

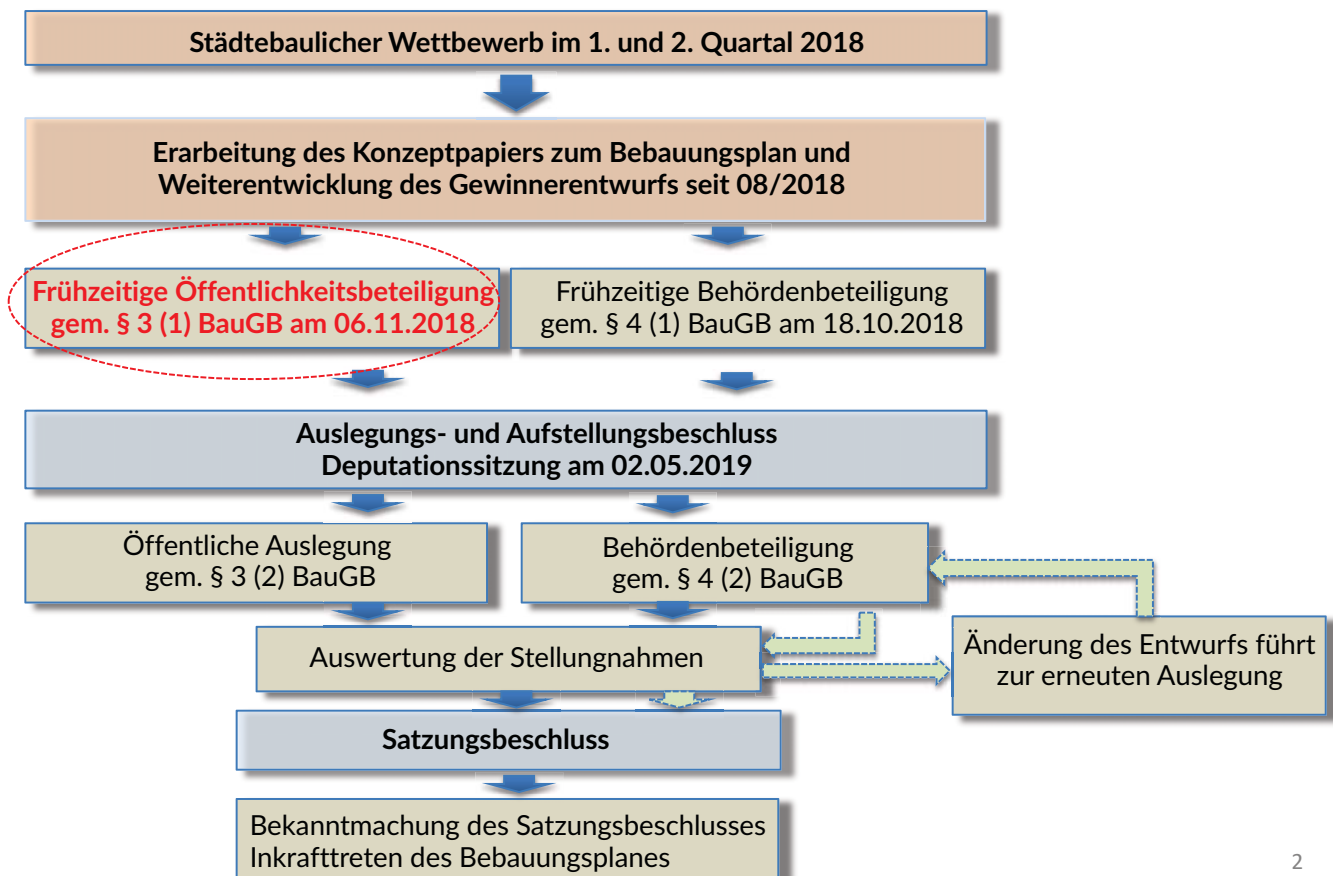


Bebauungsplanverfahren 2504 Weser Höfe

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
am 06.11.2018 in der Mensa der Oberschule am Leibnizplatz

Quartier Weser Höfe, B-Plan 2504

Ablaufplan des Aufstellungsverfahrens



I. Anlass und Ziele der Planung

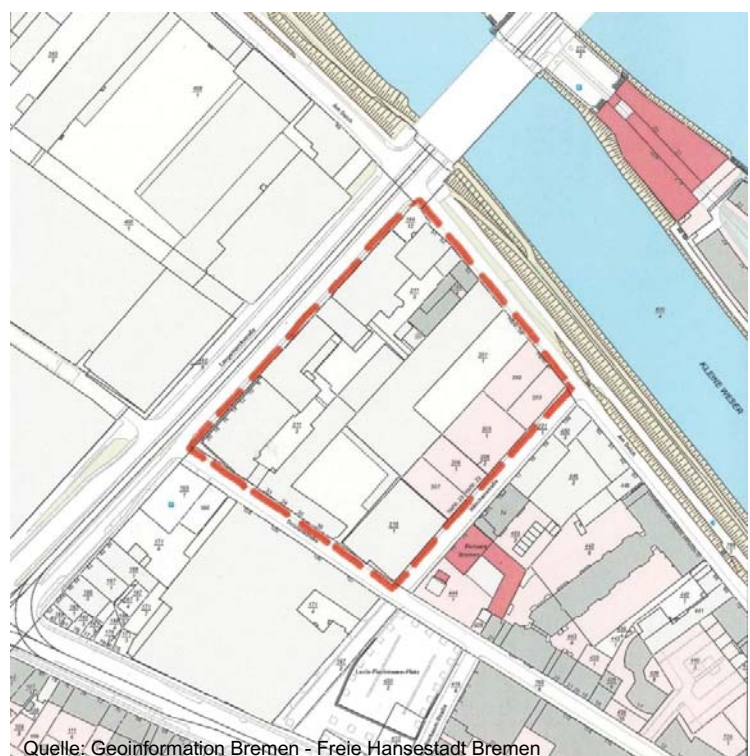
- Umzug des Verwaltungssitzes Mondelez – Deutschland in die Überseestadt
- Konzept „Bremer Innenstadt 2025“:
Bedeutsamer Standort für die funktionale Aufwertung und stadträumliche Weiterentwicklung der Bremer Innenstadt
- Revitalisierung des ehemaligen Verwaltungssitzes Mondelez – Deutschland
- Städtebauliche Neuordnung des Baublockes durch die Entwicklung eines **lebendigen urbanen Stadtquartiers** mit **Nutzungsmischung** und einer der zentralen Lage angemessenen **hohen baulichen Dichte**
- Stärkung der Büronutzungen für eine **gewerbliche Revitalisierung**.
Entwicklung eines zukunftsfähigen Gewerbestandortes
- **Vernetzungen** zwischen dem Uferraum der Kleinen Weser und den dahinterliegenden Quartieren mit dem Lucie-Flechtmann-Platz
- **Differenziertes Wohnungsangebot** mit mindestens **25 % Sozialwohnungen**

3

Quartier Weser Höfe, B-Plan 2504

I. Geltungsbereich und Verfahrensart

- Umgrenzt durch
Langemarckstraße, Grünenstraße,
Häschenstraße und Am Deich
- Größe des Plangebietes: 1,7 ha
- Beschleunigtes Verfahren -
Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß
§ 13a BauGB
- Grundfläche der Gebäude unter
20.000 qm
- Berücksichtigung der
Umweltbelange
- Umweltbericht sowie
Eingriffsbilanzierung sind gemäß
§13a BauGB nicht erforderlich

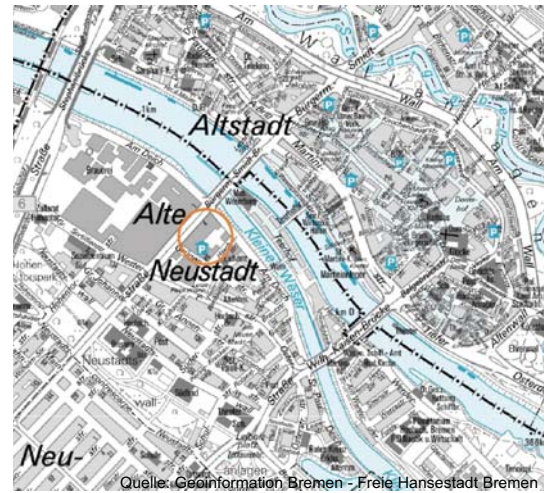


Quelle: Geoinformation Bremen - Freie Hansestadt Bremen

4

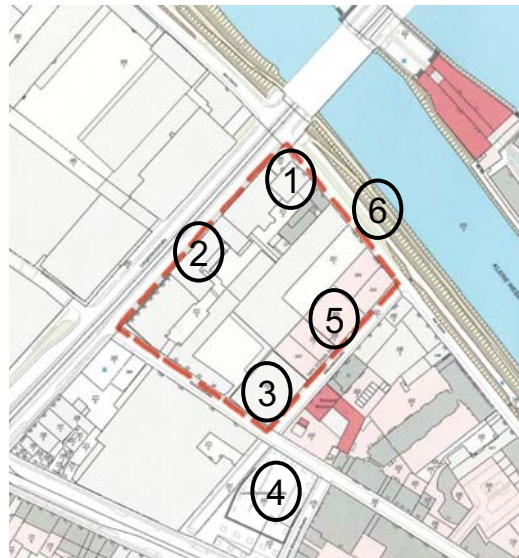
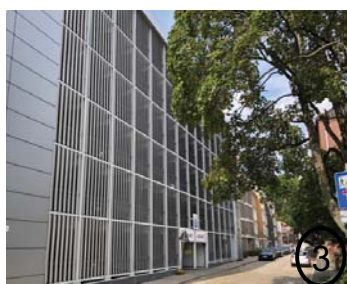
Quartier Weser Höfe, B-Plan 2504

II. Lage des Plangebietes und Luftbild



Quartier Weser Höfe, B-Plan 2504

III. Bestandssituation



III. Bestandssituation



7

Quartier Weser Höfe, B-Plan 2504

IV. Festsetzungen

- Festsetzung eines **Urbanen Gebietes (MU)** gemäß § 6a BauNVO als Art der baulichen Nutzung
 - (1) *Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.*
 - (2) *Zulässig sind*
 - *Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
 - (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
 - *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind*
- Differenzierte Festlegung der zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit der Lage im Plangebiet

8

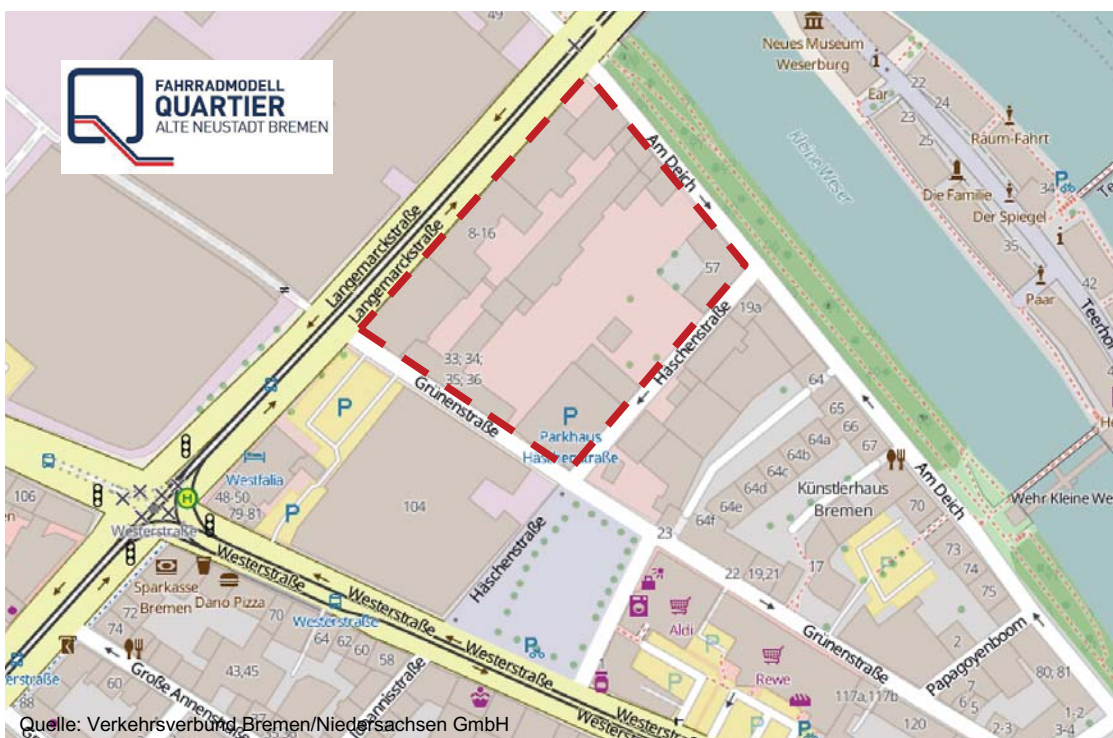
IV. Festsetzungen

- Festsetzung der **Gebäudehöhen** und **Geschossigkeiten** entsprechend der Bestandsbebauung und des abgestimmten städtebaulichen Entwurfskonzeptes von léonwohlhage, Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
- Festsetzung einer der zentralen Lage **angemessenen hohen baulichen Dichte**
- Festlegung von **Baulinien** und **Baugrenzen** zur Regelung der Überbaubarkeit des Plangebietes
- Festsetzung eines Gehrechtes für die Öffentlichkeit
- Lärmfestsetzungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

9

Quartier Weser Höfe, B-Plan 2504

V. Erschließung / Mobilitätskonzept



- Erstellung eines Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes

10

VI. Lärmimmissionen

- Lärmgutachten untersucht:
 - Verkehrslärm der Langemarckstraße sowie
 - Gewerbelärm der angrenzenden Gewerbebetriebe

VII. Geruchsimmissionen

- Prüfung von möglichen Emittenten

VIII. Altlasten

- Abfrage aus dem Altlastenkataster ist bereits erfolgt.
- Baugrunduntersuchungen und Altlastengutachten in Abstimmung mit dem Fachreferat

IX. Geförderter Wohnungsbau

- 25% Anteil an gefördertem Wohnungsbau – Förderantrag wurde bereits beim Referat 73 – Wohnungswesen, SUBV, gestellt.
 - vornehmlich Wohnungsmix von 1-, 2- und 3 – Zimmerwohnungen

11

