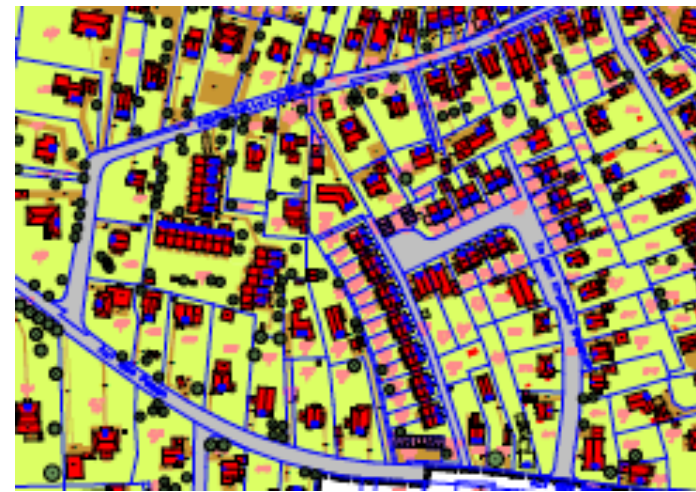


Bauamt Bremen–Nord

B-Plan 1277 der Stadt Bremen Stadtteil Burglesum

**Käthe-Kollwitz-Straße/ Alter Kirchweg /
Auf dem Pasch / An Knoops Park**



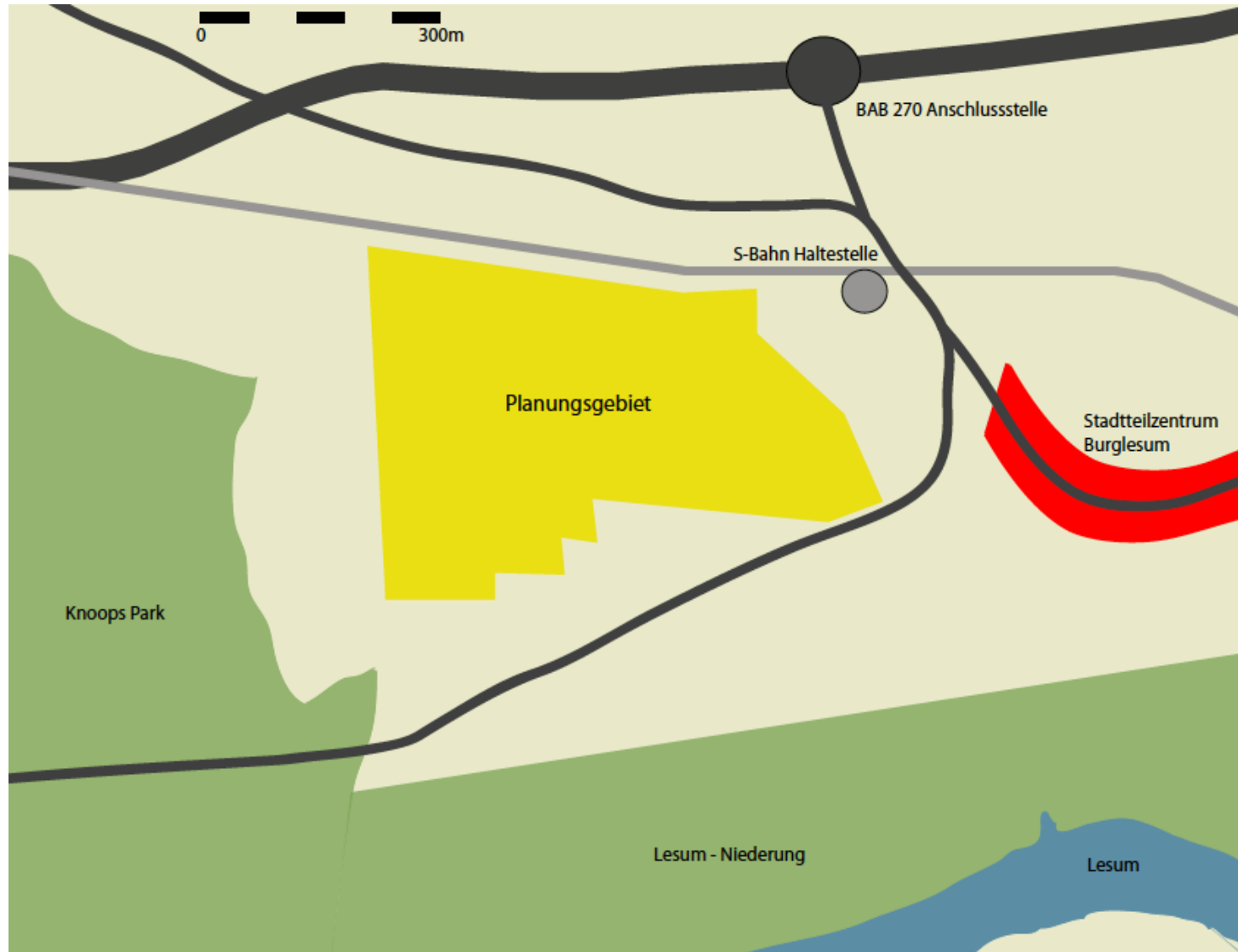
Christoph Theiling

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitekt
Büro p+t, Bremen

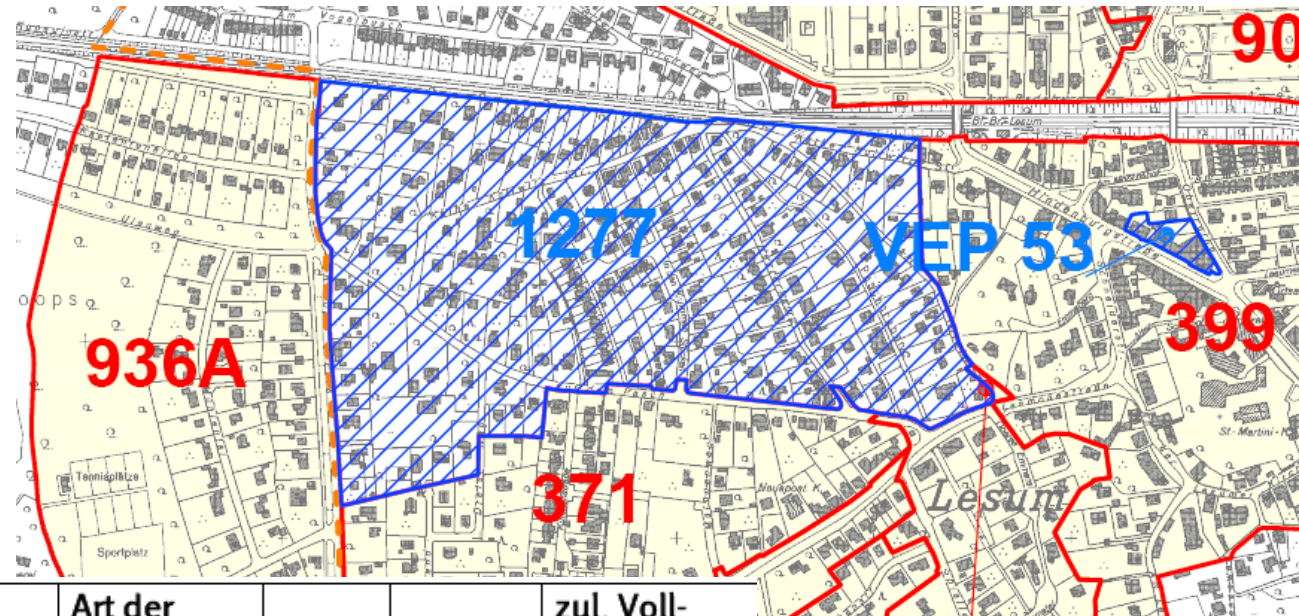
Uwe Höger

Dr. Dipl.-Ing. Stadtplanung/Städtebauarchitekt
Büro akp, Kassel

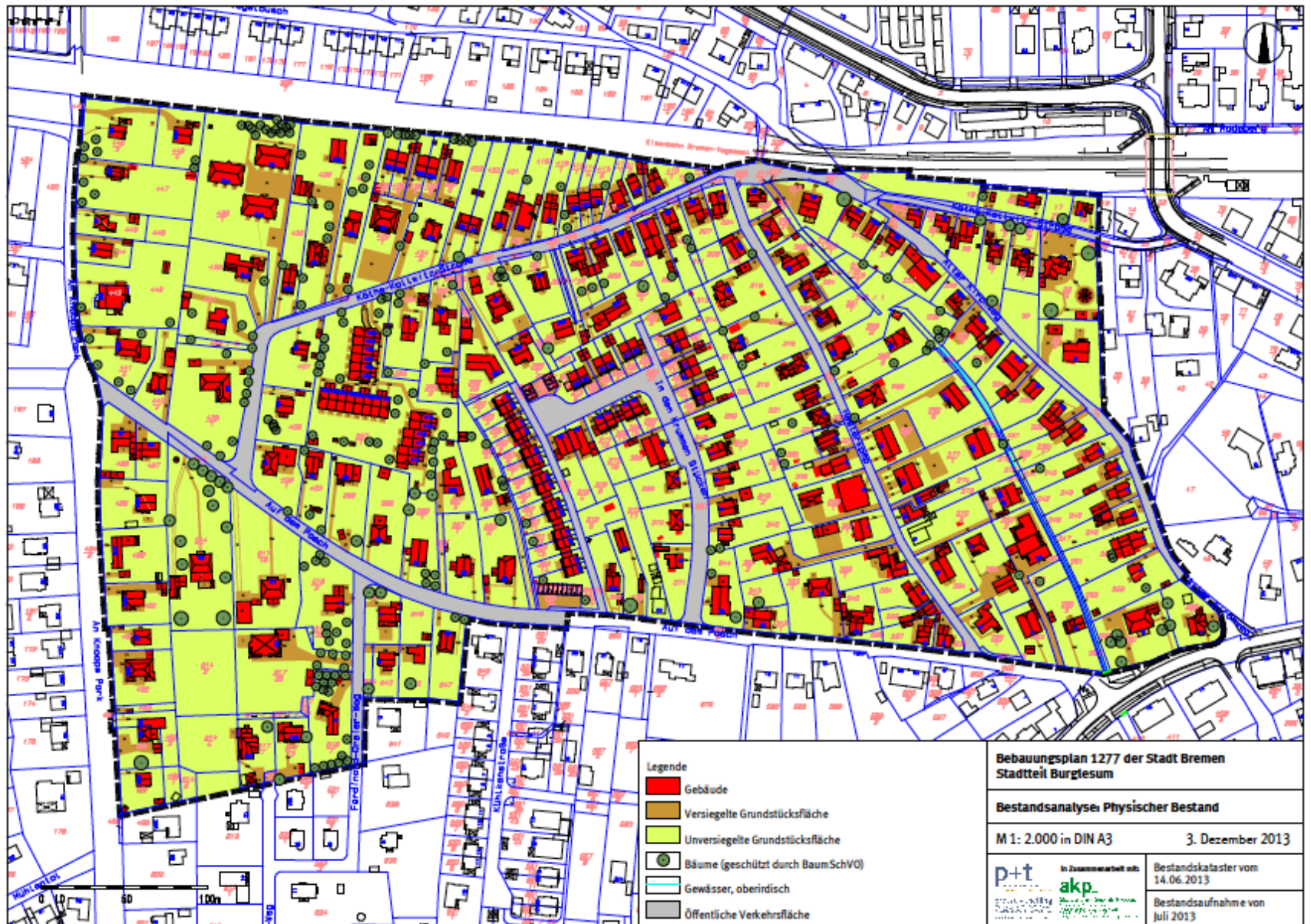
Bestandsaufnahme: Lagegunst des Planungsgebietes



Bestandsaufnahme: Bebauungspläne in der Umgebung

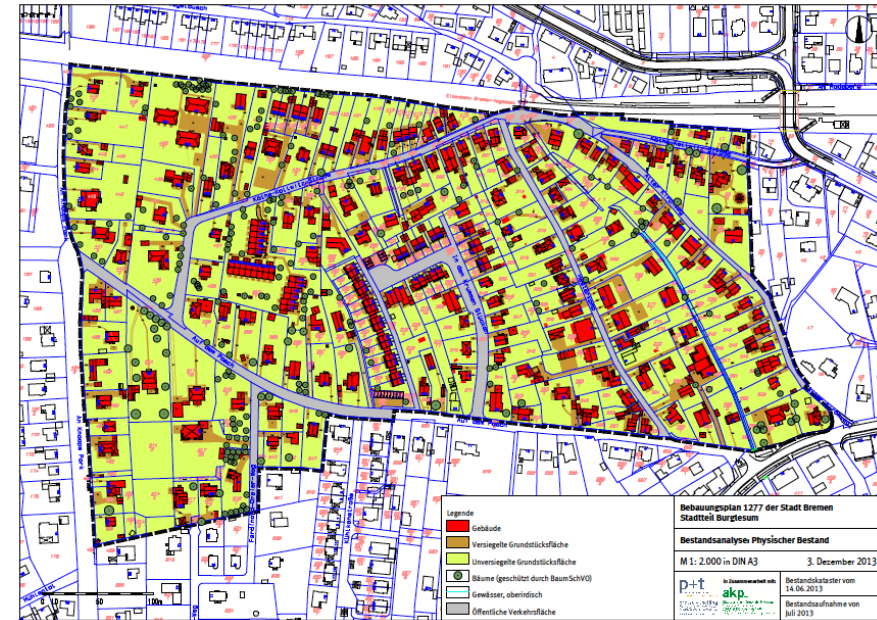


B-Plan Nr.	Straße	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	zul. Vollgeschosse
399	nördlich Käthe-Kollwitz-Straße	WA	0,4	k.A.	II
	Emmaberg (zwischen Lesmonastr. und Käthe-Kollwitz-Str.)	WR	0,4	k.A.	II, in 2 Bau-feldern I
	südlich der Lesmonastrasse	WA	0,4	k.A.	II
327	Lesmonastrasse	WA (1)	0,4	1,2	II
371	Auf dem Pasch	WR (2)	0,4	1,2	II
	Ferdinand-Dreier-Weg bis An Knoop's Park	WR (2)	0,4	1,2	II
936A	An Knoop's Park	WR (3)	0,2	0,4	II
	Kastanienallee Süd	WR (3)	0,2	0,3	I
	Kastanienallee Nord	WA (4)	0,2	0,3	I

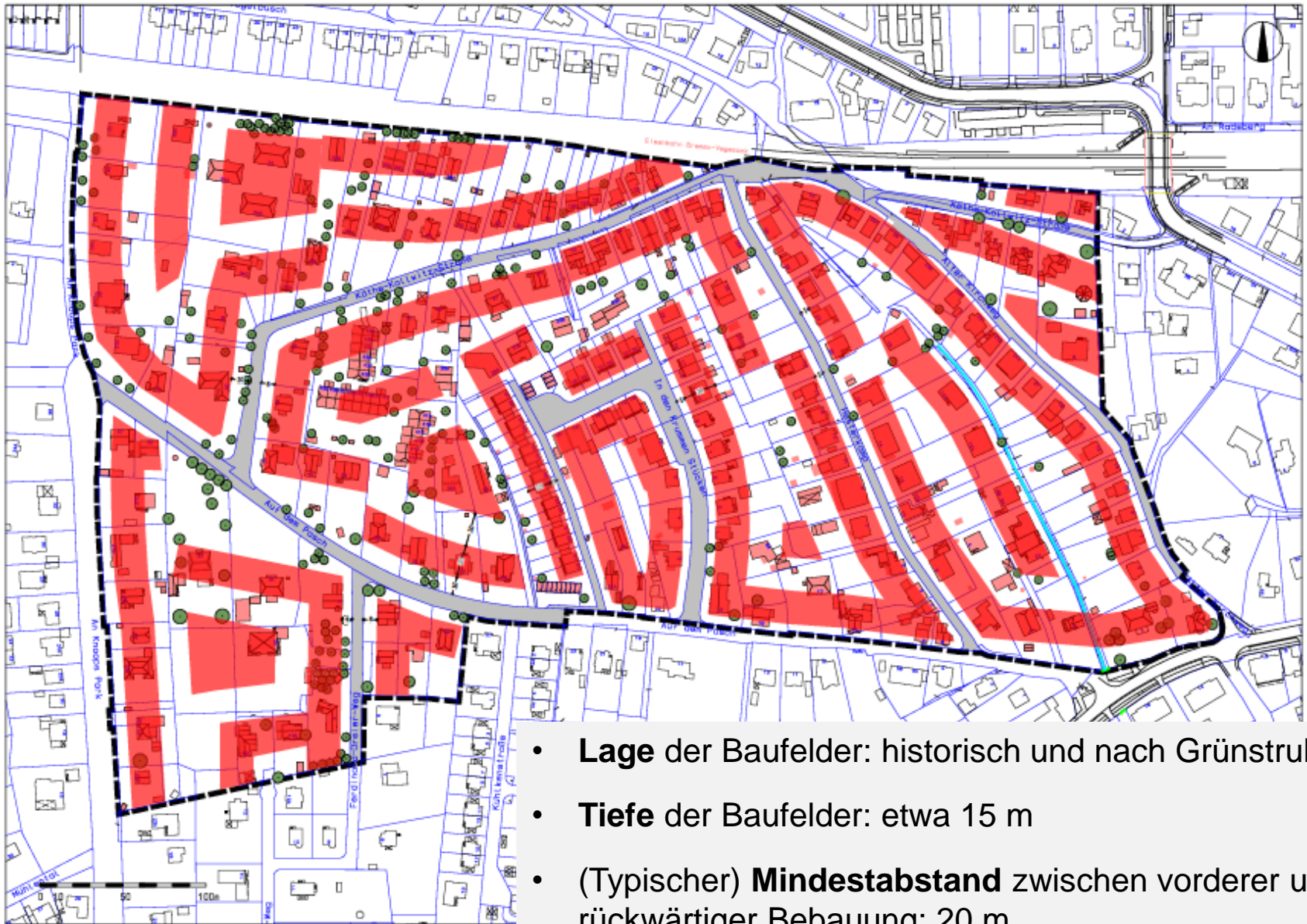


- Reines **Wohngebiet**, eine genehmigte gewerbliche Nutzung
- **4 Teilgebiete** erkennbar
- Fast überall **offene Bauweise**
- Überwiegend **Einzelhäuser**
- **Meist 1 bis 2, max. 8 Wohnungen** je Gebäude
- Zu 3/5 **I Geschoss**, zu 2/5 **II Geschosse**
- Schmale **Erschließungsstraßen**
- Unterschiedliche **Dachformen**, unterschiedliche **Fassadenmaterialien**
- **Lesmonastr. 3** unter **Denkmalschutz**

- **Grundstücksflächen:** 216 bis 3.825 qm
- **Grundflächen der Gebäude:** 60 bis 400 qm
- **GRZ:** 0,05 bis 0,3 (5 bis 30 %)
- Sonstige **befestigte Grundstücksflächen:** 50 bis 750 qm
- **GRZ nach § 19 (4) BauNVO:** 0,13 bis 0,93



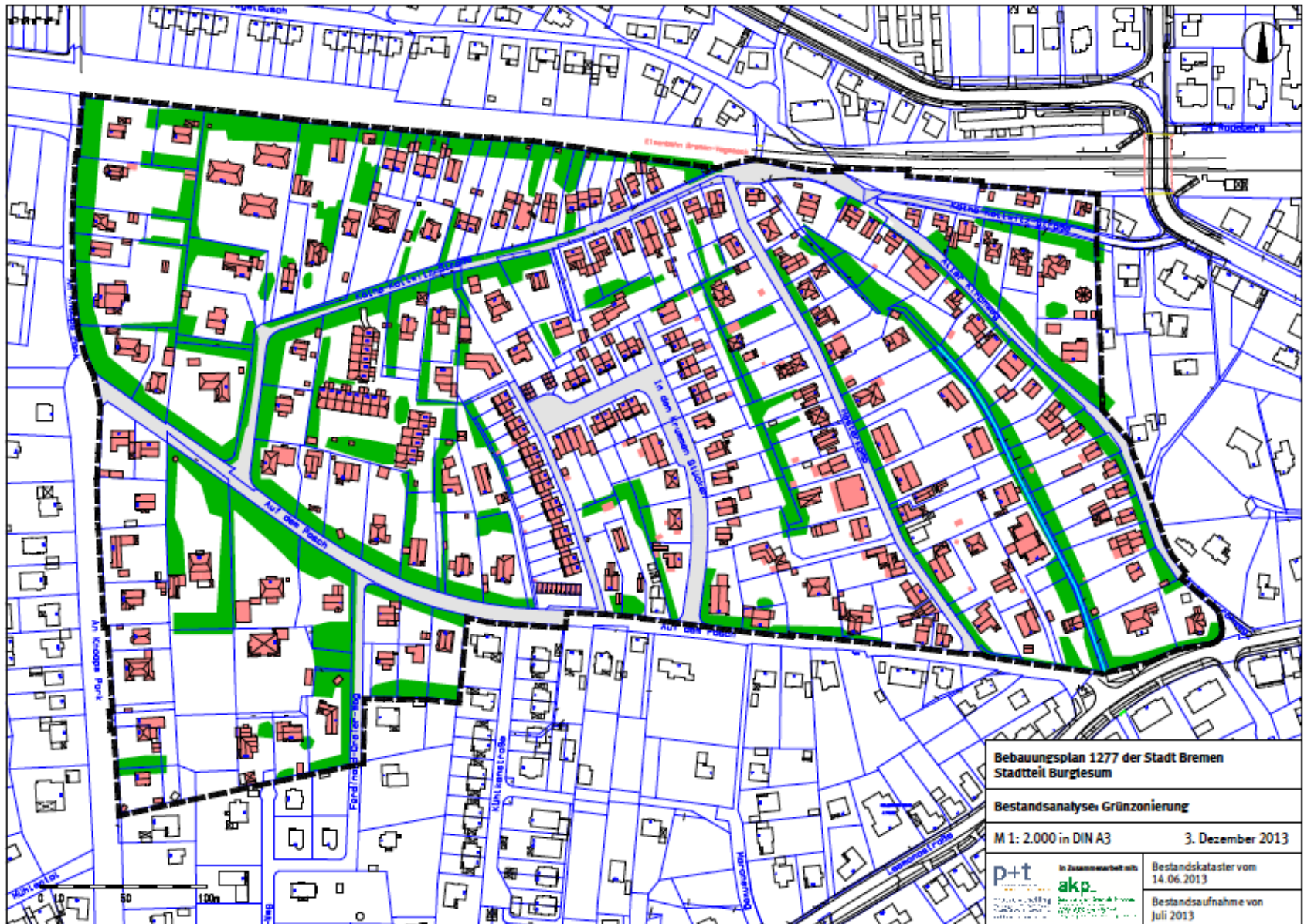
→ **Lockere, wenig verdichtete Siedlungsstruktur, aber stark differenziert**



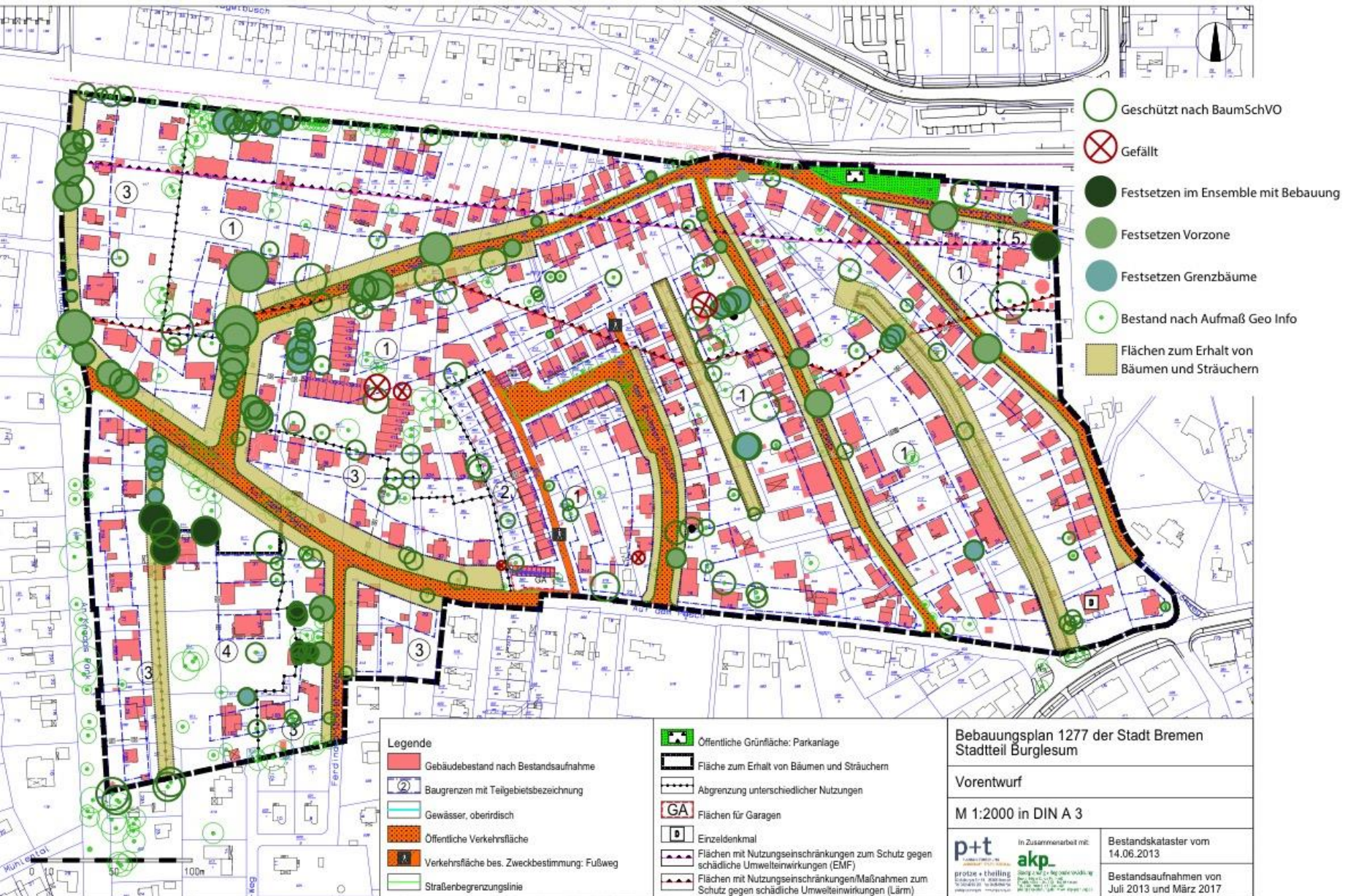
- **Lage** der Baufelder: historisch und nach Grünstruktur
- **Tiefe** der Baufelder: etwa 15 m
- (Typischer) **Mindestabstand** zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung: 20 m

Widersprüche

- „Das“ **typische Haus** im Planungsgebiet gibt es **ebenso wenig** wie „das“ typische Grundstück.
- Die Grundstücke sind aufgrund der Topographie und spätere Teilung **sehr unterschiedlich groß**.
- Schon jetzt ist für zahlreiche Grundstücke eine **Überschreitung** der durchschnittlichen Dichte erkennbar; gleichzeitig bleibt bei größeren Grundstücken viel Spielraum, zu verdichten.
- Werden die bestehenden verdichteten Grundstücke durch die künftigen Festsetzungen gedeckt, besteht ein **erhebliches Verdichtungspotential** auf fast allen Grundstücken.
- Wird eine geringe Verdichtung vorgeschrieben, verbleibt vielen bestehenden Eigentümern **kein Entwicklungspotential**.
- Eine **Differenzierung in Teilgebiete** mit unterschiedlichen Festsetzungen ist hilfreich, löst das Dilemma jedoch nicht vollständig auf.

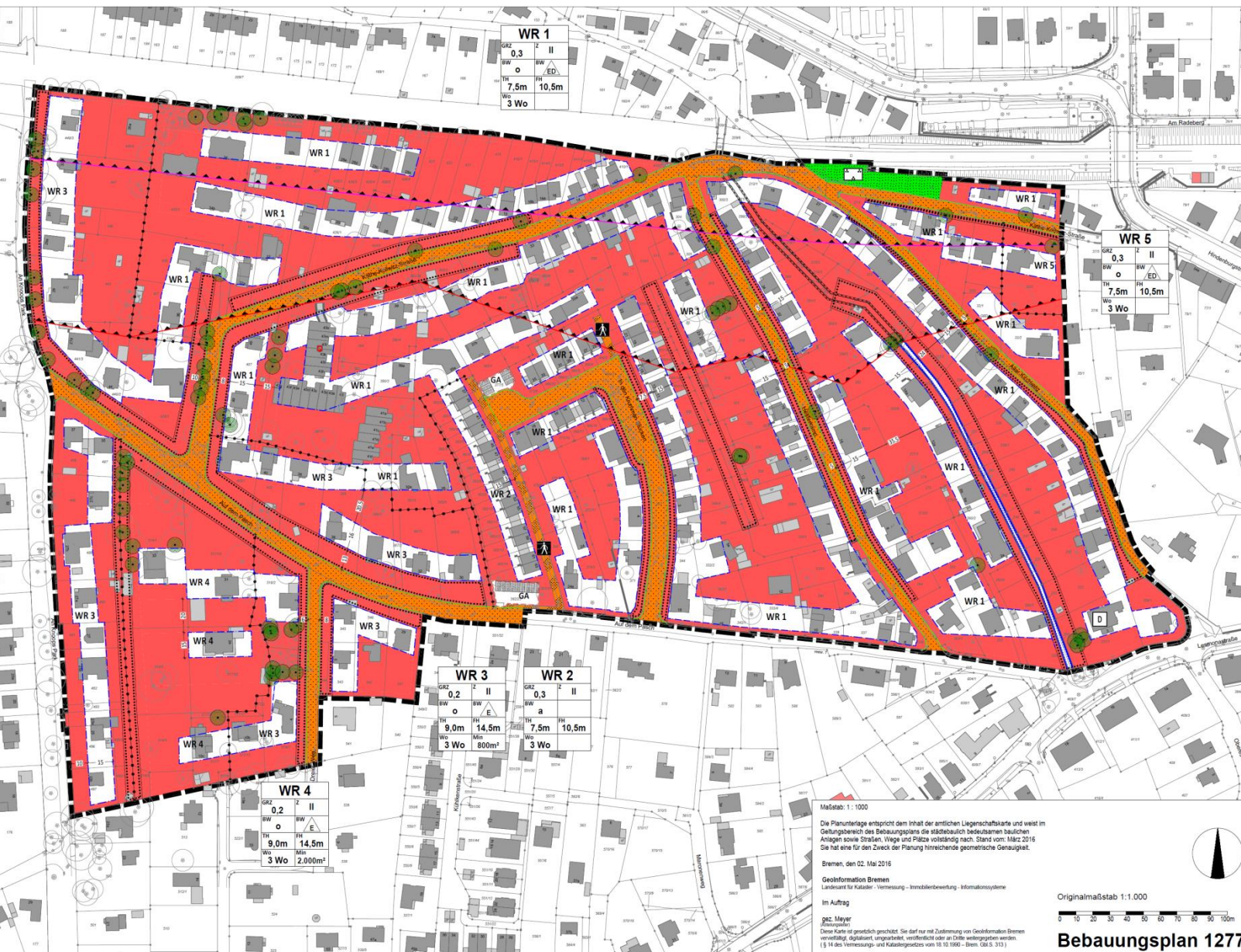


Vorschlag zum Erhalt der Baumstrukturen im Gebiet



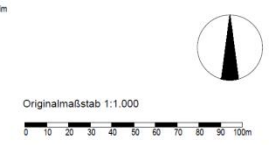
Gemeinsamkeiten → konzeptionelle Grundlagen

- Gebietsgliederung durch straßenbegleitende und rückwärtige Grünbestände
→ **Sicherung der Grünbestände** durch Flächen zum Erhalt, Textliche Festsetzungen
- Die Grundstücke werden fast ausschließlich zum Wohnen genutzt → **WR**
→ gewerbliche Nutzung prüfen/befreien
- **5 planerische Teilgebiete** (→ 13 planungsrechtliche wg. Trennung durch Erschließung)
→ Sicherung Charakters des westlichen Bereichs durch **Mindestgrundstückgrößen**
- **offene Bauweise** (außer Bestand In den krummen Stücken)
- Einzel- und Doppelhäuser → **ED, DH** (außer Bestand In den krummen Stücken)
- **Zahl der Geschosse** meist I, aber wegen großem Anteil II-geschossiger Gebäude → **II**
- Zum größten Teil straßenbegleitende Bebauung → **einheitliche Baufenster**
→ **Verdichtungspotential über Baufenstertiefe**
- Die Zahl der Wohnungen überschreitet nur selten zwei, Mehrfamilienhäuser sind im Gebiet verstreut
→ max. **Zahl der WE** im Westen und „Reihenhäuser“, im Übrigen 3+
→ **Verdichtungspotential über Zahl der Wohnungen**



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- WR - Reine Wohngebiete mit Teilbaugietsbezeichnung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse
 - BW Bauweise offen/abweichend
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
 - Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - Min Mindestgrundstückgröße
 - Baugrenzen
 - Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Grünfläche: Parkanlage
 - Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - Zu erhaltende Bäume
 - GA Flächen für Garagen
 - D Einzeldenkmal
 - Mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers (Brennender Dichtverband) zu belastende Fläche
 - Flächen mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (EMF)
 - Flächen mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 245 Flurstücksgrenze und -nummer

Maßstab: 1 : 1000
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom März 2016
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.
 Bremen, den 02. Mai 2016
 GeoInformation Bremen
 Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
 Im Auftrag
 g.z. Meyer
 (Planarchitekt)
 Diese Karte ist geodätisch gezeichnet. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen veröffentlicht, digitalisiert, Langzeitarchiviert, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990 - Brem. Okt. S. 313)



Teilbau- gebiet	Art der Nutzung	Bauweise		GRZ*	Vollge- schosse	TH/FH	max. Zahl WE	Mindest- grundstücksgröße
1	WR	E,D	o	0,3	II	7,5/10,5	3	ohne
2	WR	E	a	0,3	II	7,5/10,5	3	ohne
3	WR	E	o	0,2	II	9,0/14,5	3	800
4	WR	E	o	0,2	II	9,0/14,5	3	2000
5**	WR	E,D	O	0,3	II	7,5/10,5	3	ohne

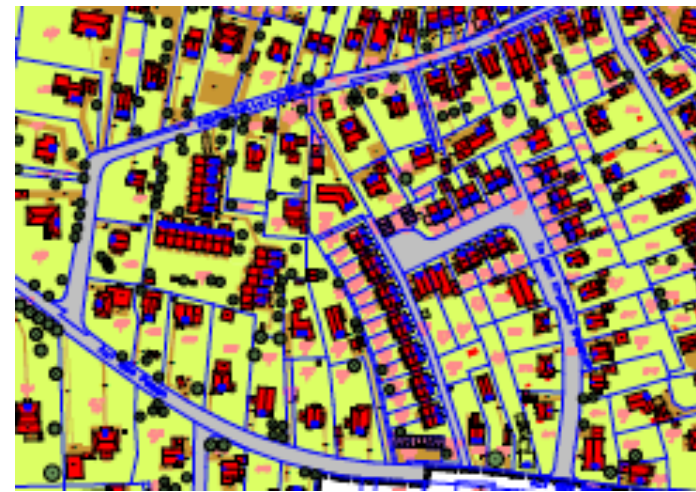
* Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 um 100 qm je Baugrundstück zulässig, max. GRZ+ 0,8

** Erweiterung und Änderung Wellnesstherapie ausnahmsweise zulässig, wenn nicht störend

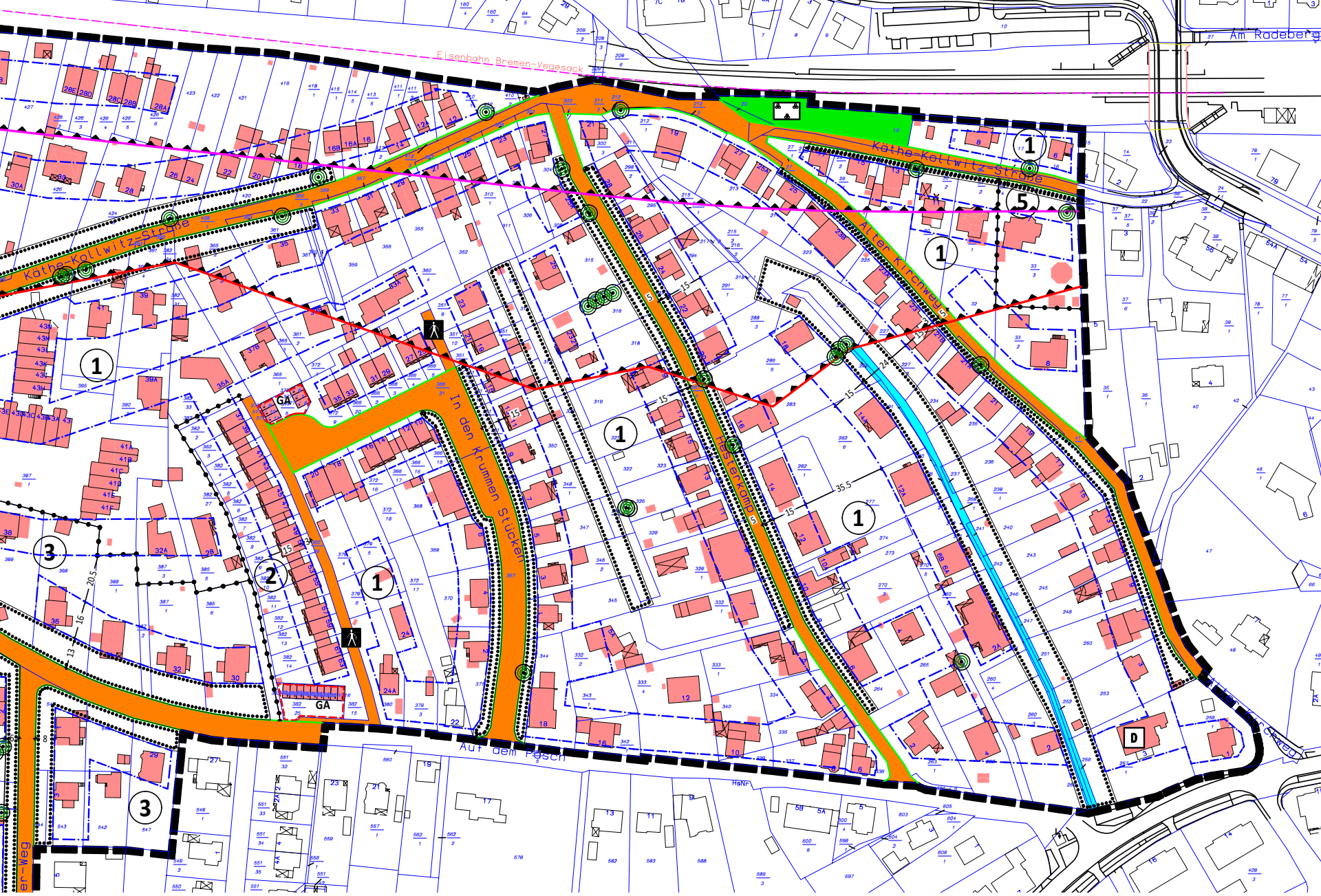
Bauamt Bremen–Nord

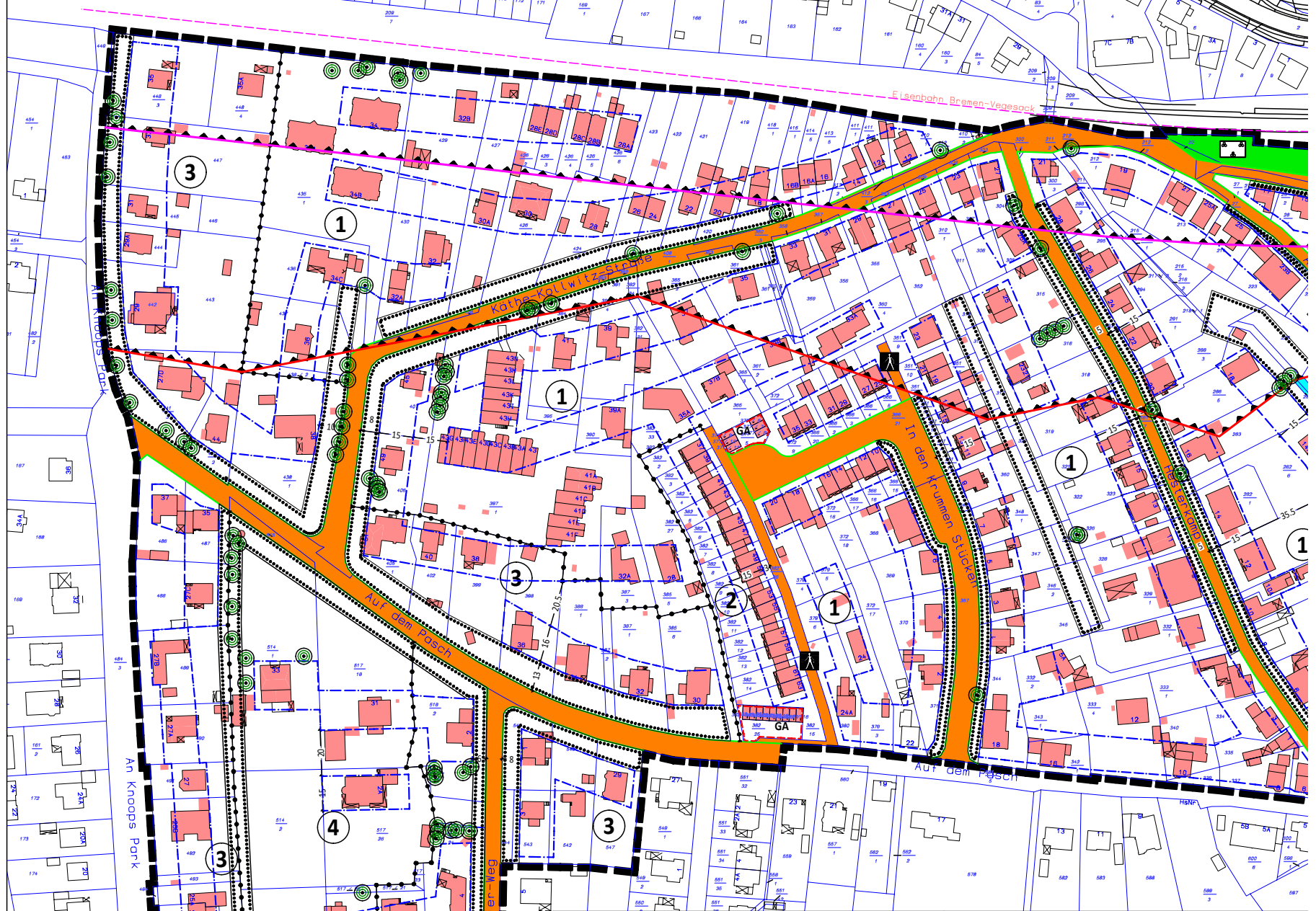
B-Plan 1277 der Stadt Bremen Stadtteil Burglesum

**Käthe-Kollwitz-Straße/ Alter Kirchweg /
Auf dem Pasch / An Knoops Park**



Rückfragen und Diskussion





Legende

- Gebäudebestand nach Bestandsaufnahme
- Baugrenzen mit Teilbaugebietsbezeichnung
- Gewässer, oberirdisch

- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung