



Bebauungsplan 1567
13. FNP-Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs, 1 BauGB)
20. Mai 2019



Bebauungsplan 1567

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Ablauf Bebauungsplanverfahren

Aufstellungsbeschluss (Baudeputation)

Frühzeitige
Behördenbeteiligung
28.03.2019

Vorstellung im Beirat
14.03.2019

Fachplanungen
(Erschließung, Freiraum, ...)

Einwohnerversammlung
20.05.2019

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

**Beteiligung der
Behörden**

30 Tage

**Öffentliche
Auslegung**

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)



Bebauungsplan 1567

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Anlass und Ziele der Planung

- Schaffung von Wohnraum
- Wohnungsprognose Bremen:
 - Bedarf an Wohnraum steigt, es besteht ein Nachfrageüberhang
 - Ziel ist eine nachfragegerechte Mobilisierung geeigneter Flächen vorrangig in integrierten Lagen
- Entwicklung eines familienfreundlichen Quartiers mit rd. 80 WEH
- Berücksichtigung der Aspekte des sozialen Wohnungsbau
- Untergenutzte Gewerbefläche mit Nachfragemangel
- Nachnutzung ehemaliges Angelzentrum



Bebauungsplan 1567

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Anlass und Ziele der Planung

- Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes durch grünordnerische Maßnahmen wie z.B. Baum- und Heckenanpflanzungen (Grünordnungsplan)
- Berücksichtigung von Flora und Fauna durch Vernetzung von Biotopen (unter Einbeziehung bestehender Ausgleichsflächen)
- Entwicklung und Sicherung von Kompensationsmaßnahmen und -flächen, insbesondere Ausgleich von Eingriffen in Gehölzstrukturen (Wald)
- Sicherung des südlichen Teichs, aktuelle Ausweisung als überbaubare Gewerbefläche





Bebauungsplan 1567

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Anlass und Ziele der Planung

- Lösung des ruhenden Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers
- Nutzung einer bestehenden Erschließungsstraße mit bestehenden öffentlichen Parkplätzen
- Berücksichtigung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen sowie einer durchgehenden Wegeverbindung in Richtung Aumunder Bahnhof
- Nachverdichtung an den Achsen des ÖPNV
- Geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange





Bebauungsplan 1567

Planverfahren

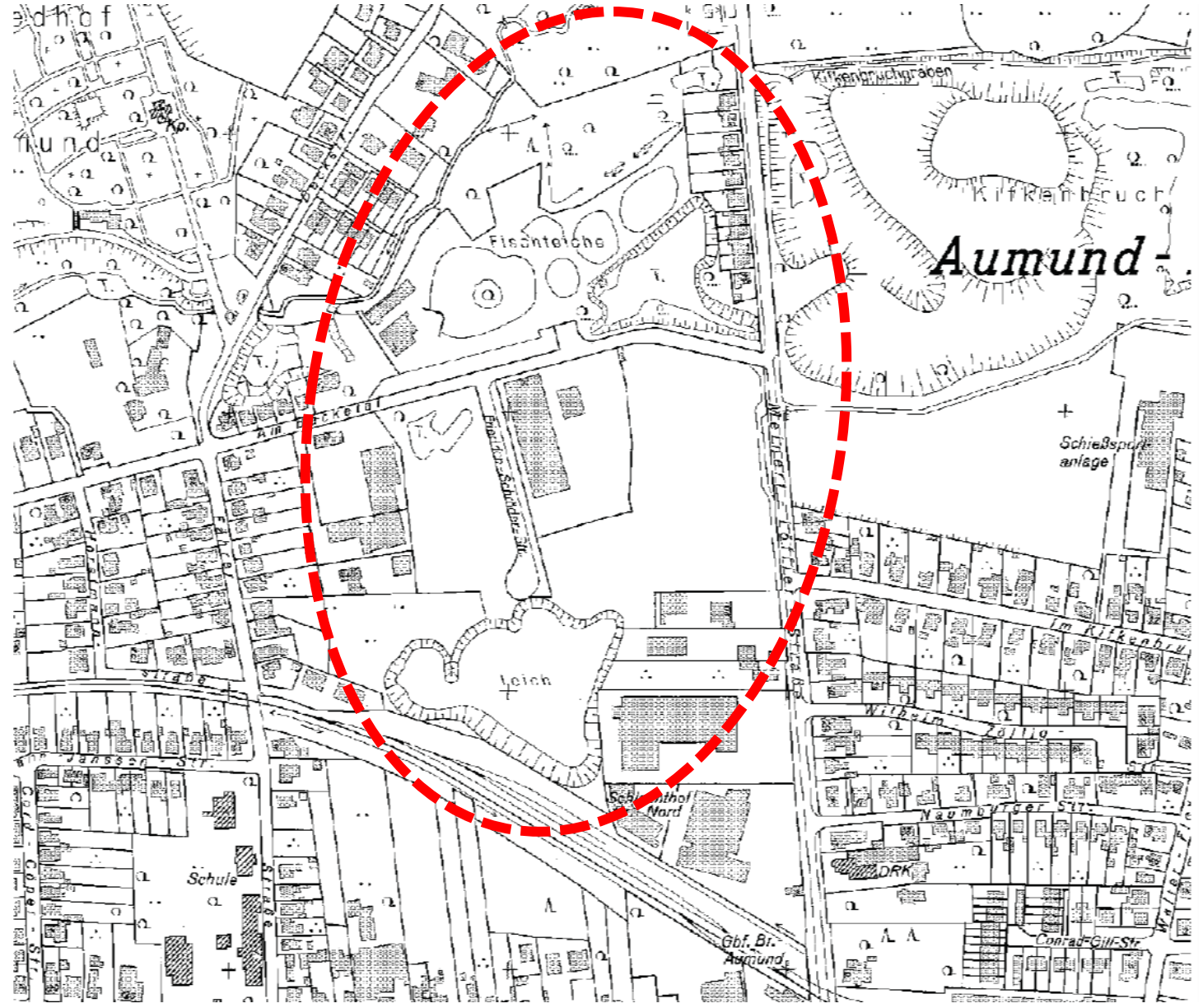
Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Lage Plangebiet



(Auszug aus der DGK 5; GeoInformation Bremen)





Bebauungsplan 1567

Planverfahren

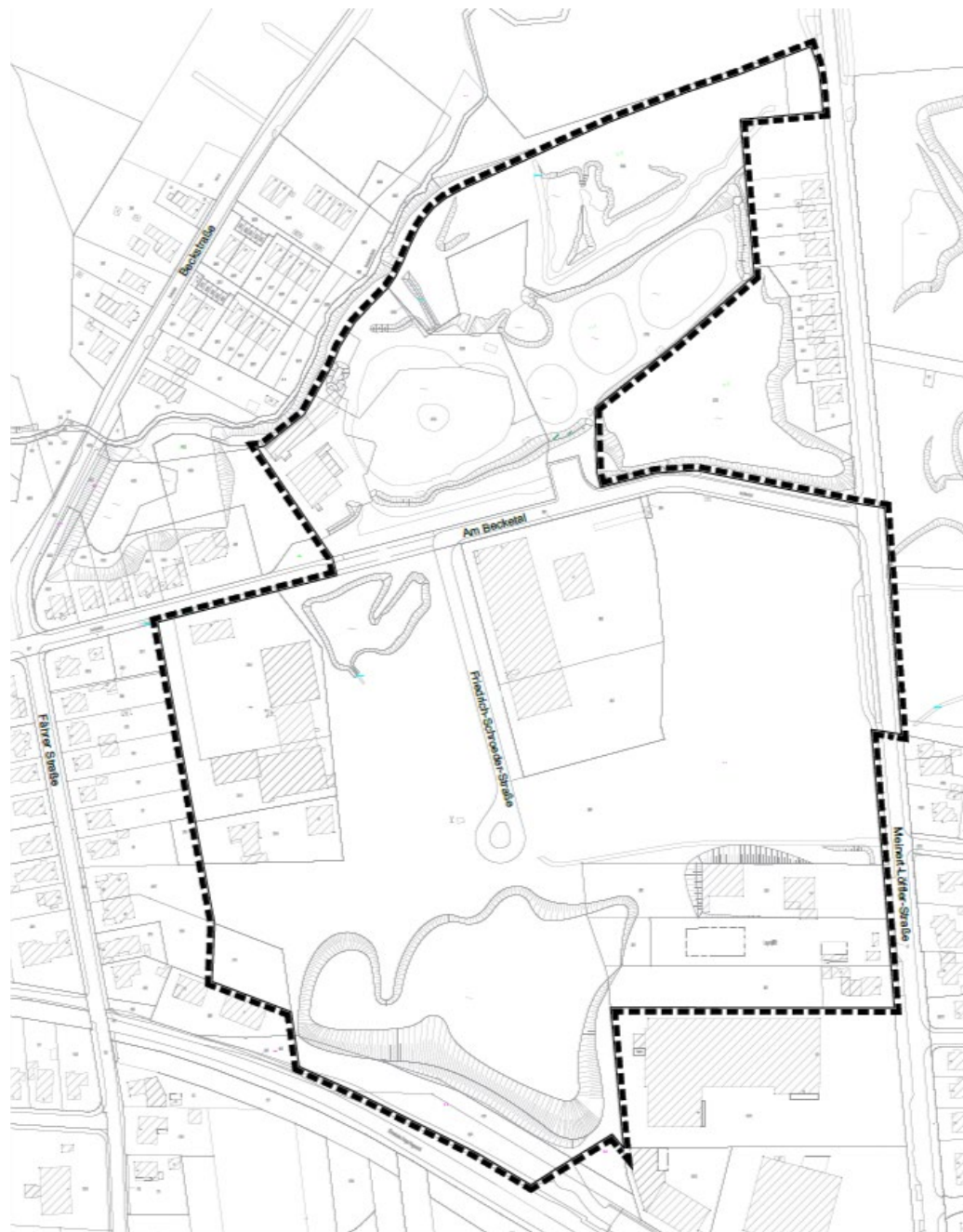
Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Lage Plangebiet

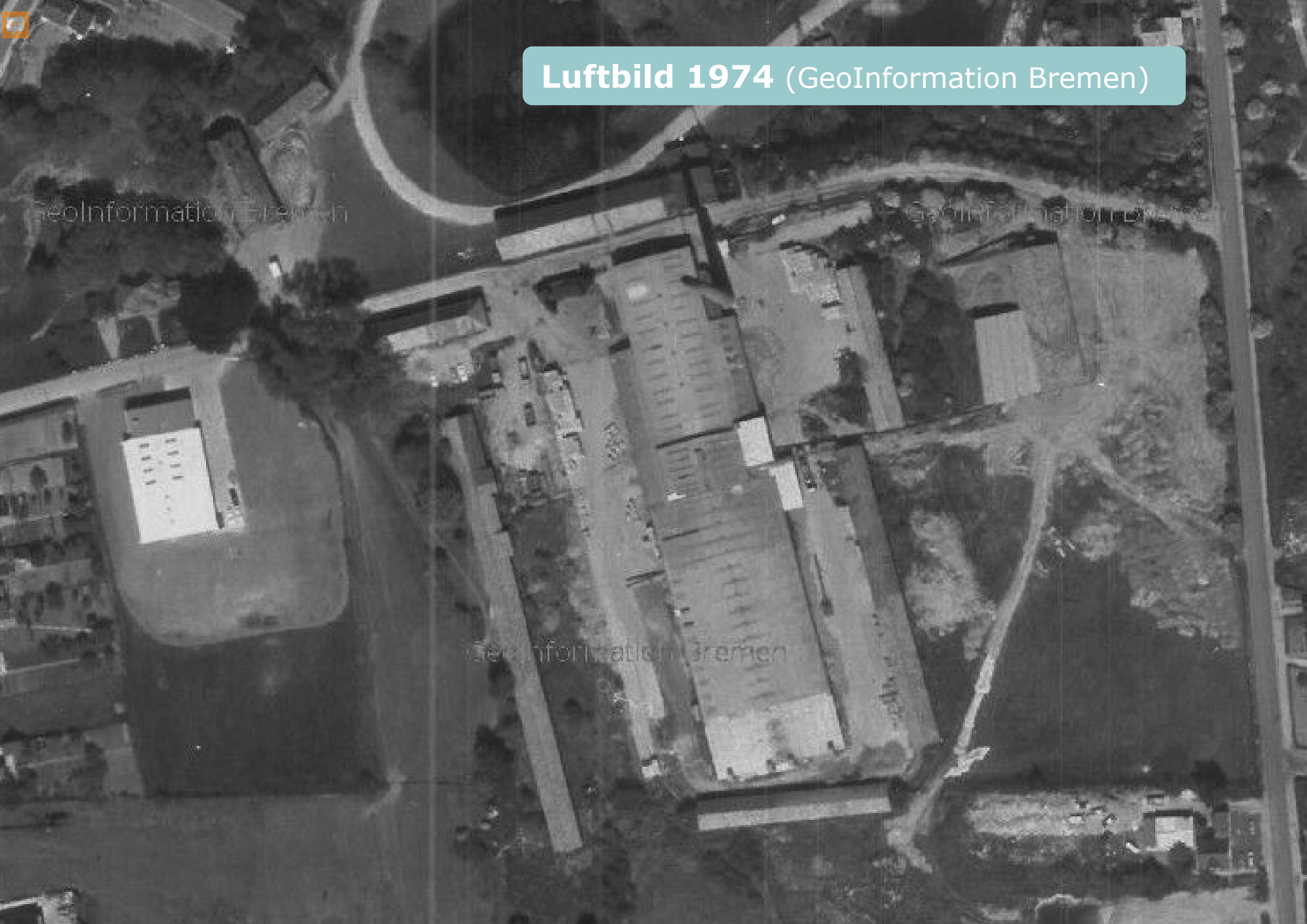


(GeoInformation Bremen)





Luftbild 1974 (GeoInformation Bremen)





Luftbild 1987 (GeoInformation Bremen)



GeoInformation Bremen

GeoInformation Bremen

Am Becketal

GeoInformation Bremen



Luftbild 1991 (GeoInformation Bremen)

max. 1000000000

atal

FD
FEFF

GeoInformation Bremen





Luftbild 1997 (GeoInformation Bremen)





Luftbild 2009 (GeoInformation Bremen)

- Nachfragemangel an Gewerbeflächen
- Veräußerung des Grundstücks durch die WFB



Maler 
Dasenbrook

siebrecht

siebrecht

Maler Dasenbrook

Maler Dasenbrook













Bebauungsplan 1567

Planverfahren

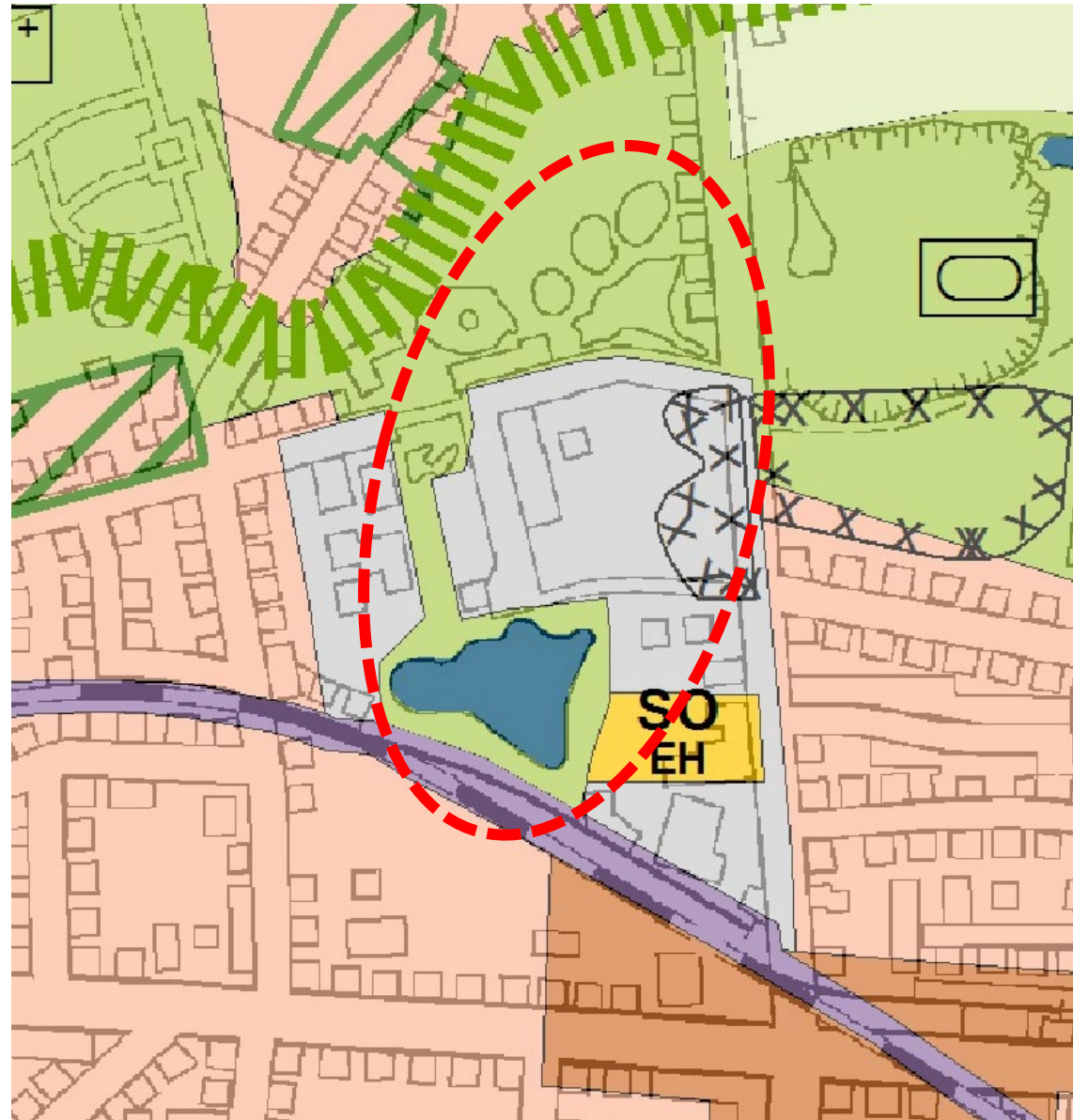
Anlass und Ziele

Plangebiet

Planungsrecht

Vorhaben

Flächennutzungsplan 2014

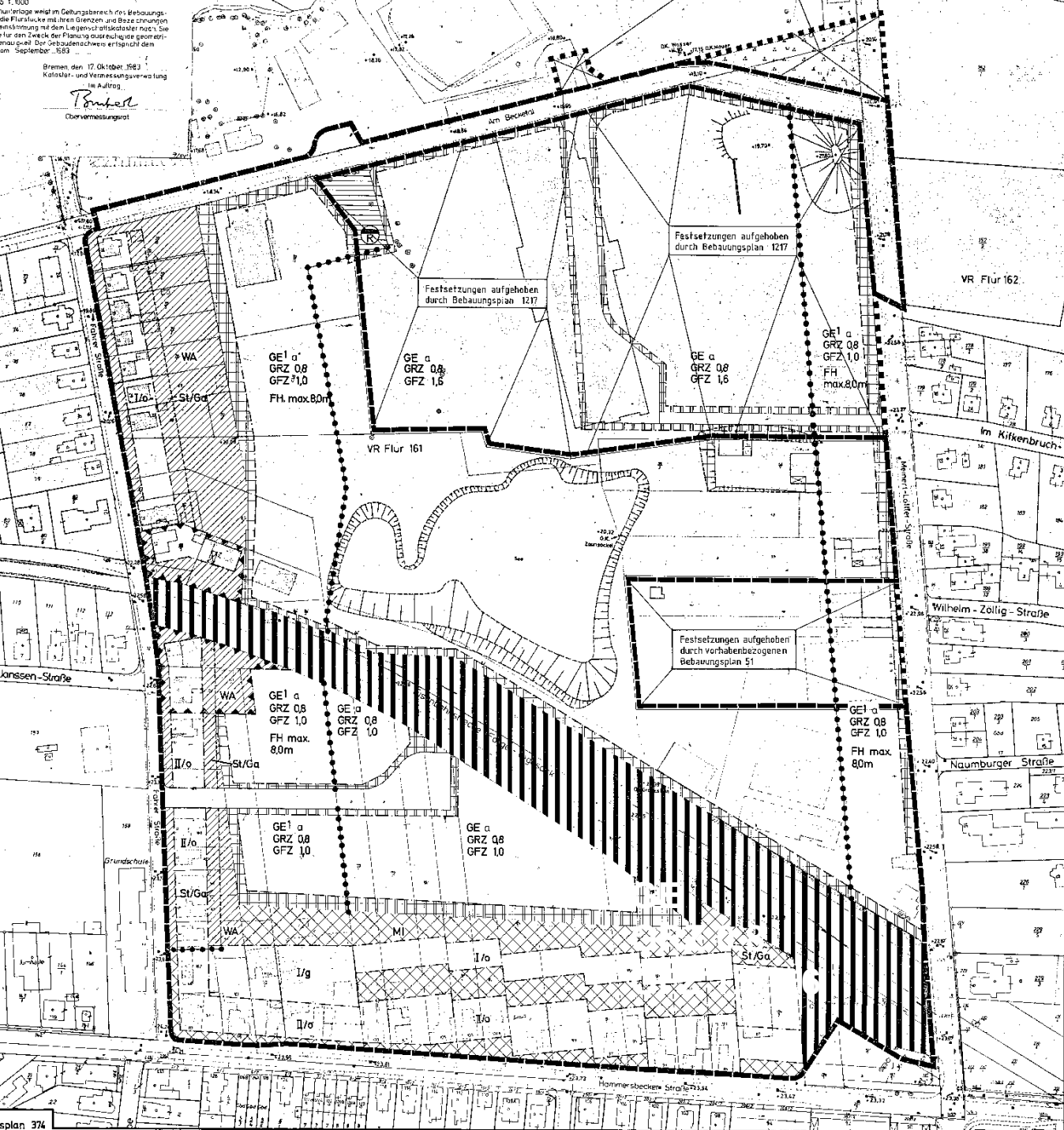


Gewerbliche Bauflächen, Grünfläche



Bebauungsplan 374 (1990)

1:1000
 Der Plan zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Besatzungen mit dem Liegenschaftskataster nach der Einführung mit dem Liegenschaftskataster nach der Einführung für den Zweck der Planung aus der Lage geodätisch-mathematisch für die Gebäudemessung erstgültig dem am 1. September 1983.
 Bremen, den 17. Oktober 1993
 Kataster- und Vermessungsverwaltung
 im Auftrag
 Obervermessungsamt



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA Allgemeine Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - GE I Gewerbegebiet
 - GE II Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 - FH Firsthöhe max. 8,0m
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
 - o Offene Bauweise
 - o Abweichende Bauweise
 - Baugrenzen
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR
 - Bahnanlagen
- VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN
 - Grünflächen (öffentlich)
- FLÄCHEN FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER
 - Rückhaltebecken für Oberflächenwasser
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - St/Ga Stellplätze und Garagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§91ff) Nr.24 Bundesbaugesetz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Mit der Bekanntmachung dieses Planes nach §12 Bundesbaugesetz treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur zulässig, soweit diese Flächen mit St/Ga bezeichnet sind. Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 Bauutzungsverordnung, soweit sie Gebäude im Sinne des §2 Bremische Landesbauordnung sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3 Soweit in den Baugebieten keine anderen Festsetzungen über die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl getroffen worden sind, gelten für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl die Höchstwerte des §17 Abs.1 Bauutzungsverordnung.
- 4 In dem entsprechend gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind bauliche Vorkehrungen gemäß §91ff Nr.24 Bundesbaugesetz zu treffen. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die in diesem Teil errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes insbesondere durch bauliche Ausbildung (z.B. Grundrillgestaltung, Schallschutzfenster und -wände) und Stellung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, daß in Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden:
 - tagsüber 35 dB (A)
 - nachts 30 dB (A)
- 5 In dem mit GE I gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe, Betriebsstellen und Anlagen zulässig, die benachbarte schutzrelevante Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stören.
- 6 In dem mit GE II gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Grenzbereich zum Wohngebiet Schutzpflanzungen anzulegen und zu erhalten.
- 7 siehe nebenstehend

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Über die Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.25 Bundesbaugesetz hinaus dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen Bäume, welche die in der Baumenschutzverordnung vom 22. März 1986 (Brem. GBl. S.63, Sa. Brem. R.730 - a - 6) genannten Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach dem Bremischen Naturschutzgesetz erfüllen, nur dann entfernt werden und Adaption durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden können, nur dann ausgeführt werden, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist.
 Die Bestimmungen der Baumenschutzverordnung finden Anwendung.
 (Siehe auch Beiblatt)

HINWEISE

Die Eintragungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S.783).
 Das Plangebiet liegt gemäß Entwurf der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenthal vom 14.11.1979 in der festzusetzenden Schutzzone III A. Zum Schutz des Grundwassers können in diesem Gebiet Schutzbestimmungen nach §41 Abs.3 Brem. Wassergesetz erlassen werden.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.

Änderungshinweis

- ■ ■ Aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

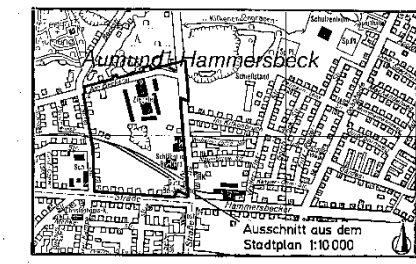
BEBAUUNGSPLAN 374

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen den Straßen
 — Fährer Straße
 — Am Becketal (z.Teil einschließl.)
 — Meinert-Löffler-Straße (z.Teil einschließl.)
 — Hammersbecker Straße

mit Änderung durch Verfahren 1618 (13.11.1989)

ÜBERPLANUNGSHINWEIS

Bebauungsplan 1217 Bekanntmachung 16.02.1993
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 51 Bekanntmachung 12.01.2010
 Bebauungsplan 379 Bekanntmachung 11.04.1996



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

7) In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend kann bei einer Grundstücksgröße bis 3000qm zugelassen werden, daß die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Der Senator für das Bauwesen
 Bremen, den 15.12.1995

Bauamt Bremen-Nord
 Bremen, den 16.12.1995

Im Auftrag
 gez. Kniemeyer
 Senator

Der Amtsleiter
 gez. Harborth
 LtA Bauordner

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen-Nord vom 14.2.1996 bis 14.3.1996 gemäß §2a Absatz 5 Bundesbaugesetz öffentlich ausgetreten.

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 4.9.1995

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 22.7.1996

Siegel
 gez. Dr. Busch
 Direktor der Bremischen Bürgerschaft

Siegel
 gez. Meyer
 Senator

Bekanntmachung gemäß §12 Bundesbaugesetz im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen am 30.9.1996, Seite 472

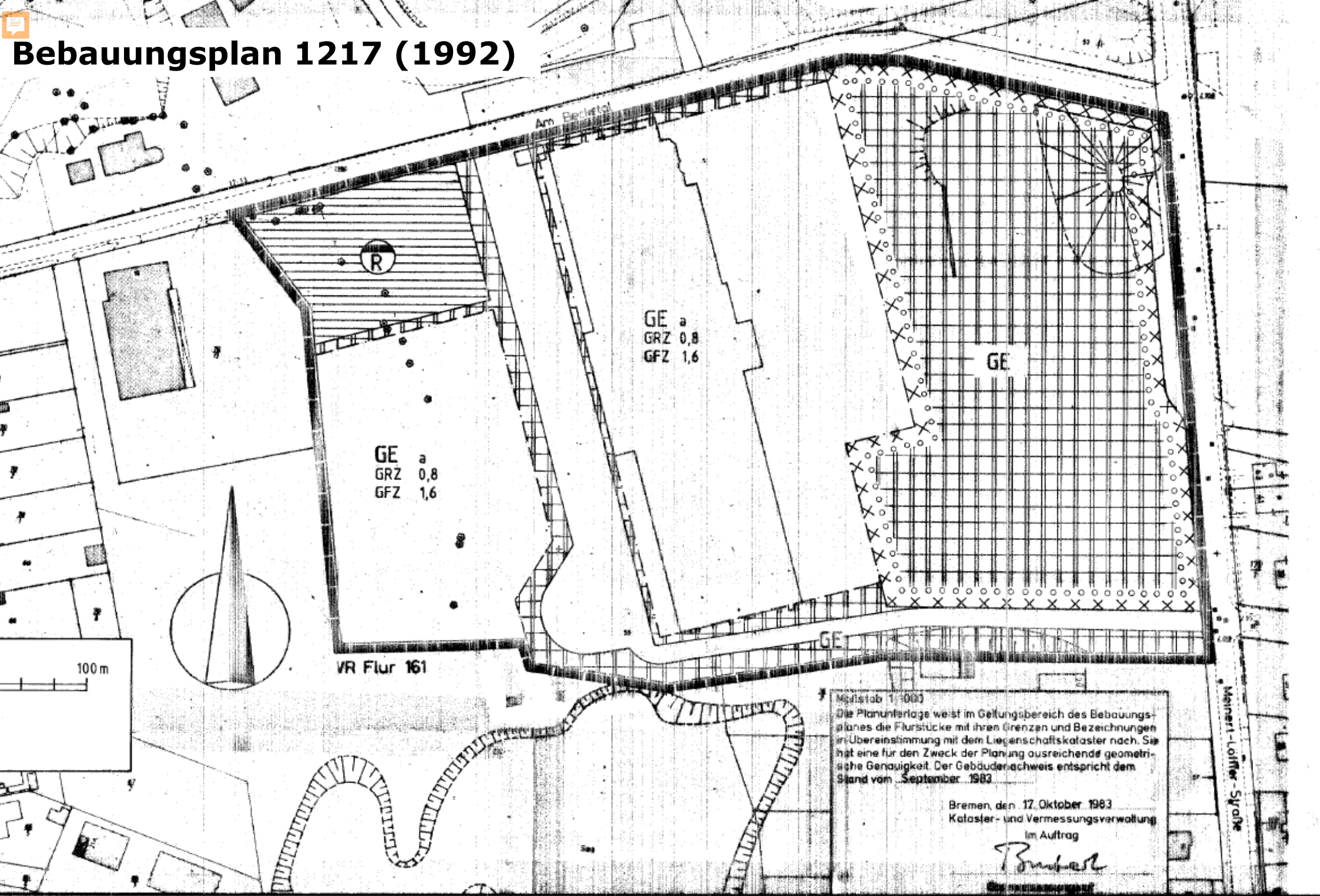
Rechtliche Grundlagen: Bundesbaugesetz
 Bauutzungsverordnung
 Planzeicherverordnung

Bearbeitet: Thumm
 Gezeichnet: Weber
 8877986 27993664 11.01.1996
 4426904 2405595 29.07.1995
 23.03.1985 02.10.1985 06.11.1985
 46.12.1985 05.10.1990 A
 13.06.1994 A 25.01.2010 D

Bebauungsplan 374
 mit Änderung



Bebauungsplan 1217 (1992)



R

GE a
GRZ 0,8
GFZ 1,6

GE a
GRZ 0,8
GFZ 1,6

GE

GE

VR Flur 161

100 m

Maßstab 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 Gebäudeschweis entspricht dem Stand vom September 1983.

Bremen, den 17. Oktober 1983
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Im Auftrag

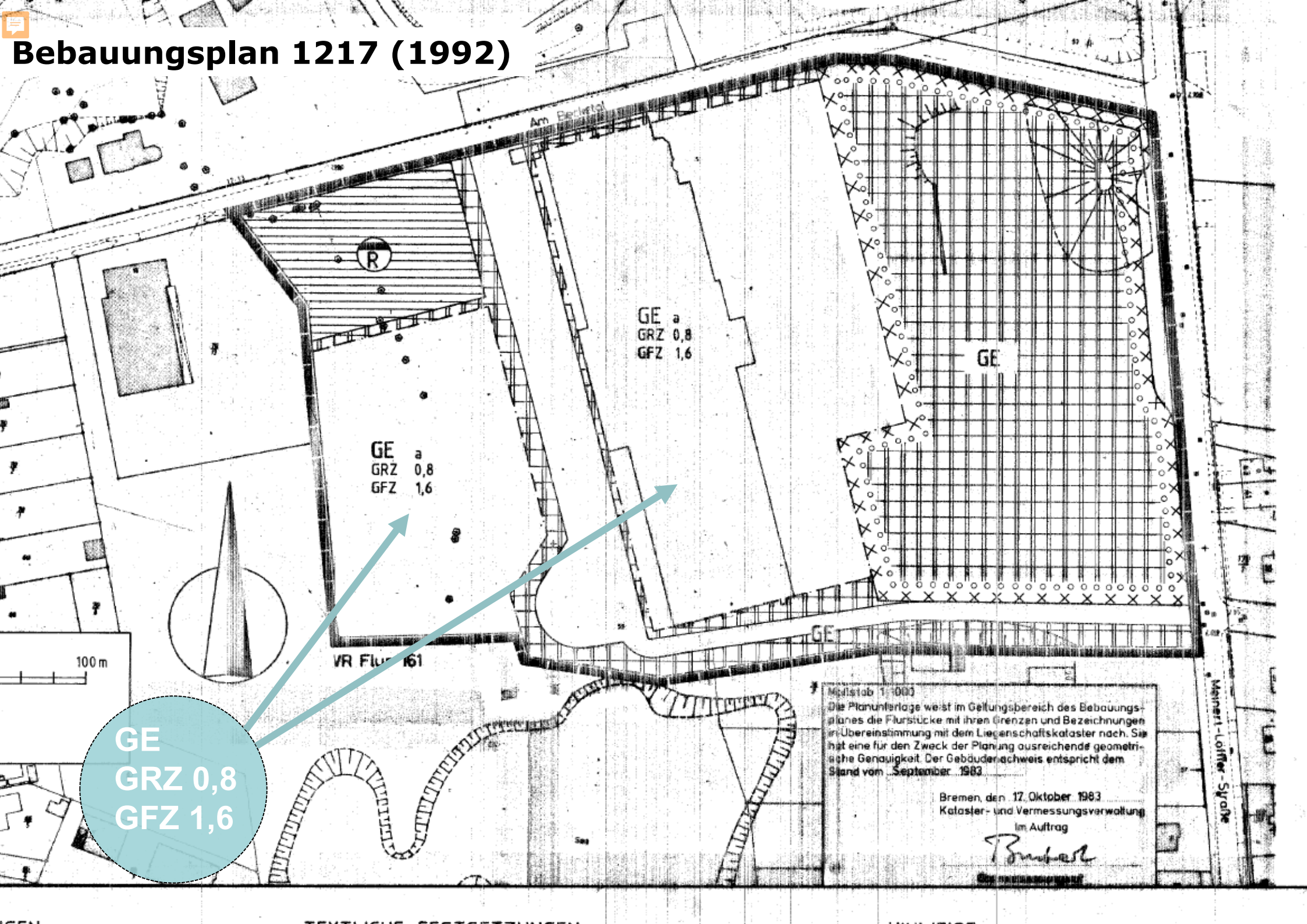
Bombardier

Stadtmessungswesen

Mainer-Löffler-Straße



Bebauungsplan 1217 (1992)



GE a
GRZ 0,8
GFZ 1,6

GE a
GRZ 0,8
GFZ 1,6

VR Flur 161

GE

GE

GE
GRZ 0,8
GFZ 1,6

Maßstab 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 Gebäudeschweis entspricht dem Stand vom September 1983.

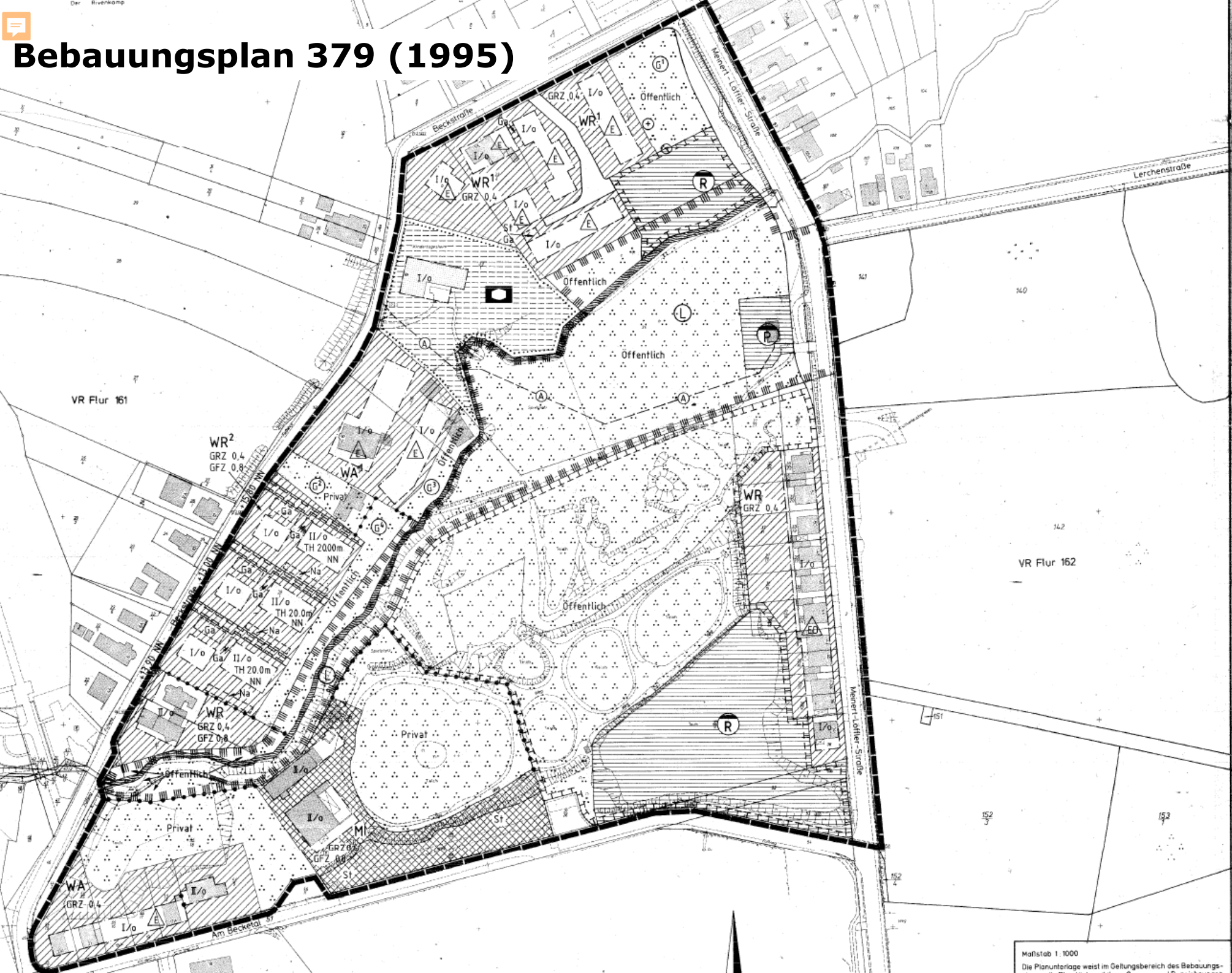
Bremen, den 17. Oktober 1983
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Im Auftrag





















Bombardier
Stadtvermessungsamt

Mairner-Löffler-Straße



Bebauungsplan 379 (1995)



-  Reines Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
- MASS DER BAUWEISE**
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- TH Traufhöhe, Höchsttraufhöhe
- BAUWEISE BAUGEBIETS**
- o Offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser
-  Nur Einzel- und Mehrfamilienhäuser
-  Baugrenze
- GEMEINBEDARF**
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Kindertagesstätte
- VERKEHRSFLÄCHEN**
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzung
- FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR**
-  Flächen für den Verkehr
-  Abwasser, Pumpstation
-  Regenwasserkläranlage
-  Abwasserleitung
- GRÜNFLÄCHEN**
-  Grünanlage, öffentliche
-  Teilfläche der öffentlichen Grünanlage
- NUTZUNGSREGELUNG ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG**
-  Umgrenzung von Grünflächen und zur Entwicklung (BauGB)
-  Bäume zu erhalten (BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERLEGUNGEN**
-  Umgrenzung von Landschaftsschutzgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet (2. Juli 1968)

Das Plangebiet liegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blumenthal vom 11. November 1968. Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die in der Verordnung vom 2. Juli 1968 festgesetzten Nutzungsregeln auf.

Über die Festsetzung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blumenthal vom 11. November 1968 sind die in der Verordnung vom 2. Juli 1968 festgesetzten Nutzungsregeln zu beachten. Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die in der Verordnung vom 2. Juli 1968 festgesetzten Nutzungsregeln auf.

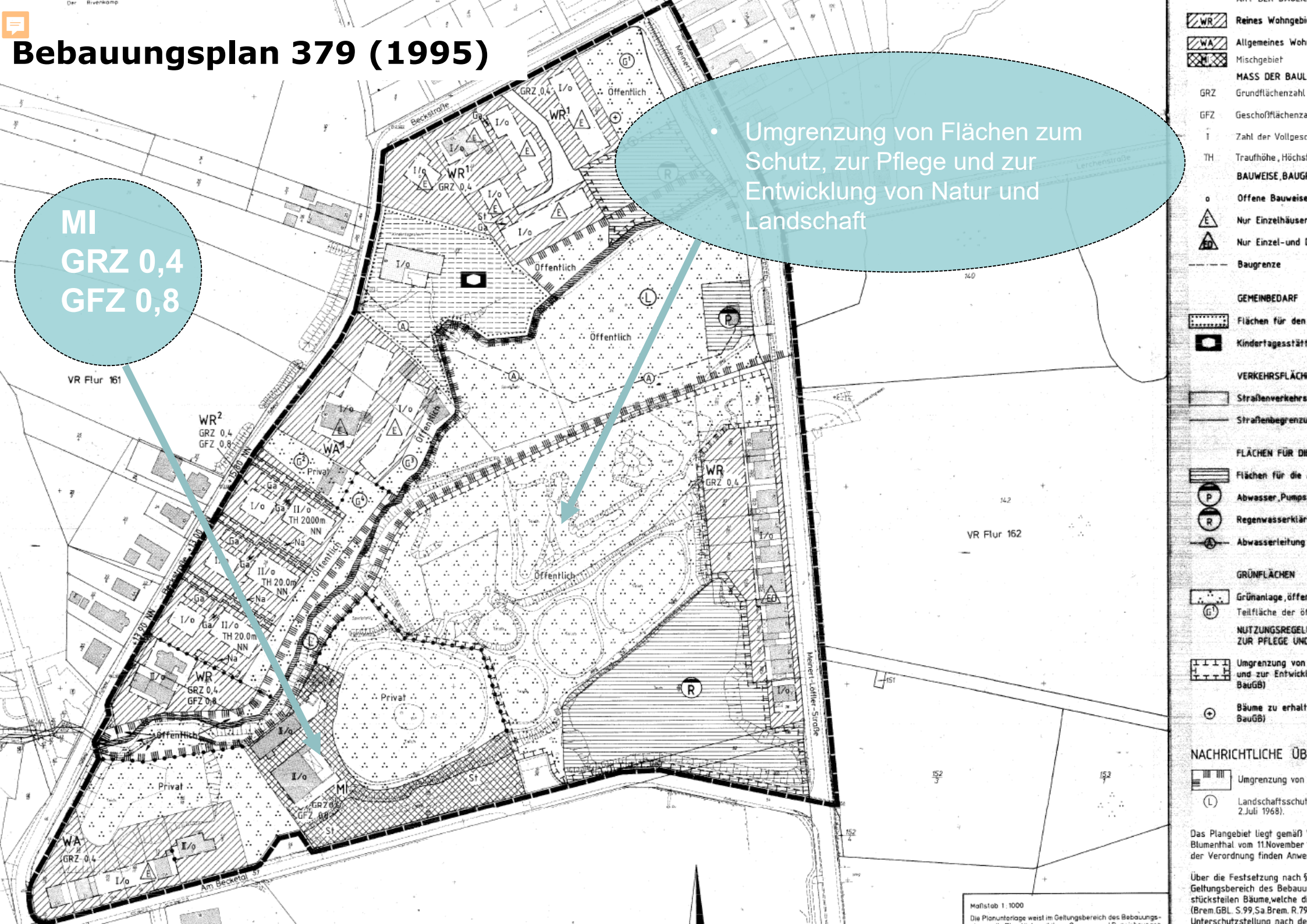
Maststab 1:1000
Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die in der Verordnung vom 2. Juli 1968 festgesetzten Nutzungsregeln auf.



Bebauungsplan 379 (1995)

MI
GRZ 0,4
GFZ 0,8

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



	Reines Wohngebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
MASS DER BAU...	
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
TH	Traufhöhe, Höchsttraufhöhe
BAUWEISE, BAUGESTALTUNG	
o	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser
	Nur Einzel- und Doppelhäuser
- - -	Baugrenze
GEMEINBEDARF	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kindertagesstätte
VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzung
FLÄCHEN FÜR DIE VERKEHRSMITTEL	
	Abwasser, Pumpstation
	Regenwasserklärbehälter
	Abwasserleitung
GRÜNFLÄCHEN	
	Grünanlage, öffentliche Grünfläche
	Teilfläche der öffentlichen Grünanlage
NUTZUNGSREGELUNG ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG	
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB)
	Bäume zu erhalten (BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBER

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (BauGB)

Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgesetz vom 2. Juli 1968)

Das Plangebiet liegt gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blumenthal vom 11. November 1968. Die Planunterlagen sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Verordnung finden Anwendung.

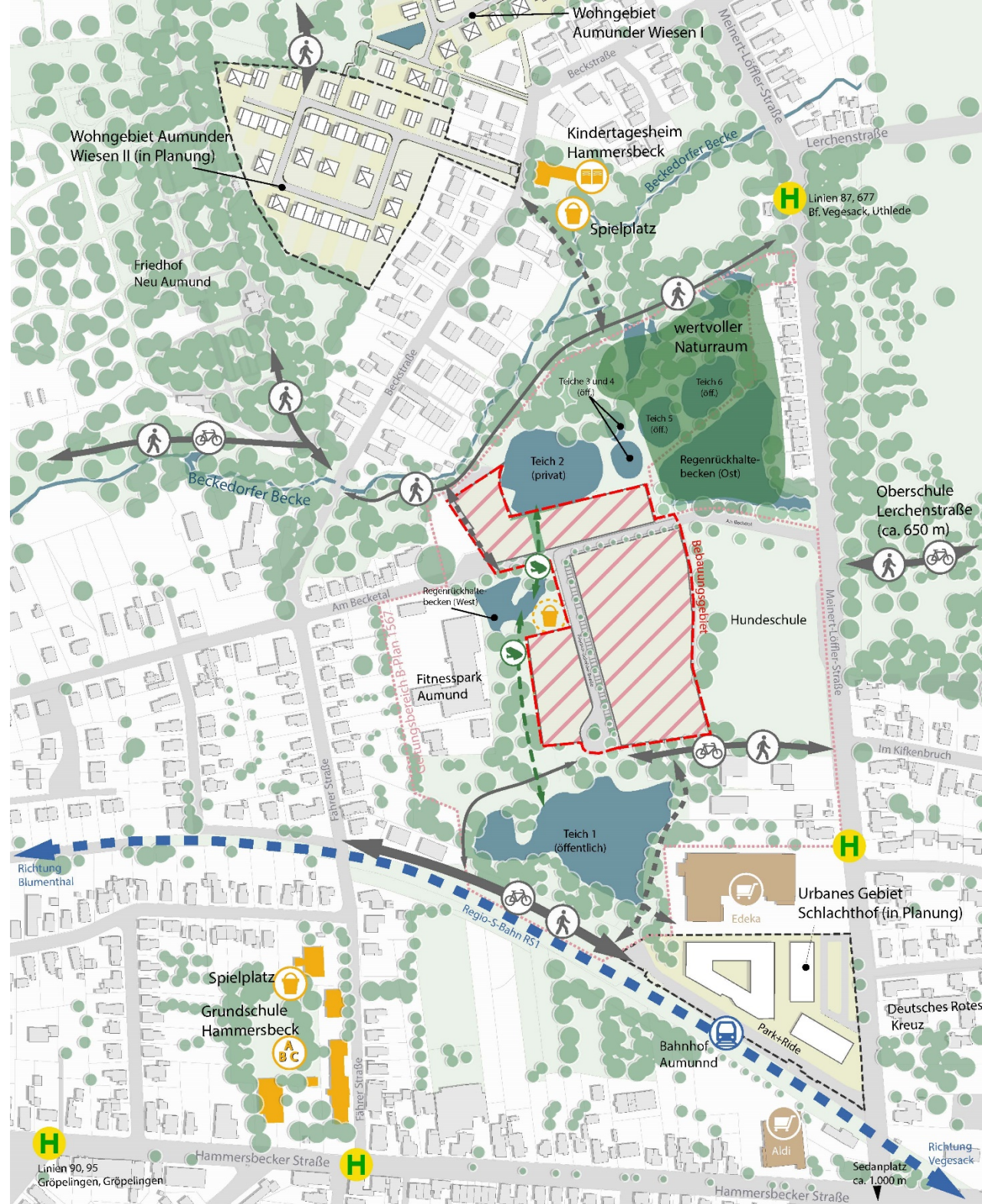
Über die Festsetzung nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blumenthal vom 11. November 1968 sind die stückweisen Bäume, welche die Anforderungen der Verordnung (Brem. GBL S. 99, Sa. Brem. R. 79) erfüllen, in der Planunterlagen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festzustellen.

Maßstab 1:1000
Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Blumenthal vom 11. November 1968 die stückweisen Bäume, welche die Anforderungen der Verordnung (Brem. GBL S. 99, Sa. Brem. R. 79) erfüllen, in der Planunterlagen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festzustellen.

Rahmenplan 2019

- Nutzung brachliegender oder untergenutzter Flächen
- Verknüpfung durch Fuß- und Radwege

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





Städtebaulicher Entwurf



- SEELAND**
80 Reihenhaus
14 von 20 Reihenhaus aufgeführt
(Reihenhaus 2.0-3.11 und RH-Zelle 6)
- Stellplätze auf eigenem Grundstück**
(1) Stellplatz je Wohneinheit
RH-Zelle 1
RH-Zelle 2
RH-Zelle 6
- Stellplätze in Carportanlagen**
(1) Stellplatz je Wohneinheit
RH-Zelle 1
RH-Zelle 4 (teilweise)
RH-Zelle 6
- Stellplätze in Carportanlagen**
(1) Stellplatz je Wohneinheit + Abstellraum
RH-Zelle 4 (teilweise)
RH-Zelle 6
- 16 zusätzliche Stellplätze (Carportanlage)
8 zusätzliche Stellplätze (Carport)
- Stellplätze im öffentlichen Raum**
(Beschreibung Stellplätze)
33 vorhandene Stellplätze
32 im 1. und 2. BGF-Erdgeschoss
1 Bike-Station
- 1 Ausweisung Fußweg (Ausschnitt des Wohnkomplexes) im Garage + einem Privatweg
2 Spielplatz (Schiebvorlage BSN/BPV)
3 Parkweg im Bereich über dem Komplex (ausgestrichelt)
- 10 Bäume (Ausweisung) + Neuanlage
Vorzeichen ASB/ASL
17 Änderung Fußweg?
9 Ausweisung über dem
11 Blattrücken propter Bsp
10. zusätzliche Anweisung an vord. Weg?
11. Freizeitanlage (wie Rostbraten)
12. Hauszweckherke o. gdw. entlang der Grünanlage und Grundstückswand
13. Begrünung bei Überhöhen
14. Klein- und Mittel-Planzierung

Darstellung der Bäume auf dem Flurstück 62/4 nur exemplarisch (es liegt kein Aufmaß vor)

Darstellung der Bäume auf dem Flurstück 65/8 nur exemplarisch (es liegt kein Aufmaß vor)

Stand Mai 2019

Städtebaulicher Entwurf

- 80 Einfamilienhäuser (Reihenhäuser)
25% davon als geförderter Wohnungsbau
- Nutzung bestehende Straße + private Wohnwege
- 104 Stellplätze (Carports, Garagen)
33 Besucherstellplätze
- Neuanlage und Verbreiterung Fußwege
- Beibehaltung Fuß-/Radweg Am Becketal
- Neuanlage zentral gelegener Spielplatz
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken
- Berücksichtigung von Amphibienwanderwegen
- Fußläufige Verbindungen zu benachbarten Quartieren, Bahnhof und Verbrauchermärkten





Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!