



Bebauungsplan 1569
Einwohnerversammlung
27. November 2018

Städtebauliche Konzeption

Öffentliche Vorstellung im Beirat: 14.06.2018

Abstimmung Verkehrsplanung: 07.09.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung: 13.09.2018 – 27.09.2018

Öffentliche Vorstellung im Beirat: 18.10.2018

Einwohnerversammlung § 3 Abs. 1 BauGB: 27.11.2018

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Öffentliche Auslegung + Beteiligung der Behörden

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)

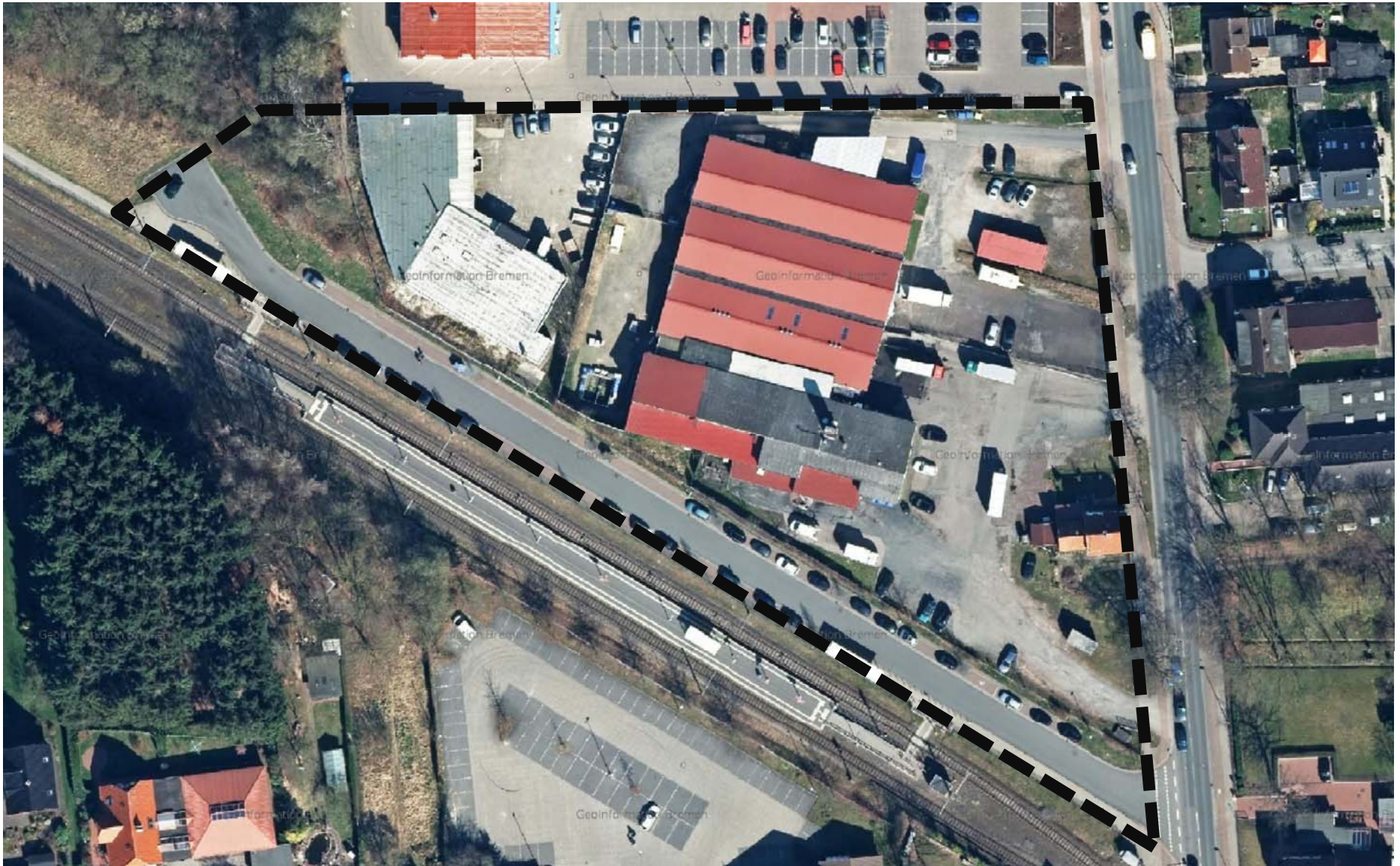
Planverfahren



Plangebiet



Plangebiet



Quelle: Geoinformation Bremen

Plangebiet

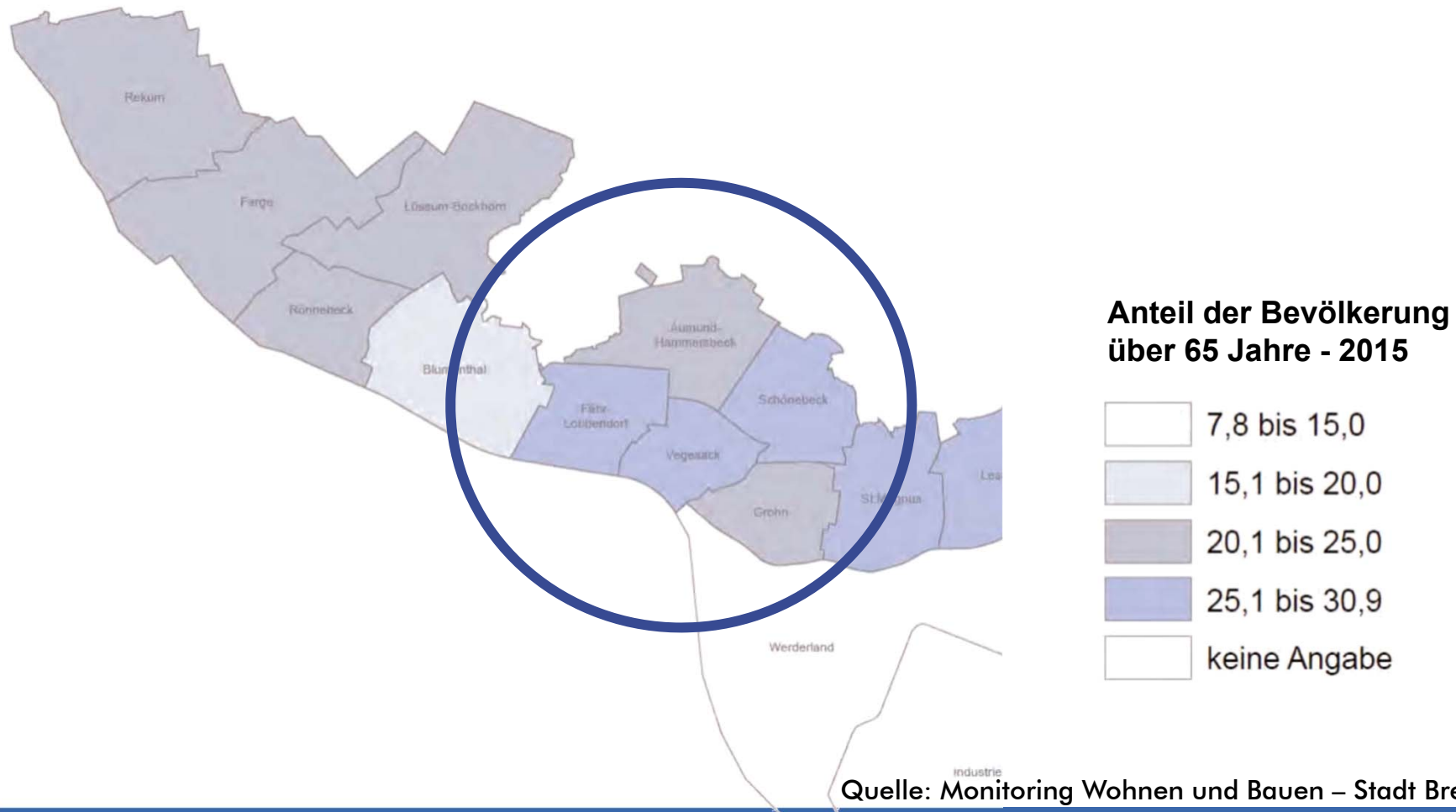


Plangebiet: Erschließung (Osten): Meinert-Löffler-Straße



Erschließung (Westen): P + R-Straße

- Nachnutzung der brachfallenden gewerblichen Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs durch eine Seniorenwohnanlage sowie weitere Nutzungen (Wohnungen, Ärzte, Dienstleistungen, kleine Geschäfte)

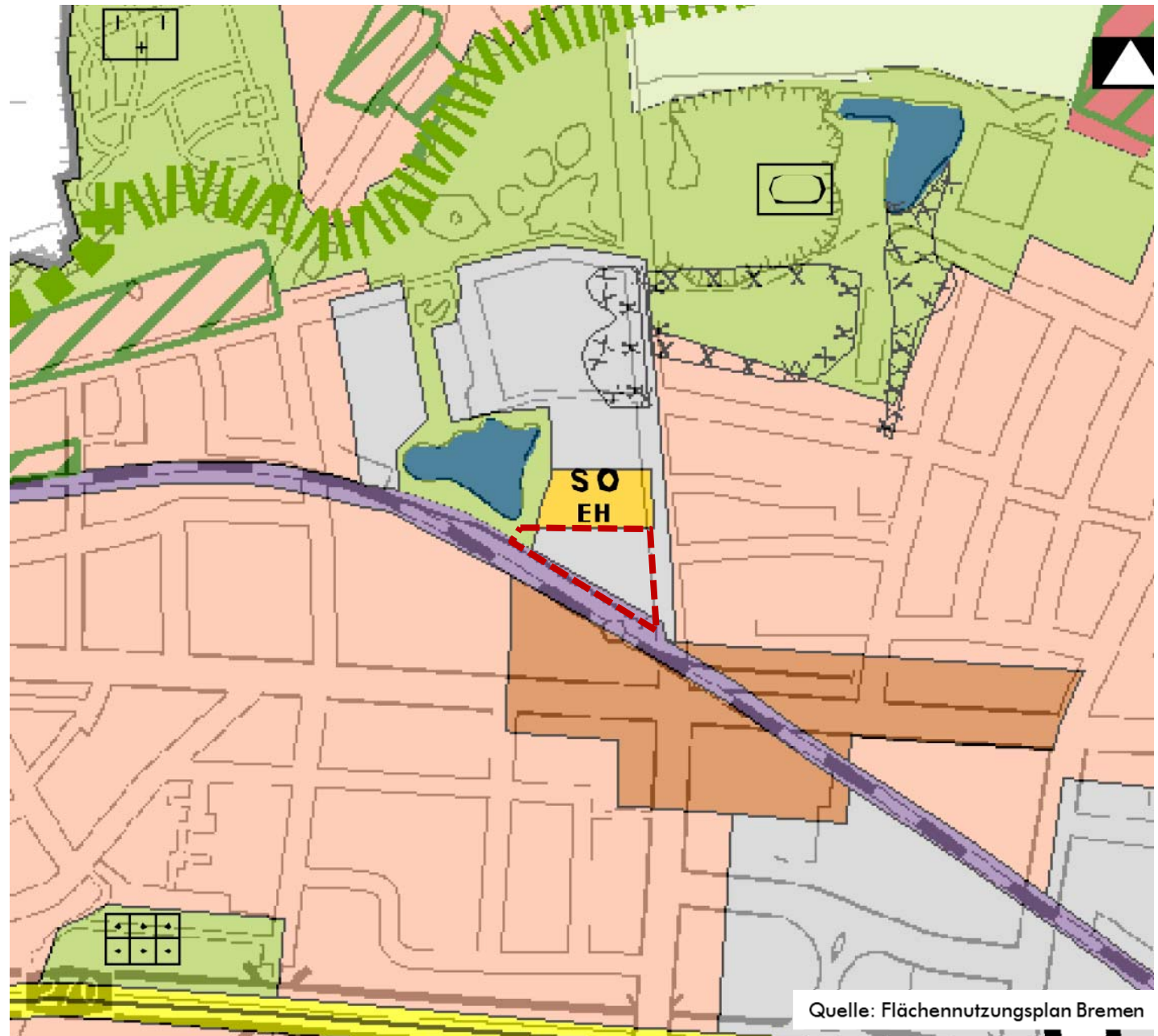


Anlass und Ziele

Gewerbliche Baufläche

Fläche für Bahnanlagen

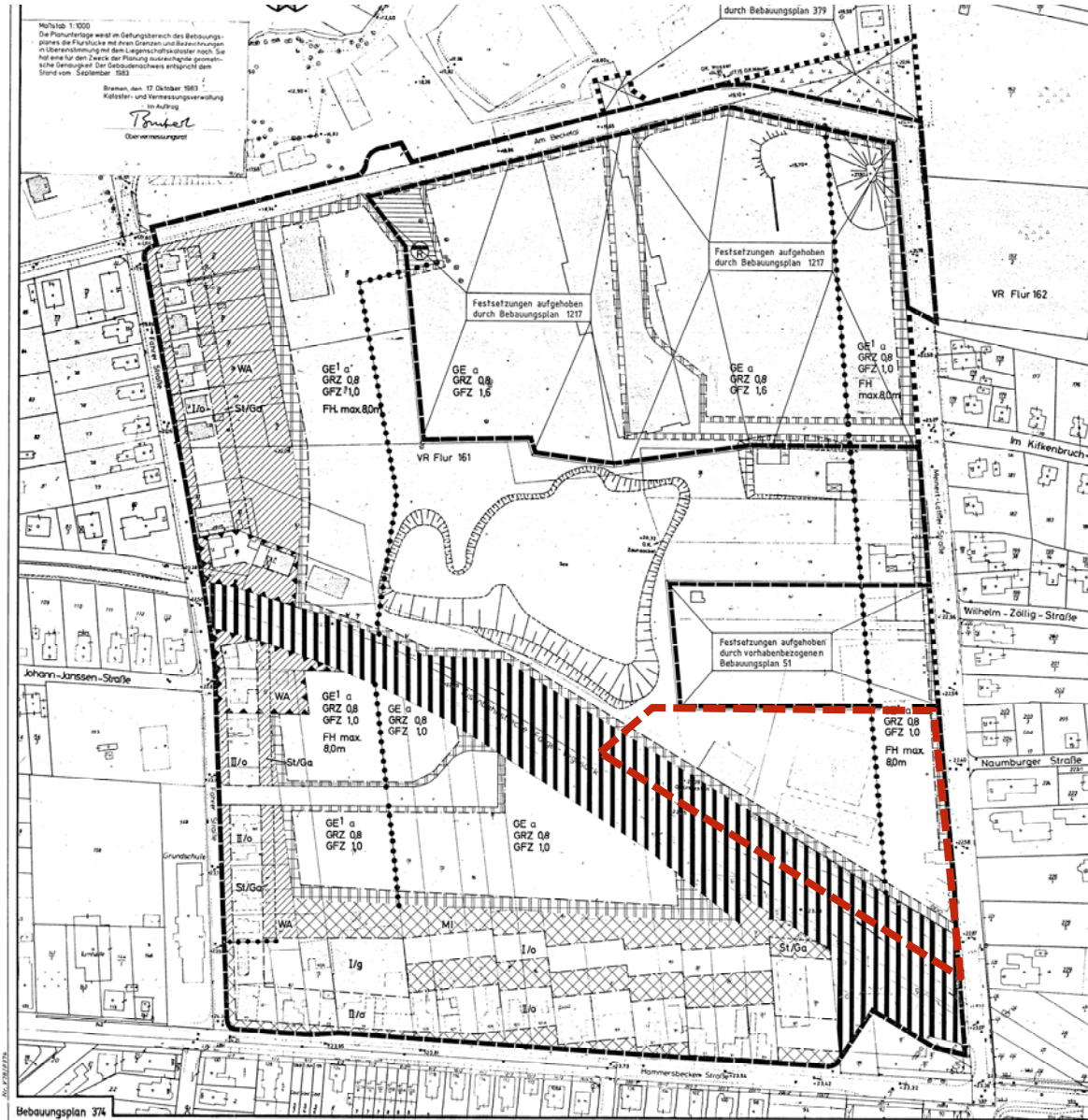
Grünfläche



Quelle: Flächennutzungsplan Bremen

Planungsrecht - Flächennutzungsplan

Gewerbegebiet (GE) und Fläche für Bahnanlagen

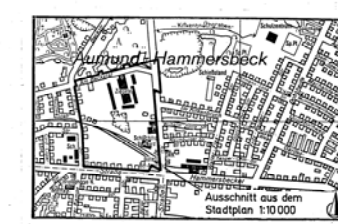


- Mischgebiet**
Gewerbegebiet
Gewerbegebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschöfflichezahl
 II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
 FH Firsthöhe max 8,0m
- BAUWEISE, BAUWEISEN**
 o Offene Bauweise
 a Abweichende Bauweise
 - Baugrenzen
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR**
 Bahnanlagen
- VERKEHRSPHÄCHEN**
 Straßeneckflächen
 Straßbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
 Grünflächen (öffentlich)
- FLÄCHEN FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWASSER**
 Rückhaltebecken für Oberflächenwasser
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - Stellplätze und Garagen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1) Nr.21 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 Bauordnungsverordnung, soweit sie Gebäude im Sinne des §12 Bremische Landesbauordnung sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 3) Soweit in den Bebauungsplänen keine anderen Festsetzungen über die Grundflächenzahl und Geschöfflichezahl getroffen worden sind, gelten für die Grundflächenzahl und Geschöfflichezahl die Höchstwerte des §17 Abs.1 Bauordnungsverordnung.
 4) In dem entsprechend gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches sind bauliche Verkehren gemäß §9 Abs.1 Nr.25 Bundesbaugesetz zu treffen. Bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die in diesem Teil errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes insbesondere durch bauliche Ausbildung z.B. Grundrissentwurf, Schallschutzmaße und -wände, die Stellung der baulichen Anlagen zu gewährleisten, daß in Außenräumen folgende Mittelungswerte nicht überschritten werden:
 tagsüber 35 dB (A)
 nachts 30 dB (A)
 5) In dem mit GE1 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe, Betriebsstellen und Anlagen zulässig, die beschonbare schützenswerte Gebiete anderer baulicher Nutzung nicht stören.
 6) In dem mit GE1 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 Baumschutzverordnung vom 22. März 1966 (Brem. GE 1, S. 53, 54, Brem. RT 90-a-6) genannten Voraussetzungen für die Umkreisbefreiung nach dem Bremischen Naturschutzgesetz erfüllen, nur dann entfernt werden und Arbeiten, 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 Baumschutzverordnung finden Anwendung. (Siehe auch Beiblatt)
- HINWEISE**
 Die Entwürfe innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.
 Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (GGBl. I, S. 793).
 Das Plangebiet liegt gemäß Entwurf der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Blumenhof vom 14.11.1979 in der festzusetzenden Schutzzone III A. Zum Schutz des Grundwassers können in diesem Gebiet Schutzbestimmungen nach §41 Abs.3 Brem. Wasser- gesetz erlassen werden.
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.
- Änderungshinweis**
 ■ ■ ■ Aufgehobene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Neue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- runter Straße
- Am Becketal (z.Teil einschließlich)
- Meiner-Löffler-Straße (z.Teil einschließlich)
- 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 16.3.1986

Baumt Bremen-Nord
 Bremen, den 16.3.1986

Im Auftrag
 gez. Kriemeyer
 Senator

Siegel
 gez. Meyer
 Bauinspektor

Der Amtsleiter
 gez. Hothorn
 Lfd. Bauinspektor

Dieser Plan hat im Baumt Bremen-Nord
 vom 16.3.1986 bis 16.3.1986
 gemäß §2a Absatz 5 Bundesbaugesetz
 öffentlich ausgeteilt.

Beschlossen in der Sitzung
 der Stadtürgerschaft am
 1.9.1986

Beschlossen in der Sitzung
 des Senats am
 22.7.1986

Siegel
 gez. Dr. Biebach
 Direktor der
 Bremischen Bürgermeisterei

Siegel
 gez. Meyer
 Senator

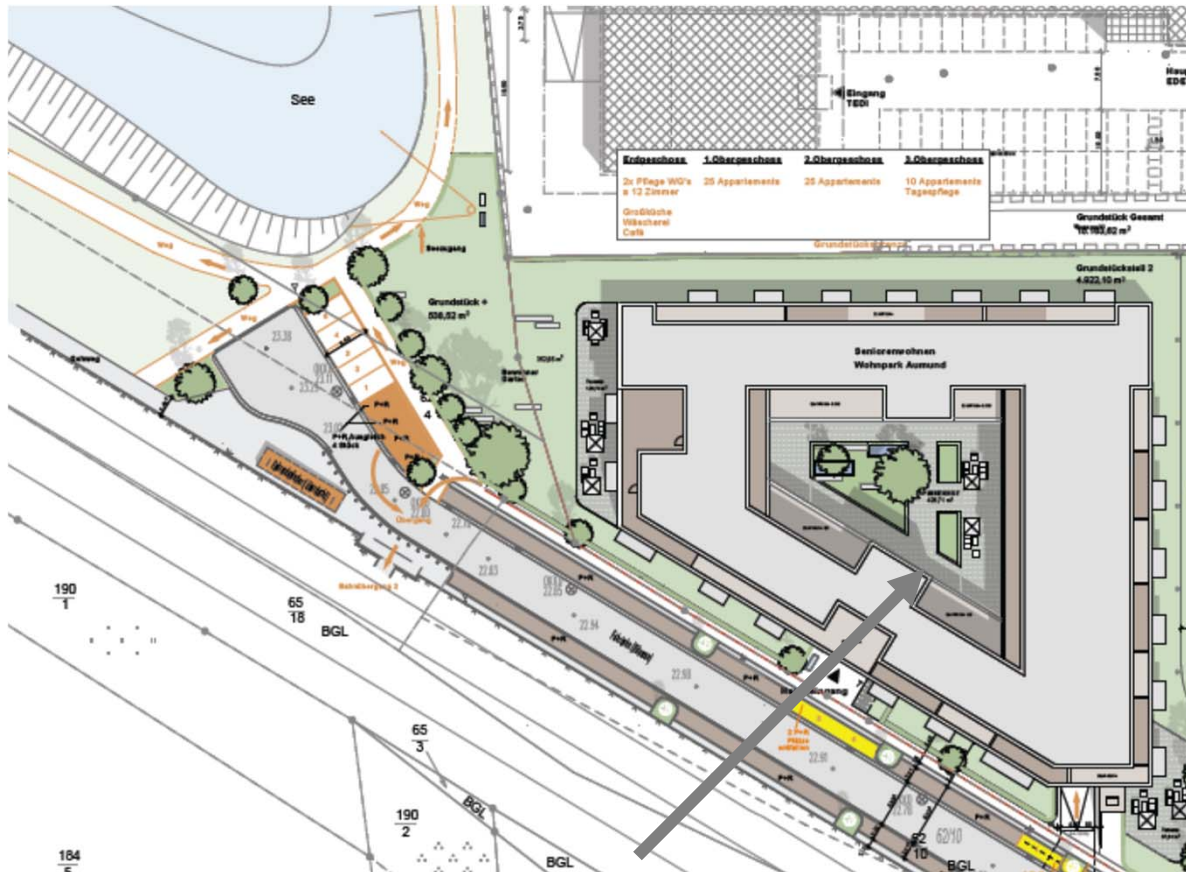
Bekanntmachung gemäß §12 Bundesbaugesetz im Amtsblatt
 der Freien Hansestadt Bremen am 30.3.1986, Seite 432

Rechtliche Grundlagen: Bundesbaugesetz
 Bauordnungsverordnung x
 Planzeichenverordnung

Bearbeitet: Thumm
 Gezeichnet: Weber
 04010064 25051084 11-10-1084
 1412-1064 24.05.1065 23.07.1065
 20.01.066 03.10.1066 16.11.1066
 01.10-1066 05.10-1066

Bebauungsplan
 374
 mit Änderung

B-Plan 374 (1986)



- 2 Pflege-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmern
- rd. 500 m² Tagespflege für ca. 20 Personen
- 60 Senioren-Service-Appartements
- Tiefgarage, Wäscherei, Großküche und Bewohner-Café



- Ca. 20 kleine Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert
- Praxen und kleine Geschäfte mit einer Verkaufsfläche unter 200 m²



- 2 Pflege-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmern
- rd. 500 m² Tagespflege für ca. 20 Personen
- 60 Senioren-Service-Appartements
- Tiefgarage, Wäscherei, Großküche und Bewohner-Café

Quelle: M Projekt



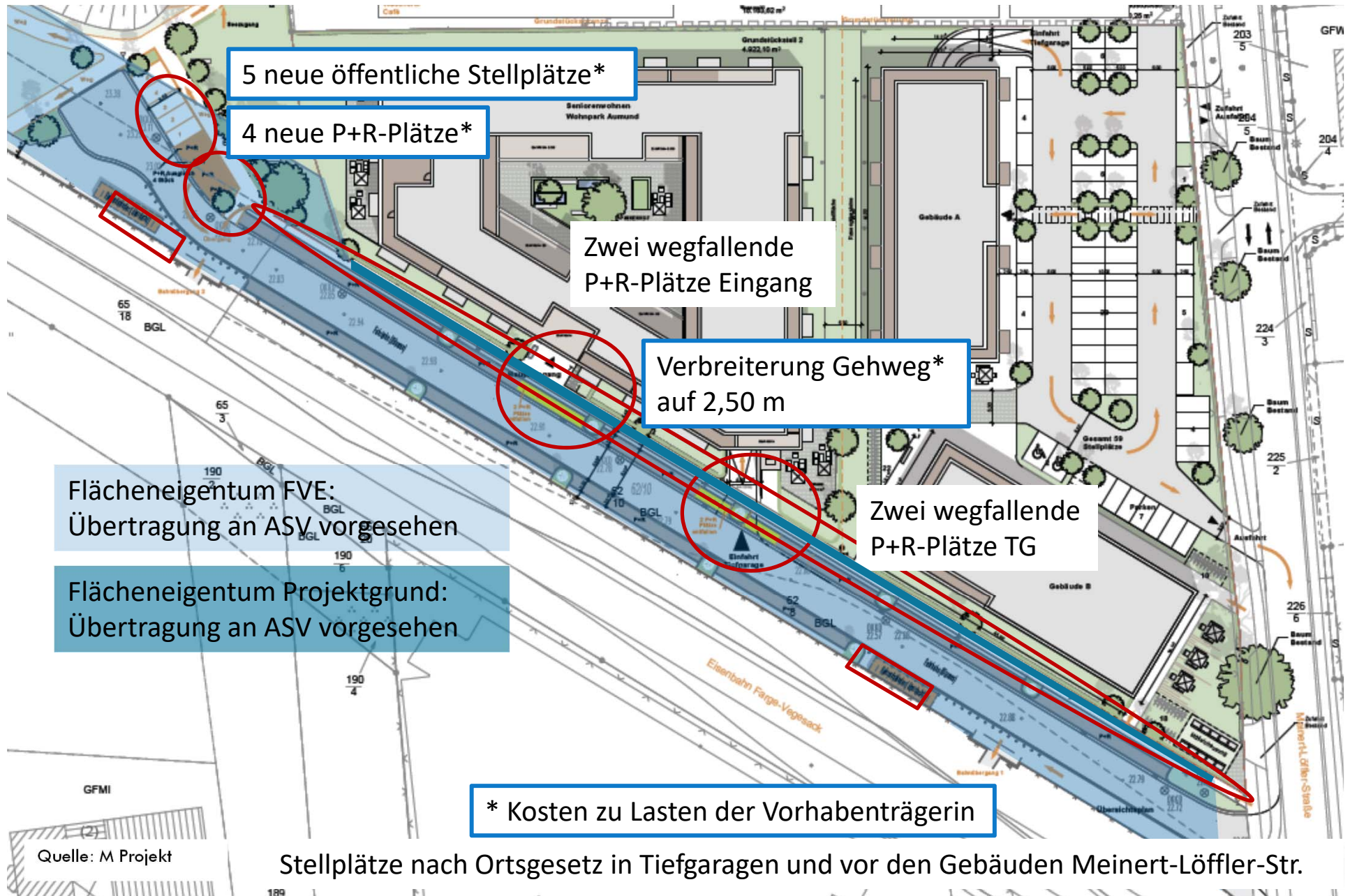
Quelle: M Projekt

Städtebauliche Konzeption



Quelle: M Projekt

Städtebauliche Konzeption



5 neue öffentliche Stellplätze*

4 neue P+R-Plätze*

Zwei wegfallende P+R-Plätze Eingang

Verbreiterung Gehweg* auf 2,50 m

Zwei wegfallende P+R-Plätze TG

Flächeneigentum FVE:
Übertragung an ASV vorgesehen

Flächeneigentum Projektgrund:
Übertragung an ASV vorgesehen

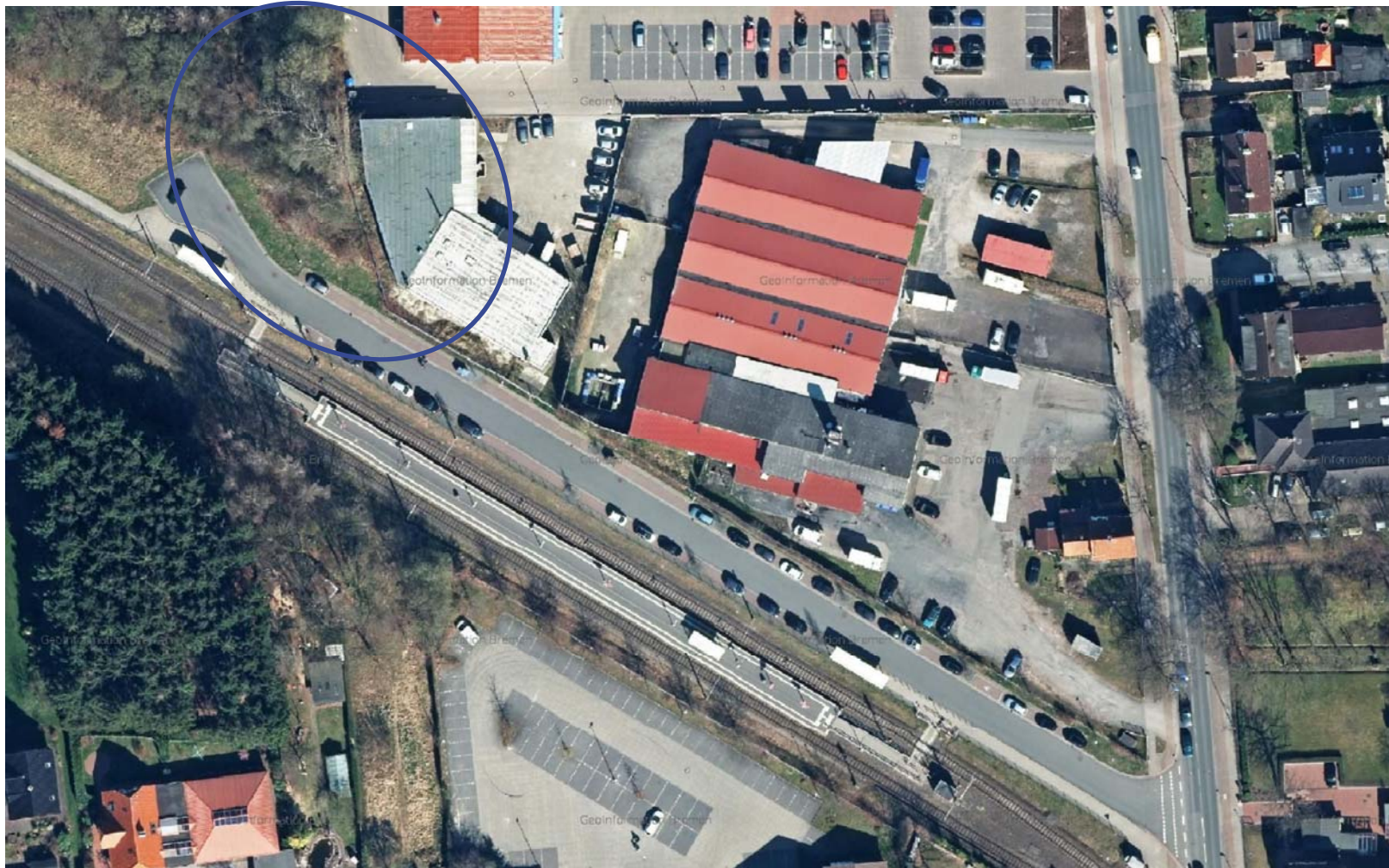
* Kosten zu Lasten der Vorhabenträgerin

Stellplätze nach Ortsgesetz in Tiefgaragen und vor den Gebäuden Meinert-Löffler-Str.

Erschließung

Quelle: M Projekt

- Keine geschützten Bäume im Gebiet, nur einige Birken und Salweiden auf der ungepflegten Grünfläche an der Wendeanlage



Quelle: GeoInformation Bremen

Grünflächen / Baumschutz

Lärm: Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse über passive Schallschutzmaßnahmen

- Südöstliche Ecke: Ausschluss von Wohnen (nachts > 60 dB(A))
- Tags: mittlerer Innenpegel von 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern
- Nachts: mittlerer Innenpegel von 30 dB(A) bei gekippten Fenstern oder durch schallgedämmte Lüftungselemente
- Schutz von Terrassen, Balkonen, Loggien
=> Festsetzung im Bebauungsplan

Elektromagnetische Felder (Untersuchung aus dem Jahr 2010):

- Im Bereich des Bahnhofs Aumund führt zweigleisige Elektrifizierung zur Verringerung der Flussdichte => keine Überschreitung des Bremer Vorsorgewertes von $0,3 \mu\text{T}$

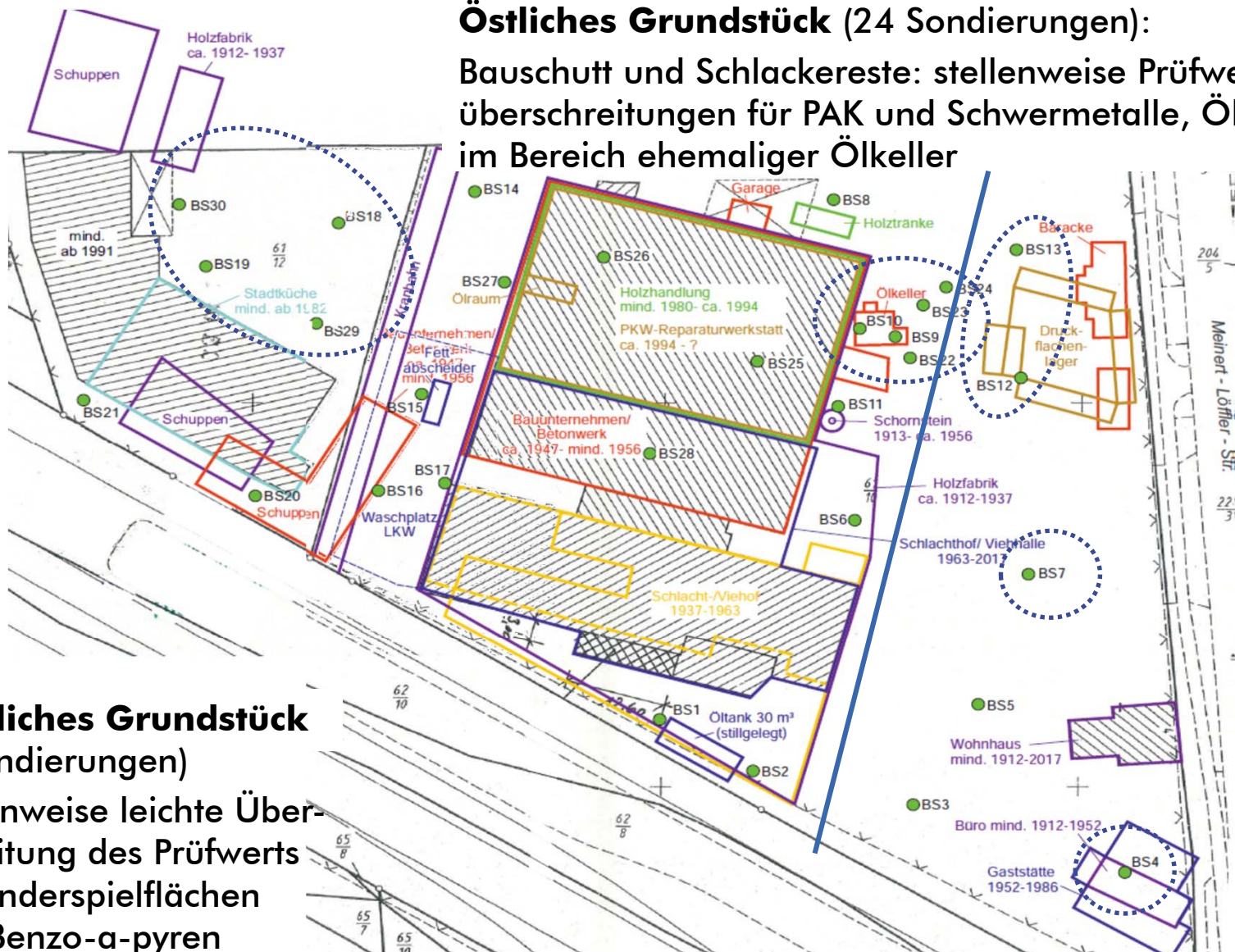
Entwässerung: Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich

=> Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in Abstimmung mit HanseWasser

Immissionsschutz (Lärm / Elektromog), Entwässerung

Östliches Grundstück (24 Sondierungen):

Bauschutt und Schlackereste: stellenweise Prüfwert-
überschreitungen für PAK und Schwermetalle, Ölschaden
im Bereich ehemaliger Ölkeller



Westliches Grundstück (6 Sondierungen)

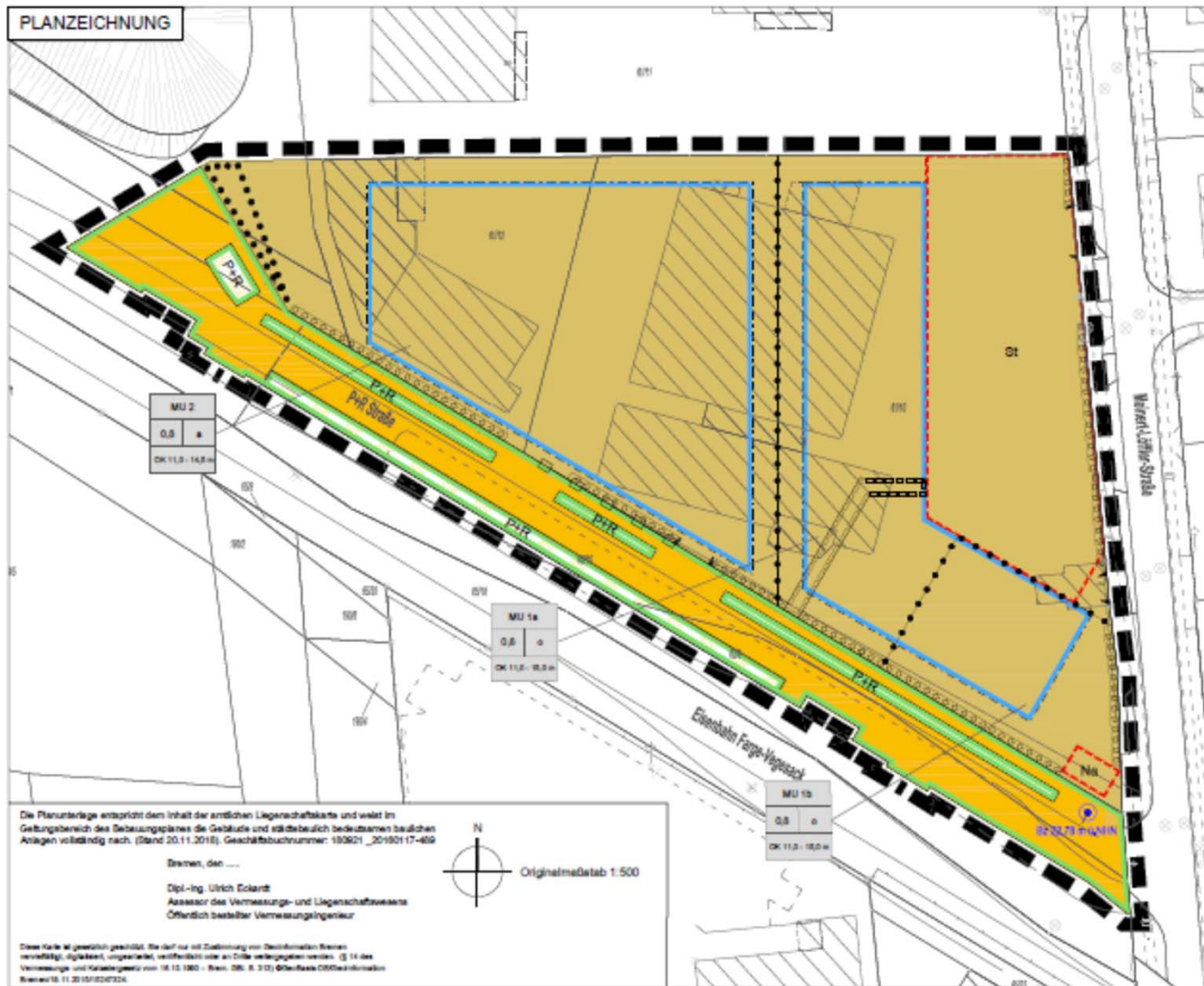
Stellenweise leichte Über-
schreitung des Prüfwerts
für Kinderspielflächen
PAK-Benzo-a-pyren

Quelle: Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2017

=> Sanierungsvereinbarung ist bereits abgeschlossen

Altlasten

- Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)



Art der Nutzung / Baugebiet

Städtebauliche Konzeption

Öffentliche Vorstellung im Beirat: 14.06.2018

Abstimmung Verkehrsplanung: 07.09.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung: 13.09.2018 – 27.09.2018

Öffentliche Vorstellung im Beirat: 18.10.2018

Einwohnerversammlung § 3 Abs. 1 BauGB: 27.11.2018

Nov./ Dezember

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Januar 2019

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Öffentliche Auslegung + Beteiligung der Behörden

März 2019

Keine Planänderung
(Begründung darf
geändert werden)

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

Mai 2019

**Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)**

Weiteres Verfahren

**Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!