



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131 „Errichtung eines Wohnhauses am Hohentorsplatz“

Beiratssitzung Bremen-Neustadt
20.06.2018



Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Vorhabenträgerin

GEWOBA Aktiengesellschaft, Bremen

Ansprechpartner: Jörn Ehmke, Johann Plagemann, Arno Siebert

Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Planung + Bauordnung Süd

Ansprechpartner/in: Dorothea Ahlers, Axel König

Architektenwettbewerb

Abgeschlossen seit Juni 2017

1. Preis: Hild und K Architektur, München

Bauleitplanung

BPW baumgart+partner

Stadt- und Regionalplanung, Bremen

Ansprechpartner: Lars Lemke, Tim Kettler

Akteure

Städtebaulicher Entwurf (Ergebnis Architektenverfahren)

Frühz. Behördenbeteiligung

Information Beirat

Fachplanungen

Einwohnerversammlung

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss
Baudeputation

Vorstellung im Beirat

Öffentliche Auslegung + Beteiligung der Behörden 30 Tage

Keine Planänderung
(Begründung darf geändert werden)

Planänderung wesentlich:
Erneute Beteiligungen
(§ 4a (3) BauGB)

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Planverfahren

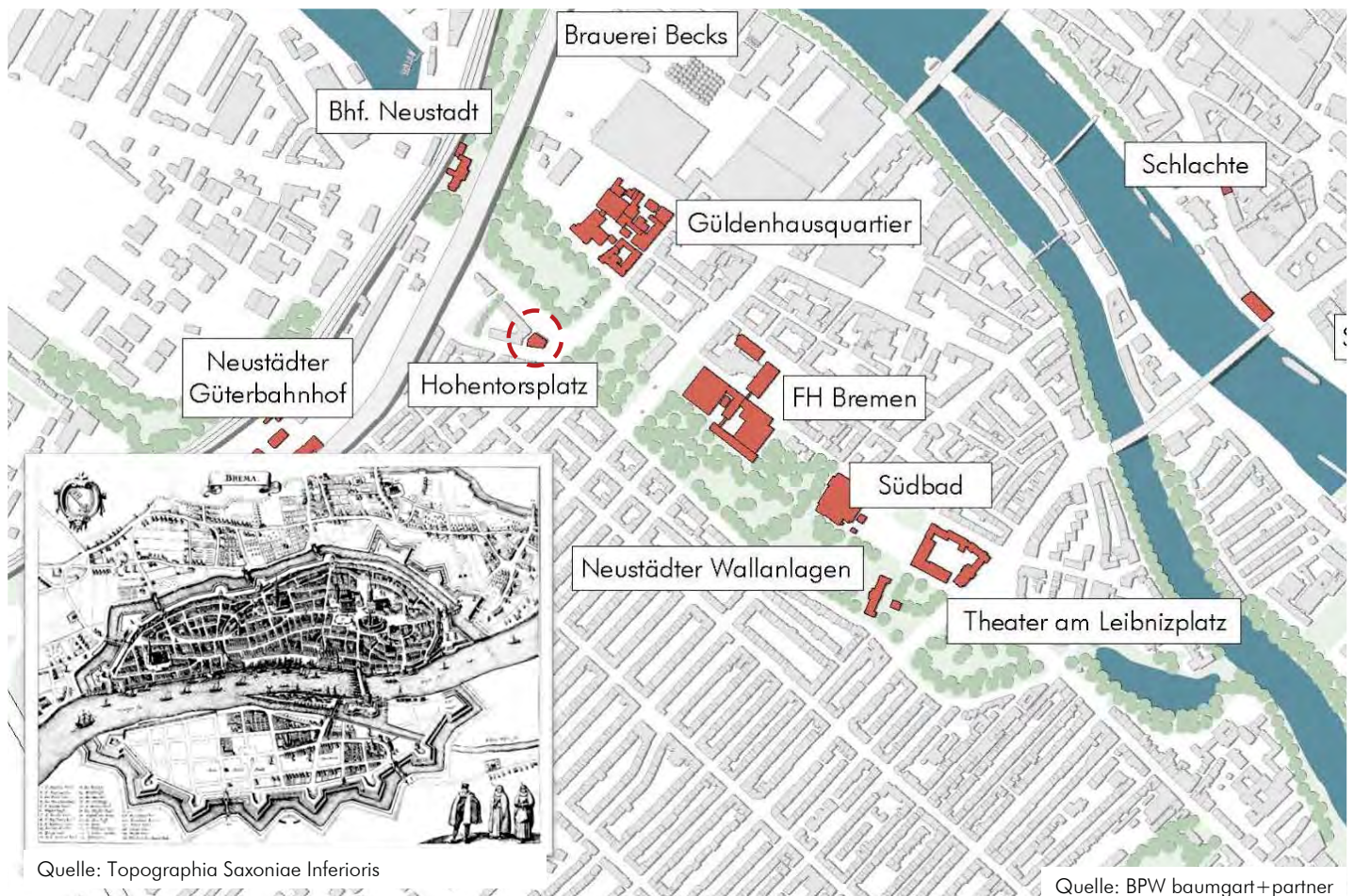
Anlass und Ziele der Planung

- Erhöhte Nachfrage nach insbesondere kleinen Wohnungen und gefördertem Wohnraum
- Umsetzung eines Wohnungsbauprojektes auf einer prioritär zu bebauenden Fläche der Stadt Bremen im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau
- Erschließung des durch die Stadtsanierung freigewordenen Flächenpotenzials
- Städtebauliche Aufwertung des Quartiers am Hohentorsplatz
- Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr
- Sicherstellung eines öffentlichen Fuß-/Radweges zwischen der Woltmershauser Allee und Am Hohentorsplatz im Verantwortungsbereich des ASV

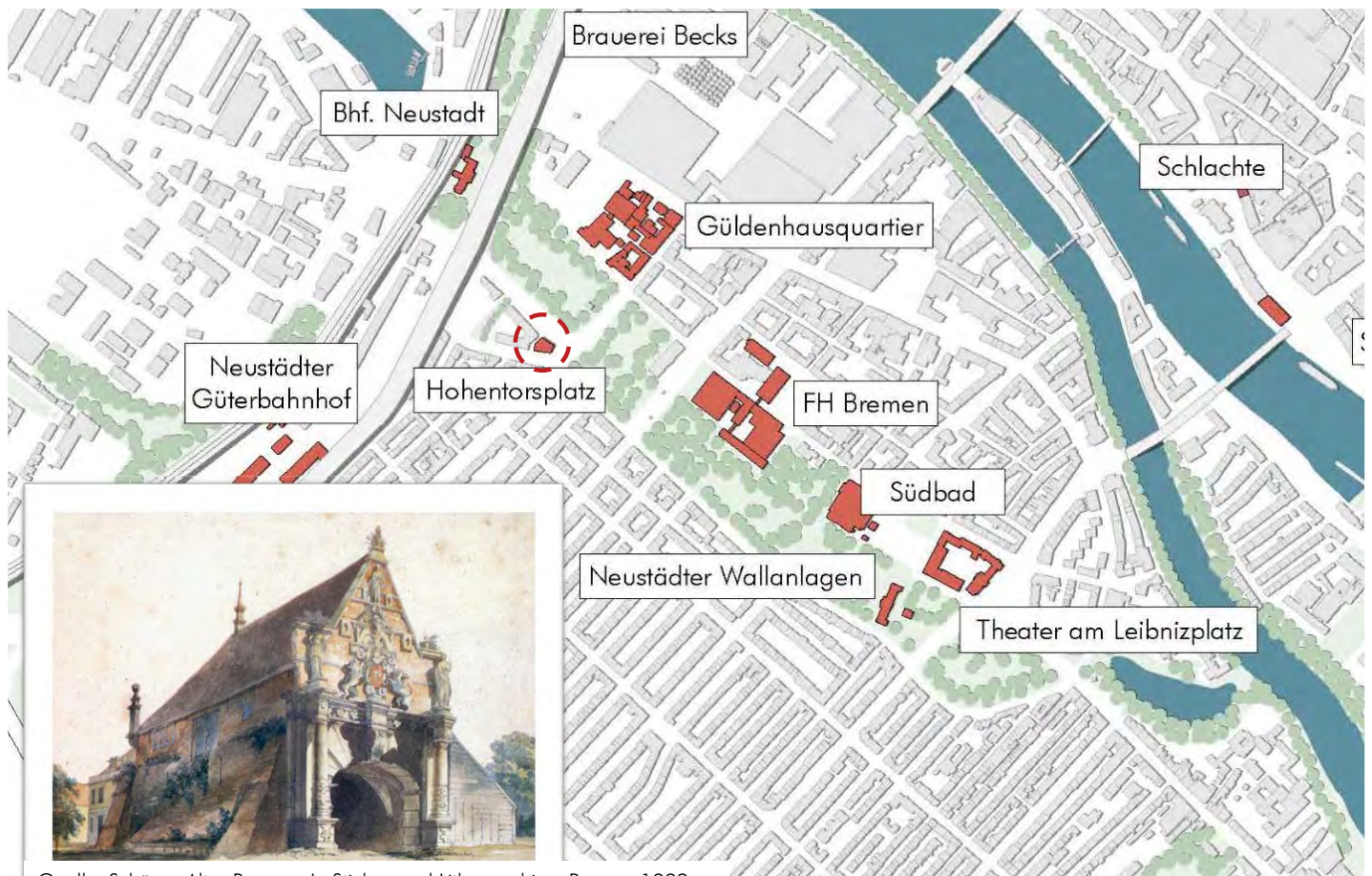
Anlass und Ziele



Plangebiet



Plangebiet



Quelle: Schönes Altes Bremen: In Stichen und Lithographien. Bremen 1992.

Quelle: BPW baumgart+partner

Plangebiet



Quelle: GeoInformation Bremen



Quelle: GeoInformation Bremen

Fotos: BPW baumgart+partner

Plangebiet



Quelle: GeoInformation Bremen

Fotos: BPW baumgart+partner

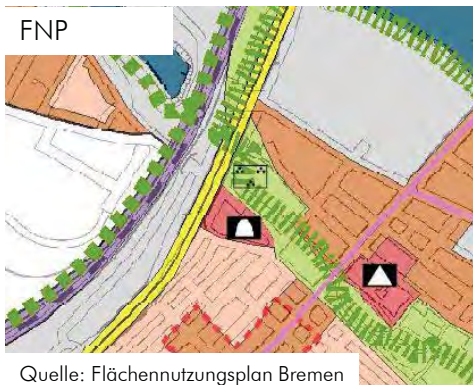
Plangebiet



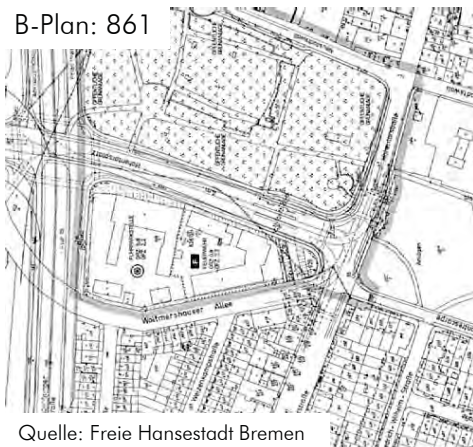
Quelle: GeoInformation Bremen

Fotos: BPW baumgart+partner

Plangebiet



Quelle: Flächennutzungsplan Bremen



Quelle: Freie Hansestadt Bremen

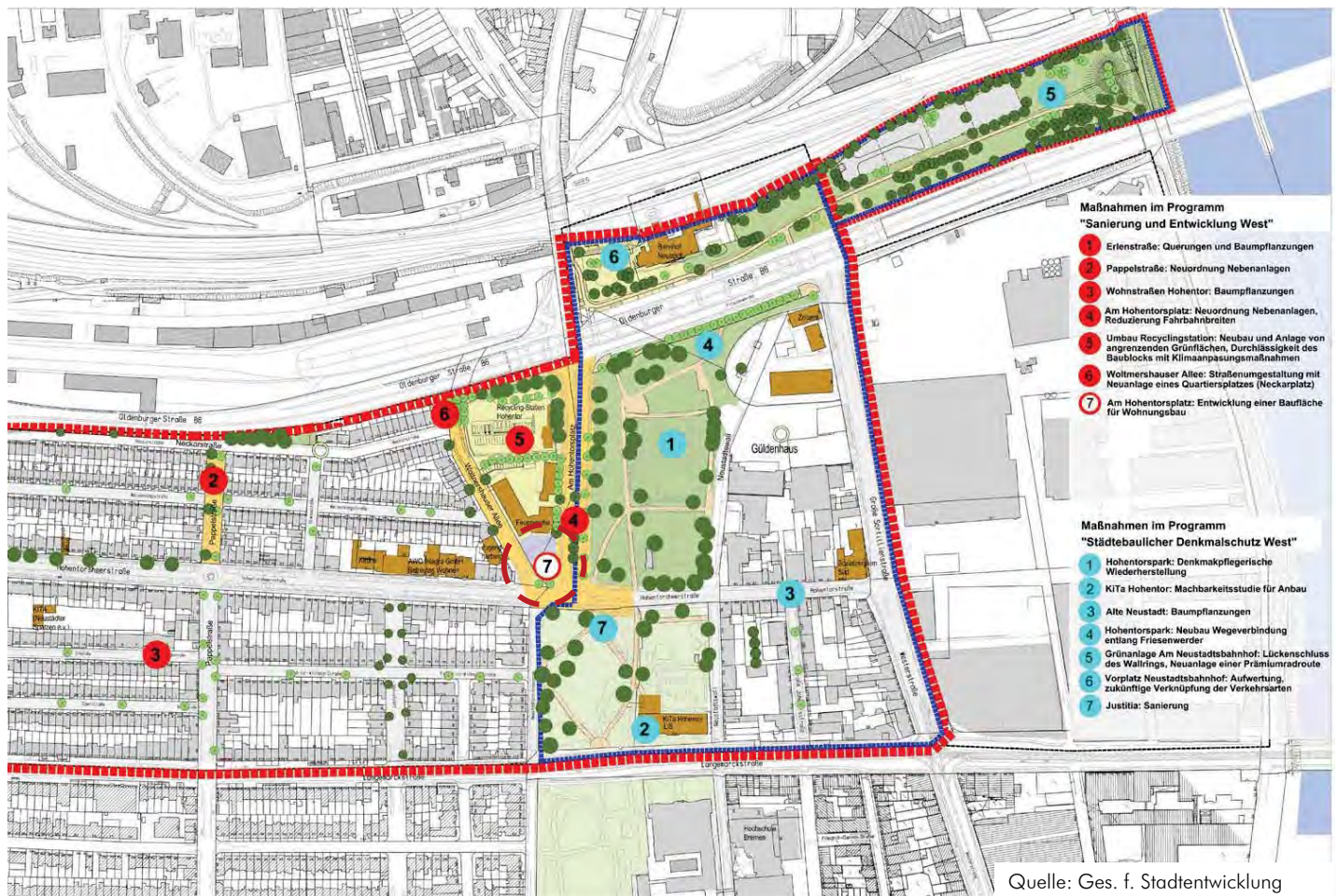
Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

- Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen (Feuerwehr)

- Planungsrecht vom 7.1.1972
- Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr + Stellplatzanlage
- GRZ: 0,8
- GFZ: 2,2

Planungsrecht



Sanierungsgebiet Hohentor / Alte Neustadt

Sanierungsgebiet Hohentor / Alte Neustadt

Hohentorspark



Projektbeginn: Frühjahr 2010
Baubeginn: Juli 2011
Fertigstellung: Juni 2012

Am Hohentorsplatz / Kreuzung Hohentorsheerstraße



Projektbeginn: Mai 2011
Baubeginn: Juni 2013
Fertigstellung: Ende 2013

Am Hohentorsplatz: Recyclingstation



Projektbeginn: Januar 2012
Baubeginn: Juni 2013
Fertigstellung: Ende 2013

Woltmershauser Allee: Sackgasse



Projektbeginn: Januar 2013

Am Hohentorsplatz: Baugrundstück



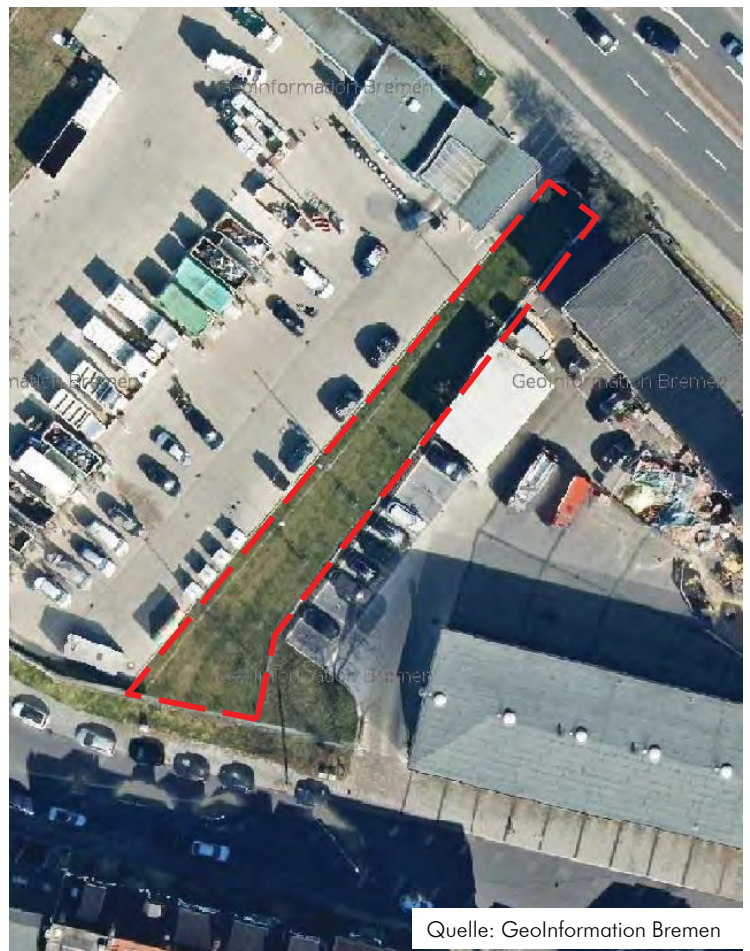
Projektbeginn: Januar 2013
Politischer Beschluss: Dezember 2015

Letzte Maßnahme
der Stadterneuerung
Hohentor /
Alte Neustadt

Quelle: Freie Hansestadt Bremen



- Errichtung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung
- Grünfläche bereits im Zuge des Neubaus der Recycling Station errichtet
- Ein Weg soll eine bessere Verbindung zwischen der Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz bieten



Fuß- und Radwegeverbindung



- Errichtung eines 8-geschossigen Wohnungsbaus mit Gastroeinheit im EG
- Umsetzung eines Architekten-wettbewerbverfahrens
- Keine Tiefgarage > Mobilitätskonzept
- Berücksichtigung der Lärmsituation



Blockspitze mit Neubau

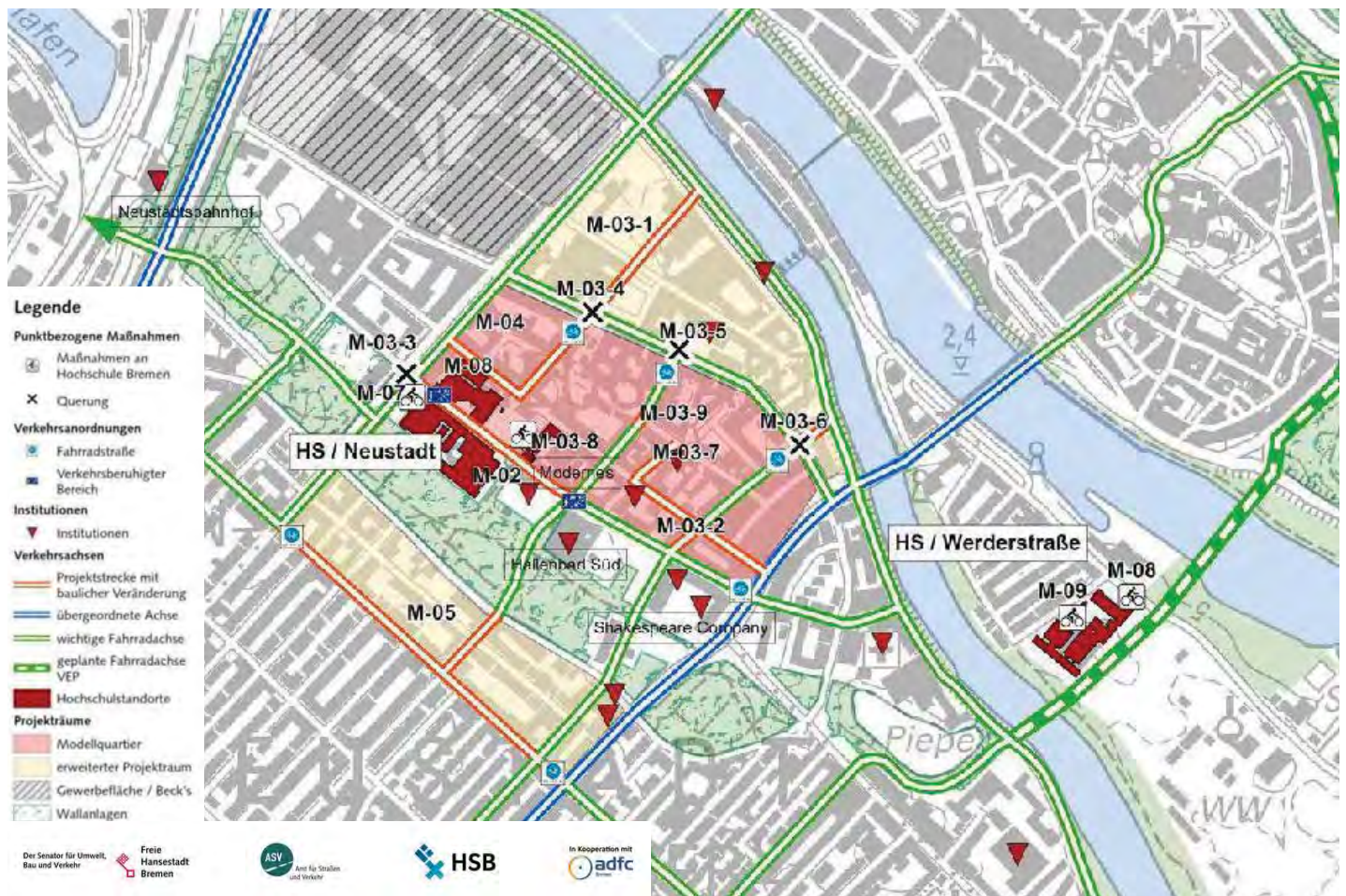
Quelle: SUBV Ref. 64

Studie und Rahmenbedingungen

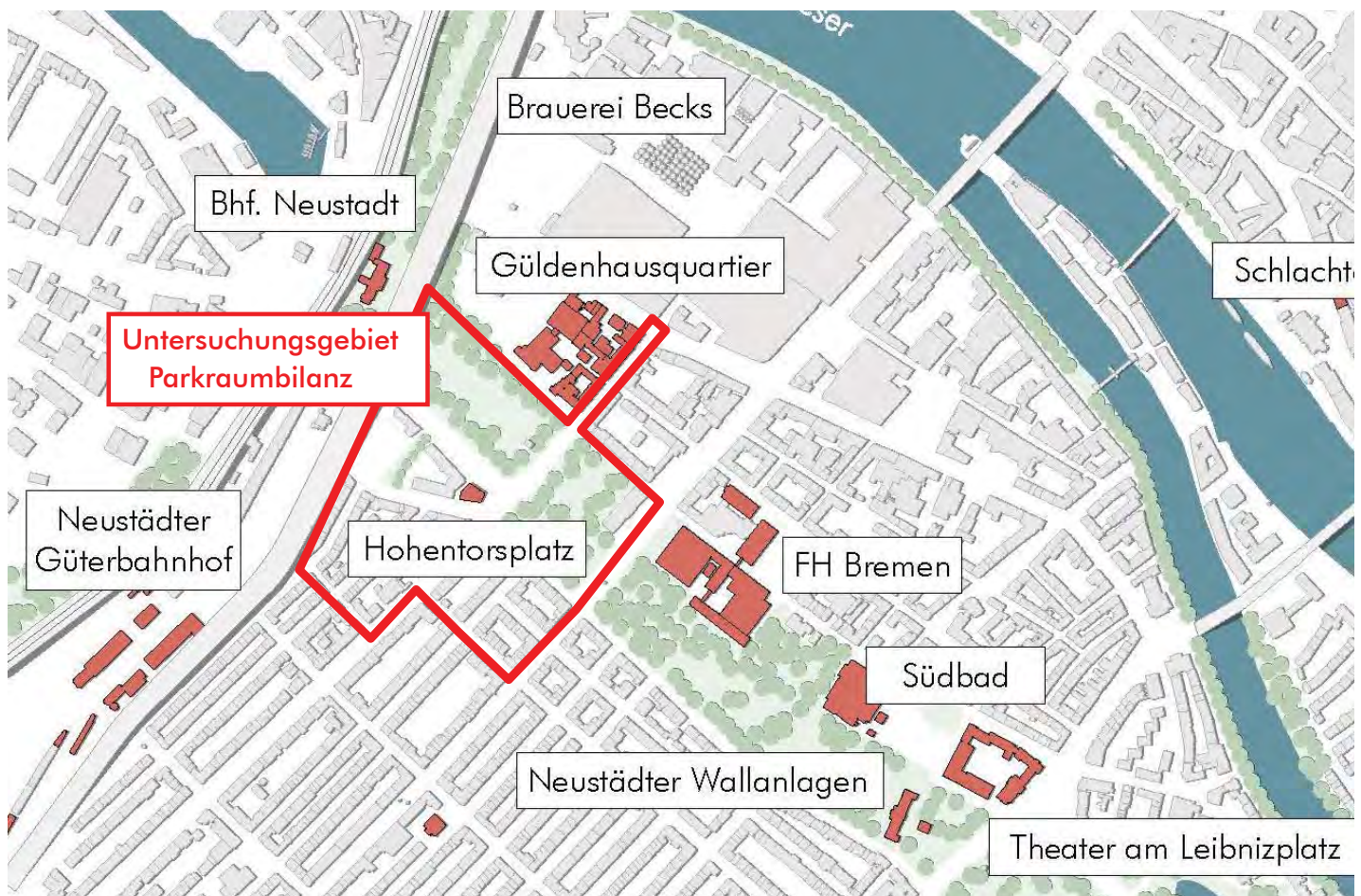


Quelle: BSAG

ÖPNV-Anbindung



Fahrradmodellquartier Alte Neustadt

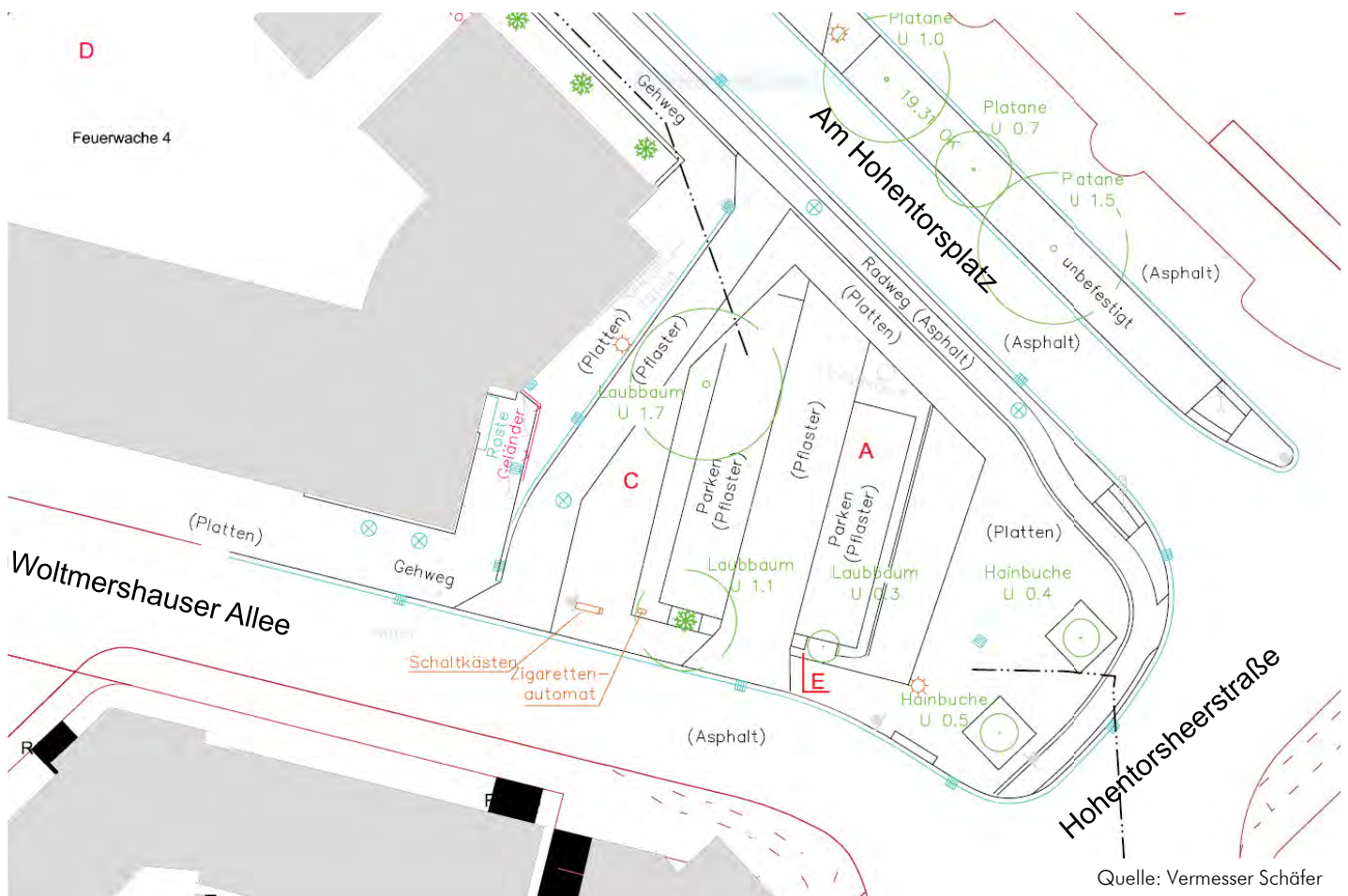


Parkraumuntersuchung

- Ein erheblicher Teil der öffentlichen Stellplätze, insbesondere im Nahbereich, werden von Fahrzeugen mit einem Fremdkennzeichen genutzt (Pendlerverkehr).
- Der Anteil an Fremdkennzeichen nimmt ab 17:00 Uhr deutlich ab.
- Der Anteil frei verfügbarer öffentliche Stellplätze erhöht sich ab 17:00 Uhr.



Parkraumuntersuchung - Ergebnisse



Baumaufmaß

Ergebnisse der Fauna-Kontrolle:

- Keiner der Bäume verfügt über Stammrisse, Spalten usw., die besiedelt werden können
- Keine Nester oder Lebensstätten von Vögeln, Fledermäuse, sonstige Wirbeltiere oder geschützte/gefährdete Insektenarten
- Nördlich und östlich waren verschiedene Garten- und Parkvögel zu hören

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

- Keine Lebensstätte für Fledermäuse o. Brutvögel
- Keine Funde von Nestern, Nischen oder Höhlen
- Bäume haben keine Habitatfunktion
- Fällung der Bäume ist aus artenschutzrechtlichen Aspekten unbedenklich



Foto: Ökologis

Flora / Fauna



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sitzung des Beirates Neustadt

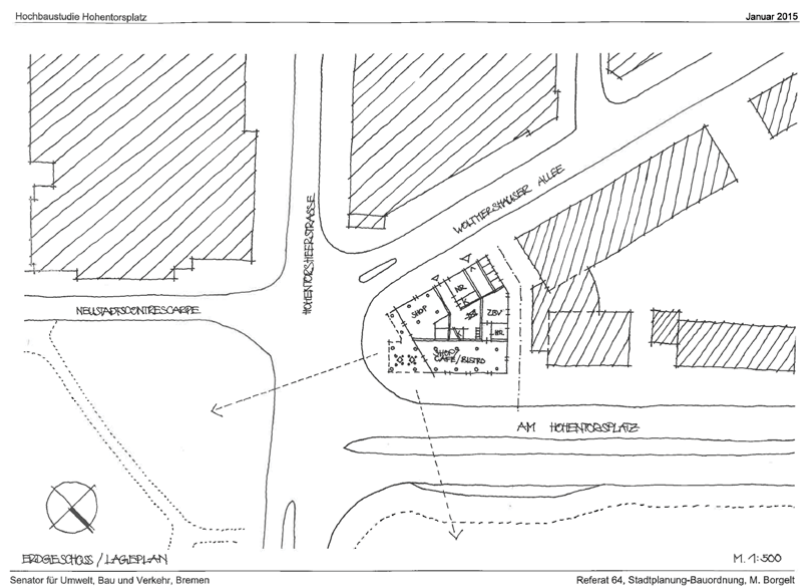
Schule am Leibnizplatz, 20.06.2018, Referent: Johann Christian Plagemann

Architektur



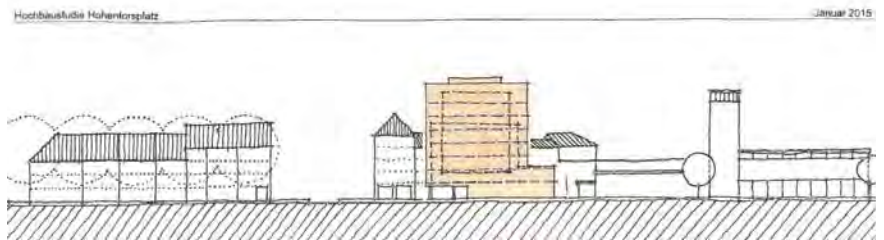
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 2015: Bebauungsstudie SUBV



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 2015: Bebauungsstudie
SUBV



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 2015: Bebauungsstudie
SUBV



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 2017 Architekturwettbewerb
- 1. Preis: Hild und K, München



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 2017 Architekturwettbewerb
- 1. Preis: Hild und K, München



Bauvorhaben am Hohentorsplatz



Ansicht

Bauvorhaben am Hohentorsplatz



Bauvorhaben am Hohentorsplatz



Bauvorhaben am Hohentorsplatz



Bauvorhaben am Hohentorsplatz



Bauvorhaben am Hohentorsplatz



Bauvorhaben am Hohentorsplatz



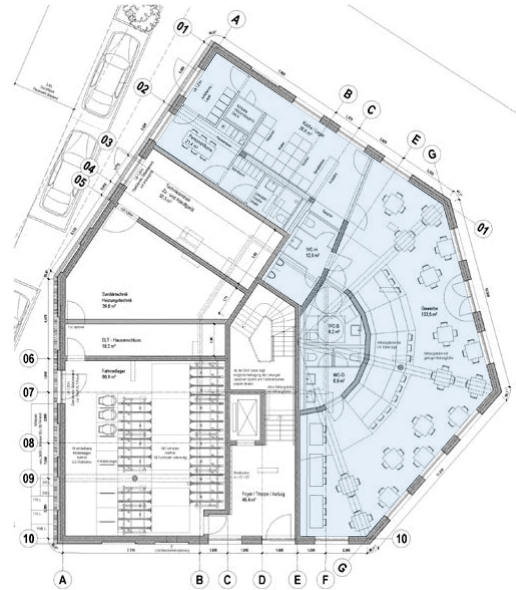
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Lageplan



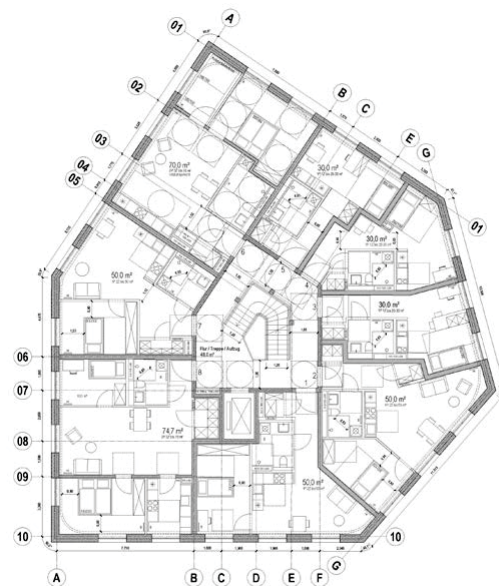
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Erdgeschossgrundriss



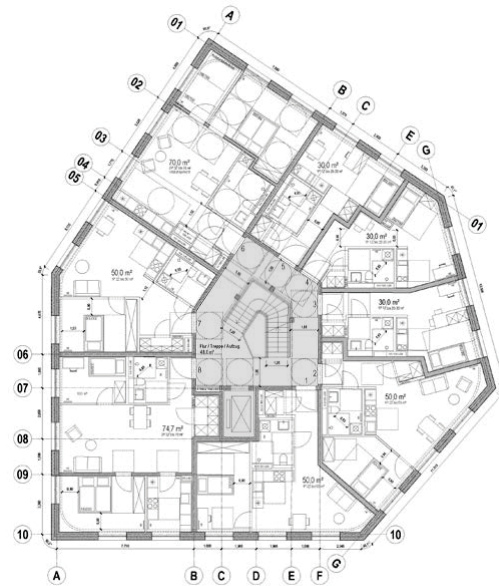
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ 1. Obergeschoss



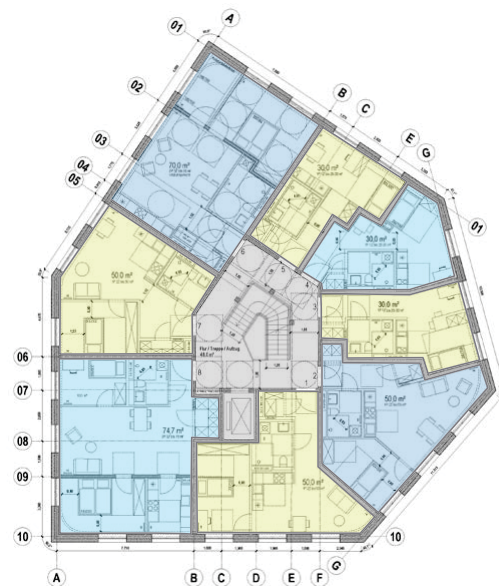
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ 1. Obergeschoss



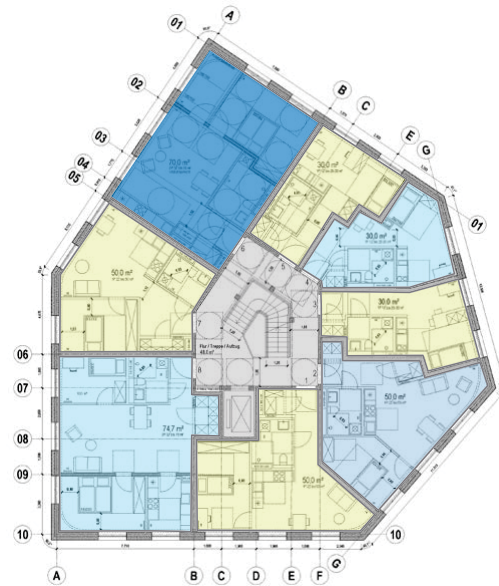
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ 1. Obergeschoss



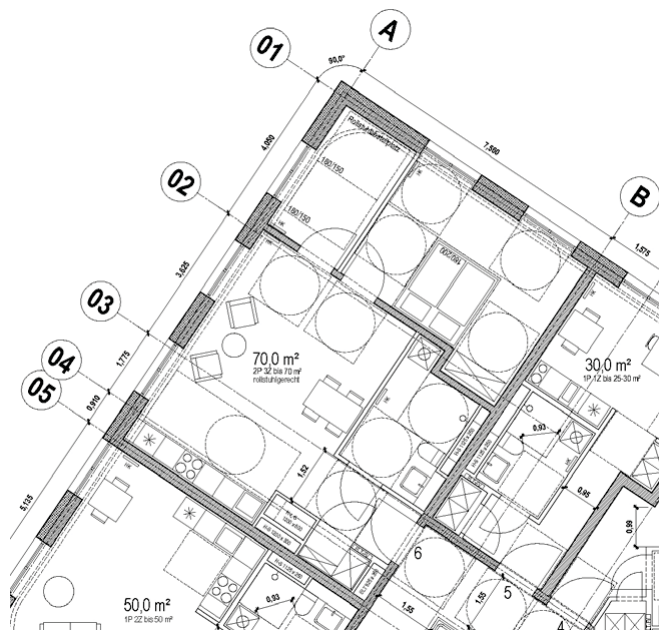
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ 1. Obergeschoss

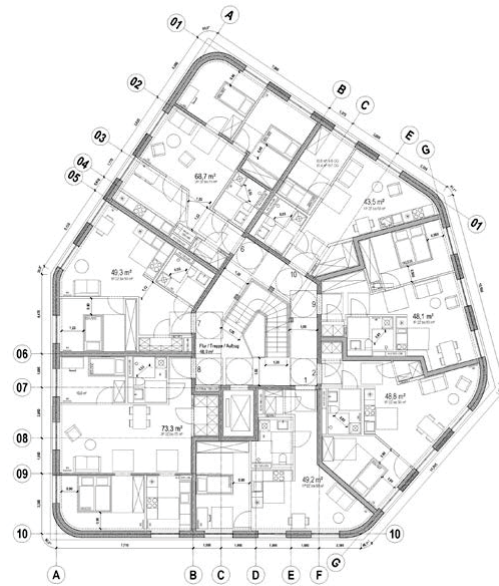


Bauvorhaben am Hohentorsplatz

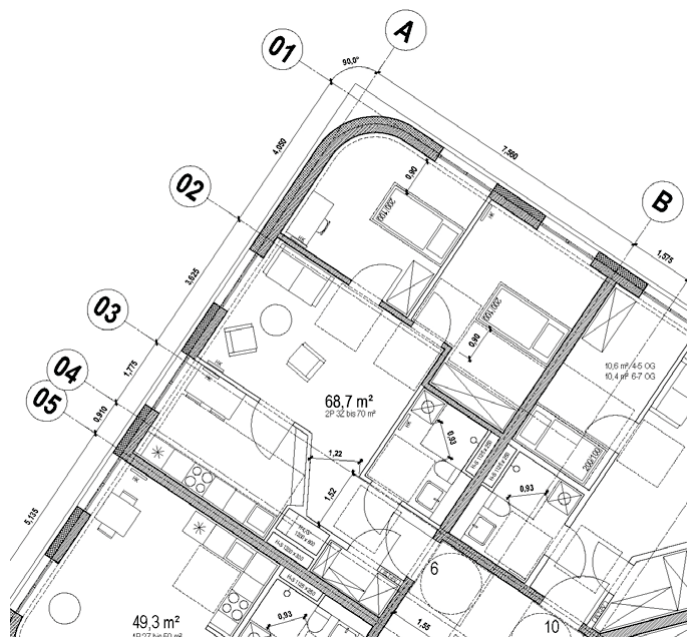
- 1. Obergeschoss:
- Rollstuhlgerechtes Wohnen



- Obergeschoss

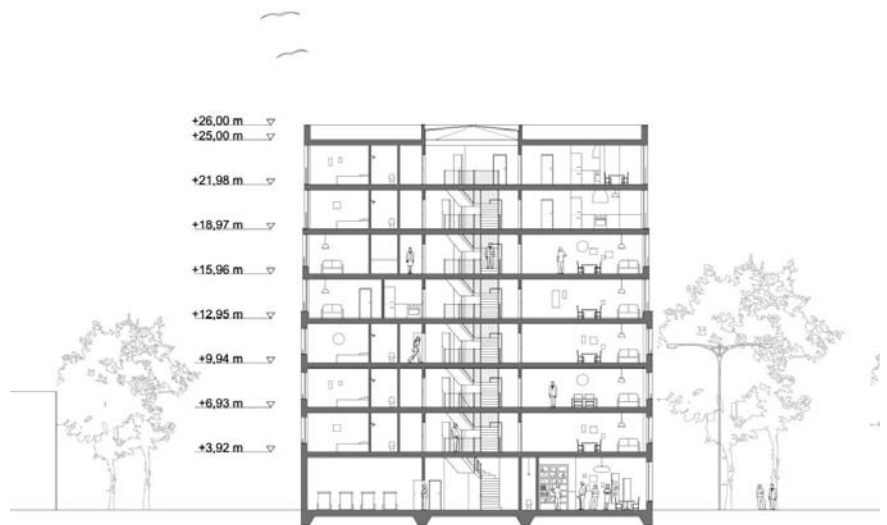


- Obergeschosse:
- Wohnen für Alleinerziehende



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Schnitt



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Wohnungsgemeinde

	52 Wohnungen mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 2.800 m ²								
	Gefördert (80 %)				Freifinanziert (20 %)				
Typ	1-Zim.-Wohnung	2-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	2-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	Gesamt-anzahl	Ø WF / WE [m ²]
	1 Pers.	1 Pers.	2 Pers. (beh./all.)	3 Pers.	1 Pers.	2 Pers. (beh./all.)	3 Pers.		
Anzahl	9	27	4	4	2	3	3	52	ca. 54
Ø m ² -Wohnfläche	30	46 - 50	67 - 70	72 - 75	46 - 50	67 - 50	72 - 75		

Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Wohnungsgemeinde

8 Wohnungen ohne Bindung

- 44 sozial geförderte Wohnungen

- Zielgruppen der Förderung

Die Förderung soll vorrangig Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zugute kommen. Das sind:

- Haushalte mit geringen Einkommen,
- ältere und behinderte Menschen,
- Haushalte mit Kindern,
- junge Menschen / Berufseinsteiger,
- alternative gemeinschaftliche Wohnformen,
- Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Geförderte Wohnungen

- Die Berechtigung wird u.a. nach dem Einkommen bemessen.

- Das Einkommen darf aber um bis zu 60% höher als beim Berechtigungsschein (B-Schein) sein.

Beispiele für Brutto-Einkommen, bei denen die Einkommensgrenze i.d.R. eingehalten wird:

Haushaltsgröße/ Personen	Brutto-Einkommen/ Jahr, rd. €		
	Rente	Beamte	Arbeitnehmer
1	21.400	25.000	28.000
2	32.200	37.000	42.000
3		46.200	52.700
4		55.400	63.200

Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Lageplan

