

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 131 „Errichtung eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung am Hohentorsplatz“

Einwohnerversammlung Bremen-Neustadt
04.09.2018



Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

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

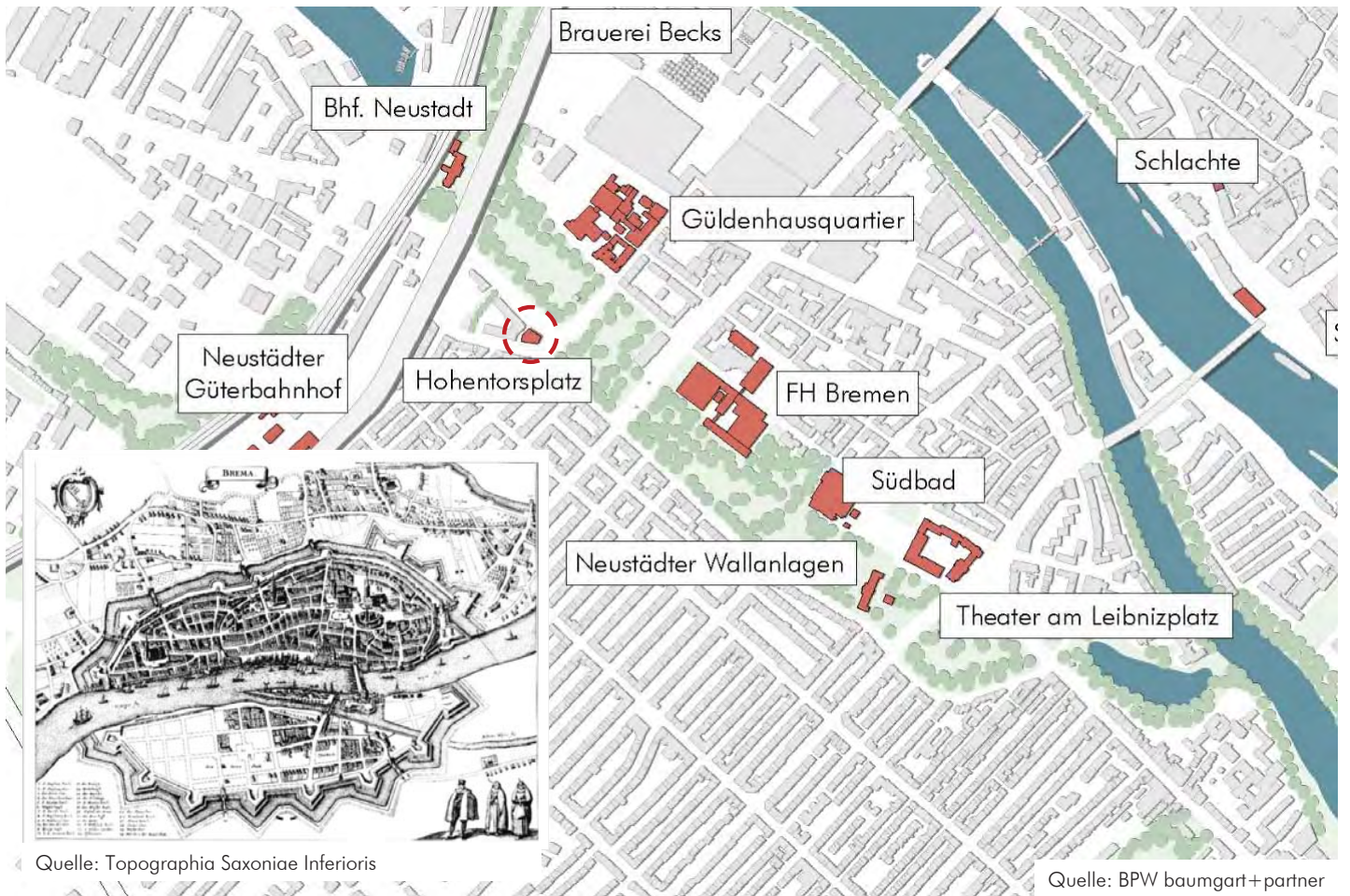
Anlass und Ziele der Planung

- Umsetzung eines Wohnungsbauprojektes auf einer prioritär zu bebauenden Fläche der Stadt Bremen im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau
- Erhöhte Nachfrage nach insbesondere kleinen Wohnungen und gefördertem Wohnraum
- 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

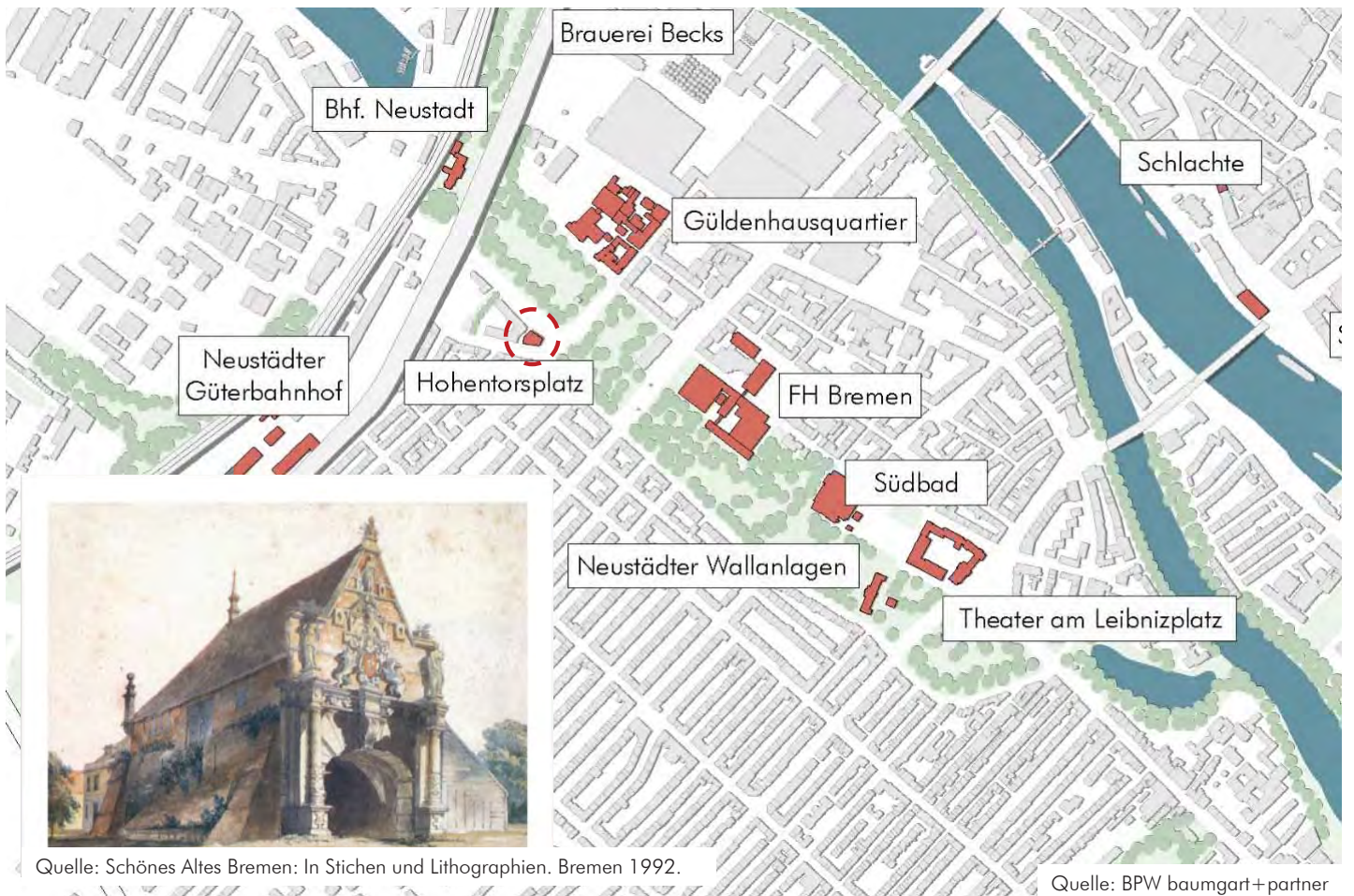
Anlass und Ziele



Plangebiet



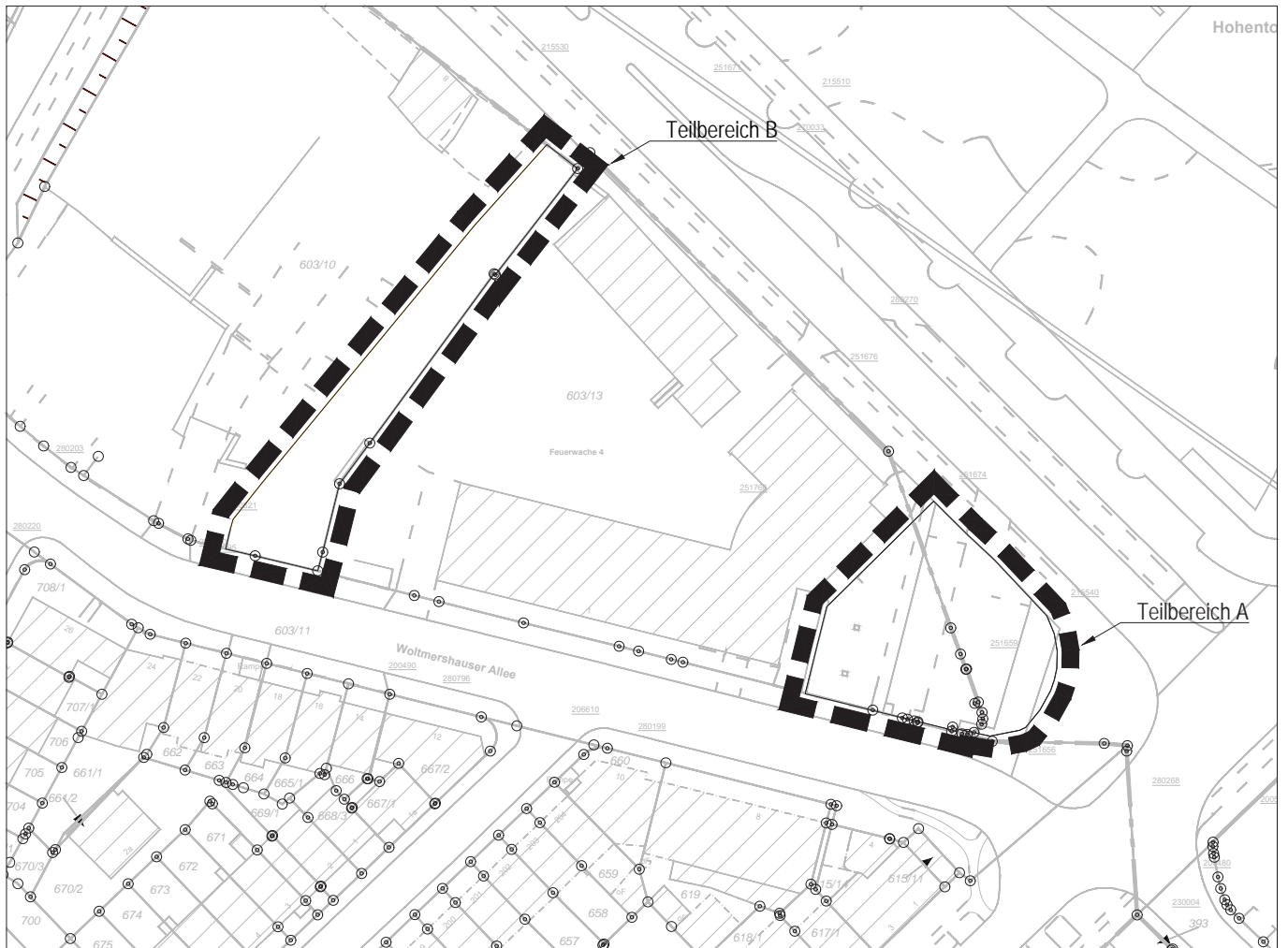
Plangebiet



Plangebiet



Quelle: GeoInformation Bremen





Quelle: GeoInformation Bremen

Plangebiet



Quelle: GeoInformation Bremen

Fotos: BPW baumgart+partner

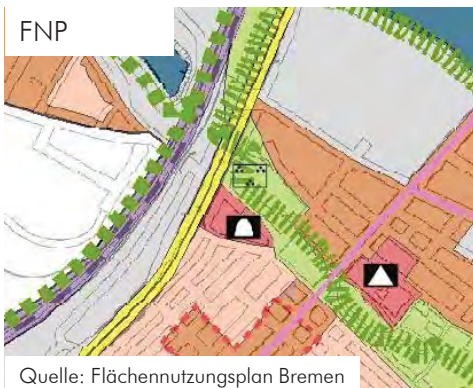
Plangebiet



Quelle: GeoInformation Bremen

Fotos: BPW baumgart+partner

Plangebiet



Quelle: Flächennutzungsplan Bremen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

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

B-Plan: 861



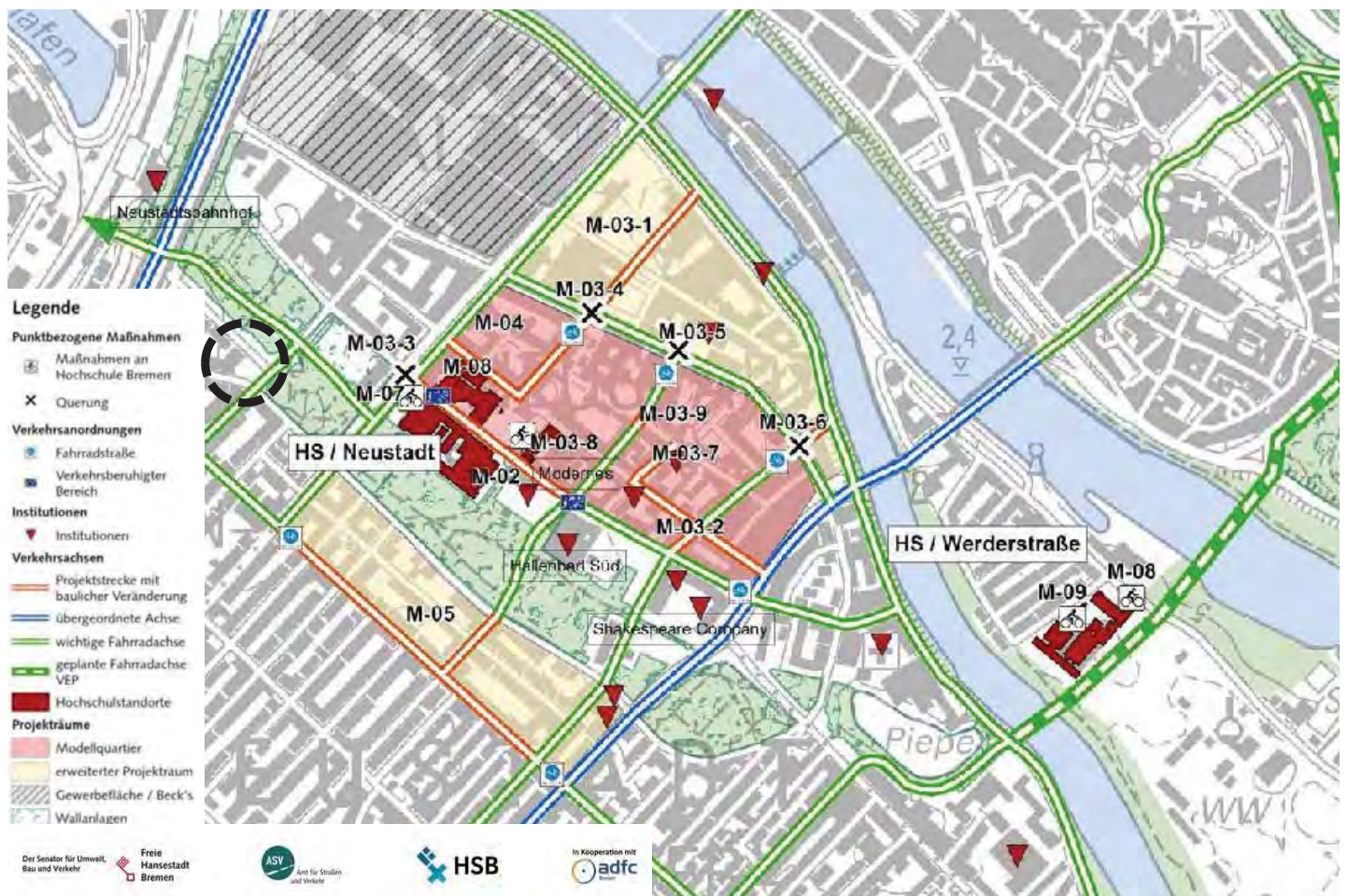
Quelle: Freie Hansestadt Bremen

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

Planungsrecht



ÖPNV-Anbindung



Fahrradmodellquartier Alte Neustadt

Sanierungsgebiet Hohentor / Alte Neustadt

Hohentorspark



Planung

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

Am Hohentorsplatz /
 Kreuzung Hohentorsheerstraße



Planung

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

Am Hohentorsplatz: Recyclingstation



Bestand



Planung

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

Woltmershauser Allee: Sackgasse



Bestand



Planung

Projektbeginn: Januar 2013

Am Hohentorsplatz: Baugrundstück



Bestand

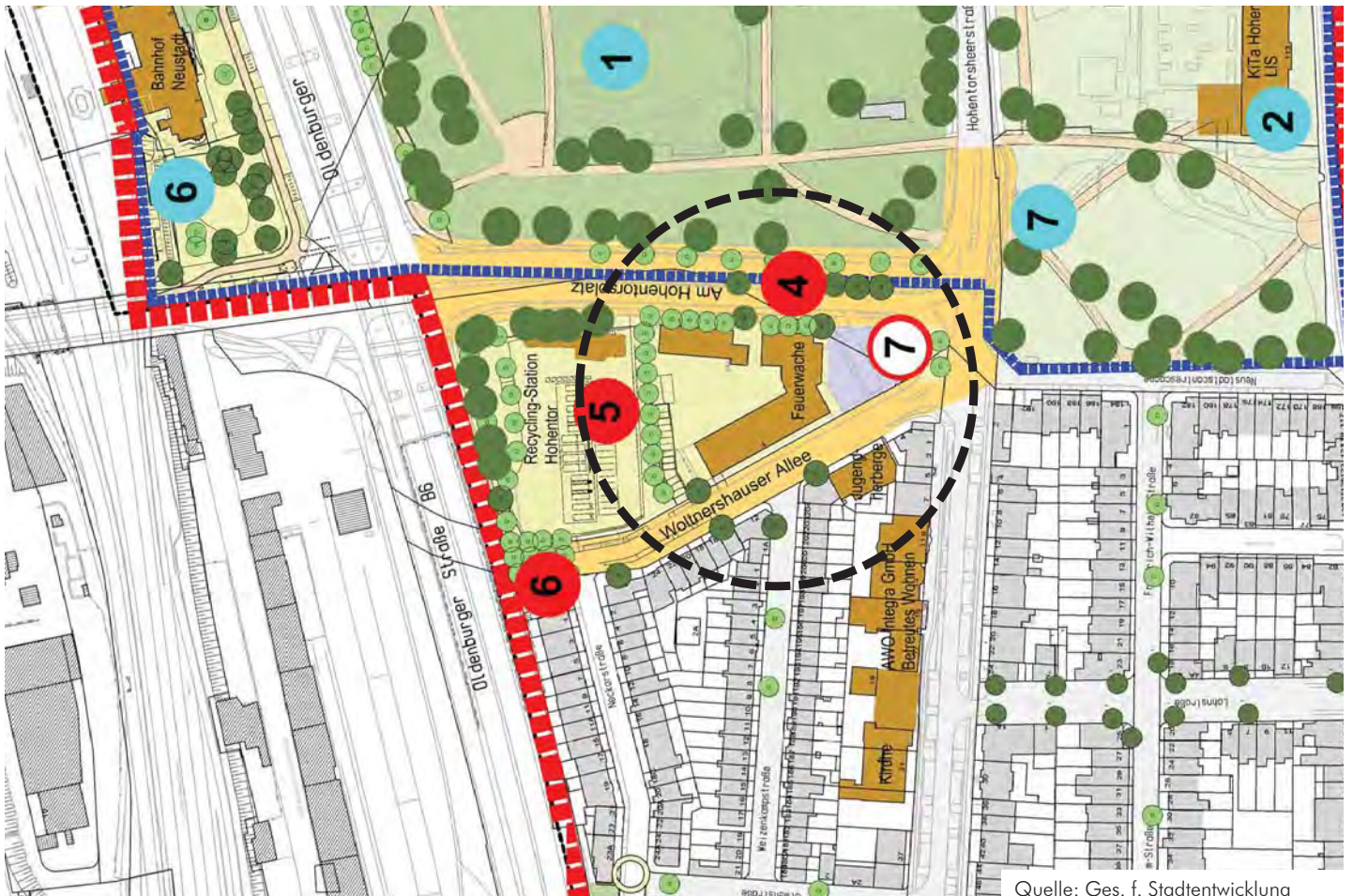


Planung

Projektbeginn: Januar 2013
 Politischer Beschluss: Dezember 2015

Letzte Maßnahme
 der Stadterneuerung
 Hohentor /
 Alte Neustadt

Quelle: Freie Hansestadt Bremen

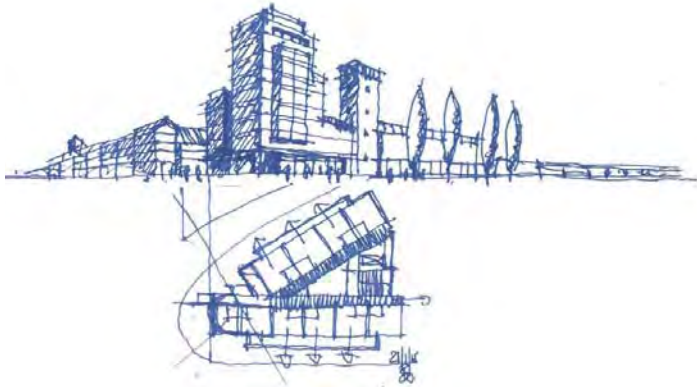


Quelle: Ges. f. Stadtentwicklung

Sanierungsgebiet Hohentor / Alte Neustadt



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



Quelle: SUBV Ref. 64

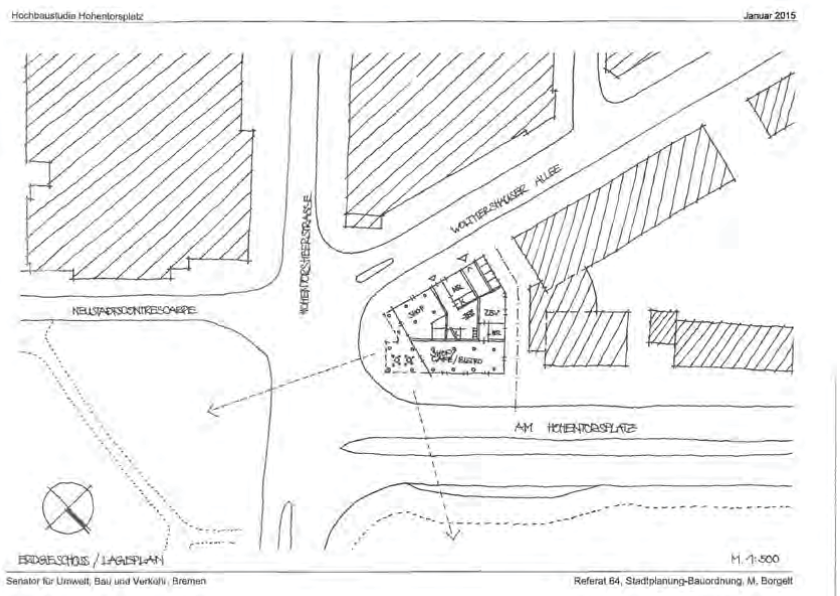
Studie und Rahmenbedingungen

Architektur

Bauvorhaben am Hohentorsplatz

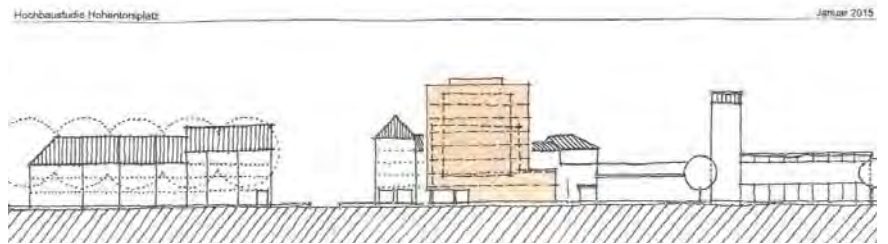


- 2015: Bebauungsstudie SUBV



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

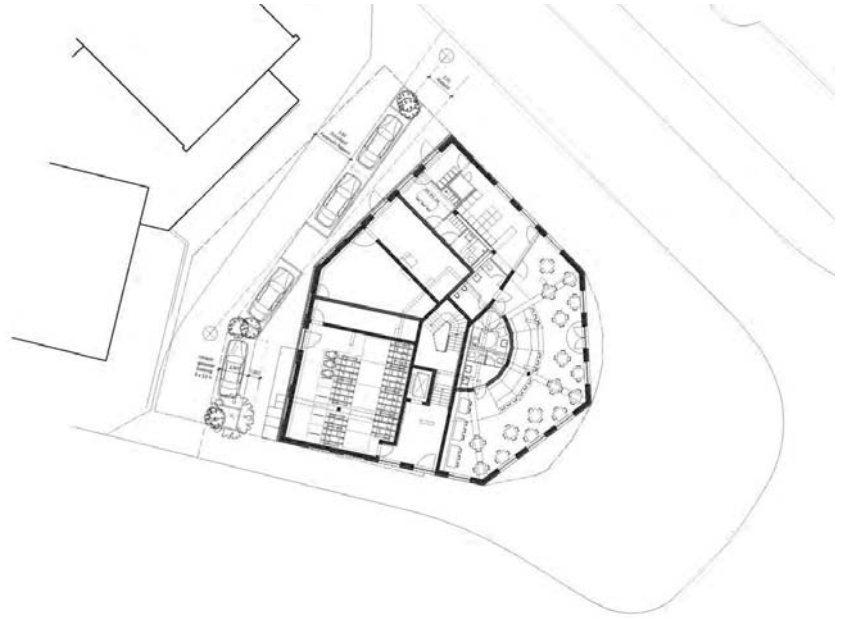


Bauvorhaben am Hohentorsplatz



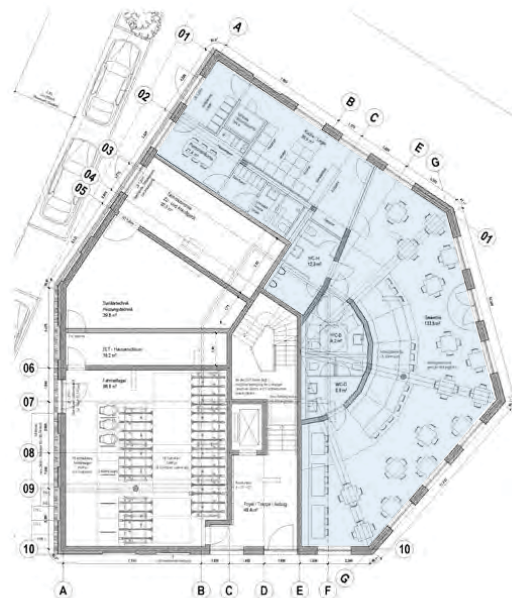
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- Lageplan



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

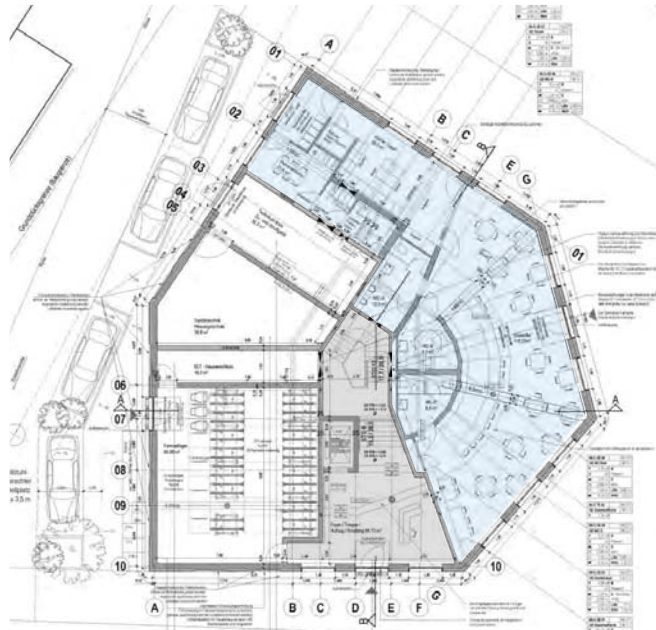
- Erdgeschossgrundriss



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- Erdgeschossgrundriss

Stand: 28.08.2018



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 1. Obergeschoss



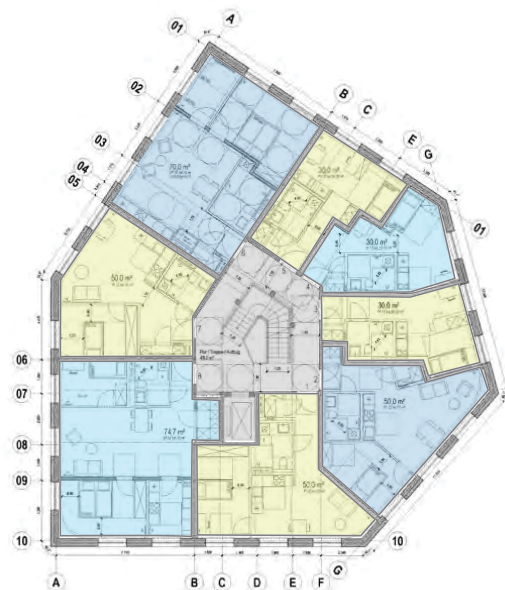
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 1. Obergeschoss



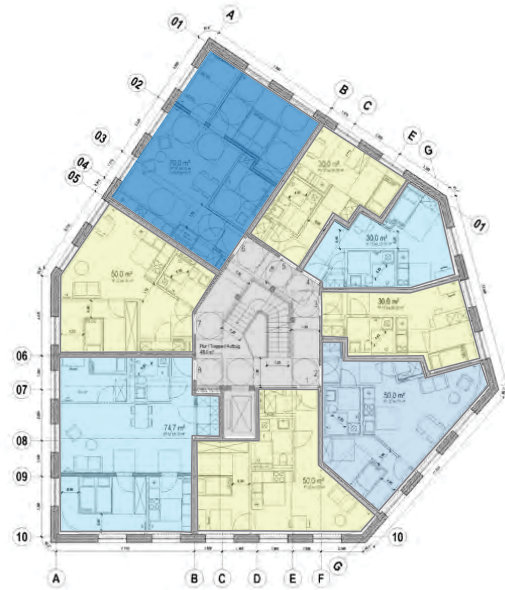
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 1. Obergeschoss



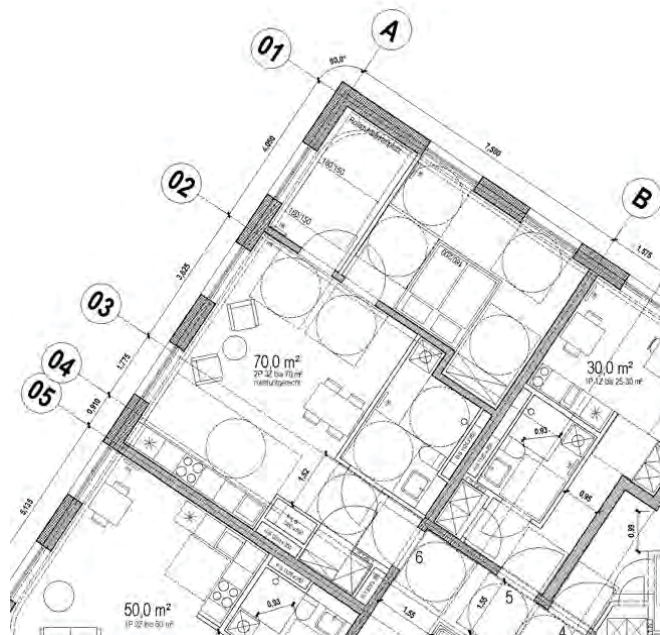
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 1. Obergeschoss



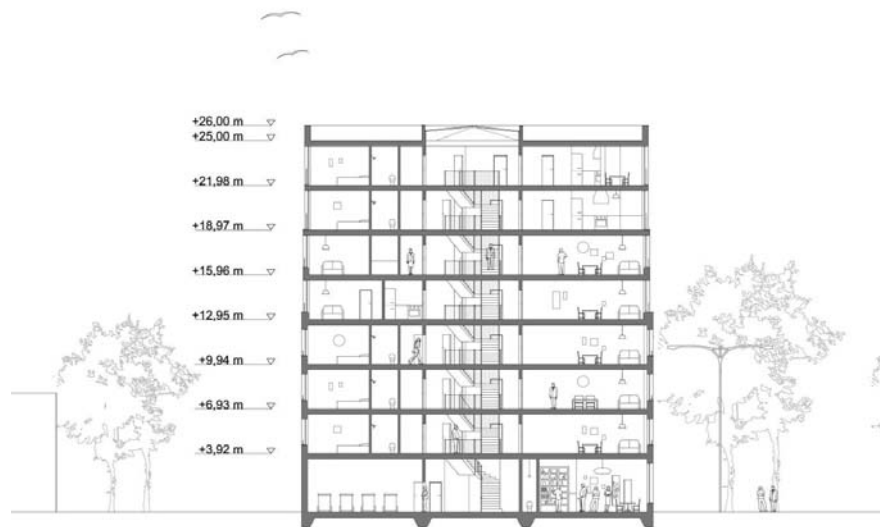
Bauvorhaben am Hohentorsplatz

- 1. Obergeschoss:
- Rollstuhlgerechtes Wohnen



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Schnitt



Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Wohnungsgemeinde

Typ	Gefördert (86 %)				Freifinanziert (14 %)			Gesamtanzahl	Ø WF / WE [m ²]
	1-Zim.-Wohnung	2-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	2-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung	3-Zim.-Wohnung		
	1 Pers.	1 Pers.	2 Pers. (beh./all.)	3 Pers.	1 Pers.	2 Pers. (beh./all.)	3 Pers.		
Anzahl	9	24	6	6	5	1	1	52	ca. 50
Ø m ² -Wohnfläche	30	48	70	74	47	67	72		

Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Wohnungsgemeinde

- 45 öffentlich 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, Alleinerziehende
 - junge Menschen / Berufseinsteiger,
 - alternative gemeinschaftliche Wohnformen,
 - Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Bauvorhaben am Hohentorsplatz

■ Geförderte Wohnungen

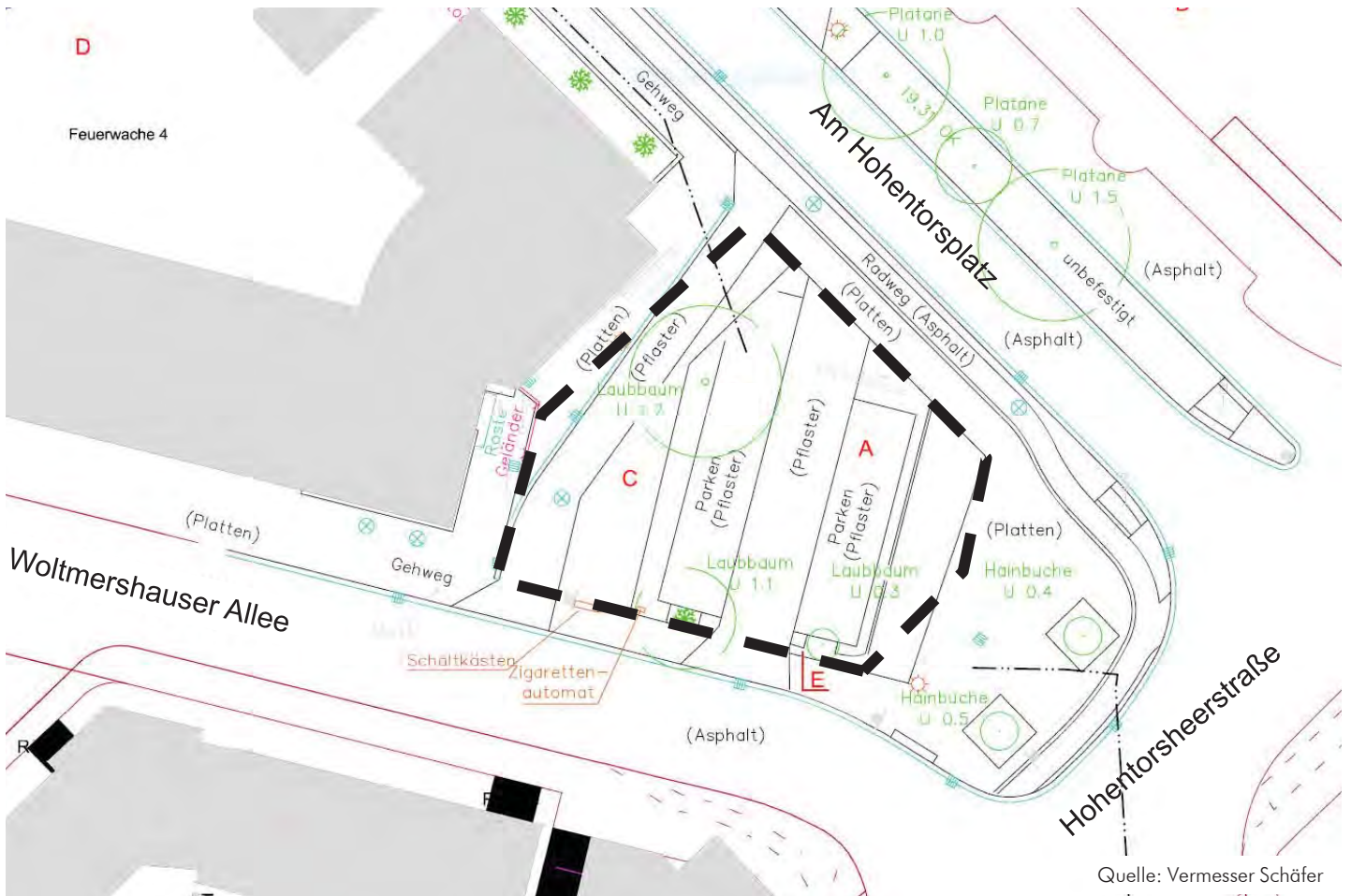
- Die Berechtigung wird u.a. nach dem Einkommen bemessen.
- Das Einkommen darf aber um bis zu 60% höher als beim Berechtigungsschein (B-Schein) sein.

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



Quelle: Vermesser Schäfer

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

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

Städtebaulicher Entwurf (Ergebnis Architektenverfahren)

Frühzeitige 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 Beteiligung (§ 4a (3) BauGB)

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

Planverfahren



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

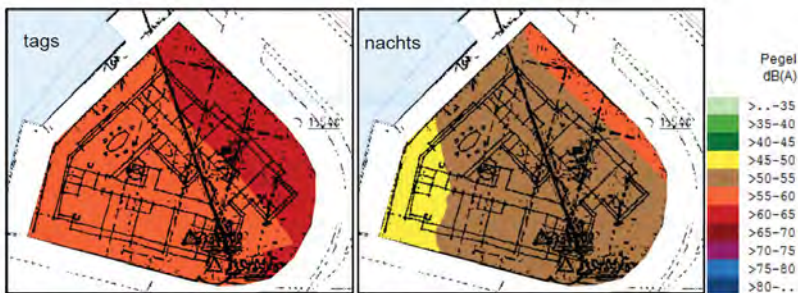


Abbildung 7 Immissionsraster, Höhe 2 m über GOK, tags und nachts

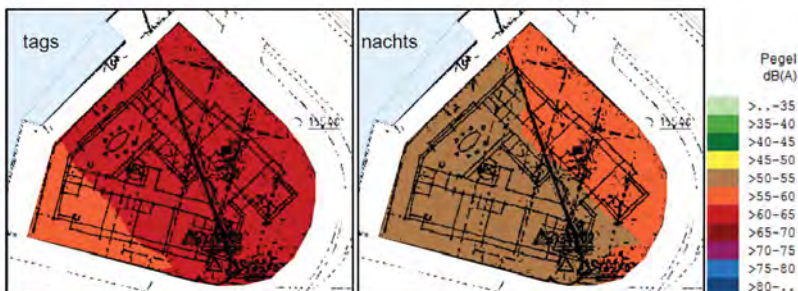


Abbildung 8 Immissionsraster, Höhe 10 m über GOK, tags und nachts

Quelle: technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH

Lärmgutachten



Stromleitungen



Wasserleitungen

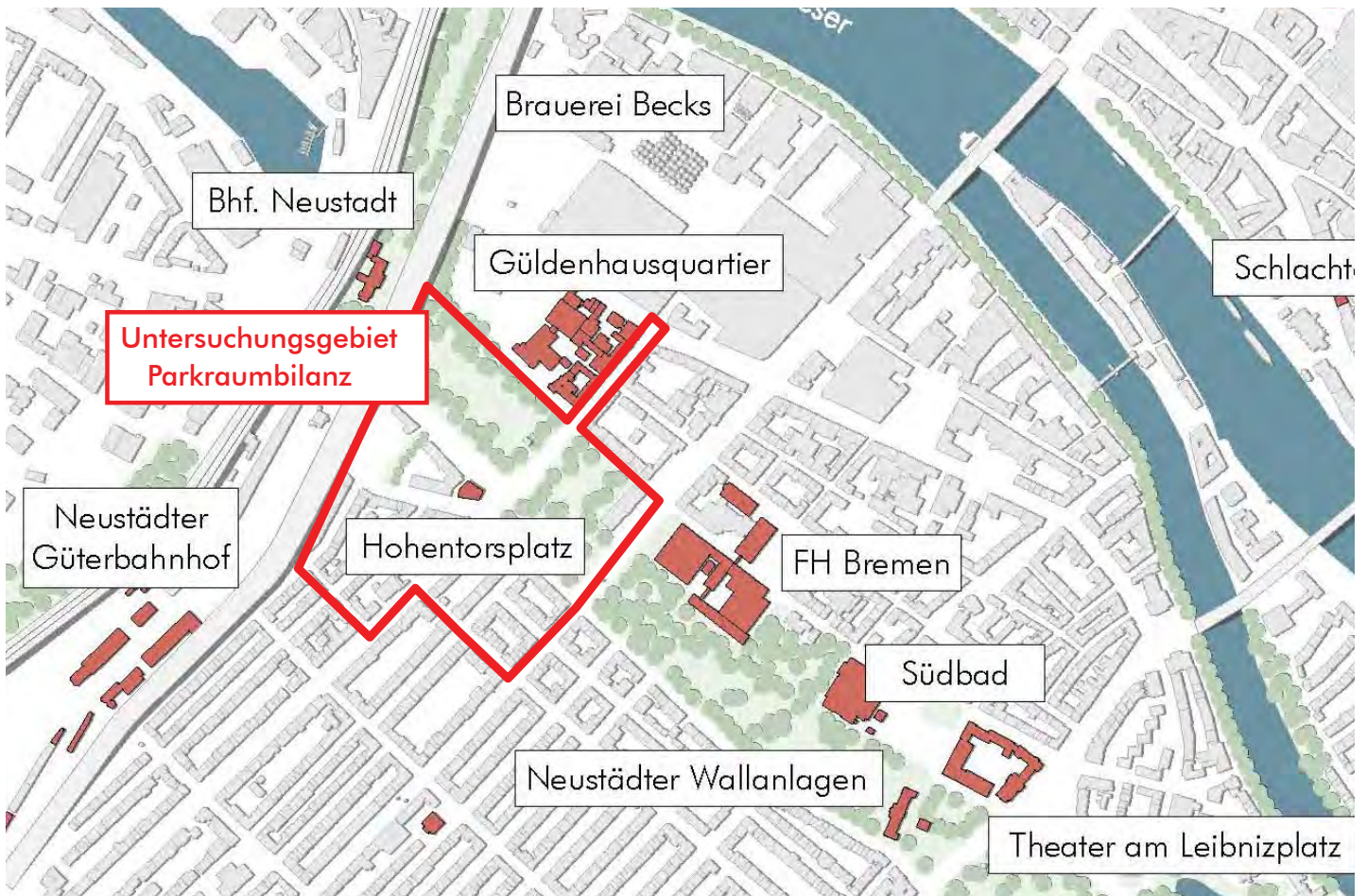


Abwasser



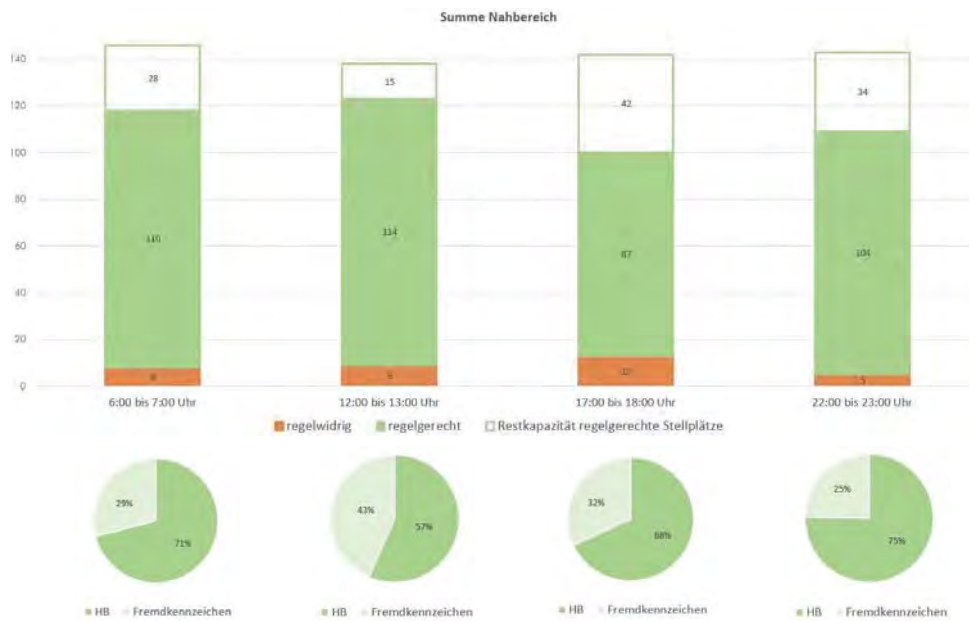
Telefonleitungen

Leitungen



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.



Quelle: BPW baumgart+partner

Parkraumuntersuchung - Ergebnisse