



Bebauungsplan 2460

„Dedesdorfer Platz“

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

8. September 2016

- Akteure
- Planverfahren
- Plangebiet
- Anlass und Ziele
- Vorgaben
- Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept
- Bebauungsplan-Vorentwurf
- Fachbelange
- Fragen und Anmerkungen

Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen

Projektkoordination

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Referat 7-2 Projektorientierte Innenstadt- und Stadtteilentwicklung

Ansprechpartner: Herr Imholze, Herr Liedke

Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Referat 62 Planung Bauordnung Bezirk West

Ansprechpartnerin: Frau Wedler

Planungsbüro

BPW baumgart+partner

Stadt- und Regionalplanung, Bremen

Ansprechpartner: Lars Lemke, Nicole Braun

Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

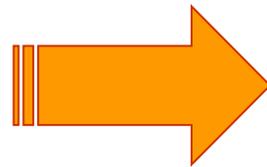
Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen



Aufstellungsbeschluss (Baudeputation)

Vorentwurf Bebauungsplan mit Begründung

Frühzeitige
Behördenbeteiligung

Fachplanungen
(Erschließung, Entwässerung, ...)

Einwohnerversammlung

Vorstellung im Beirat

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Beteiligung der Behörden

Öffentliche Auslegung

1 Monat

1 Monat

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)

„Dedesdorfer Platz“

Plangebiet

Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

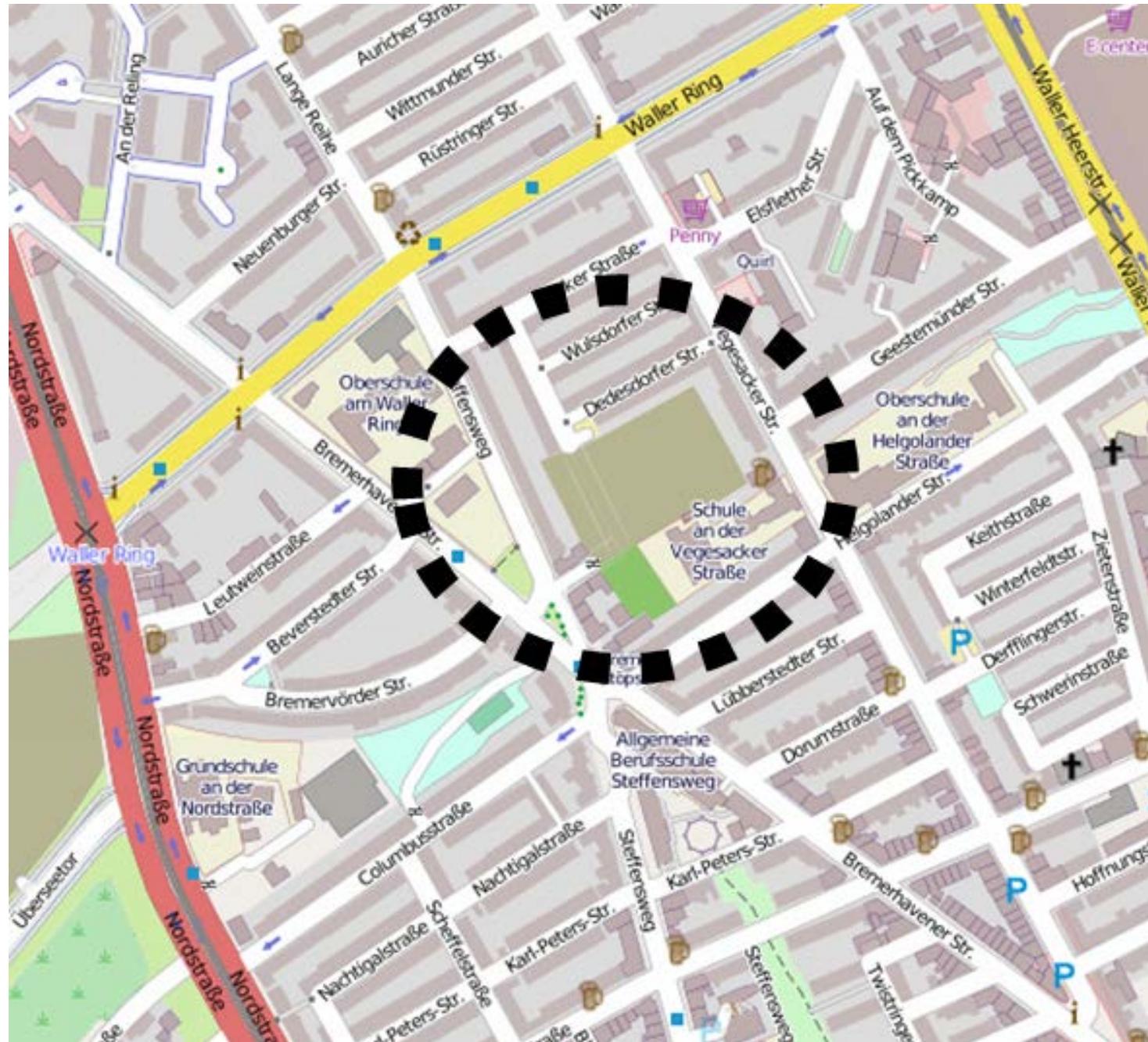
Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen





Schule am
...ller Ring

Oberschule an der
Helgolander Straße

Steffensweg

Steffensweg

Sandstedter Str.

Wulsdorfer Str.

Dedesdorfer Str.

Vegesacker Str.

Geestemünder Str.

Helgolander Str.

Bremervörder Str.

Bremervörder Str.

Steffensweg

Helgolander Str.

Vegesacker Str.

Abberstedter Str.

Hart Backbord

Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen

Planungsanlass

- Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes „Dedesdorfer Platz“ auf Grundlage eines städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs als Ergebnis eines Ideenwettbewerbs
- Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs



Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

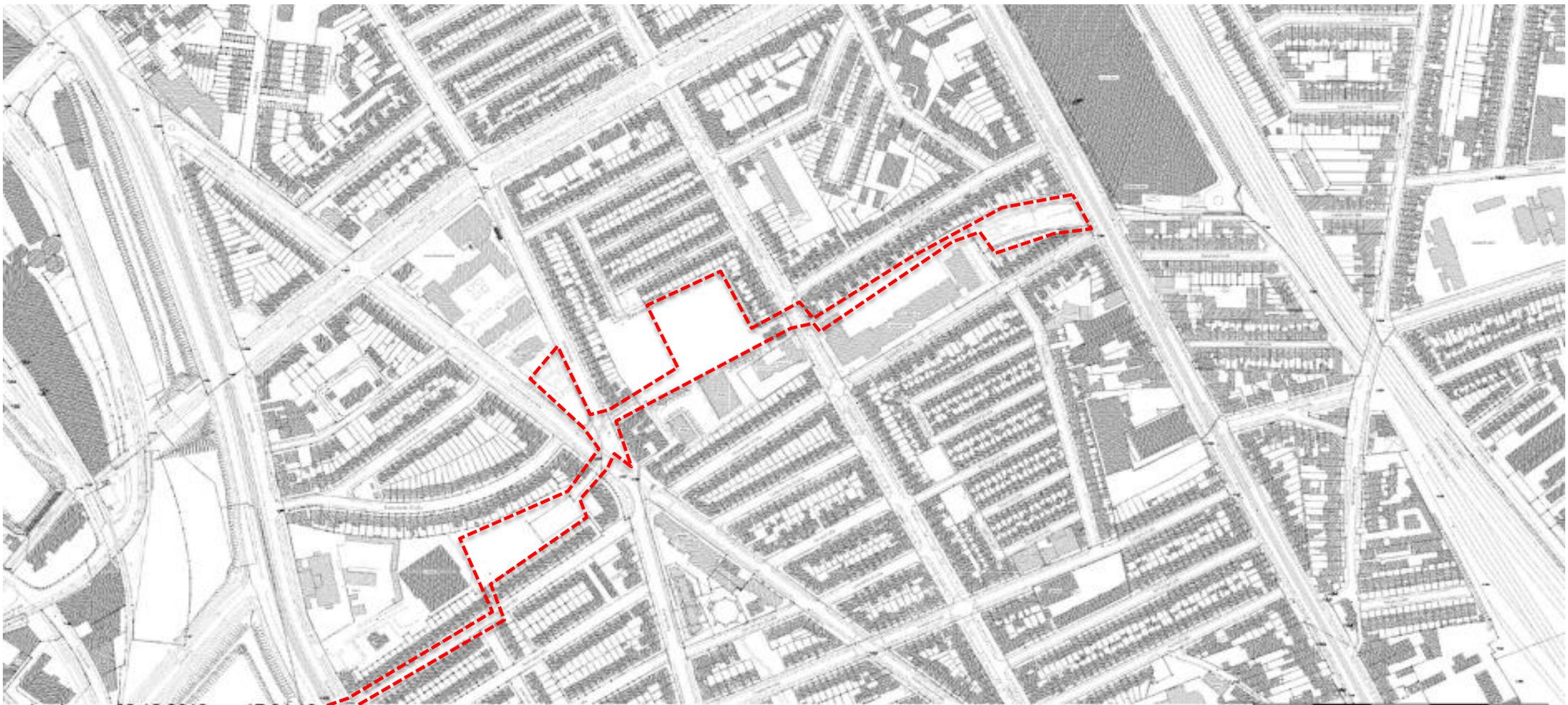
Fragen

Planungsziele

- Sicherung des Dedesdorfer Platzes als öffentliche multifunktionale Freifläche für das Quartier*
- Schaffung von Wohnraum in attraktiver innerstädtischer Lage*
- Bereitstellung der Grundstücke für Baugemeinschaften
- Stärkung des Ortsteils durch kleinteilige gewerbliche, gastronomische und kulturelle Nutzungen*
- Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes

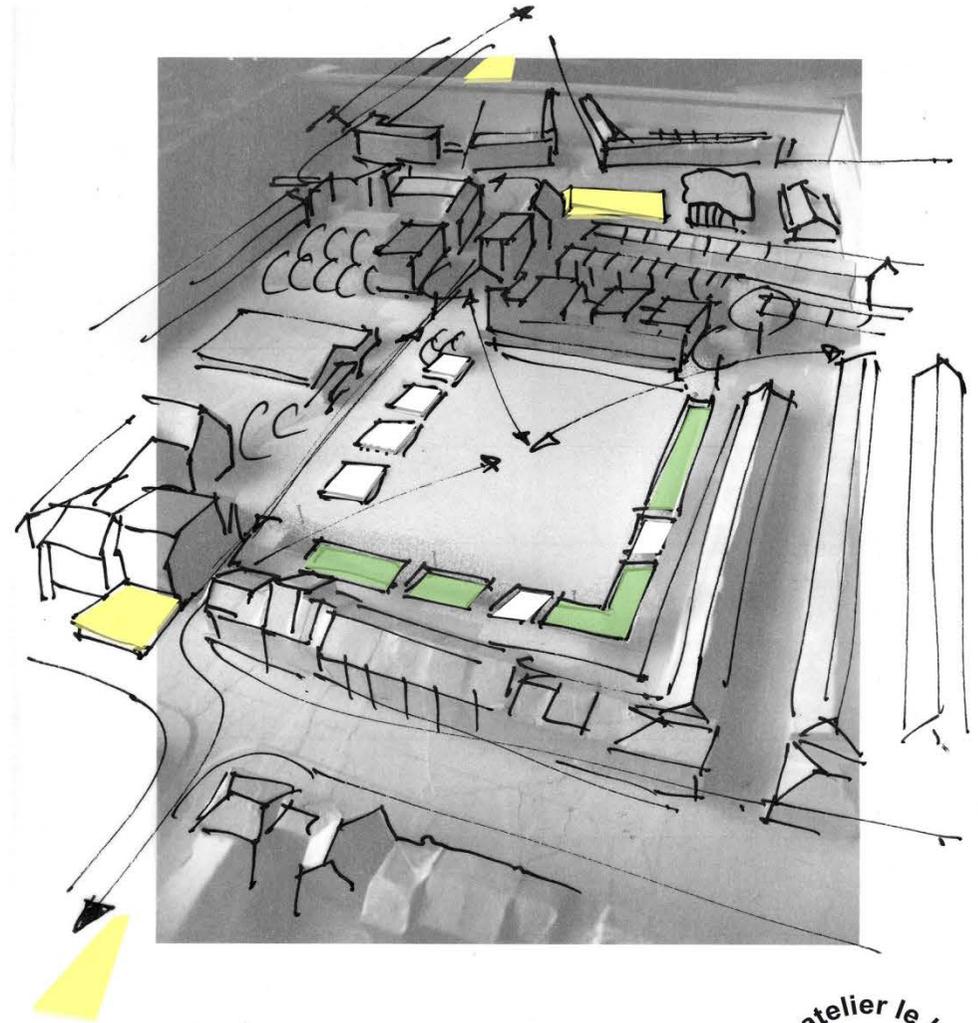
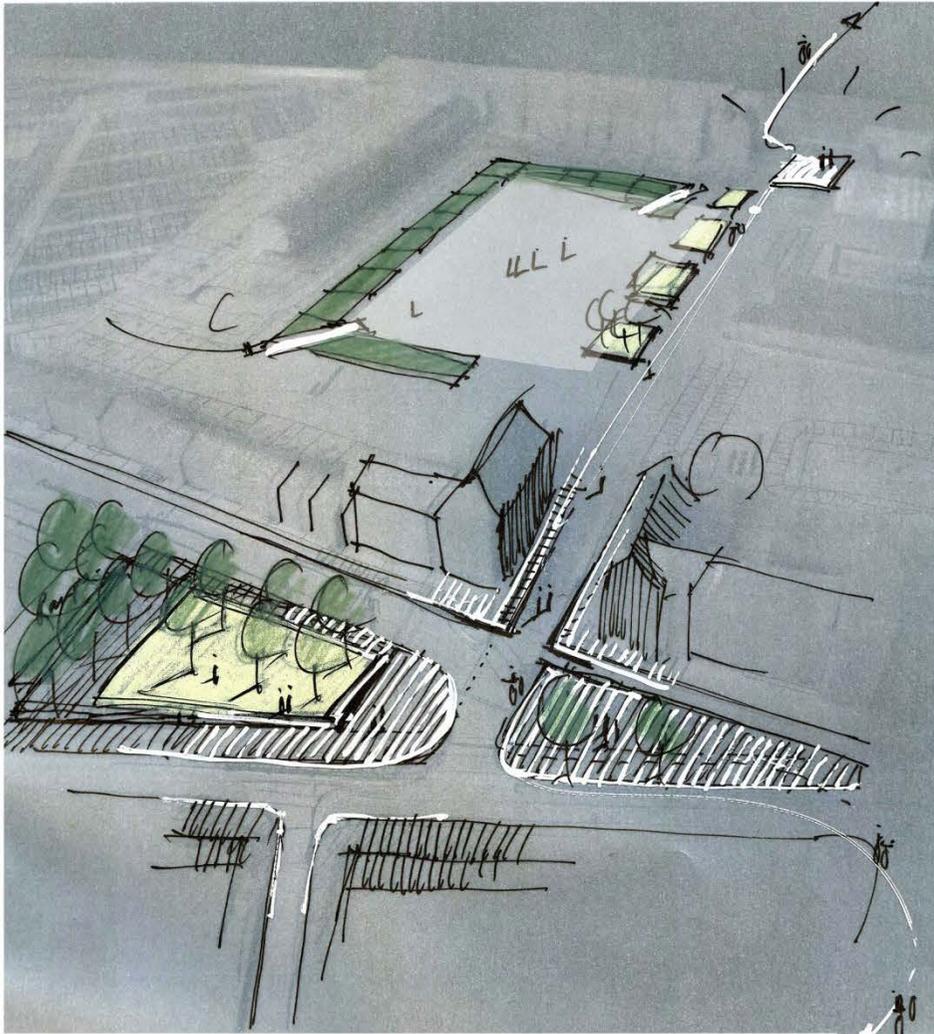
* Durch den Bebauungsplan umsetzbare Planungsziele.

Dedesdorfer Platz



Ausdehnung des Betrachtungsraums, Verbesserung der Durchlässigkeit im Stadtteil und Einsatz von Städtebaufördermitteln

Dedesdorfer Straße



Erweiterung des öffentlichen Raums und seiner Gestaltung mit Städtebaufördermitteln

Grundlagen des Aufstellungsbeschlusses zum BP 2460 vom 5. 2. 2015

Beschluss des Beirates Walle vom 2.4.2014

Der von Frau Dr. Reuther vorgestellte Entwurf stellt die Rahmenbedingungen ... dar.
Der Beirat stimmt dem städtebaulichen und freiräumlichen Konzept zu,

Planungsbestandteile zur weiteren Bearbeitung:

- Gestaltung der Freiflächen unter Ausschluss motorisierten Durchgangsverkehrs
- Schaffung eines Anteils bezahlbaren Wohnraums
- Errichtung eines Ersatzobjektes für das Vereinsheim
- Berücksichtigung für sozialorientierte Projekte sowie genossenschaftliche und innovative Wohnform
- Vollständige Dioxinentsorgung
- Umfassende Berücksichtigung der Anwohnerinteressen im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess
- Parkraum und Mobilitätskonzept
- Finanzierung des Projektes im Rahmen Aktive Zentren
- Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
- Prüfung, die beidseitige Bebauung der Sandstedter Straße zugunsten einer größeren öffentlichen Freifläche auf dem Platz in der Tiefe der Bauobjekte zu verringern und den Zugang von der Lankenauer Straße offener zu gestalten.
- Der Beirat bittet SUVB, dafür Sorge zu tragen, dass im Fall der Bebaubarkeit der Bunkerfläche gleiche Bau- und Bruttogeschoßfläche von der sogenannten 2. Reihe der Sandstedter Straße verlagert und das Bauvolumen von 4.500 qm Baufläche nicht überschritten wird
- Gemeinsame Detailplanung

Städtebauliches Konzept (Stand: Mai 2016)

(Enthält noch nicht die Ergebnisse aus dem Mobilitätskonzept)



Städtebauliches Konzept (Aufstellungsbeschluss)



Präzisierte Städtebaulicher Entwurf BAR Arch.

Fachausschuss 26.5.2015

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Dedesdorfer Platz

Städtebau 1:1000



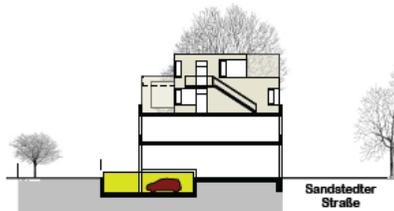
BGF - Berechnung

						BGF	Grundstück		
1 Torhaus 1	IV + D	D	1	84	84	772	358	0,77 GRZ	2,16 GFZ
		2-4	3	137	411				
		EG	1	277	277				
2 Torhaus 2	IV + D	D	1	217	217	1.447	604	0,46 GRZ	2,40 GFZ
		4	1	277	277				
		2-3	2	338	676				
		EG	1	277	277				
3 Mischhaus	III + D	D	1	336	336	2.117	1690	1,25 GFZ	0,29 GRZ
		3	1	453	453				
		2	1	664	664				
		EG	1	664	664				
4 Bunkergrundstück IV	IV	2-4	3	536	1.608	2.144	1855	1,16 GFZ	
		EG	1	536	536				
				Gesamtsumme		6.480	4.507		

Mögliche Lösungen für Stellplätze

Dedesdorfer Platz - Varianten für Stellplatzmöglichkeiten bei hohem Grundwasserstand

Souterrain-Garage

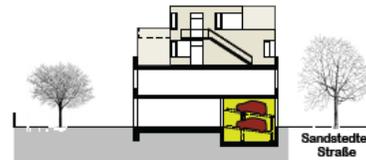


- + maximal viele Stellplätze
- nur in einem Gesamtprojekt möglich
- kostensintensiv (10 - 15.000€/Platz)



Beispiel für halboffene, mit Terrassen überdeckte Garage nach Kempe Till Architekten, Niederlande

Parkpaletten im Gebäude



- + kleine Einheit, flexibel in verschiedenen Projekten einsetzbar
- + in das Erdgeschoss integriert in Zukunft umnutzbar
- + relativ günstig (4 - 8.000€/Platz)
- nicht genügend Stellplätze
- nur in Kombination mit Mobilitätskonzept



Beispiel für in die Straßenfassade integrierte Parkpalette mit potenzieller Umnutzungsmöglichkeit, Architekt W. Popp, Berlin

Parkpaletten in Einhausung

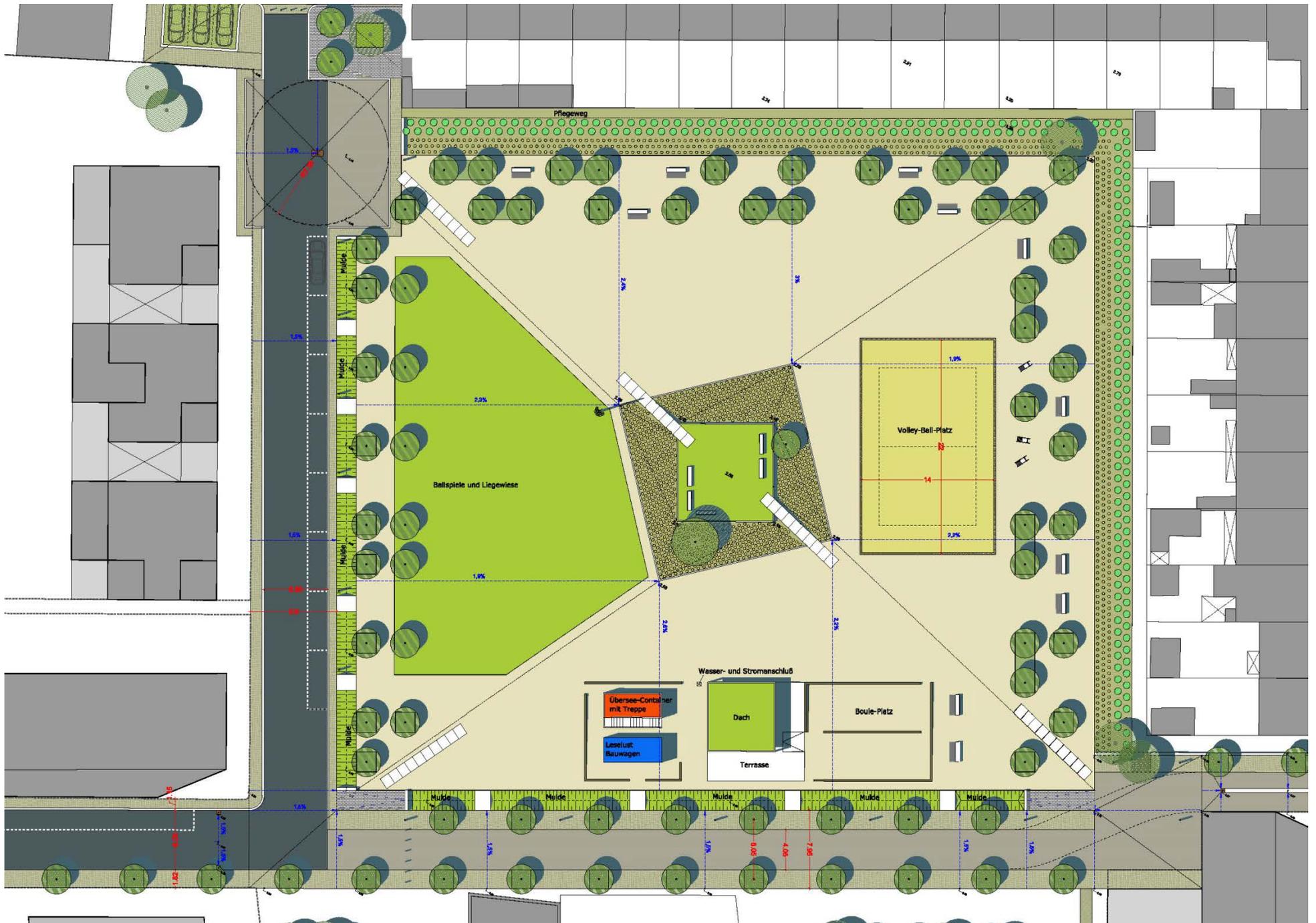


- + erfüllt Stellplatznachweis ohne Mobilitätskonzept für Grundstück 5 (14 Stellplätze)



Beispiel für überbaute Parkpaletten, Köln

Freiraumkonzept



Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen

Planungsrechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan:

Grünfläche, Wohnbaufläche, Grünverbindung



Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

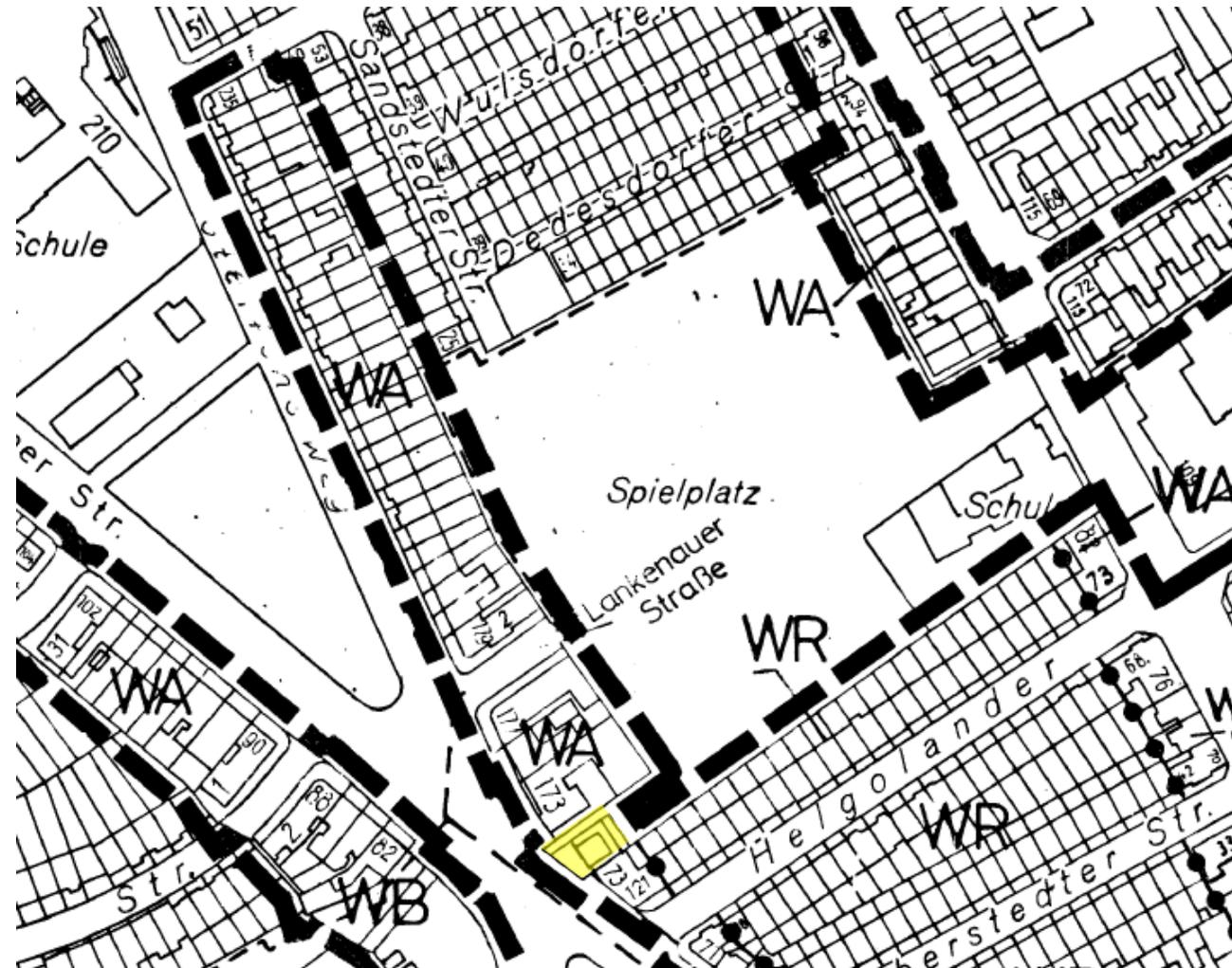
B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen

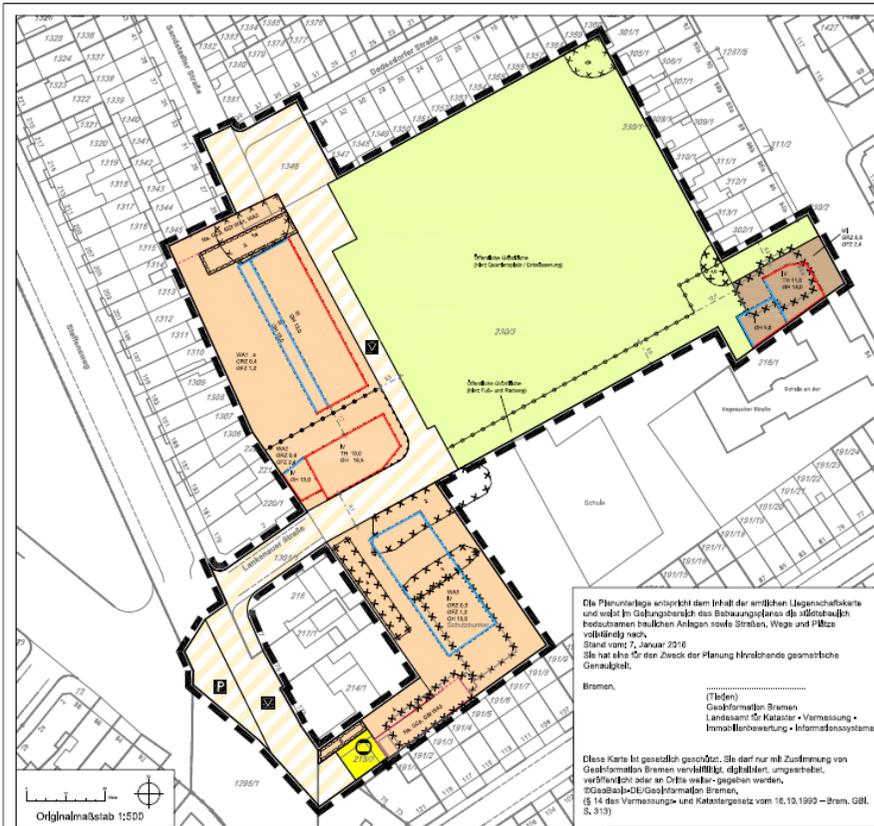
Planungsrechtliche Vorgaben

Rechtskräftiger Bebauungsplan 1906 (aus dem Jahr 1989)



→ Der überwiegende Teil des Plangebiets ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen

Vorentwurf Bebauungsplan



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA1 Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer)
- M Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- TH 11,0 Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt
- GH 13,0 Gebäuhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN

abwärtshaken Bauweise (s. technische Festsetzung Nr. 3)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Fläche für das Parken von Fahrzeugen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen: hier: Gasversorgungsanlagen

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: hier: Quartiersplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der städtischen Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NA), Gemeinschaftsplatz (GG), Gemeinschaftsstellplätze (GS)
- M: Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anwohner zu belastende Flächen
- M: Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anwohner und des kommunalen Versorgungsträgers zu belastende Flächen
- Bemalung von Abstellplätzen in Metern (Darstellung ohne Normcharakter)
- Abzurückende bauliche Anlage (Darstellung ohne Normcharakter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Baulinien des Bebauungsplans, Anlagen der Vermeidung, Gartenbauherstellung und Tierhaltung.
- In dem Mischgebiet sind folgende Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig: Umwandlungsflächen, Anlagen für Vermeidung, Gartenbauherstellung, Tierhaltung, Versorgungsflächen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO.
- In der abweichenden Bauweise gehen die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass an die rechtliche Grundbesitzgrenze nicht herangeführt werden muss.
- Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist zugunsten der Herstellung von Terrassen, Balkonen und Laubengängen zulässig, wenn diese bei Terrassen maximal 3,0 m und bei Balkonen sowie Laubengängen maximal 1,5 m betragen und diese untergeordnet sind. Terrassen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m über dem Gelände der Grundflächenzahl (GRZ) anrechenbar.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist für unterirdische Gänge (Tiefengänge) bis zur Grundbesitzgrenze zulässig.
- Die Errichtung von Stellplätzen zum Parkieren (Stellplätze) ist auch entlang der Baulinien zulässig, ohne dass die Stellplätze aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen sind.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Tiefengänge mit deren jeweiligen Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 durch Tiefengänge mit deren jeweiligen Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsplatz (GG) und Gemeinschaftsstellplätze (GS) mit ihren jeweiligen Zufahrten sind entsprechend der zugehörigen Festsetzung den Grundbesitzern innerhalb des WA1, des WA2 bzw. des WA3 zuzuordnen und bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung der jeweiligen Grundbesitzverhältnisse hinzu zu rechnen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet sind Tiefengänge mit deren jeweiligen Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundbesitzverhältnisse zulässig.
- Der jeweilige Bezugspunkt für festgesetzte Höhen maßlicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnfläche des jeweiligen Gebäudes bzw. im Falle von öffentlichen Abstellplätzen der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen maßlicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenaufgänge, Anlagen zur Wärmeabgabe und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäuskante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Solaranlagen, sowie Treppenaufgänge sind abzurücken.
- Innereinanderliegende Flächen sind Gänge mit Ausnahme von Tiefengängen unzulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, offene Klettergerüste (Climbing) und Tiefengänge sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundbesitzverhältnisse zulässig. Eine Überschreitung der Gebäuskante der Tiefengänge gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Gebäuskante (Innenhof) ist bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist.
- Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudeteile.
- Innereinanderliegende Grünfläche ist die Errichtung von sonstigen Anlagen, Nebenanlagen für Sportgeräte und Abschlüssen für Fahrräder allgemein zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung eines Kleinkiosks mit einer Grundfläche nicht mehr als 30 m².
- Schallschutz
- In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet ist tagsüber Einlage von Ebenenabfällen mit Lärmschutzwänden von 25 dB(A) bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Dabei ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschützende Ausklebung der Fassade) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mithlungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet ist nachts Einlage von Ebenenabfällen mit Lärmschutzwänden von 25 dB(A) zu rechnen. Bei Außenanlagen nachts 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschützende Ausklebung der Fassade) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mithlungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Bei Außenanlagen nachts 50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallschützende Ausklebung der Fassade) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mithlungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- Für haarechte Freizeitanlagen (z.B. Terrassen, Balkone) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Grundflächenzahl, Brunnennormen) sicherzustellen, dass die Mithlungspegel von 55 dB(A) tags bei weitestens dem höchsten Freizeitzweck die Wohnung eingehalten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 15, 15.1 bis 15.14 hat in Einzelzahl zu erfolgen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entfaltung von Boden, Natur und Landschaft
- Innereinanderliegende Flächen sind mindestens ... ständergerechte heimische Laubbäume (L) mit jeweils einem Stammumfang von mindestens ... cm zu pflanzen, oberhalb zu erhalten und deren Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1,0 m Höhe über dem Erdboden zu messen.
- Festsetzungen nach § 86 Bremische Landesbauordnung (BremBLBO)
- Abweichend von § 10 Abs. 4 Stellplatzgesetz (StellPlG) können die erforderlichen Stellplätze nach StellPlG auch außerhalb der Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes gesichert werden.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 und im Mischgebiet sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind:
 - Innereinanderliegende Wohngebiete mit der Bezeichnung WA1 und WA2 nur bis zu einer maximalen Baumhöhe von 2,5 m zulässig und
 - Innereinanderliegende Wohngebiete mit der Bezeichnung WA3 bis zu einer maximalen Baumhöhe von 3,15 m zulässig.
- Anlagen zur Aufwertung von Mittelräumen sind mit einer Befestigung des Sitzbereichs zu umgeben, sofern diese nicht die Hauptgebäude oder die Nebenanlagen mündig integriert sind.
- Innereinanderliegende Grünflächen sind Einfluchtungen nur als ständergerechte, heimische Laubbäume bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

HINWEISE

- Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechts haben von den Festsetzungen unberührt.
- Im Flächennutzungsplan sind die Flächen, die für die planmäßige Nutzung im Zusammenhang mit den zugehörigen Stellen ohne Beteiligung der Kammer für städtische Angelegenheiten sind.
- Im Flächennutzungsplan sind die Flächen, die für die planmäßige Nutzung im Zusammenhang mit den zugehörigen Stellen ohne Beteiligung der Kammer für städtische Angelegenheiten sind.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetz (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 192), ab durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1648) geändert worden ist
Bremische Landesbauordnung (BremBLBO)
Stellplatzgesetz Bremen (StellPlG)

KENNZEICHNUNGEN:
Kennzeichnung der Flächen, deren Flächen einseitig mit umweltschützenden Stoffen belastet sind (Blaue Flächen des WA1).

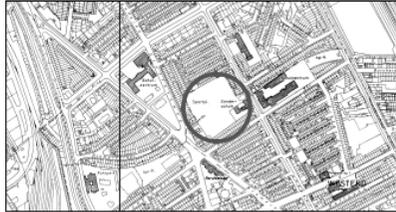
Die mit XXX gekennzeichneten Flächen (s. 1a) sind als solche im Bereich und unterhalb der hier verbleibenden Bäume nachzubehalten durch (Dübe- und Poly)ethylen Ammoniumcarbonat (PAK) im Untergrund auf, die die Maßnahmen bzw. Projekte der Sanierungsmaßnahmen (SMA) überarbeiten können. Einmalige und dauerhafte Maßnahmen in diesen Bereichen sind ebenfalls im Plan- und Realisationsmaßnahmen sind einer anzunehmen und in Abstimmung mit dem Oberbauamt und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr durchzuführen. Anliegende Anlagen und Maßnahmen sind auf mögliche Konflikte mit den Sanierungs- und umweltschützenden Maßnahmen zu prüfen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE) Bebauungsplan 2460

- Bürgeramt Bremen-Wahlbezirk
- Bürgeramt
- GutsMuths-Strasse
- Vegesacker Strasse und
- Hauptplatz Strasse

Bearbeitungsstand: 07.03.2016 (Vorentwurf)

Übersichtsplan



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, den

Im Auftrag

Senator

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom bis
..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt West vom bis
..... ausliegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung
des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der
Stadtratsversammlung am

Senator

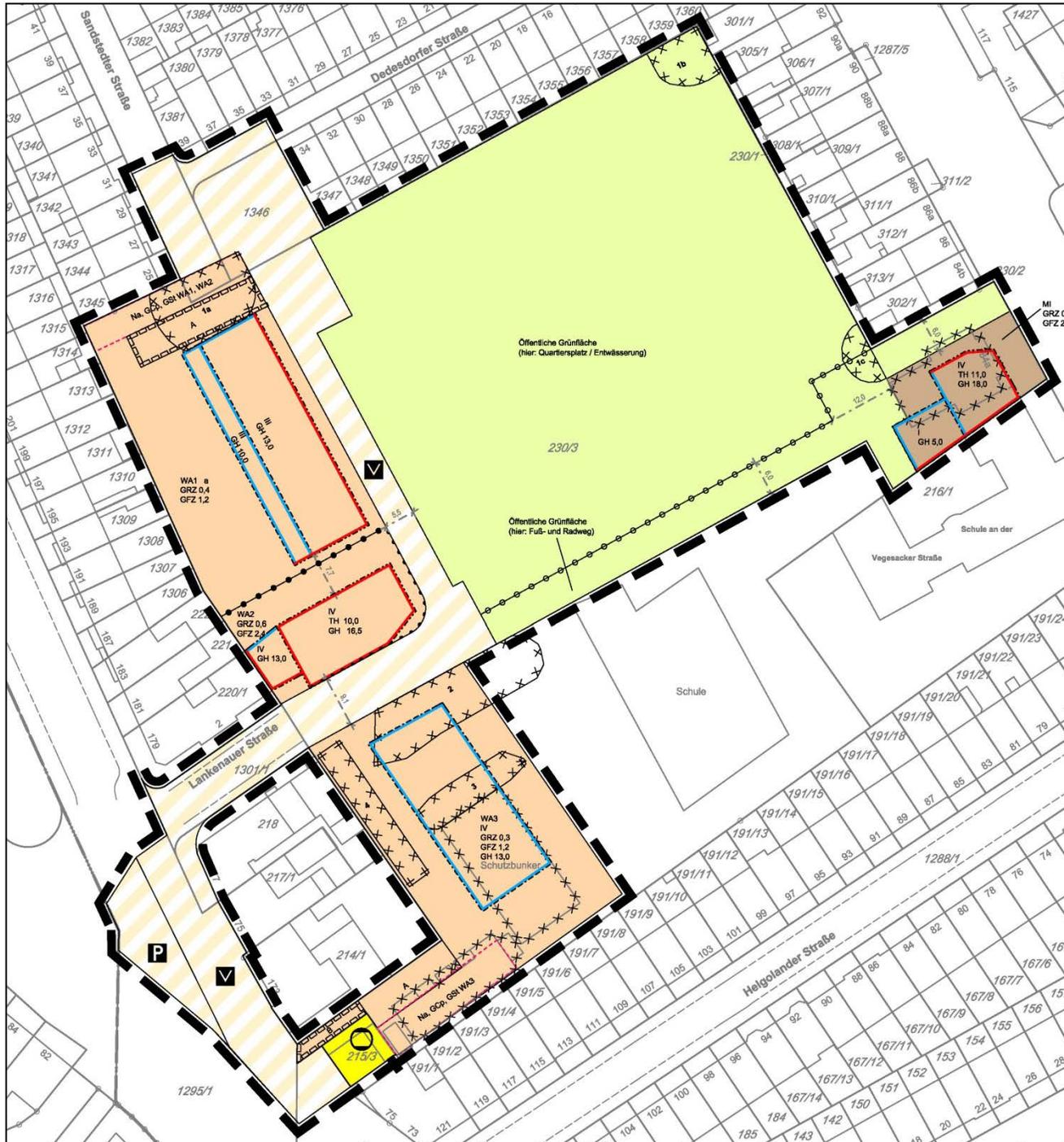
Leiter der
Bremischen Bürgerämter

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen
vom Seite

Planung: Wedder
Bearbeitet: Braun (BPW baupartner)
07.03.2016
Vertreten: Holstein

Bebauungsplan 2460

Vorentwurf Bebauungsplan



Art der baulichen Nutzung:

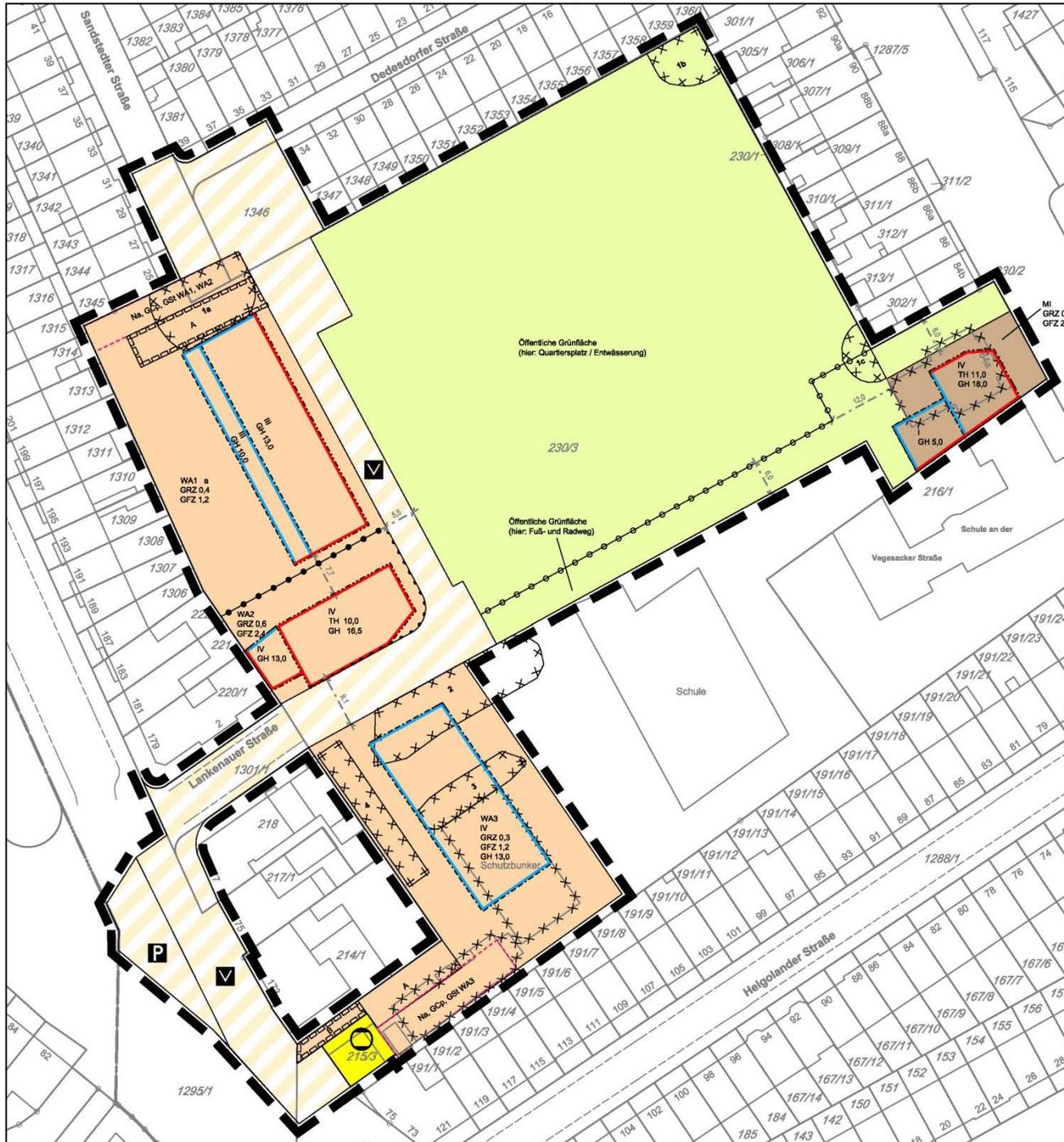
Im Mischgebiet zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

Vorentwurf Bebauungsplan



Art der baulichen Nutzung:

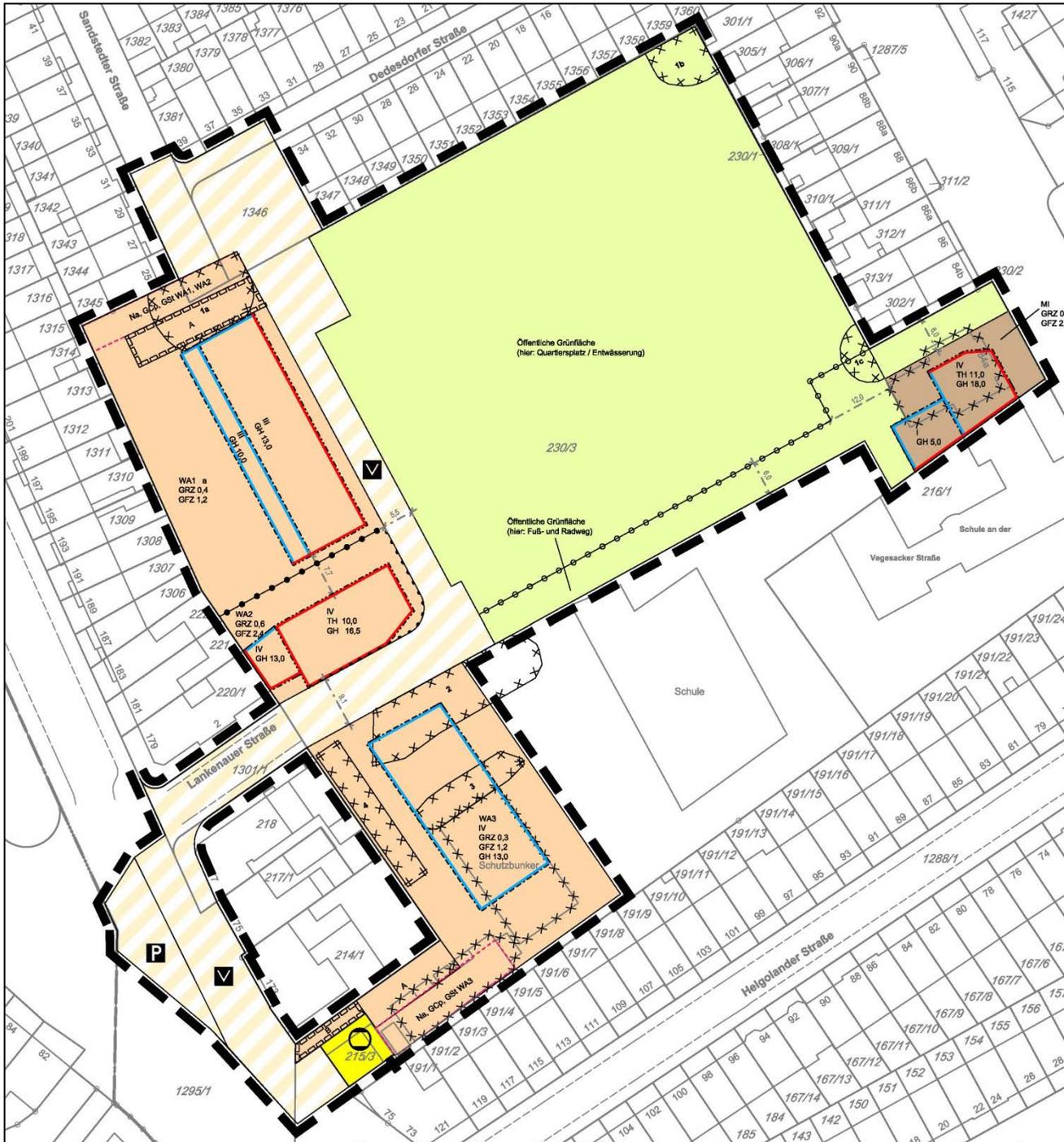
In den Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausnahmsweise)

In den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen der Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Vorentwurf Bebauungsplan



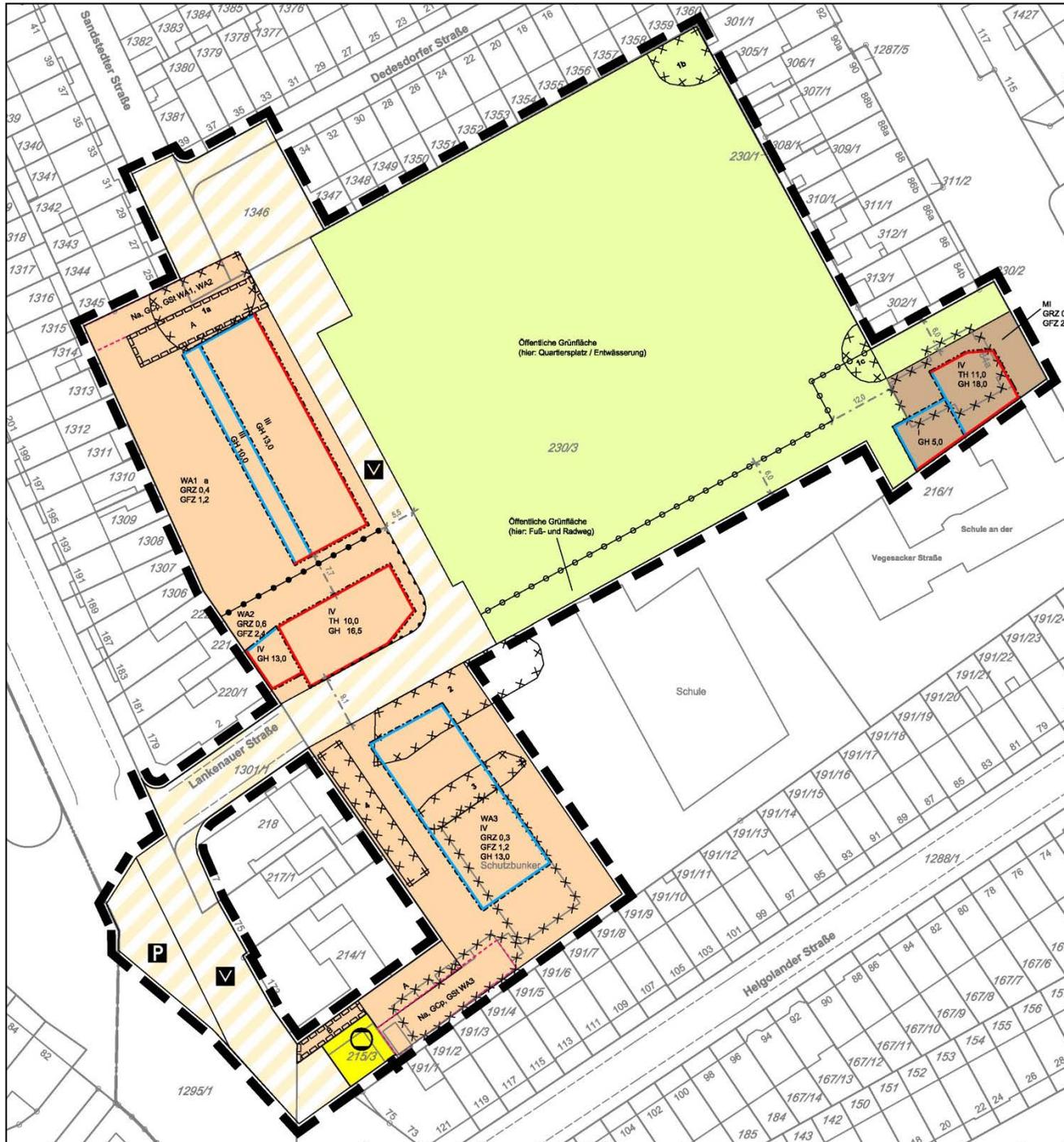
Überbaubare Grundstücksflächen werden bestimmt durch:

- Baulinien und
- Baugrenzen

Terrassen, Balkone und Laubengänge dürfen als untergeordnete Bauteile die Baulinien und Baugrenzen um bis zu 3,0 m (Terrassen) bzw. 1,5 m (Balkone und Laubengänge) überschreiten.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

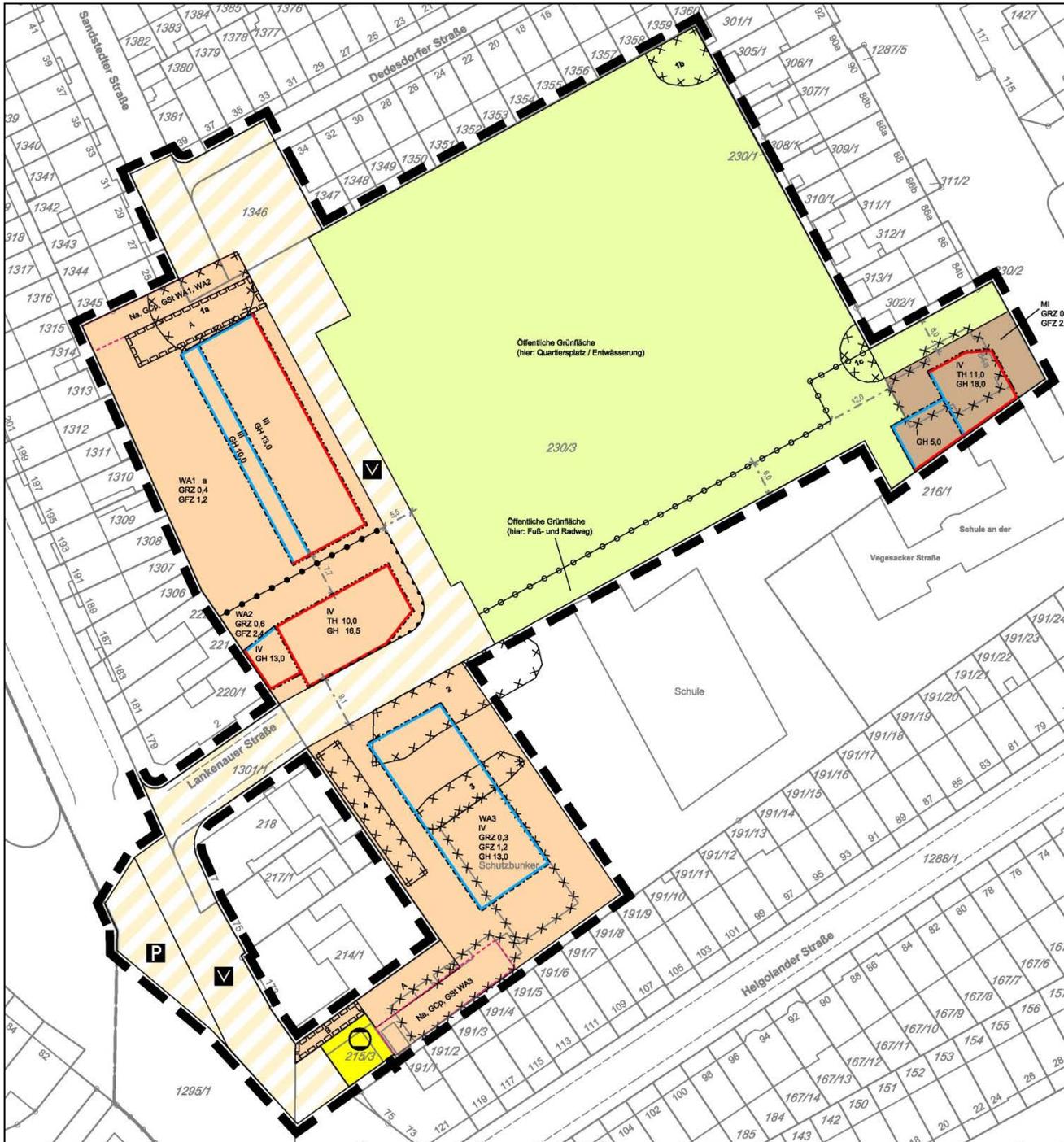
Vorentwurf Bebauungsplan



Bauweise:

- Abweichende Bauweise im WA1 → es gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, dass an die nördliche Grundstücksgrenze nicht herangebaut werden muss (halboffene Bauweise)
- Im WA2, WA3 und MI ist keine Bauweise festgesetzt, da Gebäudekörperfestsetzung.
- Staffelgeschosse müssen nicht allseitig einrücken.

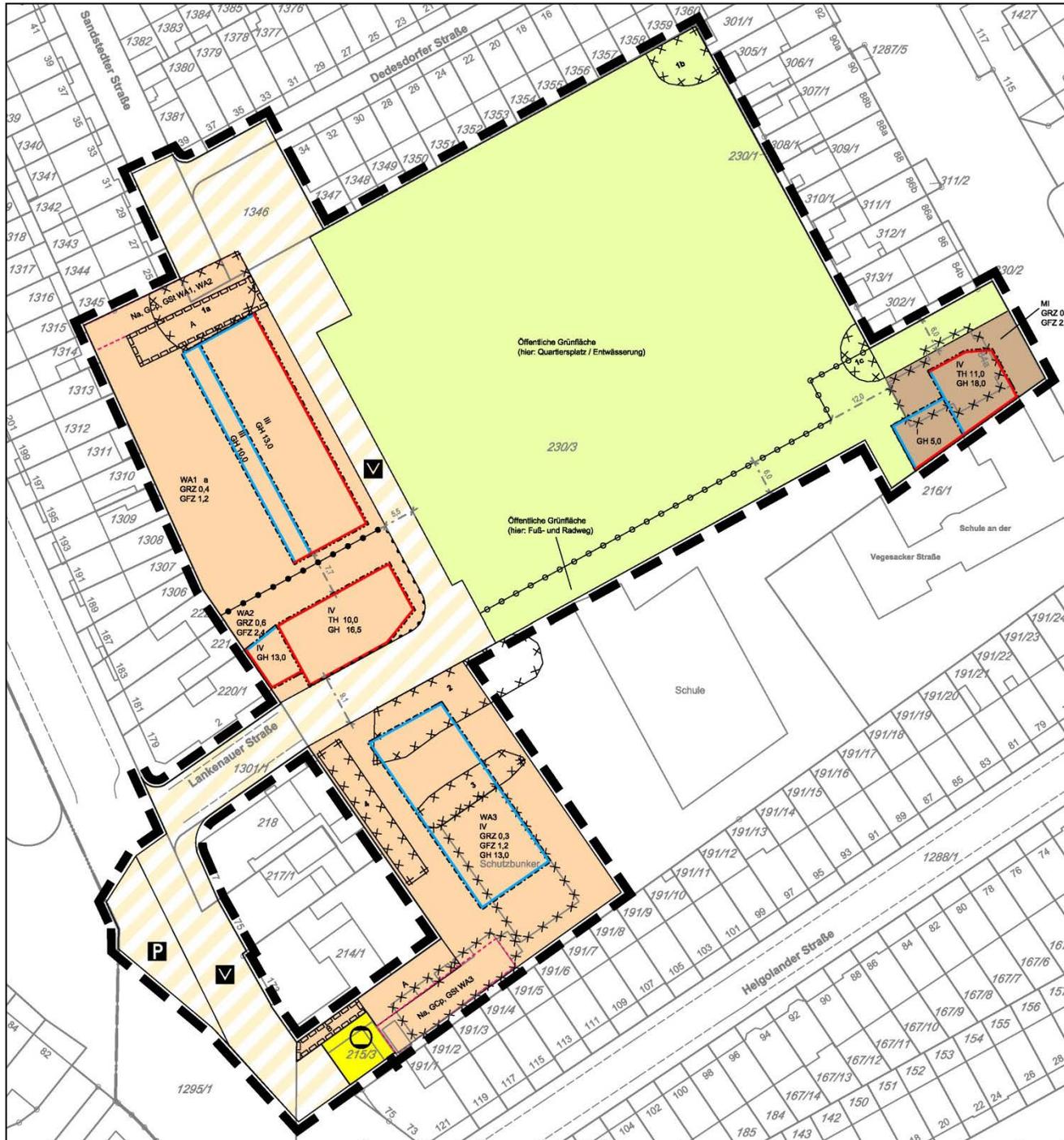
Vorentwurf Bebauungsplan



Maß der baulichen Nutzung

- Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.
- Technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und Solaranlagen dürfen die Gebäudehöhen um 1,5 m überschreiten; mit Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante

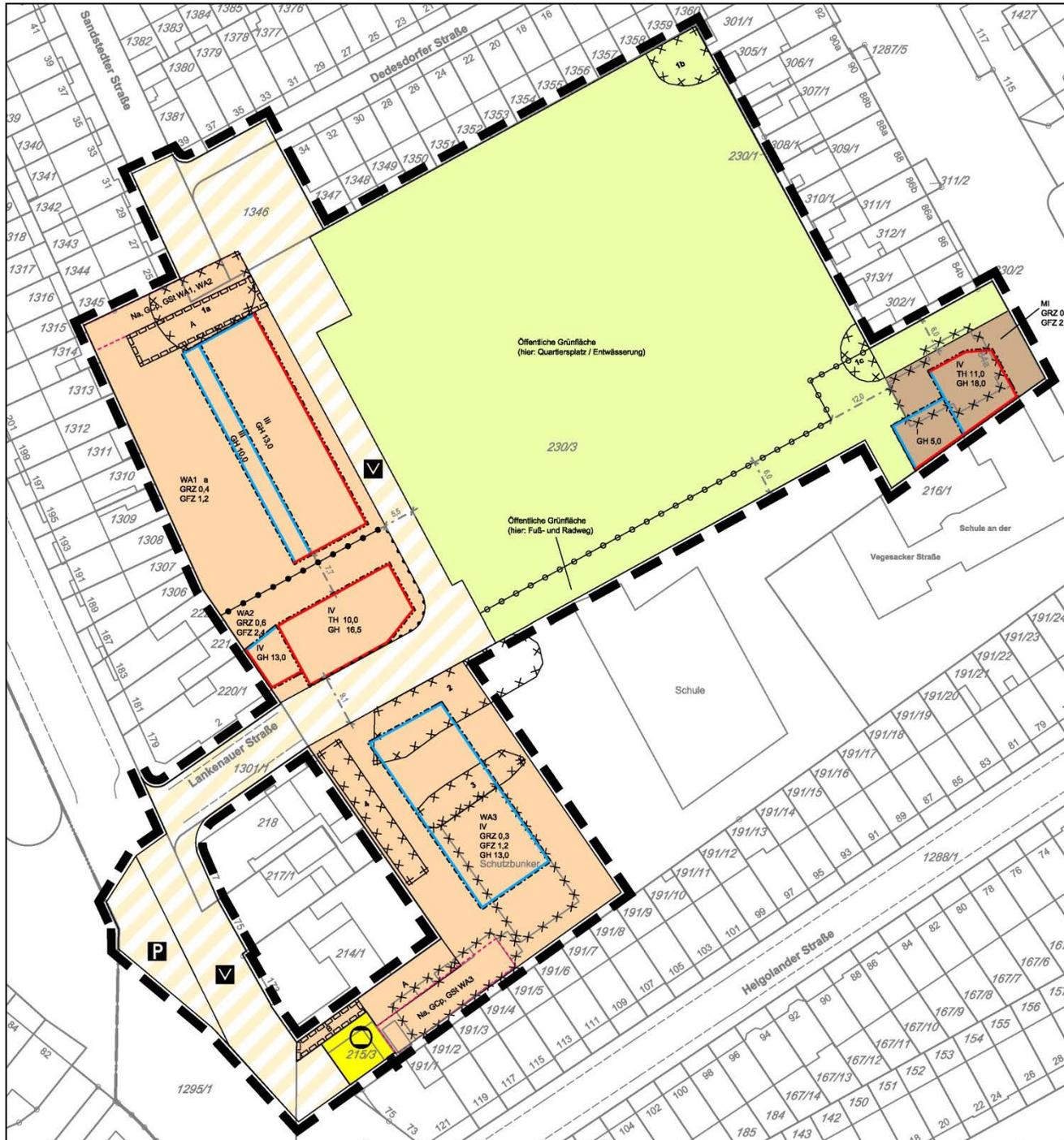
Vorentwurf Bebauungsplan



Nebenanlagen

- Garagen, mit Ausnahme von Gemeinschaftsgaragen, Carports und Tiefgaragen, sind unzulässig.
- Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Anlagen für Müllbehälter sind ausschließlich in den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

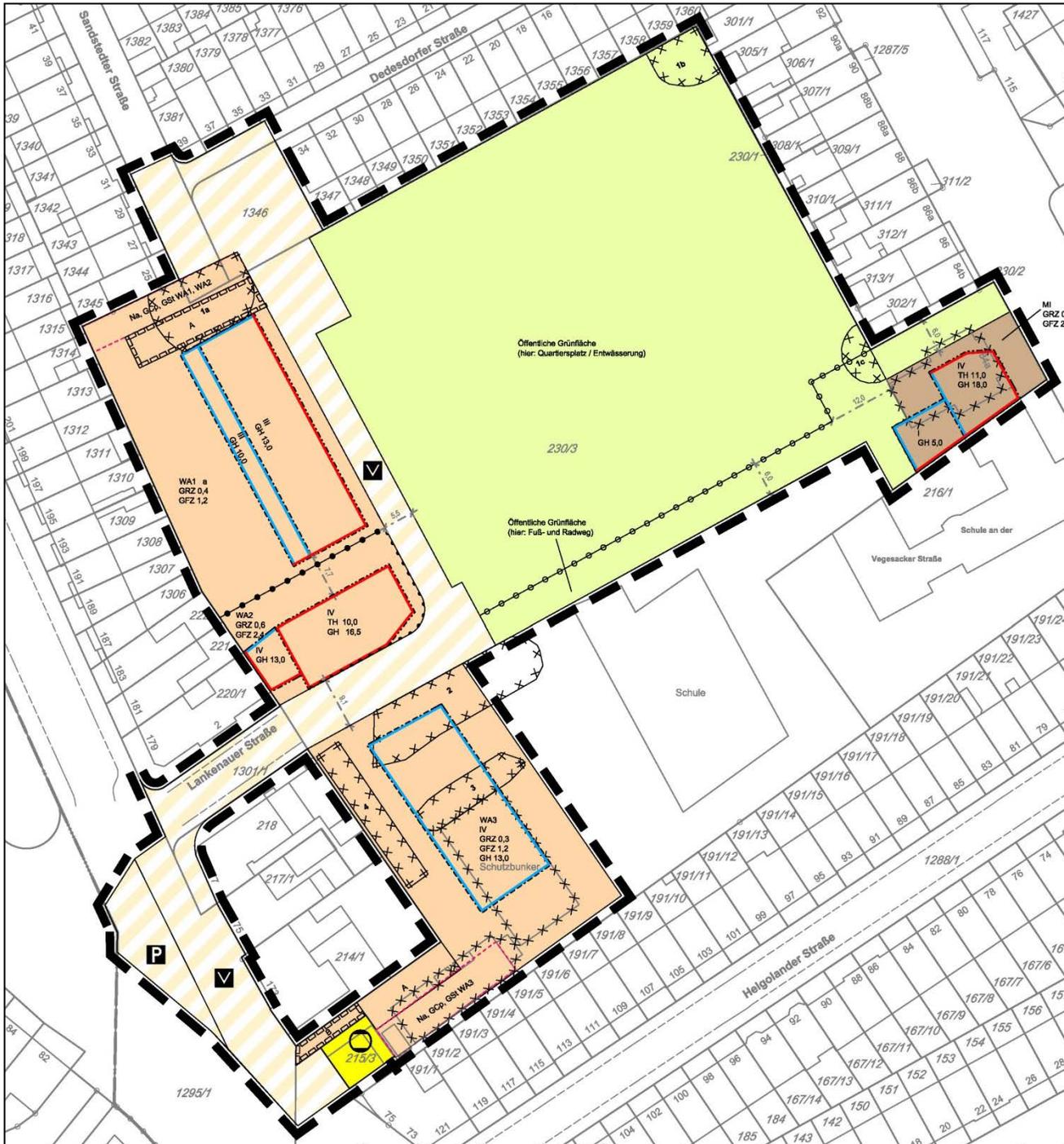
Vorentwurf Bebauungsplan



Nebenanlagen

- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von sanitären Anlagen, Nebenanlagen für Sportgeräte und Abstellanlagen für Fahrräder allgemein zulässig.
- Ebenfalls ist die Errichtung eines Kiosks mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² zulässig.

Vorentwurf Bebauungsplan



Schallschutz

Es ist mit Verkehrslärm (Eisenbahnlärm) zu rechnen

- tags: 55-60 dB(A)
- nachts: bis zu 55 dB(A)
- Festsetzung eines Innenraumpegels für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts
- Festsetzung zum Schutz hausnaher Freibereiche (bspw. Terrassen, Balkone) bei wenigstens einem hausnahen Freibereich je Wohnung → Sicherung, dass 55 dB(A) tags nicht überschritten werden
- Nachweis hat im Einzelfall zu erfolgen

„Dedesdorfer Platz“

- Akteure
- Planverfahren
- Plangebiet
- Anlass und Ziele
- Vorgaben
- Konzept
- B-Plan-Vorentwurf
- Fachbelange**
- Fragen

Eisenbahnlärm tags



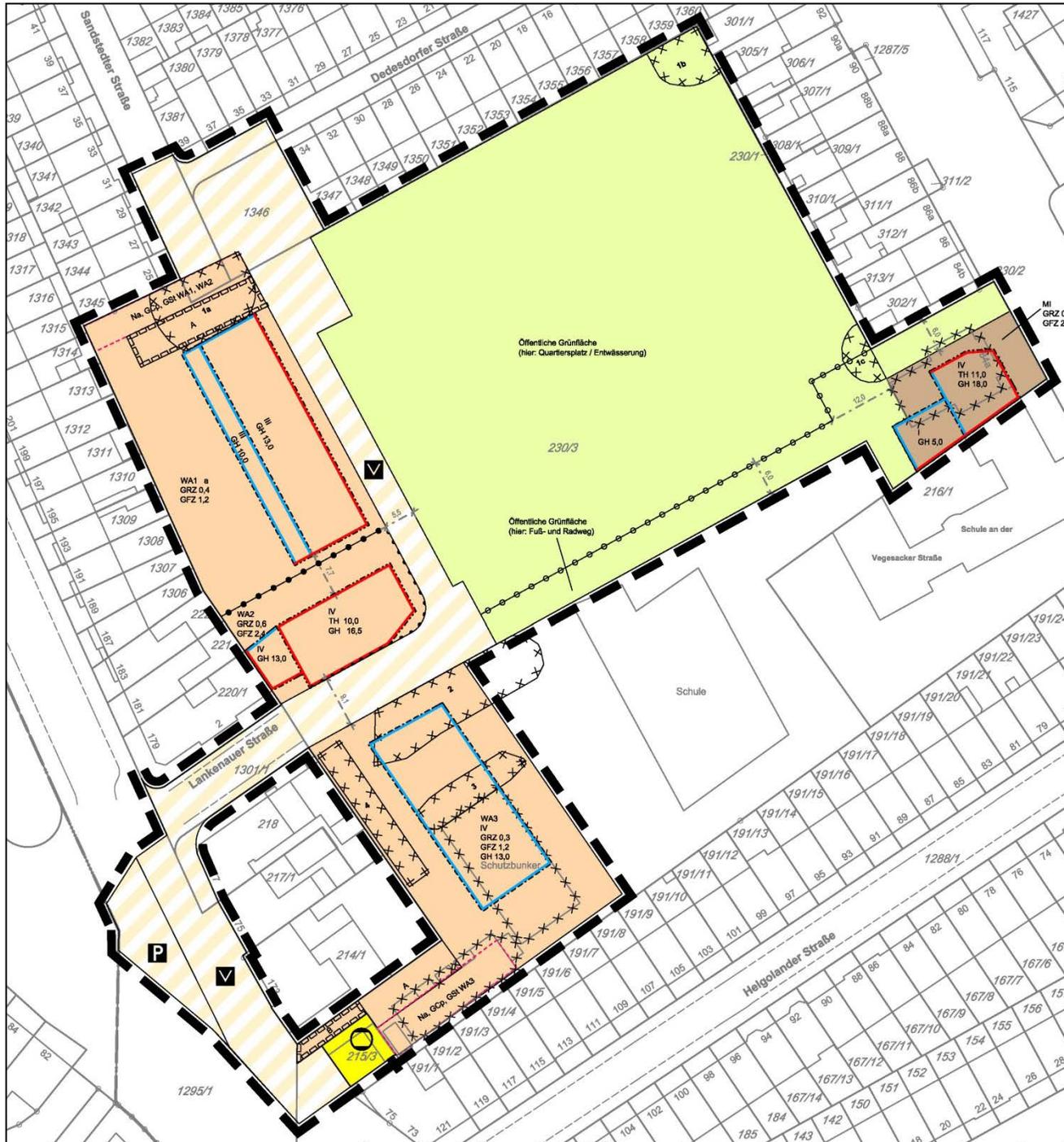
„Dedesdorfer Platz“

- Akteure
- Planverfahren
- Plangebiet
- Anlass und Ziele
- Vorgaben
- Konzept
- B-Plan-Vorentwurf
- Fachbelange**
- Fragen

Eisenbahnlärm nachts



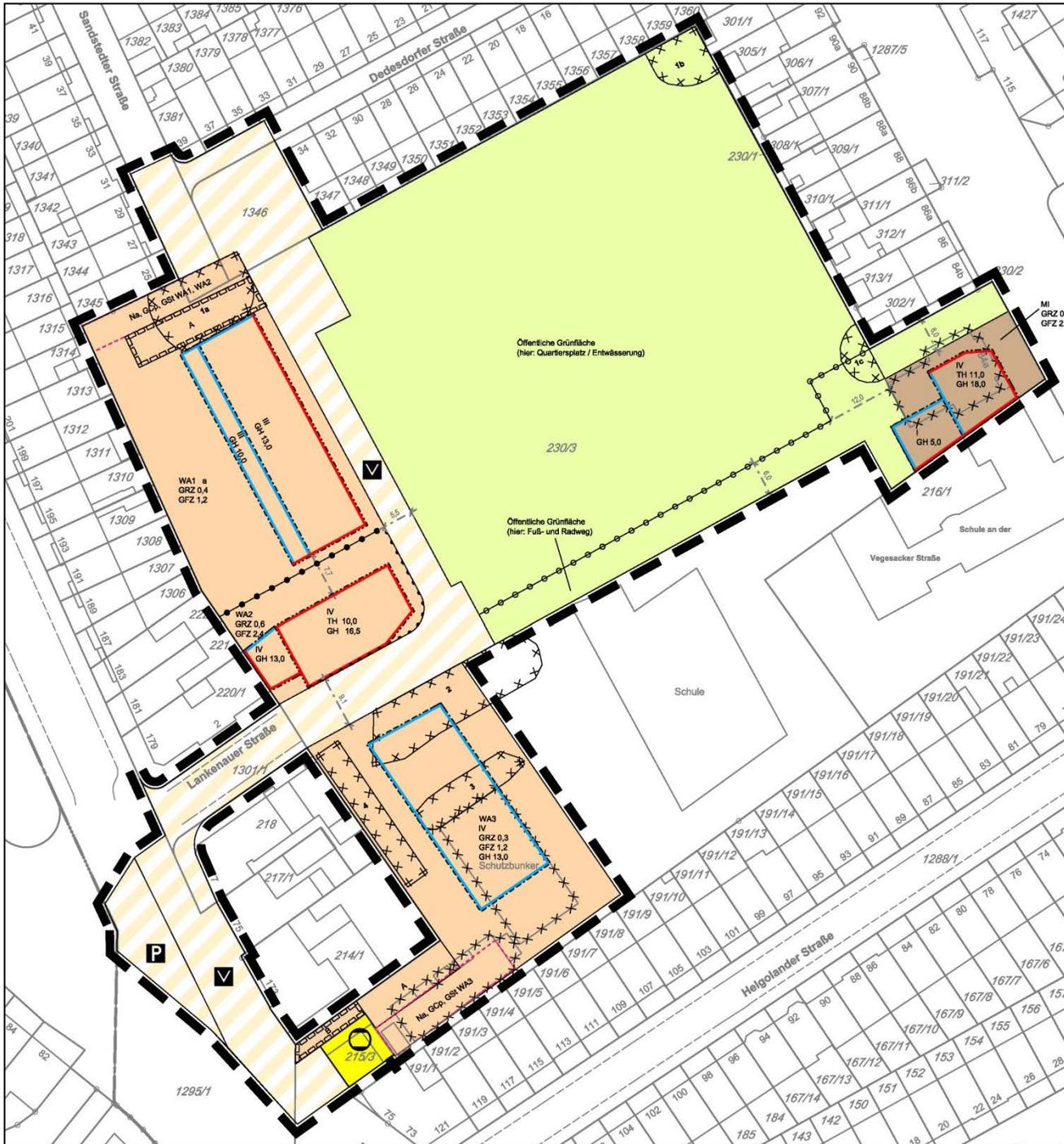
Vorentwurf Bebauungsplan



Baumersatz

- Fällung von voraussichtlich 11 gem. Bremer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen auf dem Bunkergrundstück
- Baumersatz gleicher Qualität (Stammumfang) auf Quartiersplatz

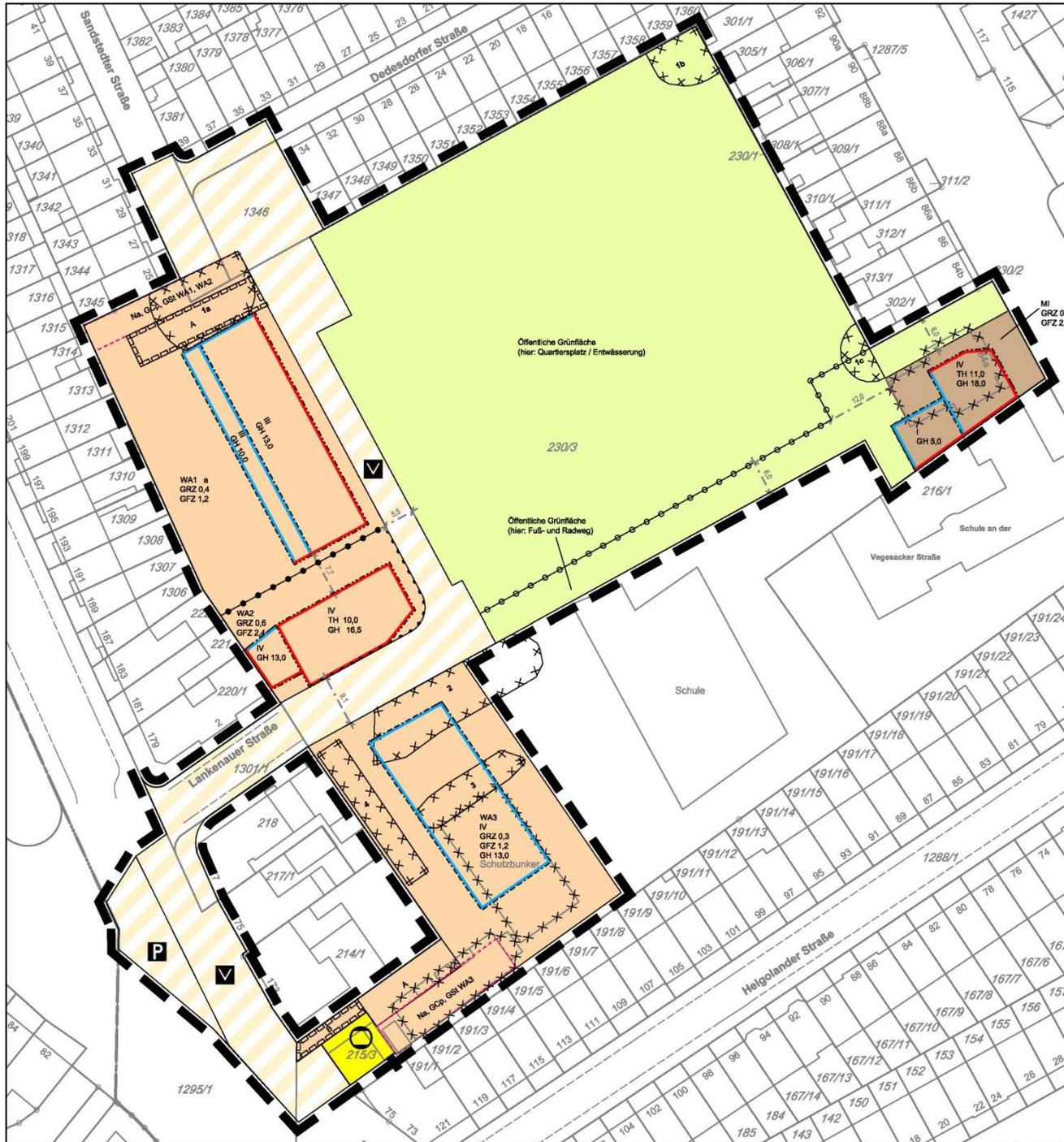
Vorentwurf Bebauungsplan



Gestaltungsfestsetzungen (§ 85 BremLBO)

- Pflanzung von erforderlichen Bäumen kann auch außerhalb von Stellplatzanlagen innerhalb des Baugrundstücks erfolgen
- Im WA2 und MI ausschließlich geneigte Dächer
- Bepflanzung von Anlagen für Müllbehälter, sofern nicht ins Gebäude oder die Nebenanlage baulich integriert
- Im MI Einfriedungen nur als standortgerechte, heimische Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m

Vorentwurf Bebauungsplan



Kennzeichnungen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Dioxine und PAK)
- Im Bereich von Baumwurzeln und auf dem Bunkergrundstück
- Erdarbeiten und Baumaßnahmen einschließlich Pflanz- und Rodungsmaßnahmen sind anzuzeigen und in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt und dem SUBV durchzuführen; ordnungsgemäße Entsorgung

→ Kennzeichnung wird auf dem Bunkergrundstück voraussichtlich entfallen, da die Altlastensanierung im Vorfeld durchgeführt werden soll, nach natur- und artenschutzrechtlicher Prüfung.

Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

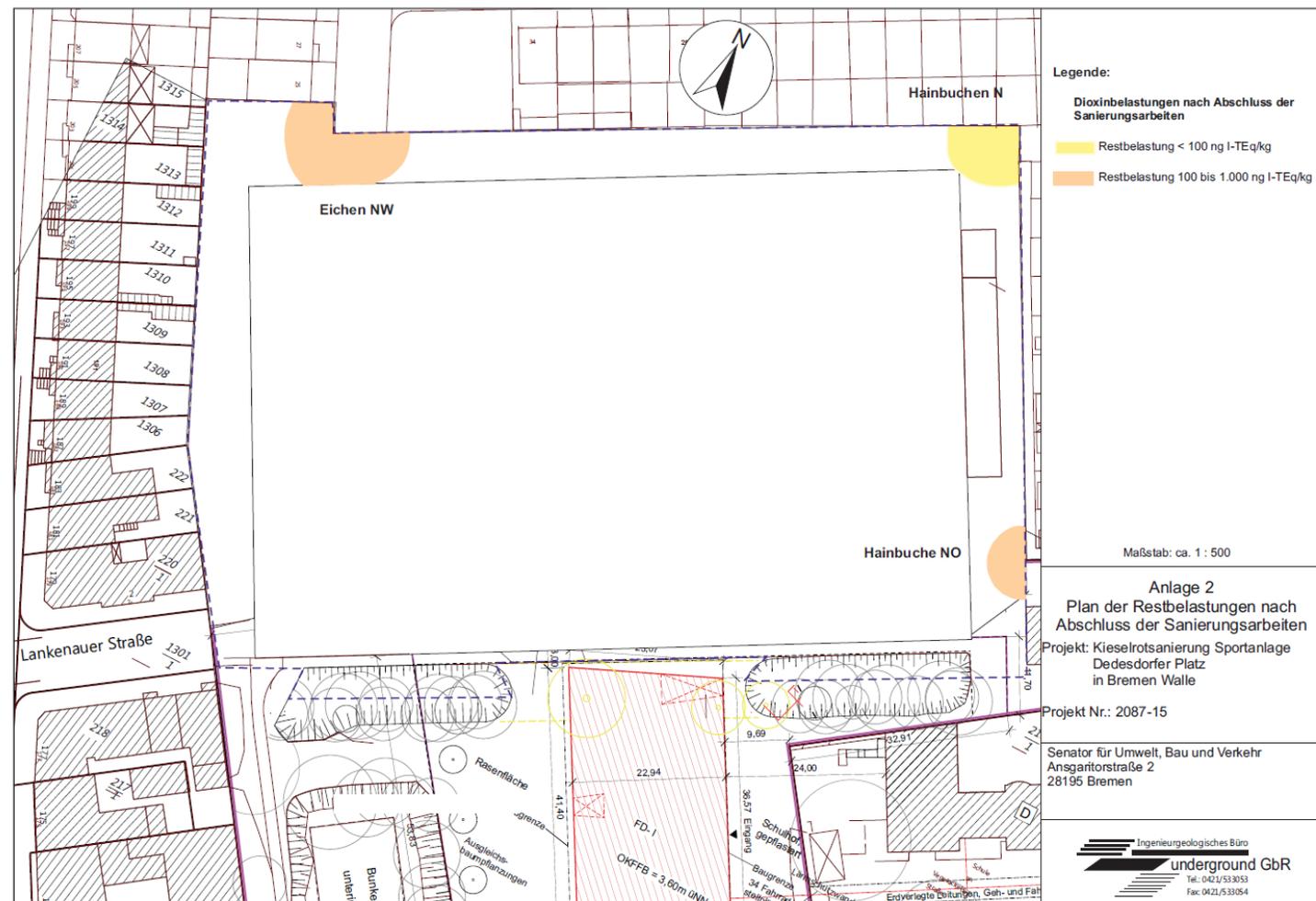
B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen

Altlasten/Kampfmittel

- Altlastensanierung und Kampfmittelbeseitigung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes wurde bereits durchgeführt
- Restbelastung im Bereich von Baumwurzeln



Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

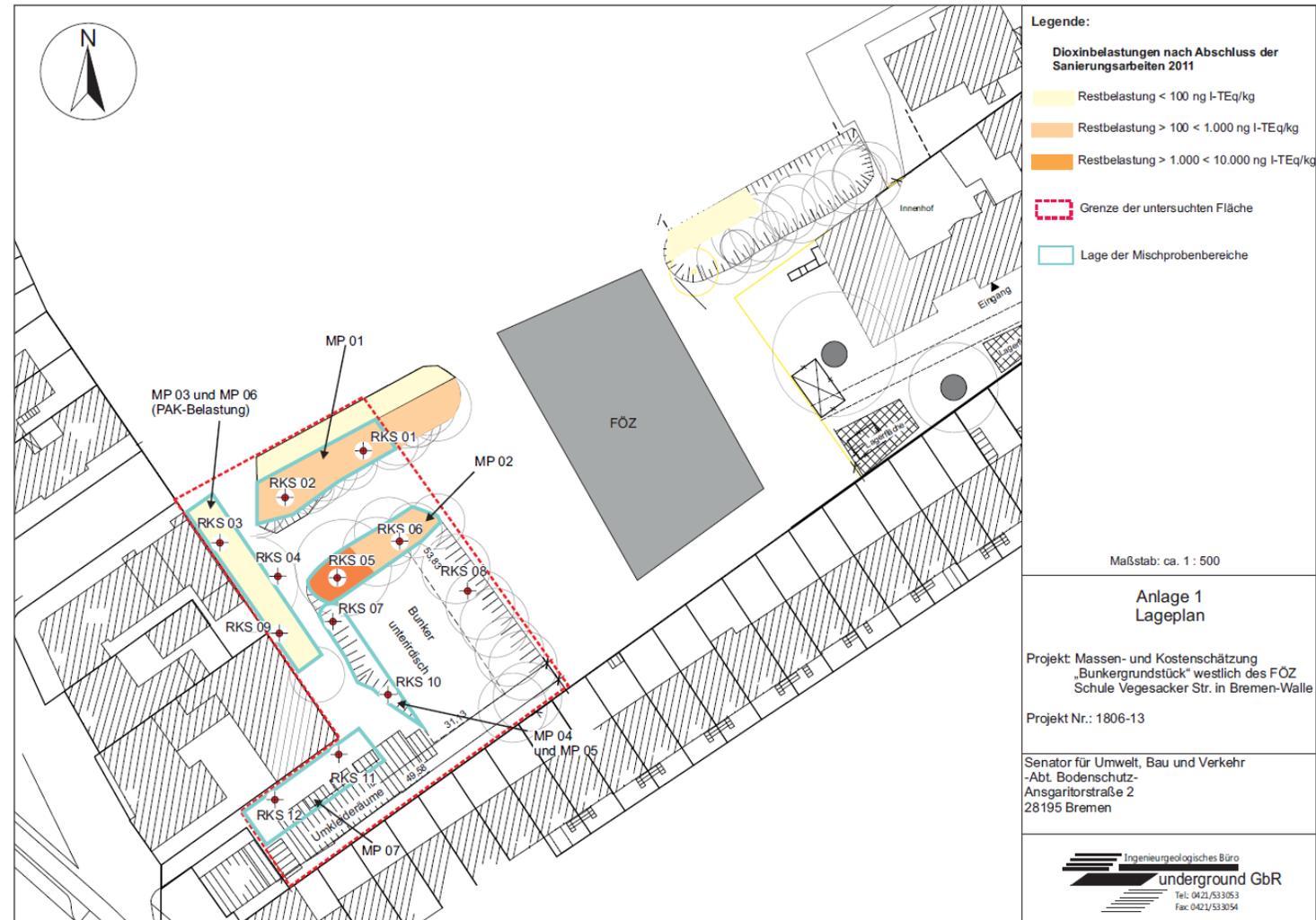
B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

Fragen

Altlasten/Kampfmittel

- Altlasten auf dem Bunkergrundstück



Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Vorgaben

Konzept

B-Plan-Vorentwurf

Fachbelange

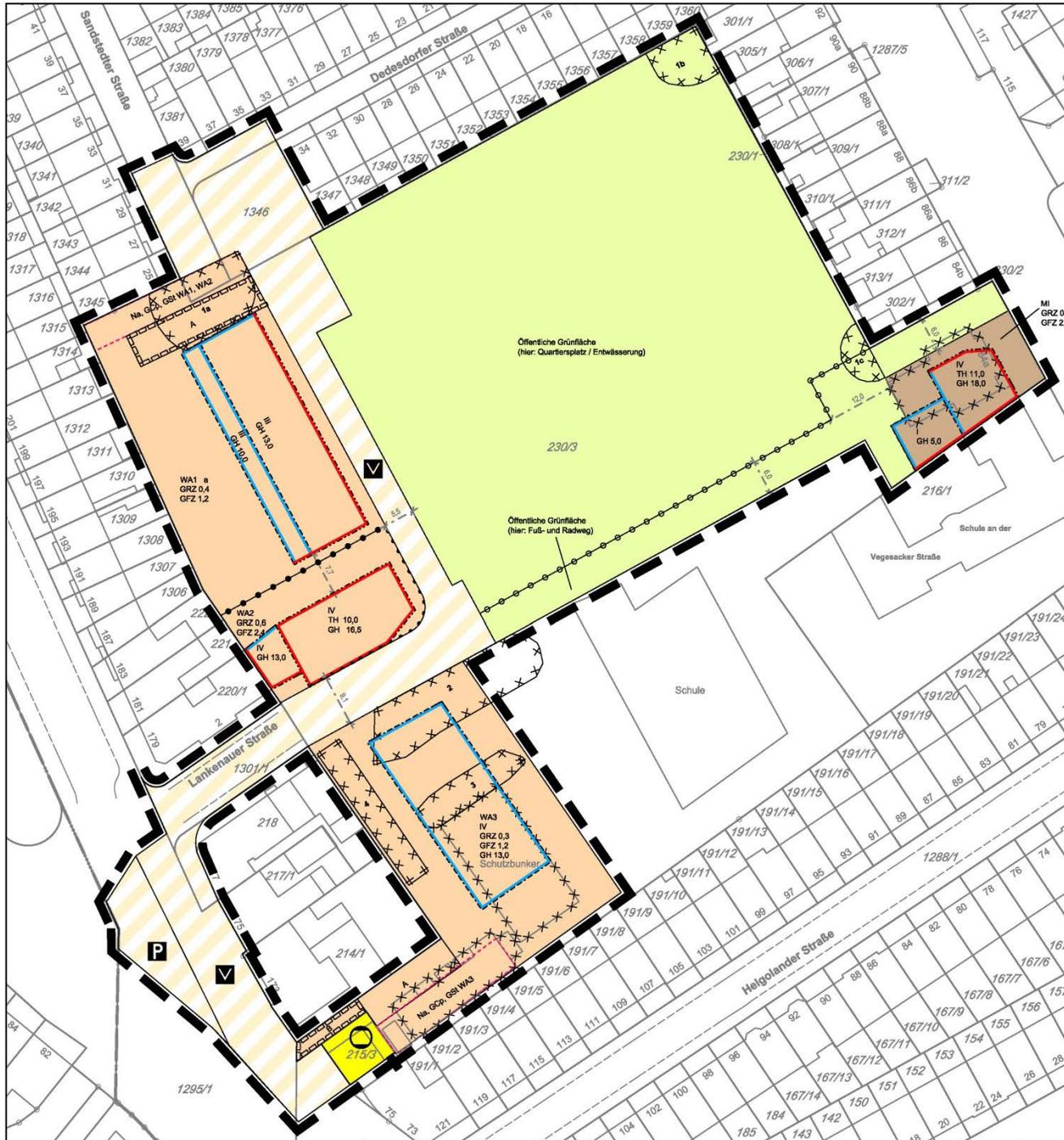
Fragen

Altlasten/Kampfmittel

- Von Kampfmitteln beräumte Flächen
→ Teilflächen am Platzrand und das Bunkergrundstück sind noch nicht beräumt



Vorentwurf Bebauungsplan



Hinweise

- Bremer Baumschutzverordnung und Artenschutzrecht bleiben unberührt
- Es ist mit Kampfmitteln zu rechnen und vor Aufnahme der Nutzung eine Beseitigung sicherzustellen.
- Es ist mit archäologischen Bodenfundstellen zu rechnen; Beteiligung der Behörde für Landesarchäologie erforderlich.

Flächenberechnung

		Grundstücksfläche	GFZ	BGF
1	Torhaus 1	410	2,4	984
2	Torhaus 2	600	2,4	1.440
3	Mischhaus	1.760	1,2	2.112
4	Bunkergrundstück	1.870	1,2	2.244
		4.640		6.780

Öffentliche Grünfläche: 6.820 m²

Entwässerungskonzept / Baugrundgutachten





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!