Ludwig-Jahn-Straße und nördlich des Freizeitbades Vegesack

Bearbeitungsstand: 10.01.2020

Entwurf

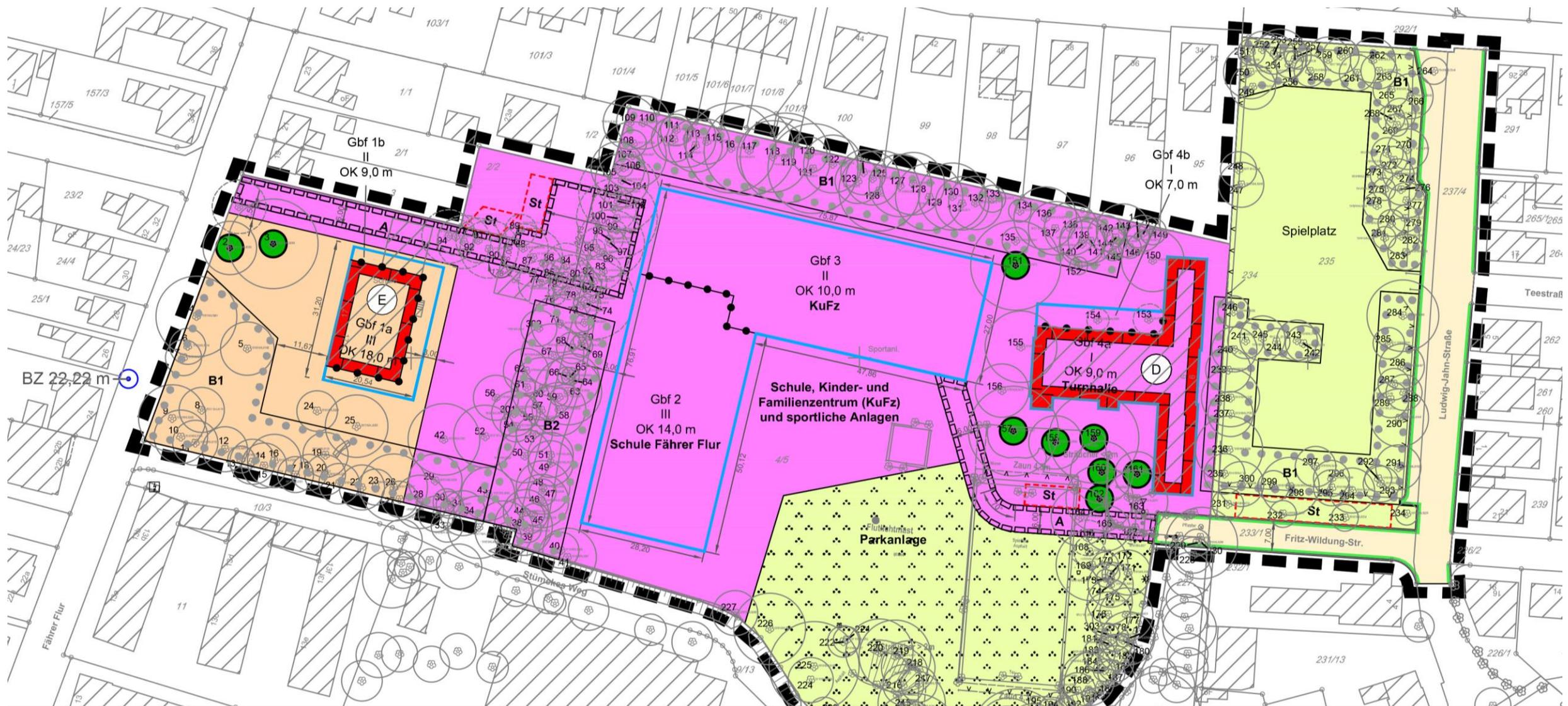
Übersichtsplan



M 1:10.000

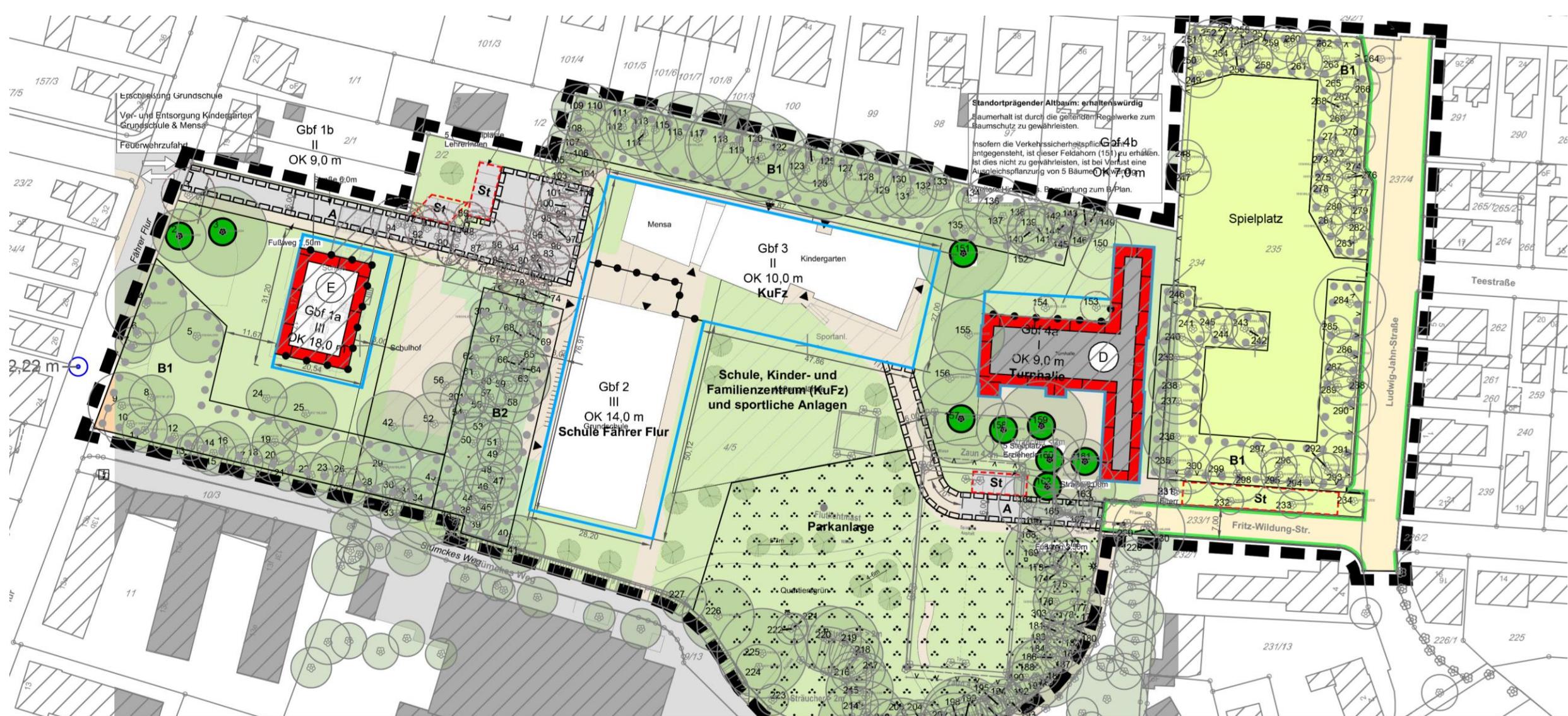
Für Entwurf und Auslegung
Bauamt Bremen - Nord
Bremen

Bebauungsplan Nr. 1568



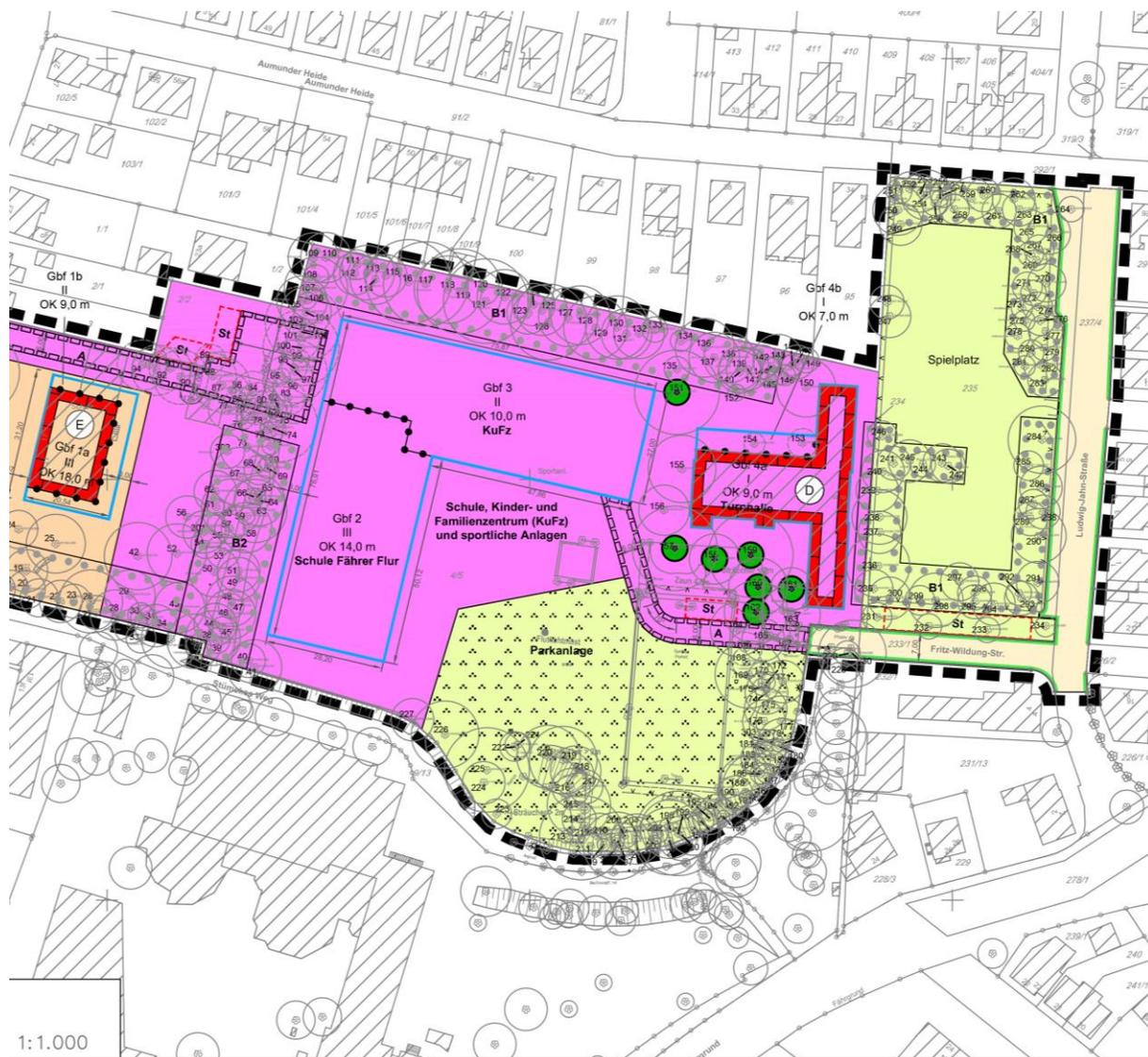
Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 1568



Überlagerung Konzept mit Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 1568



1:1.000
Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 1568

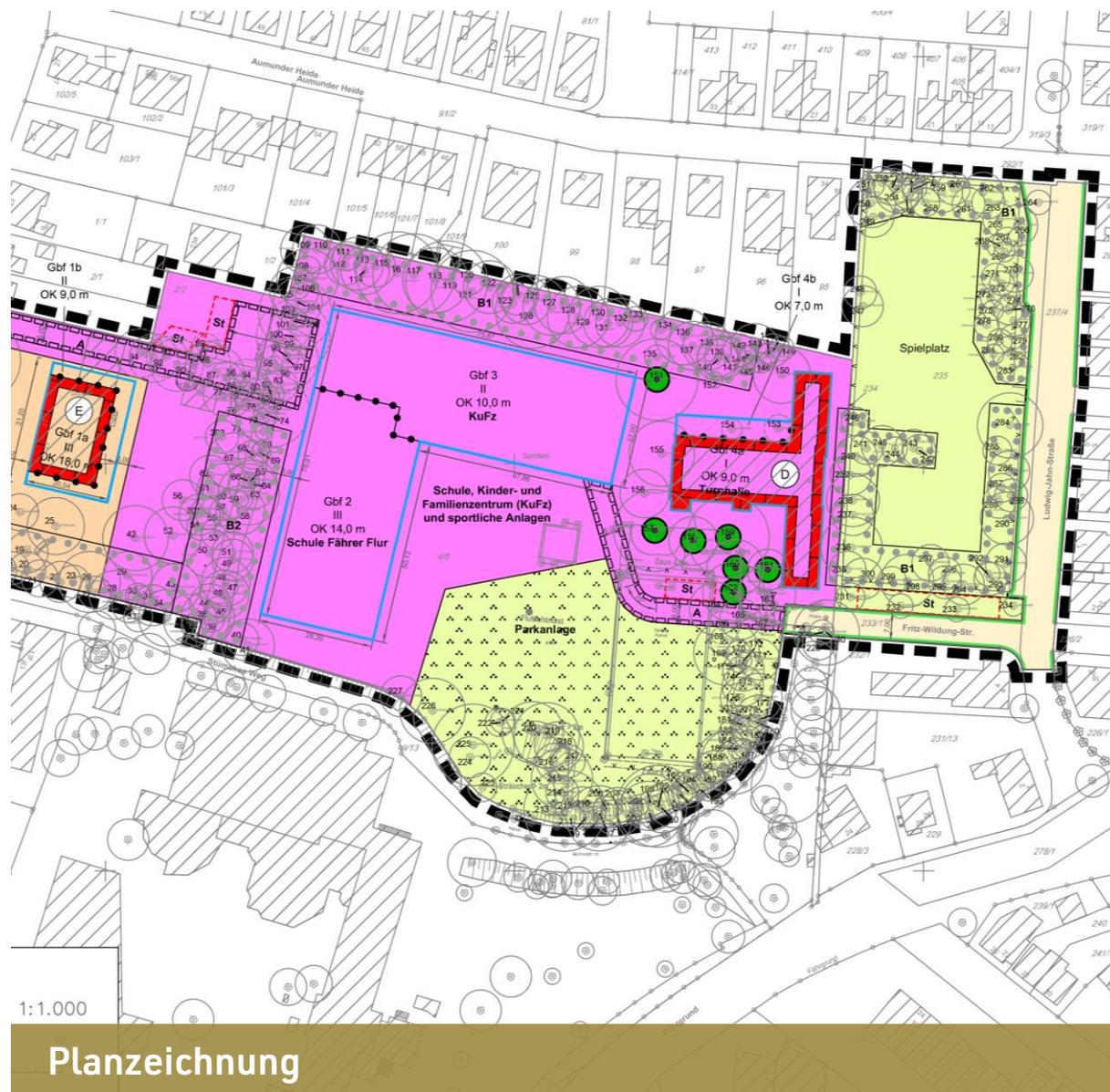
Gutachten / Untersuchungen

- Städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption durch BPW Stadtplanung in Kooperation mit dem Freiraumplanungsbüro Gasse | Schuhmacher | Schramm (GSS)
- Grünordnungsplanung, Erschließungsplanung und Bauphasenkonzept durch das Büro GSS
- Parkraumbilanzierung (VR Planung, Lilienthal)
- Hochbauliche Skizzen und Machbarkeitsstudien durch das Architekturbüro architektur + design pieper (adp)

Gutachten / Untersuchungen

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Landschaftsprogramm Bremen folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- BIOS, Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung: Erfassung von Brutvögel im Bereich Fährer Flur in Bremen-Nord, September 2018
- Dipl.-Biol. Lothar Bach, Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen des Projektes Machbarkeitsstudie Fährer Flur, Oktober 2017
- Umweltbetrieb Bremen, Vor-Ort-Aufnahme der Bestandsbäume, August 2019
- GeoInformation Bremen, Vor-Ort-Aufnahme und Überprüfung der geometrischen Daten der Bestandsbäume, Oktober 2019
- Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, BV Machbarkeitsstudie Kita Fährer Flur, Möglich Schadstoffbelastung durch das Hallenbad, Dezember 2017
- Für die geologische Stellungnahme der Stadt Bremen wurden Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet.



Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 1568

Einwohnerversammlung

Vorstellung im Beirat

Frühzeitige
Behördenbeteiligung
(26.06.2018)

Fachplanungen
(Erschließung, Entwässerung,
...)

Entwurf Bebauungsplan
mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation 13.02.2020)

Öffentliche Auslegung
30 Tage

Beteiligung der Behörden
30 Tage

Keine wesentlichen Planänderungen
(Begründung darf geändert werden)

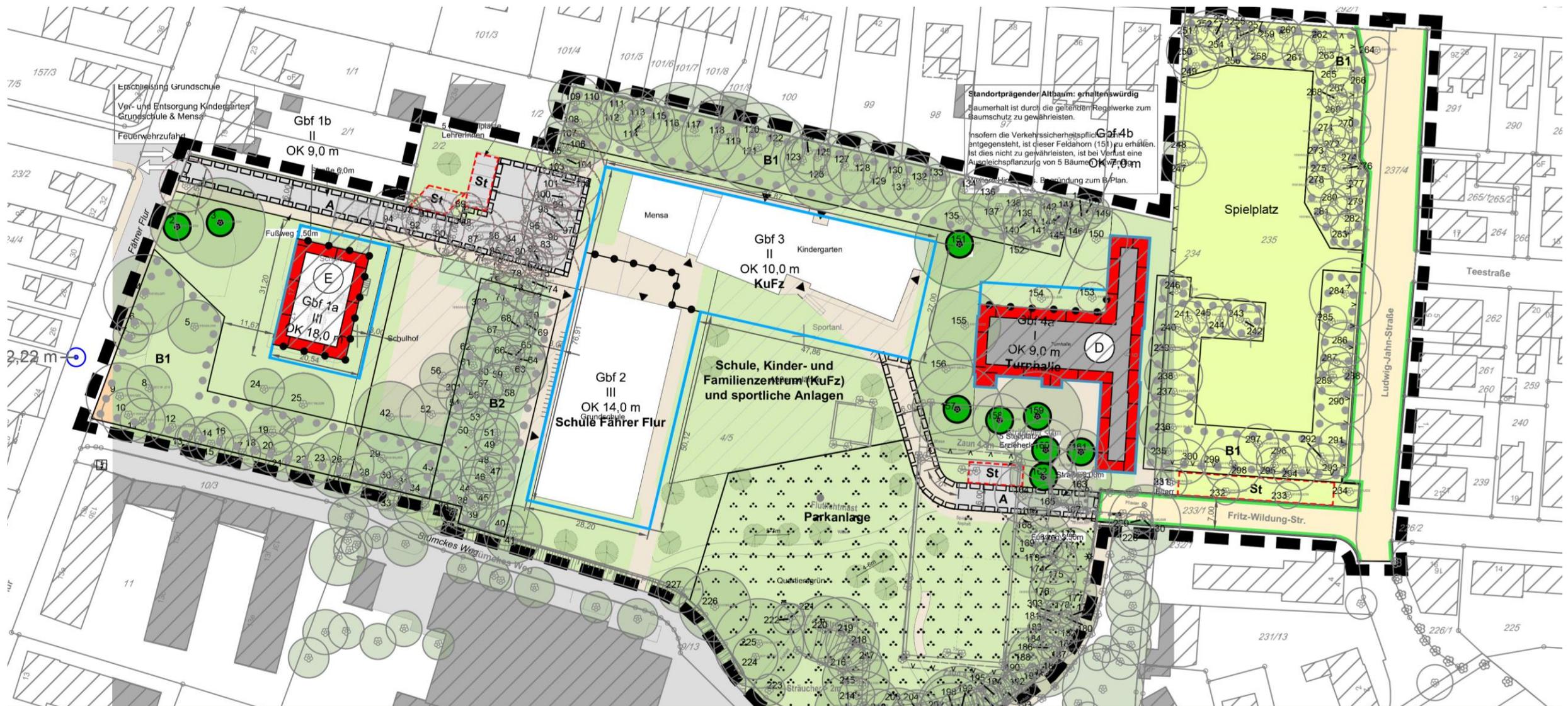
Planänderung wesentlich
Erneute Beteiligungen
(§ 4a (3) BauGB)

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Weiteres Vorgehen

- Sitzung Baudeputation am 13.02.2020
- Öffentliche Auslegung mit paralleler Trägerbeteiligung
- Ausgelegt werden:
 - Bebauungsplan Nr. 1568 (Planzeichnung + TF)
 - Begründung zum Bebauungsplan inkl. Konzept, Grünordnungsplanung, Erschließungsplanung und Baumkataster
 - Bei Nachfrage sind alle Gutachten und Untersuchungen öffentlich einsehbar



Überlagerung Konzept mit Bebauungsplan

Haben Sie Rückfragen?