

B-Plan 2527

für ein Gebiet in Bremen-Mahndorf zwischen Ortswisch, Hermann-Osterloh-Straße, Oberurseler Straße, Hügelstraße und Am Grundberg

Einwohnerversammlung
02. Juli 2020





Die Ausgangslage

Das Kinder- und Familienzentrum Arbergen benötigt mehr Flächen um weitere Kita Gruppen und mehr Angebote für den Stadtteil bzw. den Ortsteil zu schaffen.

Hierfür ist eine Erweiterung bzw. ein Ersatzneubau am Standort Ortwich 73 geplant.



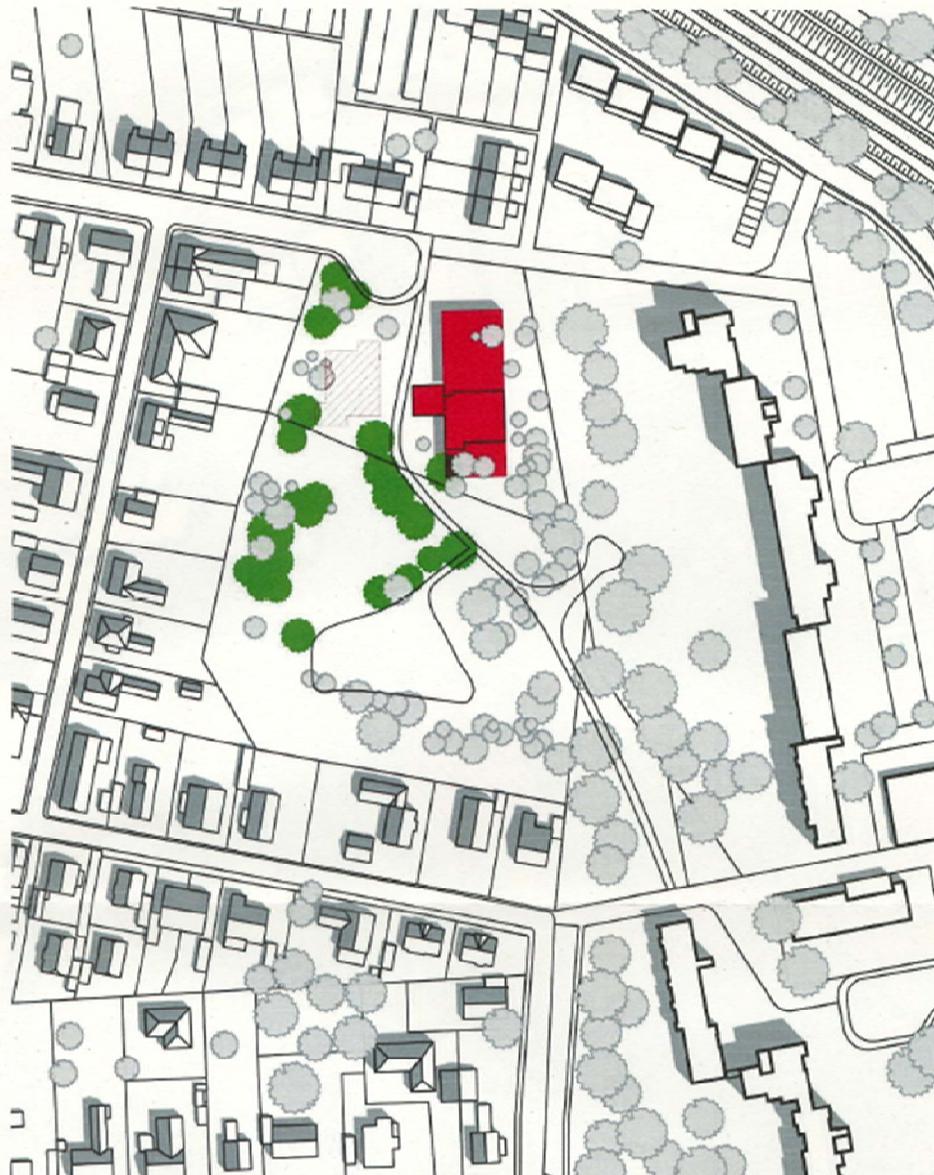
Die Variantenuntersuchung

Es wurden im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung verschiedene Varianten zur Positionierung der Flächen auf dem Grundstück entwickelt.

Diese unter der Prämisse eines möglichst geringen Eingriffs in das Bestandsgrundstück (Erhalt der prägenden Bäume und Strukturen)

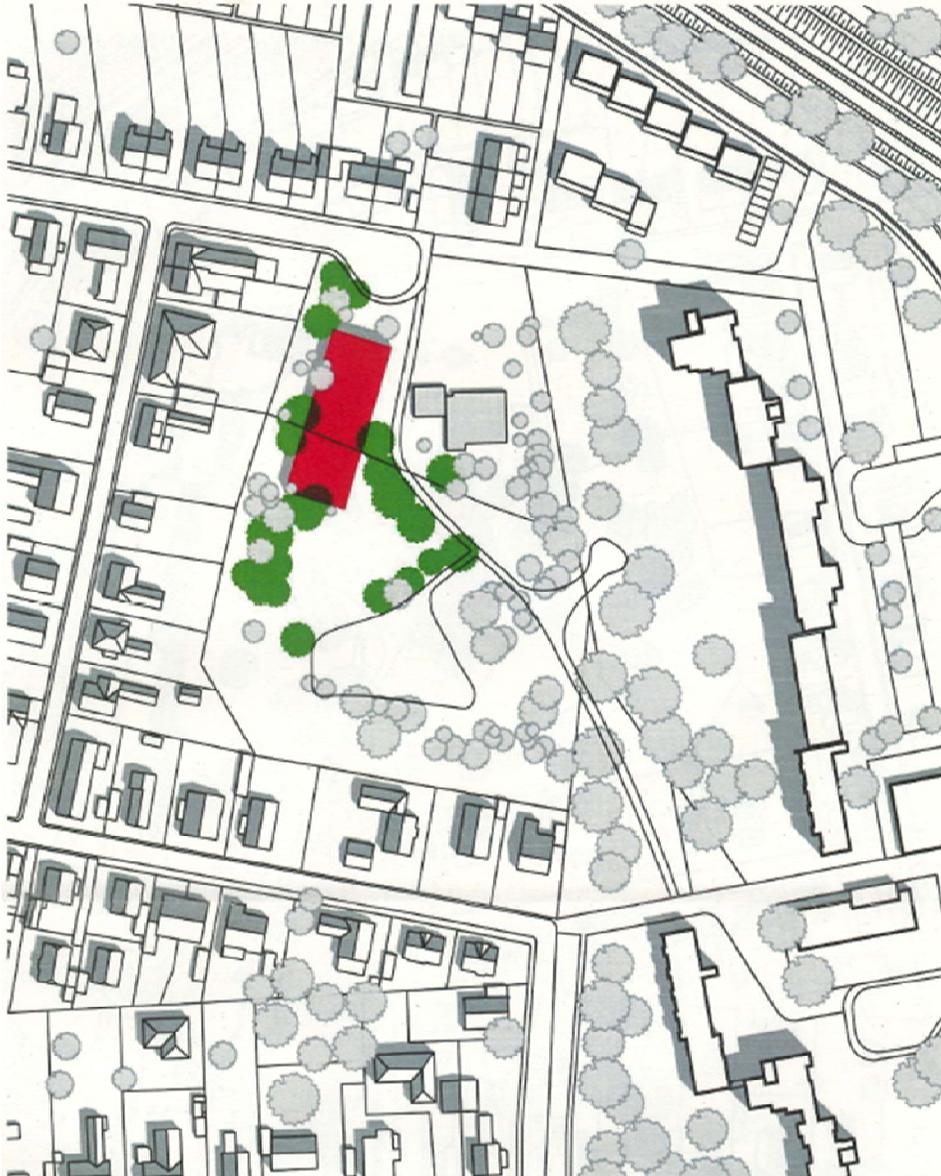


Die Variantenuntersuchung – Altbau im Neubau



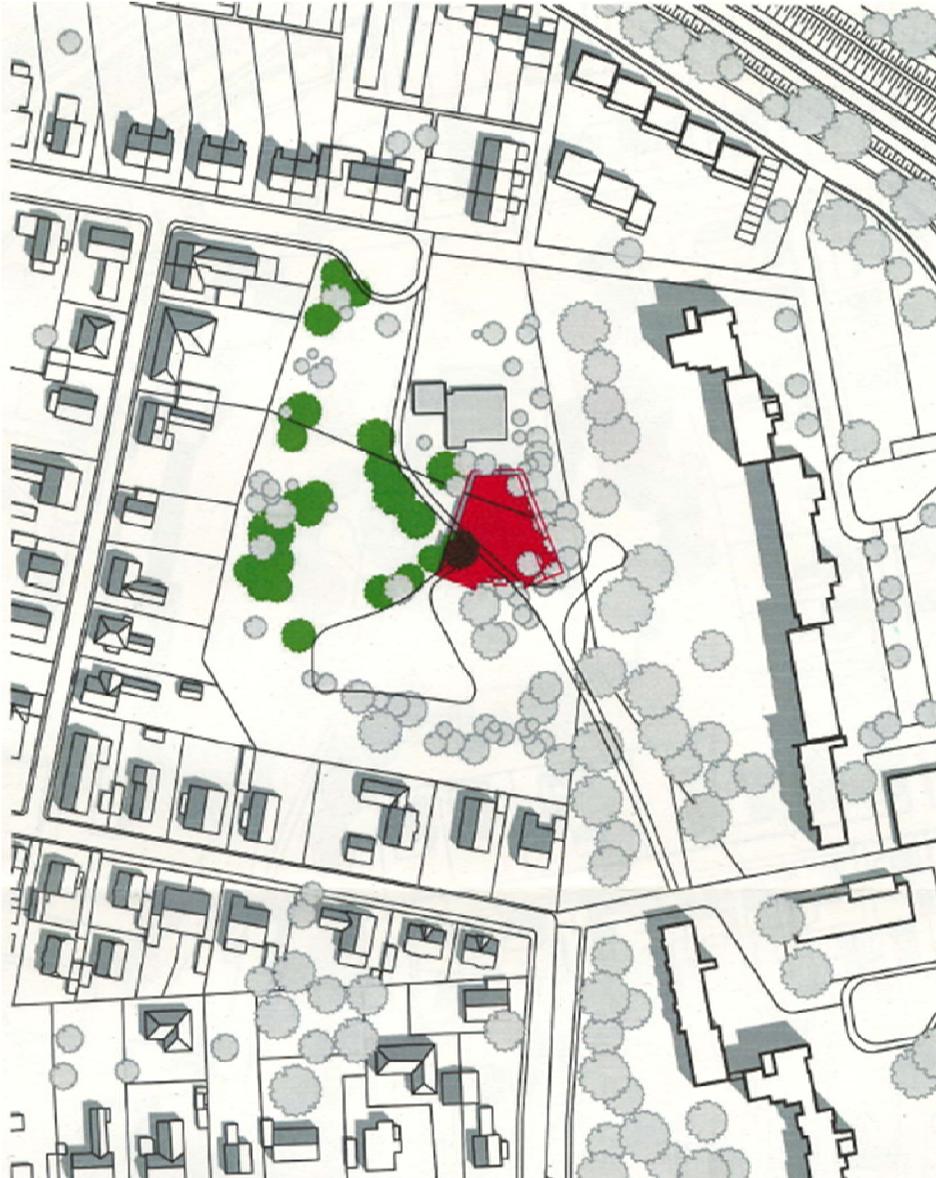
- Neubau umfasst den Altbau
- Container Kita müsste während der Bauzeit auf dem Grundstück vorgehalten werden
- Wenig Eingriff in das Grundstück
- Der Altbau ist bautechnisch schwer zu integrieren, zumal er mittig des Neubaus liegen würde
- Hohe Kosten, durch Container Kita und Integration des Altbaus

Die Variantenuntersuchung – Neubau neben Altbau



- Durchwegung wird gestört bzw. ist die Verbindung der beiden KuFZ Gebäude nicht möglich
- Klare Trennung zwischen Kita und Familienzentrum möglich
- Wegeführung durch die Grünfläche wird eng und unattraktiv, nicht so offen wie bislang
- Entfall geschützter Bäume

Die Variantenuntersuchung – Neubau unter Altbau



- Durchwegung muss verändert werden (Chance zur Aufwertung)
- Wenig Eingriffe in die Grundstücksstruktur und die Spielflächen
- Verbindung zwischen Altbau und Neubau möglich
- Geringer Entfall wertiger Bäume und Strukturen



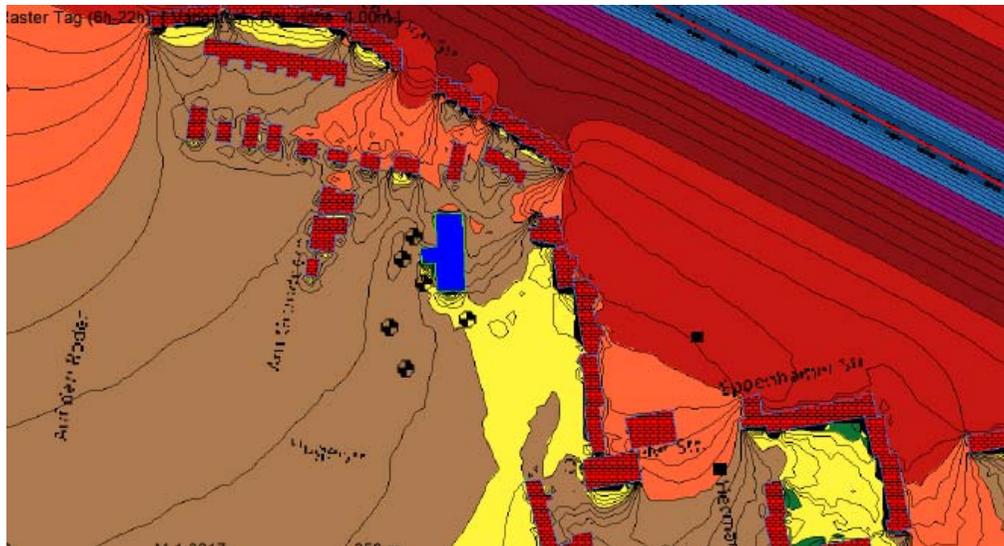
Die Vorplanung

Die Variante „Neubau unter Altbau“ wurde aufgrund der geringen Eingriffe in das sensible Gelände und den aussichtsreichen Möglichkeiten einer neuen Wegeführung und der Schaffung eines neuen Erlebnisraumes für eine vertiefende Planung herangezogen.

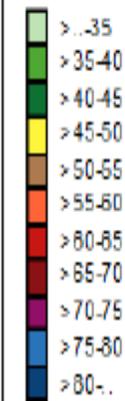
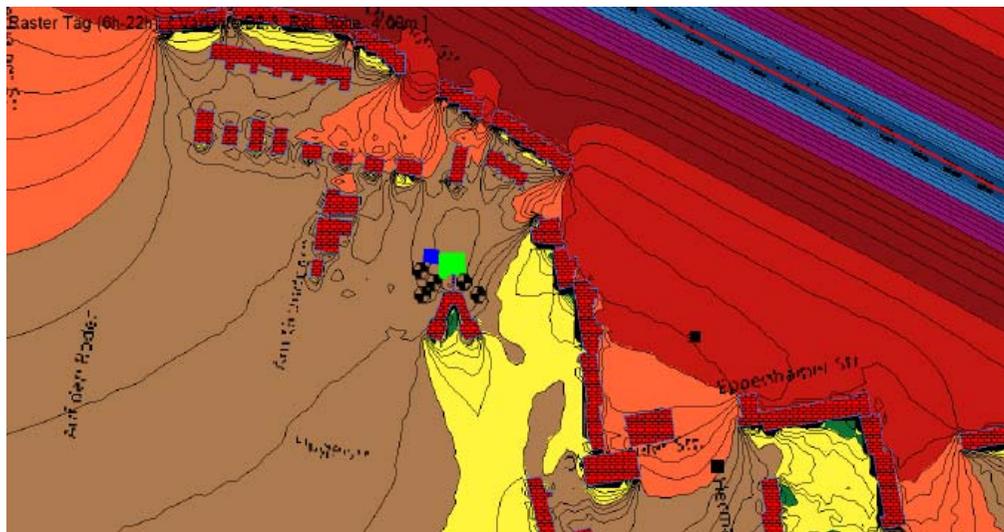
Es wurden bereits Untersuchungen zu Lärm, Natur- und Artenschutz sowie zum Baumbestand veranlasst.



Die Vorplanung – Lärmtechnische Untersuchung



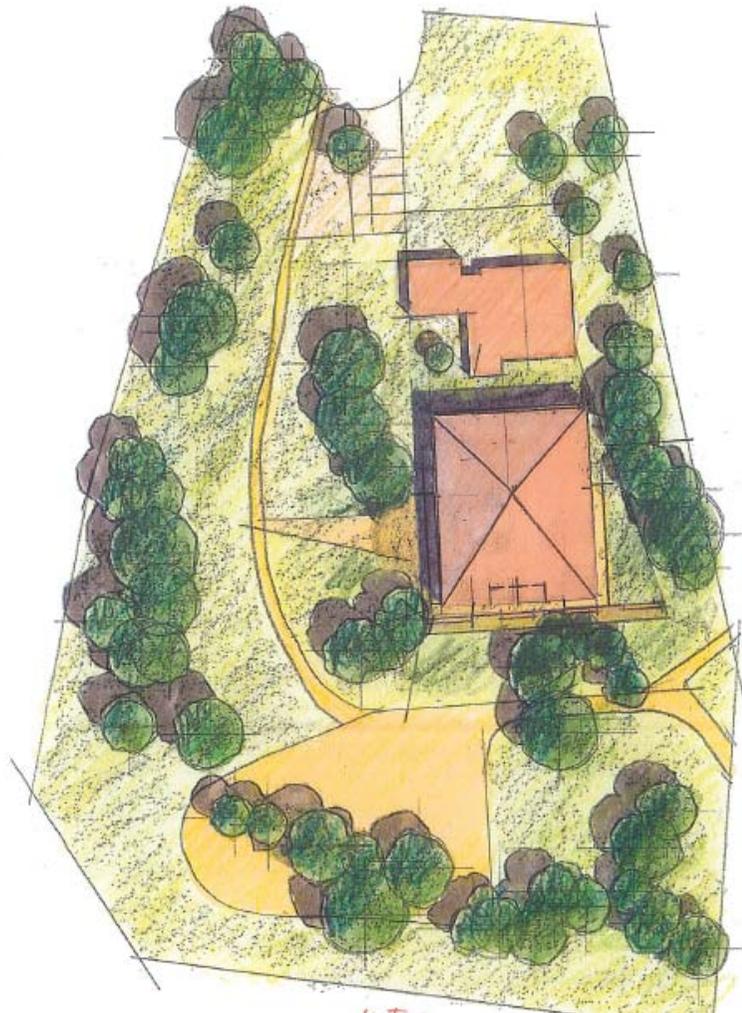
- Lärmwerte zwischen 45 und 55 dB(A) vorhanden
- Lärmwerte ab 60 dB(A) – (hier orange) bedürfen weiterer Maßnahmen



Die Vorplanung – Baumbestand und Biotope



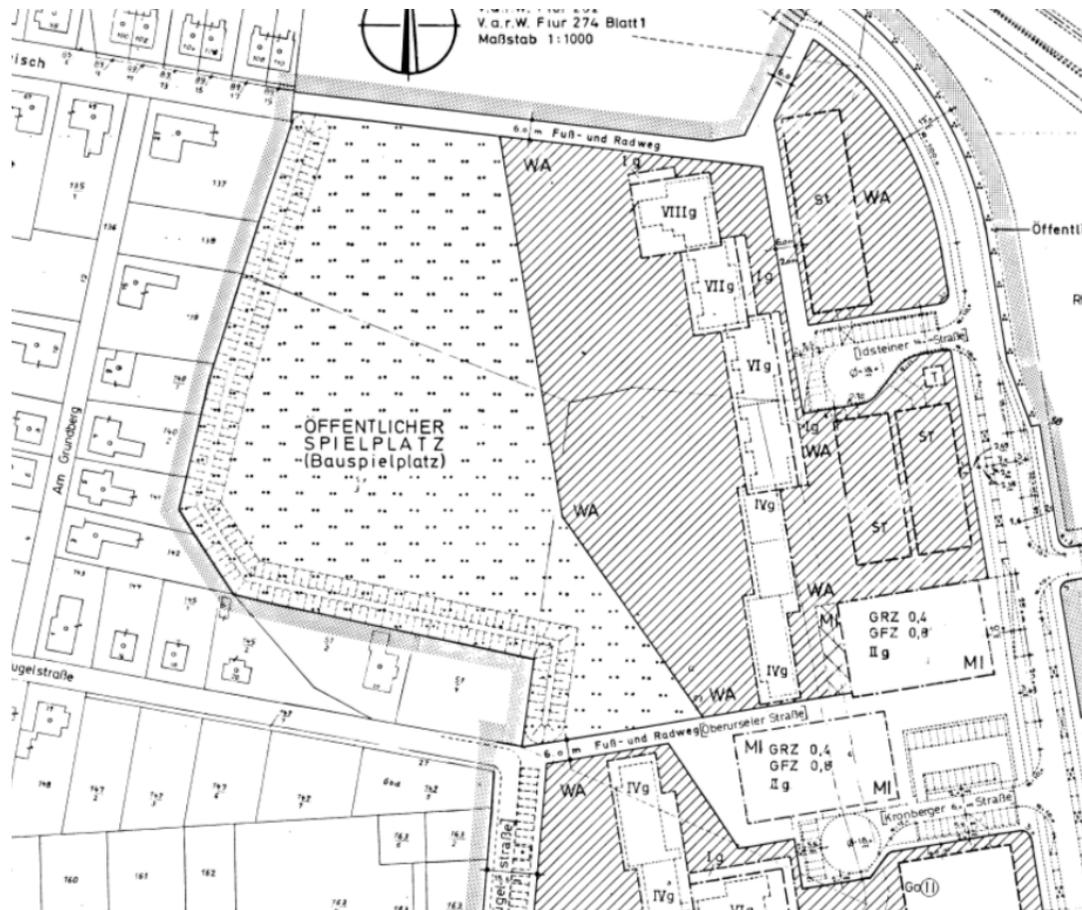
Die Vorplanung



- Erster Entwurf zur möglichen Ausrichtung und Lage des neuen KuFZ
- Der Entwurfsstand ist nicht abschließend oder bindend

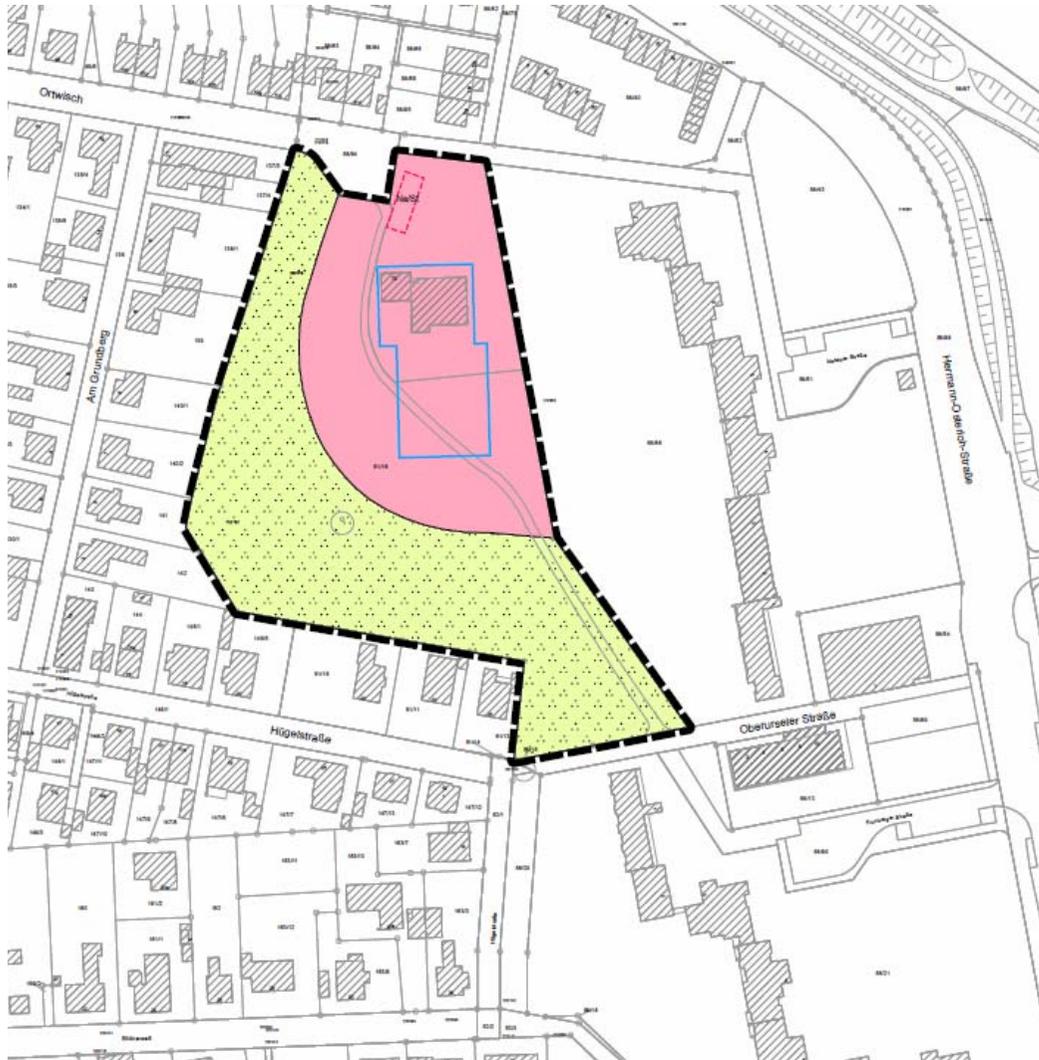


Das Baurecht



- Bebauungsplan 798, aus dem Jahr 1973
- Festsetzung als öffentlicher Spielplatz (Bauspielplatz)
- Die bestehende Kita hat sich über die letzten Jahren von einem Schuppen zu der jetzigen Kita gewandelt
- Neues Baurecht erforderlich um die bestehende und neue Einrichtung rechtlich zu abzusichern

Das Baurecht



- Neuer Bebauungsplan 2527
- Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche
- Festsetzung der Bauzonen (Altbau und Neubau) und im weiteren Verfahren, der geschützten und zu erhaltenden Bäume