

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen
zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Einwohnerversammlung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Ablauf

- Begrüßung und Vorstellung
- Planungsstand
- Lage im Stadtgebiet
- Entwicklungszustand
- Geltendes Planungsrecht
- Planungsziele
- Stellungnahmen der Bürger:innen

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen
Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Planungsstand

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige
Behördenbeteiligung

Einwohnerversammlung

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Behördenbeteiligung
1 Monat

Öffentliche Auslegung
1 Monat

Keine Planänderung

Erneute Beteiligung bei
wesentlicher Änderung

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Lage im Stadtgebiet + Einbindung



- Stadtteil: Woltmershausen
- Ortsteil: Rablinghausen
- Größe: rd. 4,2 ha

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Luftbild



Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Entwicklungszustand - Wohnbebauung



- Zweigeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung entlang Stromer Straße und Woltmershauser Straße
- Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten im nördlichen rückwärtigen Bereich

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Entwicklungszustand - Gewerbe



- Gebäude mit Handwerksbetrieben aus dem Baugewerbe / Möbelrestaurierung an der Woltmershauser Straße
- Lagergebäude / -fläche mittig Stromer Straße

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Entwicklungszustand - Grün



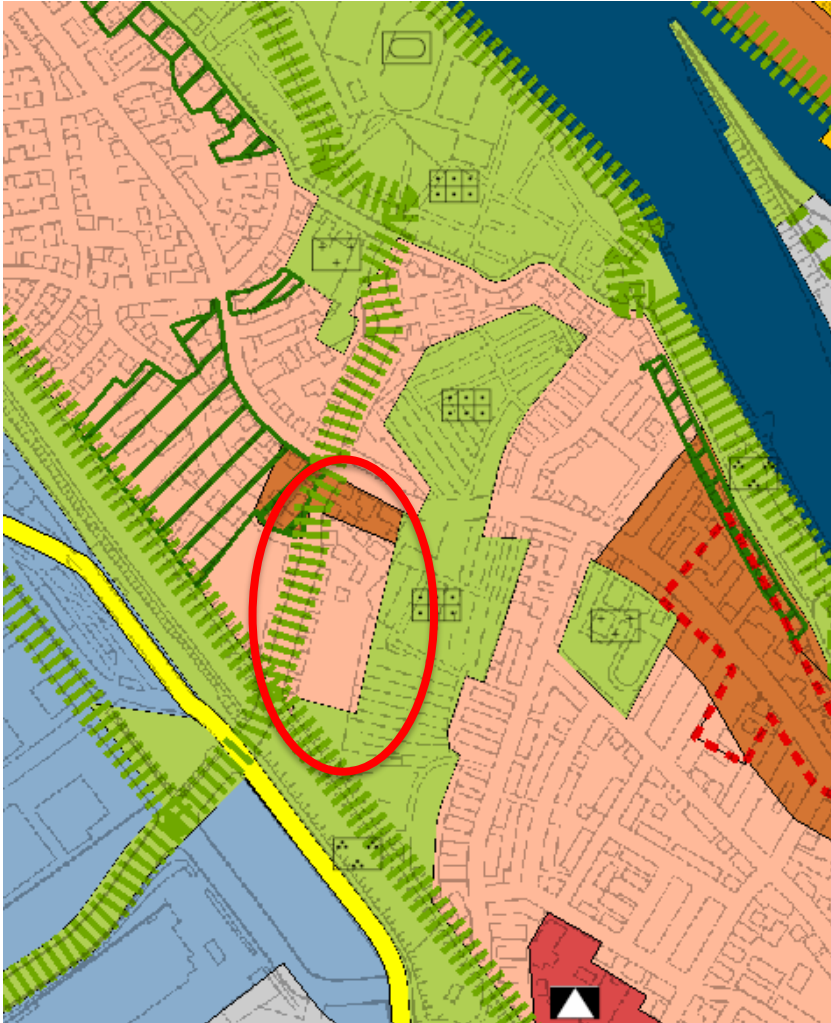
- großzügige private Gartengrundstücke im südlichen Bereich
- Teilweise dichter Baum- und Gehölzbestand

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen

zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Geltendes Planungsrecht - Flächennutzungsplan



- Überwiegend Wohnbauflächen
- gemischte Baufläche entlang der Woltmershauser Straße
- Grünverbindung entlang der Stromer Straße

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Geltendes Planungsrecht – Bebauungsplan 558

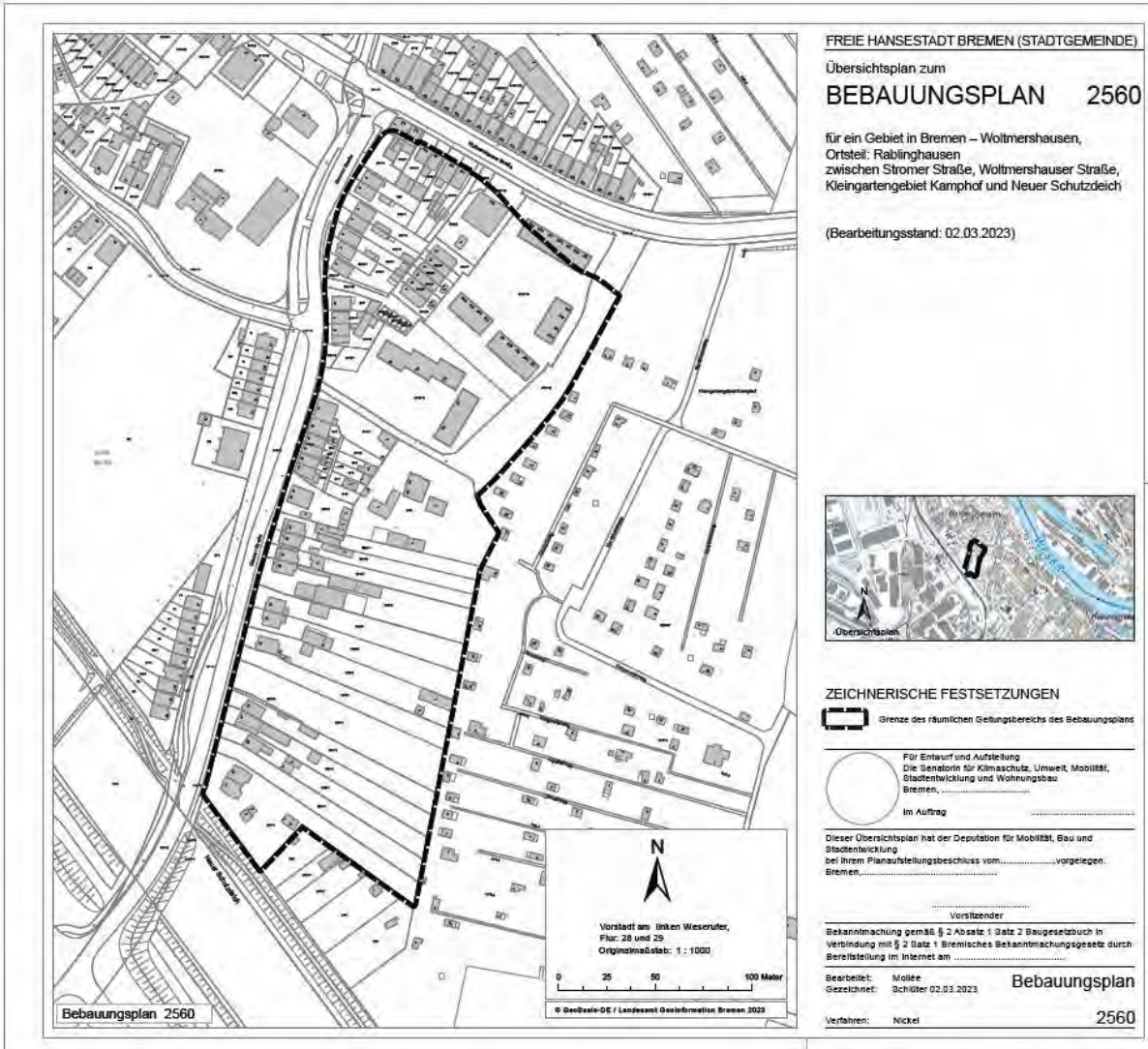
- Festsetzung überwiegend als Gewerbegebiet
- Ausnahme: Allgemeines Wohngebiet und Kleingarten
- Überbaubare Grundstücksflächen im vorderen Bereich
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich
- Wohnnutzung unzulässig



Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen
Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Geltungsbereich des Bebauungsplans

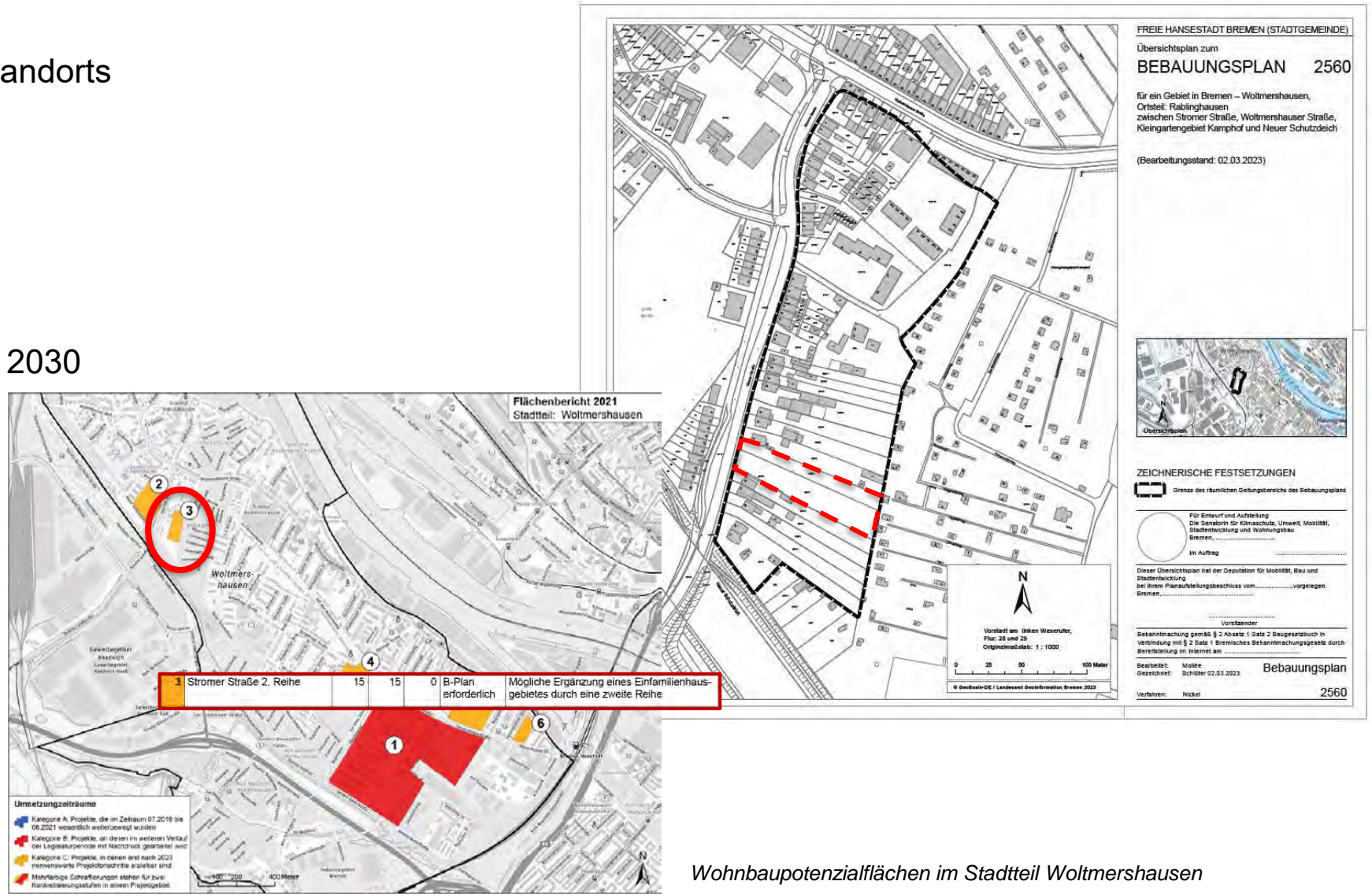


Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Planungsziele

- Weiterentwicklung eines Wohnstandorts entsprechend:
 - Bestandssituation
 - FNP
 - Flächenbericht 2021/ Wohnbaupotenzialflächen
 - Gewerbeentwicklungsprogramm 2030
- Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Tiny-House-Wohnprojekts



Wohnbaupotenzialflächen im Stadtteil Woltmershausen

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen
Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Planungsziele

durch

- Aufhebung der Festsetzungen des BPlans 558 durch den BPlan 2560
- Die planerische Zulässigkeit richtet sich dann nach § 34 BauGB „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“
- ggf. können über die Aufhebung der alten Festsetzungen hinaus weitere Festsetzungen erforderlich werden

Weitere Planungsschritte

- Erschließung der östlichen Potentialflächen für Wohnen (Festsetzung in einem weiteren BPlan-Verfahren)
- Planerische Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung (Festsetzung in einem weiteren BPlan-Verfahren)
- Naturschutz / Baumschutz / Wald (Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Tiny-Houses)

Bebauungsplan 2560

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen, Ortsteil: Rablinghausen zwischen
Stromer Straße, Woltmershauser Straße, Kleingartengebiet Kamphof und Neuer Schutzdeich

Planverfahren

Im weiteren Verfahren wird gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben.

Je nach Ergebnis erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB mit Umweltbericht oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.