

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre
für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander
Straße und dem Flughafen Bremen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Einwohnerversammlung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
21. Februar 2022

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Ablauf

- Lage im Stadtgebiet
- Entwicklungszustand
- Planungsziele
- Planungsstand
- Stellungnahmen

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

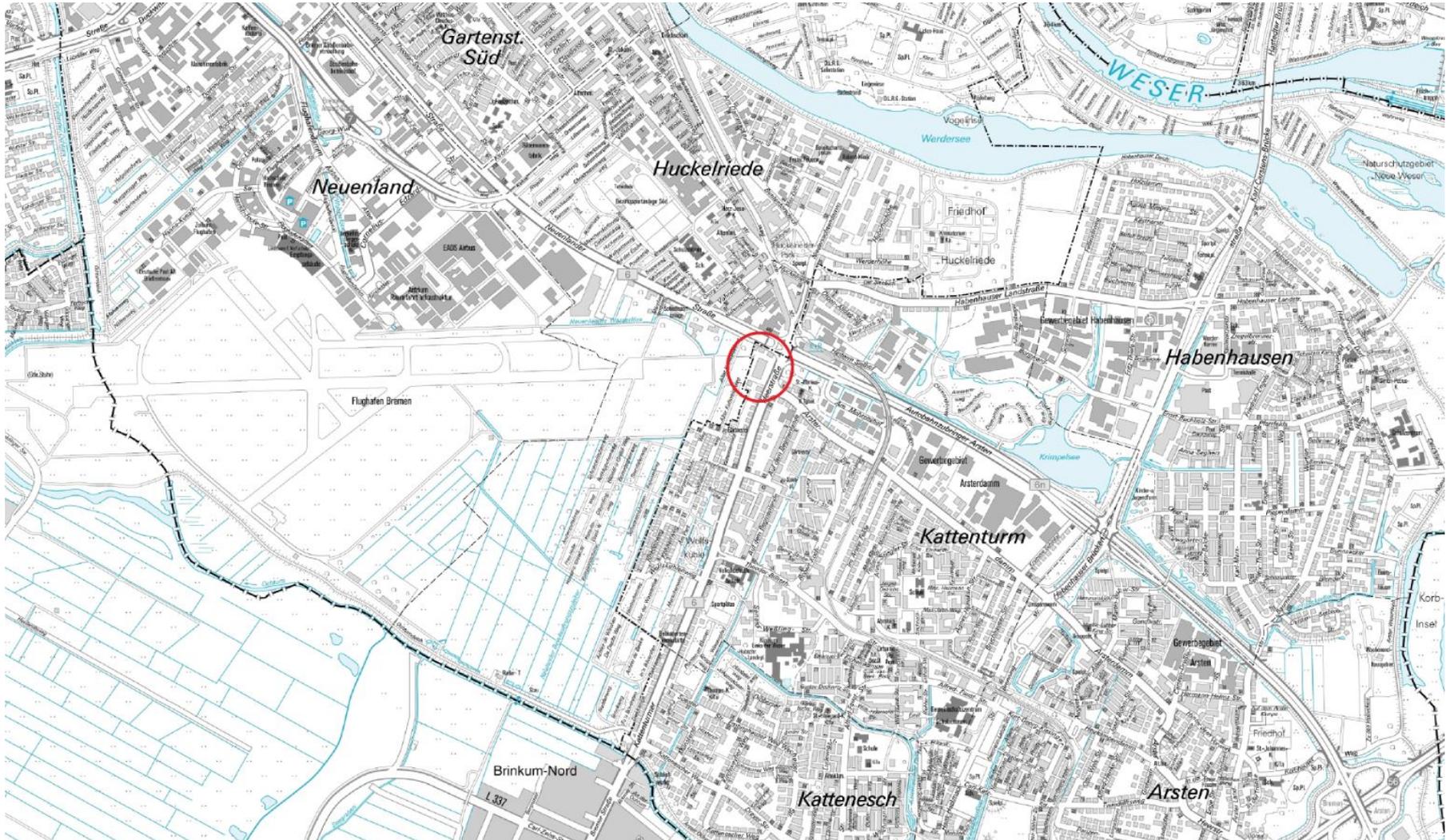
für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Freie
Hansestadt
Bremen

Lage im Stadtgebiet + Einbindung

- Stadtteil: Obervieland
- Ortsteil: Kattenturm
- Größe: 19.000 m²



Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Freie
Hansestadt
Bremen

Luftbild



Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Nutzung im Plangebiet



- Möbelfachmarkt
- Fliesenfachmarkt
- Schuhfachmarkt
- Fitnessstudio
- Autohandel und Service

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Nutzung im Plangebiet – Flughafeninfrastruktur

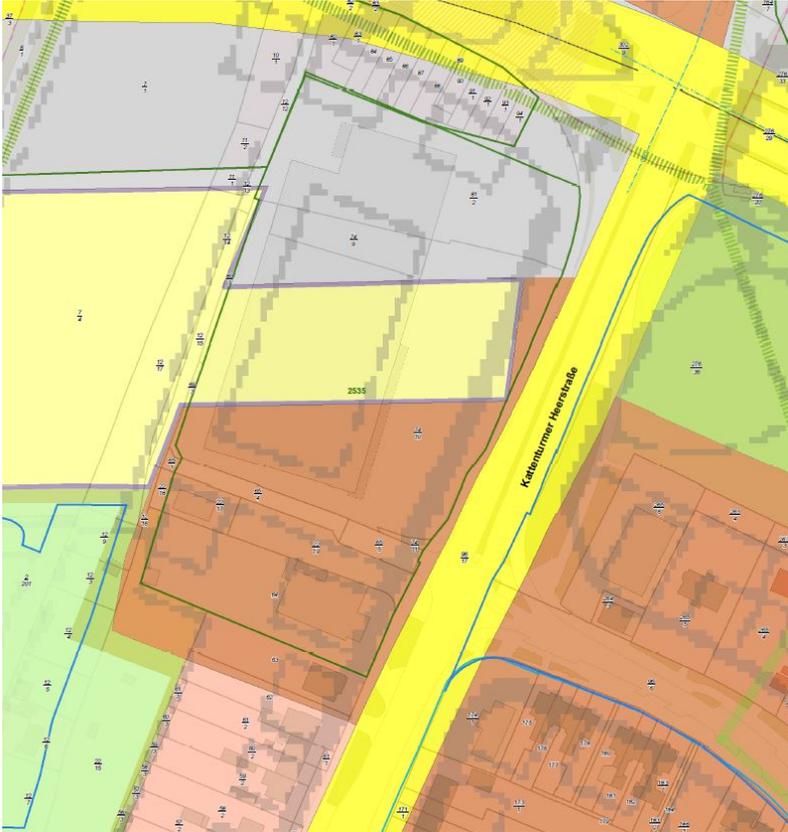


- Start- und Landebahnbefeuerung des Flughafens

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Geltendes Planungsrecht



Darstellungen im Flächennutzungsplan

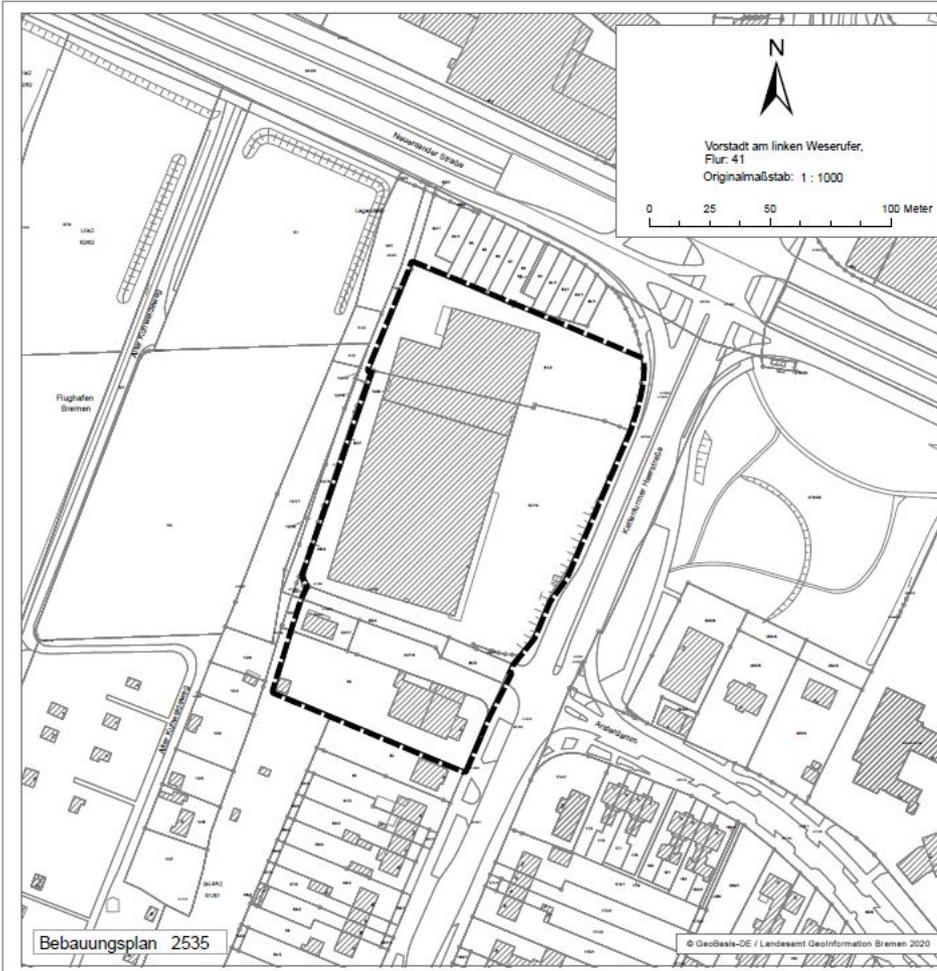
- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche
- Abgrenzung Flughafen

- Anwendung findet derzeit § 34 BauGB Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

BEBAUUNGSPLAN 2535

für ein Gebiet in Bremen - Obervieland,
Ortsteil: Kattenturm
zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander
Straße und dem Flughafen Bremen

(Bearbeitungsstand: 15.02.2022)



Übersichtsplan



Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Bremen,

Im Auftrag

Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und
Stadtentwicklung
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.
Bremen,

Vorsitzender

Senatorin

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im
Internet am

Bearbeitet: König
Gezeichnet: Schlüter 15.02.2022

Bebauungsplan
2535

Verfahren: Holstein

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Planungsziele

- Sicherung und Weiterentwicklung eines kleinen, innerstädtischen Gewerbestandorts
- Flächenangebot für kleinere und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug
- Flächenangebot für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel

- Steuerung über Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan)
- Zonierung des Gewerbegebiets nach Störungsgrad zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

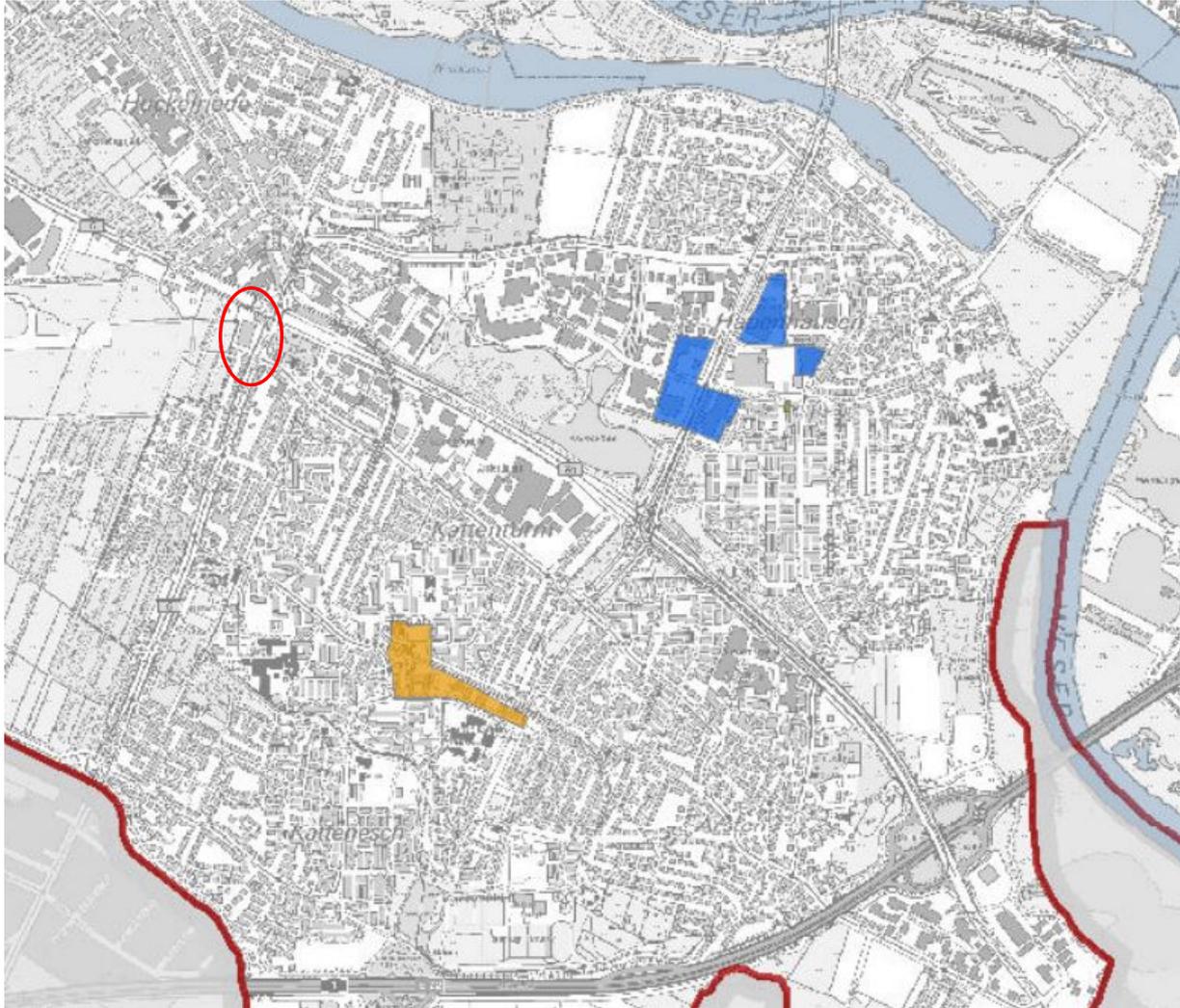
Erforderlichkeit

- Gewerbliche Nutzung ist durch konkurrierende Nutzungen bedroht
- Lösung: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (Ausnahme durch erweiterte Fremdkörperfestsetzung)
- Zielkonformität mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Zentrale Versorgungsbereiche Obervieland



Zentren* (Zentrale Versorgungsbereiche)

- Innenstadt
- besonderes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum
- Nahversorgungszentrum

Weitere Standorte

- Wochenmarkt
- Sonderstandort

* Entwicklungszielstellungen für Teilbereiche der Zentren und Potenzialflächen sind dem Zentren- und Nahversorgungskonzept zu entnehmen.

Kartographie: SKUMS Referat 71 2020
Kartengrundlage: Stadtplan Geoinformation Bremen
Stand: November 2020

○ Plangebiet

Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

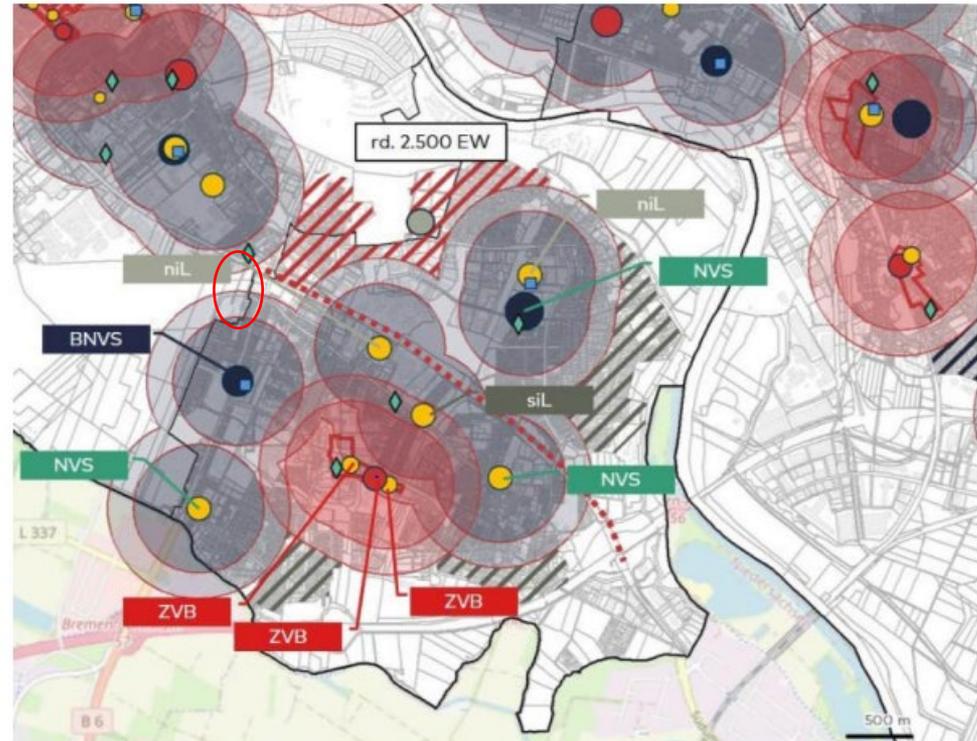
für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Zentren- und Nahversorgungskonzept 2020

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Der Standort ist **städtebaulich integriert**, d. h. von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.
- Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung bei (mindestens eines der folgenden Kriterien muss erfüllt sein):
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Innerhalb des situativen Nahbereiches des Standortes liegen im nicht unerheblichen Maße Wohngebiete, die primär durch diesen Standort versorgt werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn sich der situative Nahbereich des Standortes nicht mehr als 50 % mit dem Nahbereich von Betrieben anderer Standorte überschneidet.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung und Zentralität im Stadtteil (z. B. bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung).
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der Vorhabenbetrieb liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen Stadtteil (z. B. bei fehlenden oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimentern).

Plangebiet



Bebauungsplan 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

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 2535 mit 172. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen.

Veränderungssperre

- Sicherungsinstrument der Bauleitplanung gem. § 14 BauGB
- Inkrafttreten: 22.12.2021
- Geltungsdauer: 2 Jahre ab Zurückstellung (Verlängerungsmöglichkeit um bis zu 2 weitere Jahre)

