



Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2463

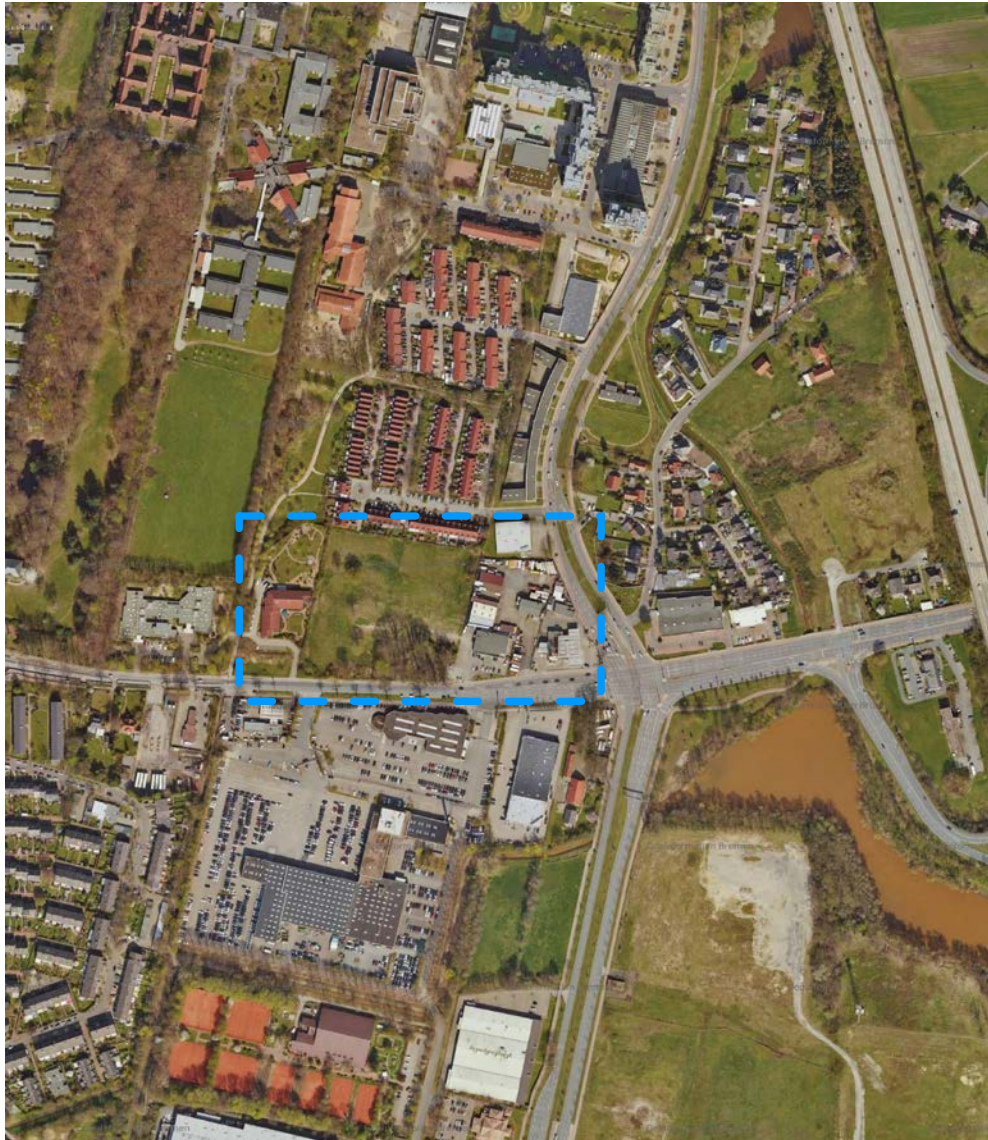
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch

24.09.2020, 17 Uhr, Grundschule Osterholz, Osterholzer Heerstr. 160, 28325 Bremen

Inhalte

- › Ausgangslage
- › Plangebiet und Planungsziele
- › Ein neues Quartier entsteht
- › Bebauungsplan 2463: Inhalte und Festsetzungen
- › Ausblick
- › Diskussion

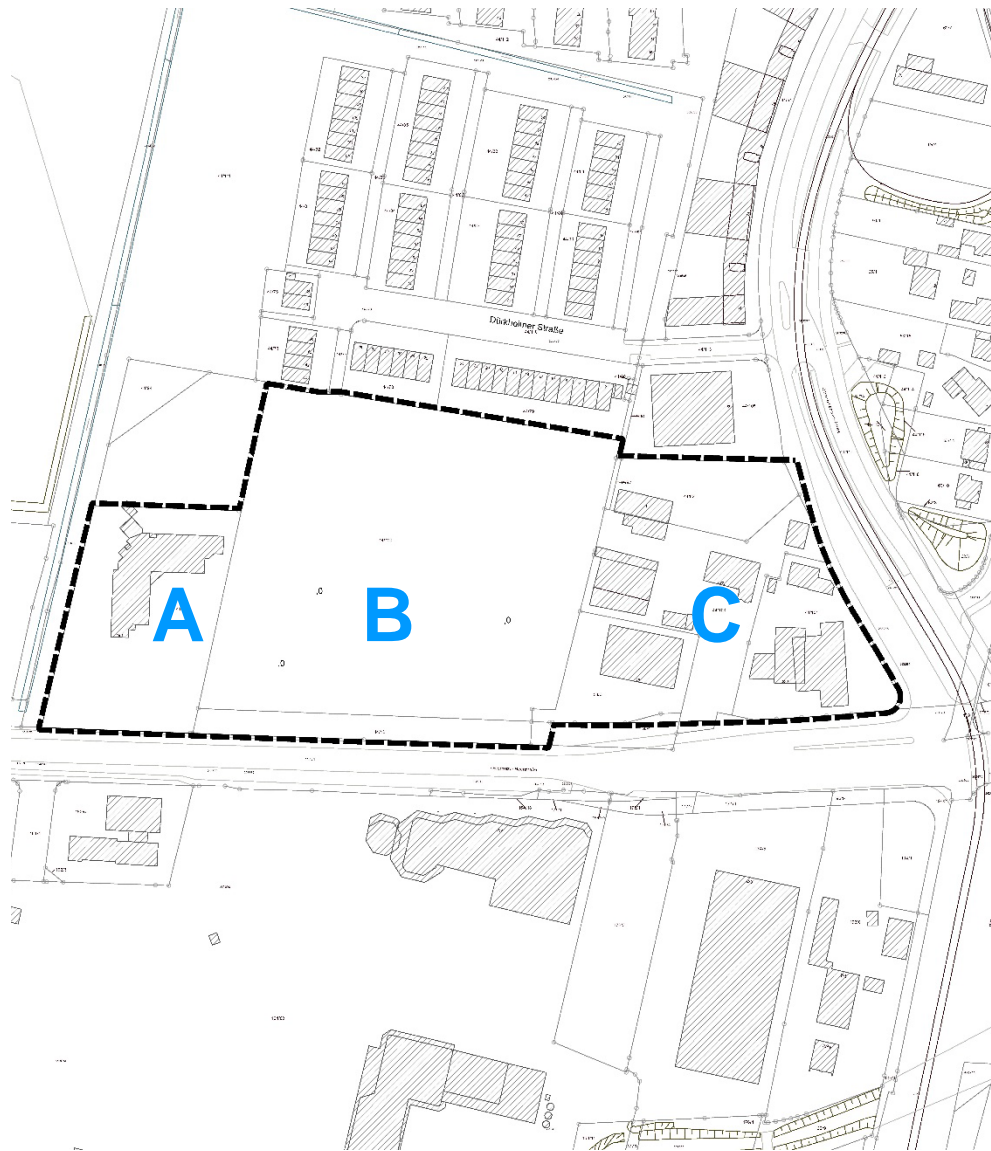
Ausgangslage



Quelle: Landesamt GeoInformation Bremen

- › **Lage:** Stadtteil Osterholz, Ortsteil Tenever
- › **Nachbarschaft:** Siedlung Dürkheimer Straße, Gewerbe, Weserpark, Autobahn A 27
- › **ÖPNV-Anbindung:** Straßenbahnlinie 1, Buslinie 37
- › **Nahversorgung:** Stadtteilzentrum Schweizer Eck
- › **Soziale Einrichtungen:** Conparte e.V., Grundschule Pfälzer Weg, Oberschule Koblenzer Straße, OTe Bad
- › **Grün und Wege:** Parkanlage Egestorff-Stiftung, Fuß- und Radwegeverbindung Pfälzer Weg

Plangebiet



Quelle: Landesamt GeoInformation Bremen

- › Gebiet zwischen Otto-Brenner-Allee, Osterholzer Heerstraße, Dürkheimer Straße und Pfälzer Weg
- › Plangebiet ca. 38.000 qm groß
- › 3 Bereiche
 - A** conpart e.V.
 - B** Neues Quartier
 - C** Gewerbebetriebe

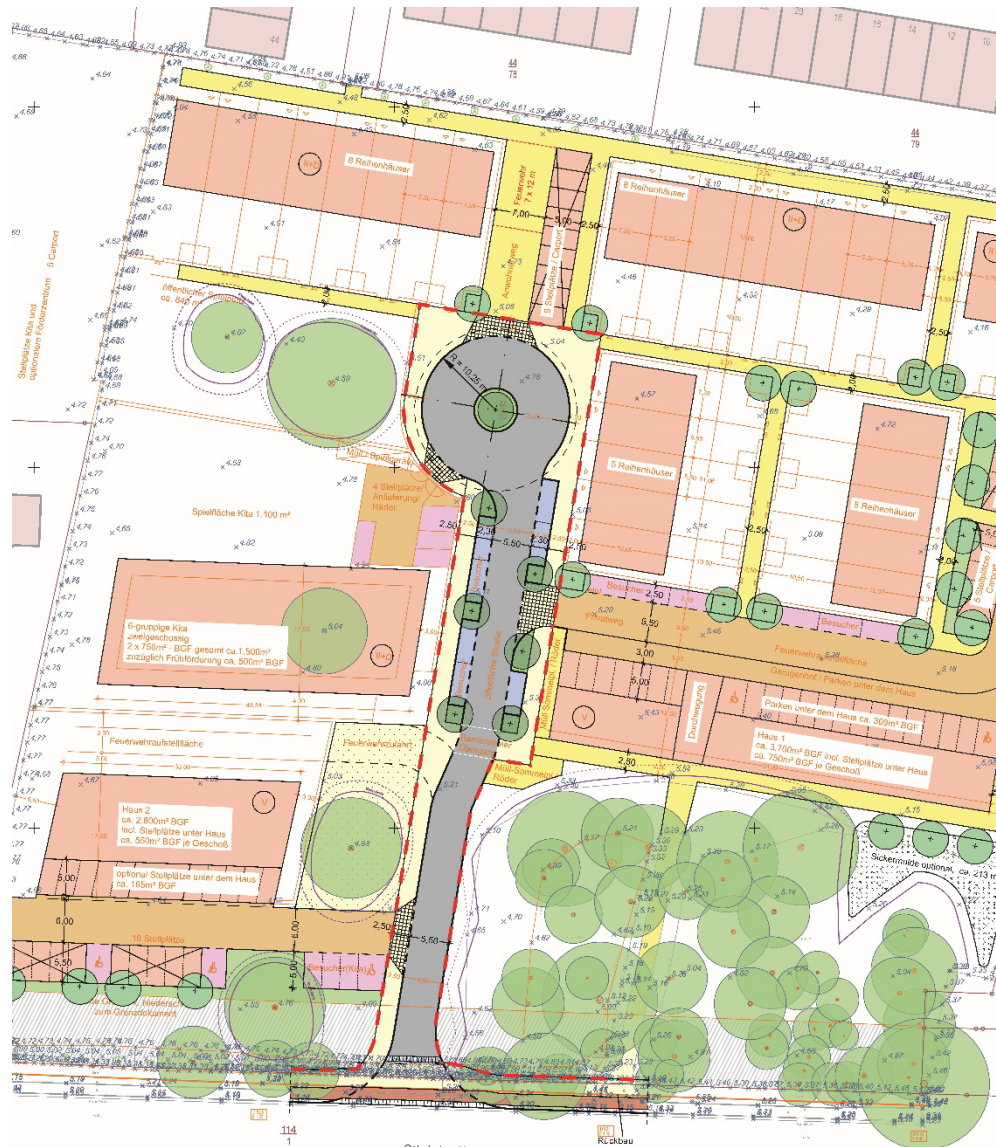
Planungsrecht und -ziele

- › Planaufstellungsbeschluss April 2014
- › **Darstellung Flächennutzungsplan:** Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen und Grünverbindungen
- › Bisher kein qualifizierter Bebauungsplan

Ziele

- › Schaffung von neuem Wohnraum
- › Bau einer sechsstufigen Kita
- › Ausschluss von Vergnügungsstätten
- › Einschränkung der autoaffinen Betriebe
- › Ausbau des Straßenbahnnetzes zwischen Sebaldsbrück und Mahndorf

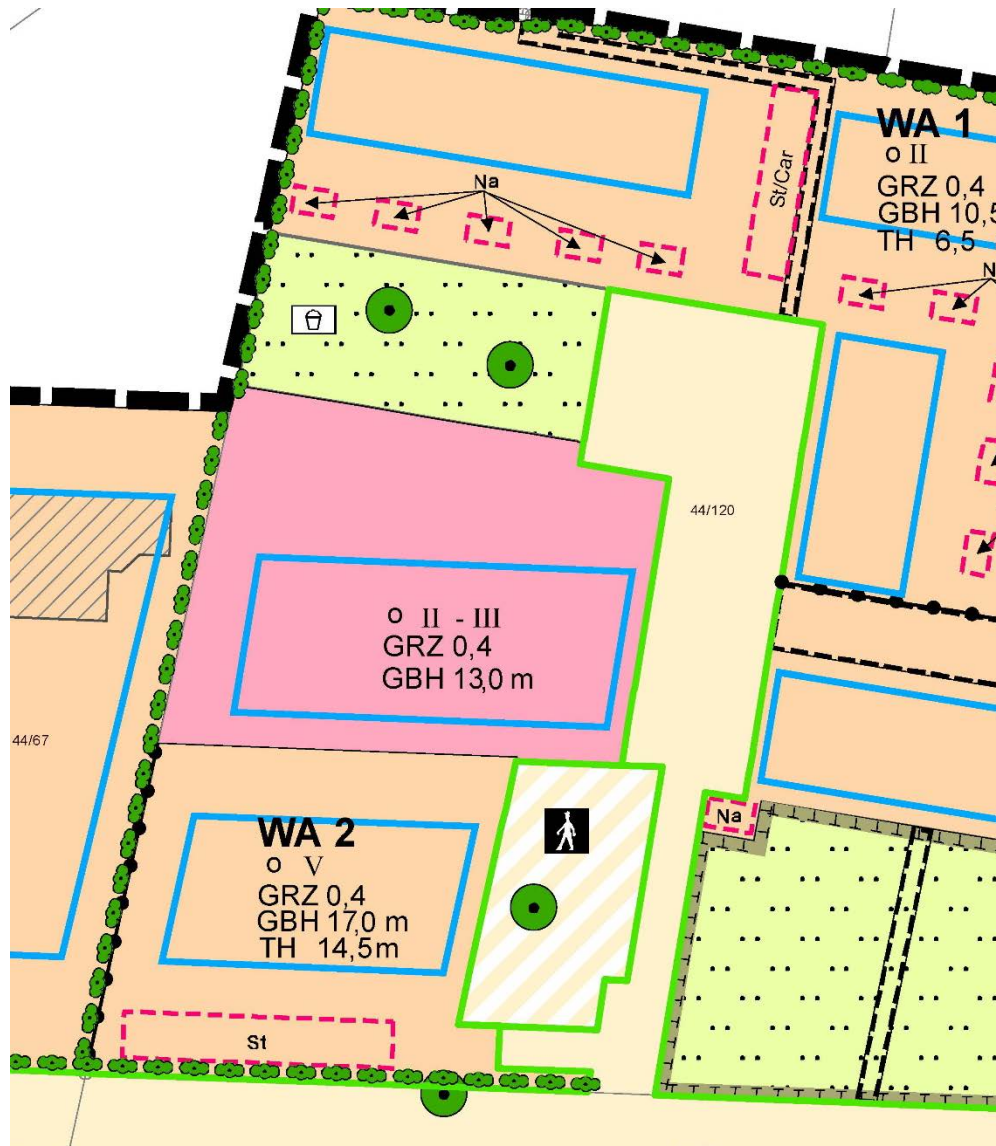
Ein neues Quartier entsteht



Städtebauliches Konzept

- › Bebauung und Nutzung
- › Erschließung
- › Freiraumplanung

Bebauungsplan: Neues Planungsrecht



Quelle: Landesamt GeoInformation Bremen

- › Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch
- › Überplanung einer bereits baulich in Anspruch und brachliegenden Fläche
- › Zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 20.000 m²
- › Die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das städtebauliche Konzept

Bebauungsplan: Wichtige Inhalte und Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- › Reihenhauserzeilen: II-geschossige, offene Bauweise
- › Mehrfamilienhäuser: V-geschossige offene und Abweichende Bauweise

Gemeinbedarfsfläche

- › Kita: II-geschossige, offene Bauweise
- › Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe
- › Nutzungsausschluss von Vergnügungsstätten und autoaffinen Betrieben

Städtebau + Nutzung

Bebauungsplan: Wichtige Inhalte und Festsetzungen

- › Erschließungsstraße öffentliche Verkehrsfläche
- › Private Straßen und private Verkehrsflächen z. B.
Quartiersplatz
- › Sicherung von Wegeverbindungen über Geh- und
Radfahrrechte
- › Verkehrsbelastung durch Osterholzer Heerstraße und
Gewerbelärm
- › Festsetzungen zum Immissionsschutz erfolgen nach
Fertigstellung des Lärmgutachtens
- › Verkehrskonzept zu Untersuchung der Auswirkungen
auf die bestehenden Verkehrsströme

Verkehr + Lärm

Bebauungsplan: Wichtige Inhalte und Festsetzungen

- › Baum- und Biotopgutachten erstellt, Büro pgg
- › 69 Altbäume im geplanten Neubaugebiet
- › 48 Bäume geschützt durch Baumschutzverordnung
- › 2 geschützte Bäume wurden bereits entfernt
- › Ein Großteil der 69 Bäume prägen den Wald nach BremWaldG: Alter deutlich über 60 Jahre, alte Bäume, reich an Totholz und Höhlungen
- › Waldumwandlung
- › Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- › Zusätzlicher Erhalt von 4 Bäumen

Bebauungsplan: Wichtige Inhalte und Festsetzungen

- › Freiraumkonzept für den Spielplatz, den Freibereich der Kita und den Quartiersplatz
- › Förderung der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung

→ Keine Festsetzungen im Bebauungsplan, aber
Regelung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags

Freiraum + Wasser

Bebauungsplan: Wichtige Inhalte und Festsetzungen

- › Einfriedungen als Hecken aus heimischen Gehölzen, Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig (BremLBO)
- › Flachdachflächen ab 100 m² sind extensiv zu begrünen (Begrünungsortsgesetz Bremen)
- › Die Oberflächen von Zufahrten und Stellplätzen sind aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen
- › Die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird geprüft (Beschluss Solar City).

Weitere Vorschriften

Ausblick

1 Ausarbeitung des B-Planentwurfs und der Begründung

2 Auslegungsbeschluss durch die Baudeputation

3 Auslegung (1 Monat): Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

4 Abwägung und abschließende Planfassung

5 Satzungsbeschluss

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

