

Austausch zur städtebaulichen Entwicklung um den Osterfeuerberger Ring

Georgia Wedler, Referat Planung/Bauordnung Bezirk West

Katharina Waschau, Referat Stadtumbau

13.1.2025

FA-Beschluss vom 28.10.2024

Der FA bittet das Ortsamt einstimmig, eine Referent:innenanfrage an das Bauressort zu formulieren, um im Rahmen einer kommenden FA-Sitzung in einen Austausch zu geeigneten Grundlagen für städtebauliche Entwicklung des Bereichs um den Osterfeuerberger Ring zu kommen.

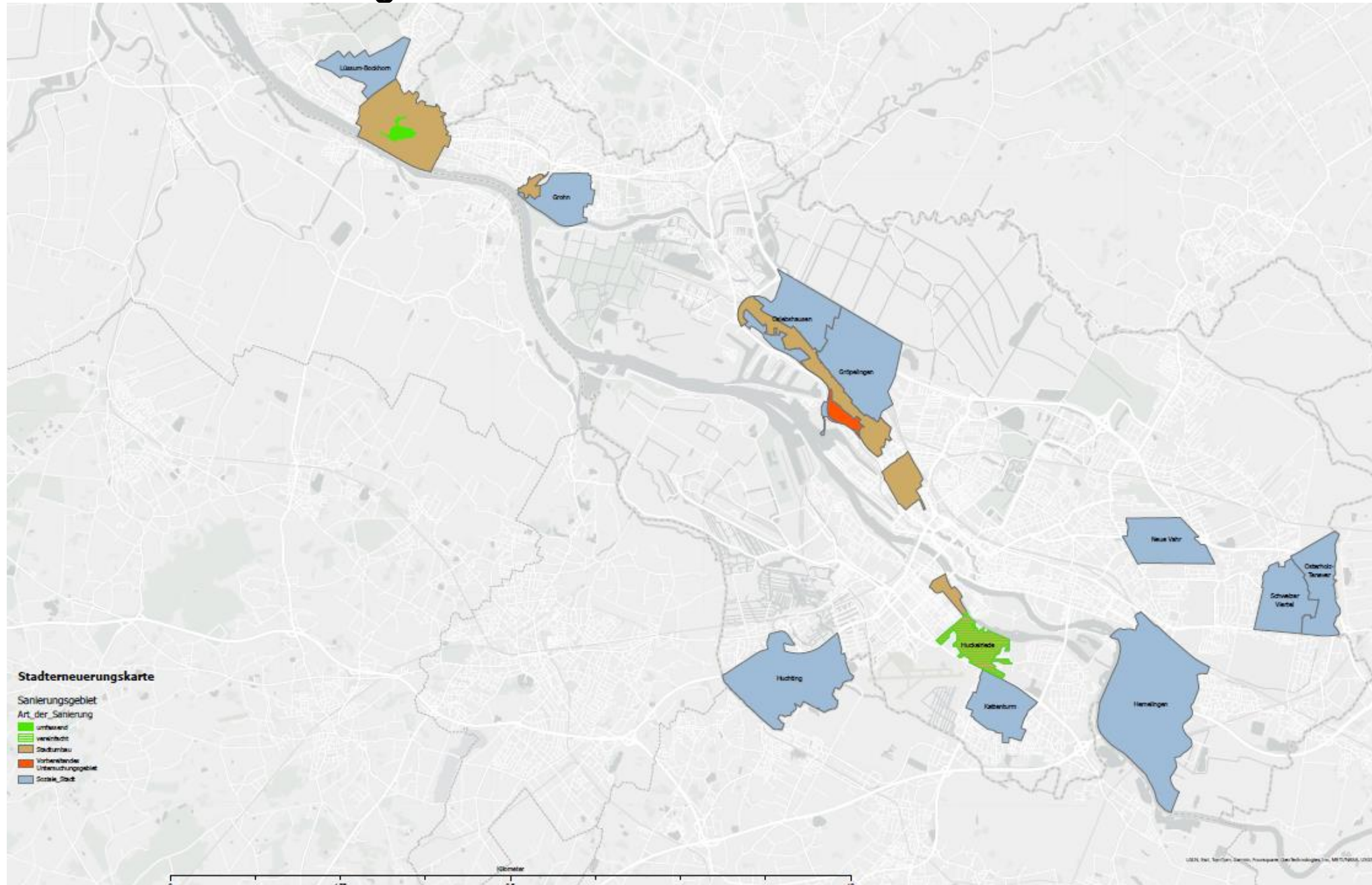
Anlass für diesen Beschluss war ein Bürgerantrag, der u.a. die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Bereich um den Osterfeuerberger Ring vorschlug.

- typischerweise Einsatz des besonderen Städtebaurechts gemeinsam mit Städtebauförderung (StBF)
 - Grundlage für Einsatz der StBF ist der Suchraumprozess von 2020 zur Identifikation von:
Stadtquartieren mit besonderen und strukturellen Umbaubedarfen und Aufgaben im Fokus:
 - ...in denen *größere* wirtschaftliche, funktionale und flächen-/infrastrukturelle Umbrüche zu verzeichnen sind
 - ...die *herausragende* gesellschaftliche Aufgaben und Integrationsleistungen für die Stadtgesellschaft übernehmen (→ Sozialindikatoren)
 - ...die *umfassende* demographische, funktionale und baulich-substanzielle Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe aufweisen(siehe Vorstellung Teilraumkonferenz Beiräte Mitte und West am 22.3.2022)
- Ergebnis für Bezirke Mitte und West:
- Westliche Bahnhofsvorstadt
 - Gröpelingen
 - Utbremen
- Diese Quartiere haben im gesamtstädtischen Vergleich besonders große Herausforderungen, aber auch Chancenfenster

Auswahl von Gebieten erforderlich, weil:

- Begrenzte finanzielle Ressourcen in den Ressorts (bei Förderung Bedarfsträgerschaften/Unterhalt erforderlich)
- Stark begrenzte personelle Ressourcen, insbesondere in umsetzenden Einheiten (ASV, UBB...)

Städtebauförderung Bremen – aktuell betreute Gebiete



- Innovationstopf Landesprogramm Lebendige Quartiere
- Quartiersmeisterei Walle – gefördert über SWHT (Förderung Stadtteilzentren), Trägerschaft Kulturhaus Walle Brodelpott

Geltendes Planungsrecht



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 MU Urbanes Gebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Geschossflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
III - IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt (ohne Auswirkungen auf den Festsetzungscharakter)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g Geschlossene Bauweise
a Abweichende Bauweise
 Baulinie
 Baugrenze

SONSTIGE FESTSETZUNG

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Vorhandene Bäume

2. In dem Urbanen Gebiet (MU) sind in den mit MU 1 bis MU 3 gekennzeichneten Teilen Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, unzulässig.
3. Eine Wohnnutzung ist in den Erdgeschossen an der straßenzugewandten Seite nur ausnahmsweise zulässig, sofern an anderer Stelle auf dem Grundstück eine Nutzung, die nicht dem Wohnen dient, nachgewiesen wird. Garagengeschosse sind in den Erdgeschosszonen nicht zulässig, einzelne Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Erdgeschosse müssen im Endausbauzustand mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m ausgebildet werden.
9. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Pro Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit Anbindung an den Osterfeuerberger Ring zulässig.
- 14.3. An den Fassaden von Neuplanungen, an denen mit Beurteilungspegeln von >55 dB(A) tags zu rechnen ist, sind Freibereiche aus Gründen des Schallschutzes entweder den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen oder es ist durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) sicherzustellen, dass in dem Freibereich ein Tagpegel von 55 dB(A) erreicht wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel (55 dB(A)) bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung umgesetzt werden, solange der rechnerische Nachweis geführt wird, dass ein Beurteilungspegel am Tag von 55 dB(A) in der Mitte des Freibereichs in einer Höhe von 1,2 m über Balkon- / Loggienfußboden eingehalten wird. Bei Wohnungen, die über mehr als einen Freibereich verfügen, muss in mindestens einem der Freibereiche ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der Mitte des Freibereichs in einer Höhe von 1,2 m über Balkon-/Loggienfußboden eingehalten werden.

- Besonderes Städtebaurecht gem. BauGB
- Die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts umfassen städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung spezieller städtebaulicher Ziele und ergänzen damit das Recht der städtebaulichen Planung. Sie enthalten wesentliche Elemente des modernen Städtebaurechts, vor allem zur Erhaltung und Erneuerung der Städte und Gemeinden, aber auch zur Umgestaltung der Siedlungsräume