



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 148  
zur Errichtung eines Studierendenwohnheims in  
Bremen-Neustadt zwischen den Straßen  
Niedersachsendamm, Werderhöhe und  
Hubertushöhe

Information des Fachausschusses  
Sozialökologische Stadtentwicklung  
des Beirats Neustadt

30. Januar 2020



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## Vorhabenträger

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen  
Ansprechpartner: Herr Schulte im Rodde

## Architektur

Mirkopolis, Bremen in Kooperation mit GMD Architekten  
Ansprechpartnerin: Frau Prof. Ulrike Mansfeld

## Landschaftsarchitektur

Horeis + Blatt, Bremen  
Ansprechpartnerin: Frau Hübner

## Verfahrensstelle

Der Senator für Klima, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung u. Wohnungsbau  
Referat 64 Planung Bauordnung-Süd  
Ansprechpartnerin: Frau Silvana Mollée

## Planungsbüro

BPW Stadtplanung, Bremen  
Ansprechpartner: Nicole Braun, Lars Lemke

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- **Planverfahren**
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

Frühzeitige  
Behördenbeteiligung

Vorstellung im  
Bauausschuss

Gespräche mit BI  
(Juni + Dez. 2019)

Fachplanungen  
(Erschließung, Entwässerung, ...)

Weiterentwicklung städtebauliches Konzept

Vorstellung im  
Fachausschuss SökSE

Einwohnerversammlung  
(öffentlich)

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation)**

Beteiligung der Behörden  
mind. 30 Tage

Öffentliche Auslegung  
mind. 30 Tage

Keine Planänderung  
(Begründung darf geändert  
werden)

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

**Beschluss durch Baudeputation**  
Planreife ( § 33 BauGB)

**Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft**  
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## "Bebauungsplan der Innenentwicklung" ( § 13a BauGB)

### Ein Bebauungsplan zur

- ..... Verminderung des Flächenverbrauchs durch  
Flächenrecycling  
→ Brachfläche wird wieder nutzbar gemacht
- ..... Stärkung der Innenentwicklung
- ..... besseren Auslastung der Infrastruktur
- .....

*"Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ..... gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." § 1 Abs. 5 BauGB*



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- **Anlass und Ziele**
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Beteiligung
- Fragen

## Anlass und Ziele der Planung

- Brachliegendes Grundstück mit leerstehender Immobilie von "Werkstatt Bremen" (ehemaliges Wohnheim)
- Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes durch eine Nachnutzung in einer zentralen Lage in Huckelriede
- Umsetzung Sofortprogramm Wohnungsbau und Wissenschaftsplan 2025 – "Studentische Wohnraumversorgung"
- Schaffung von dringend benötigtem und preiswertem Wohnraum für Studierende auf der linken Weserseite
- **500 zusätzliche Wohnheimplätze** für Studierende in der Legislatur



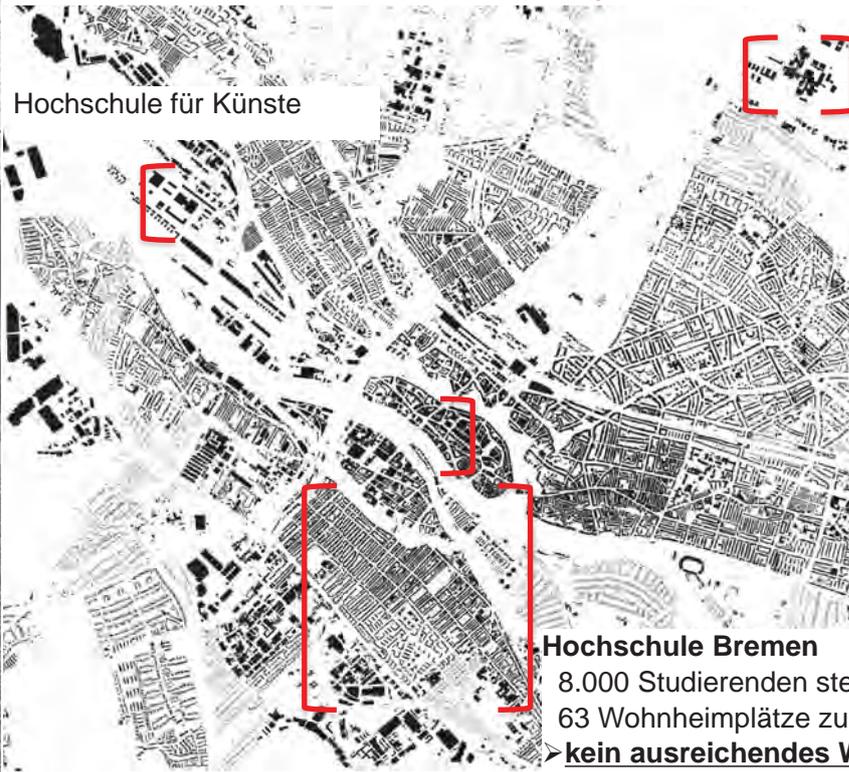
Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

Zahlen, gesamt ca. 1.900 Wohnheimplätze  
Ziel bis zu ca. 2600 Wohnheimplätze

Universität Bremen



Hochschule für Künste

**Hochschule Bremen**

8.000 Studierende stehen in der Neustadt  
63 Wohnheimplätze zur Verfügung

➤ **kein ausreichendes Wohnraumangebote**



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- **Plangebiet**
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## Plangebiet



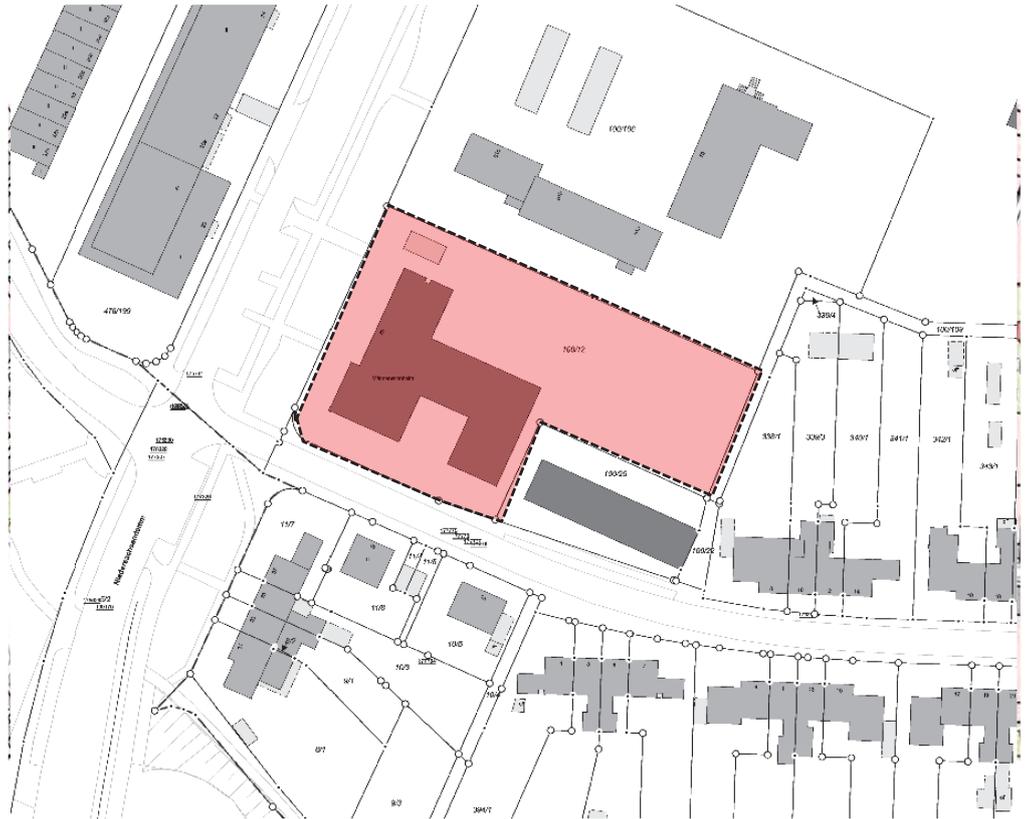
Plangebiet VEP 148 (rd. 4.300 m<sup>2</sup>) mit Bestand  
Erschließung über den Niedersachsendamm

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- **Plangebiet**
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## Plangebiet



Kataster

(Quelle: GeoInformation Bremen)

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- **Vorgaben**
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

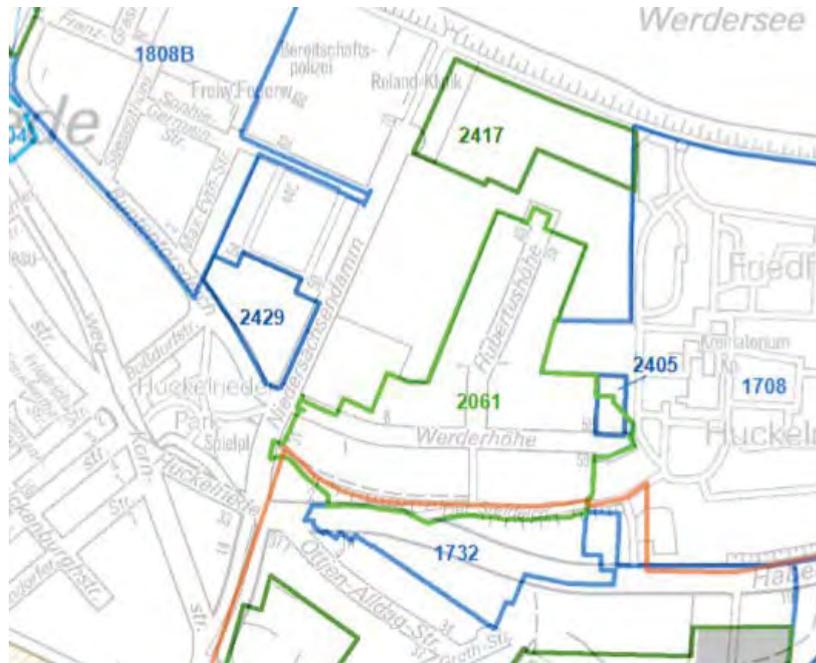


Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- **Vorgaben**
- Vorhabenplanung
- Fragen

## Bisheriges Baurecht: § 34 BauGB (kein B-Plan)



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

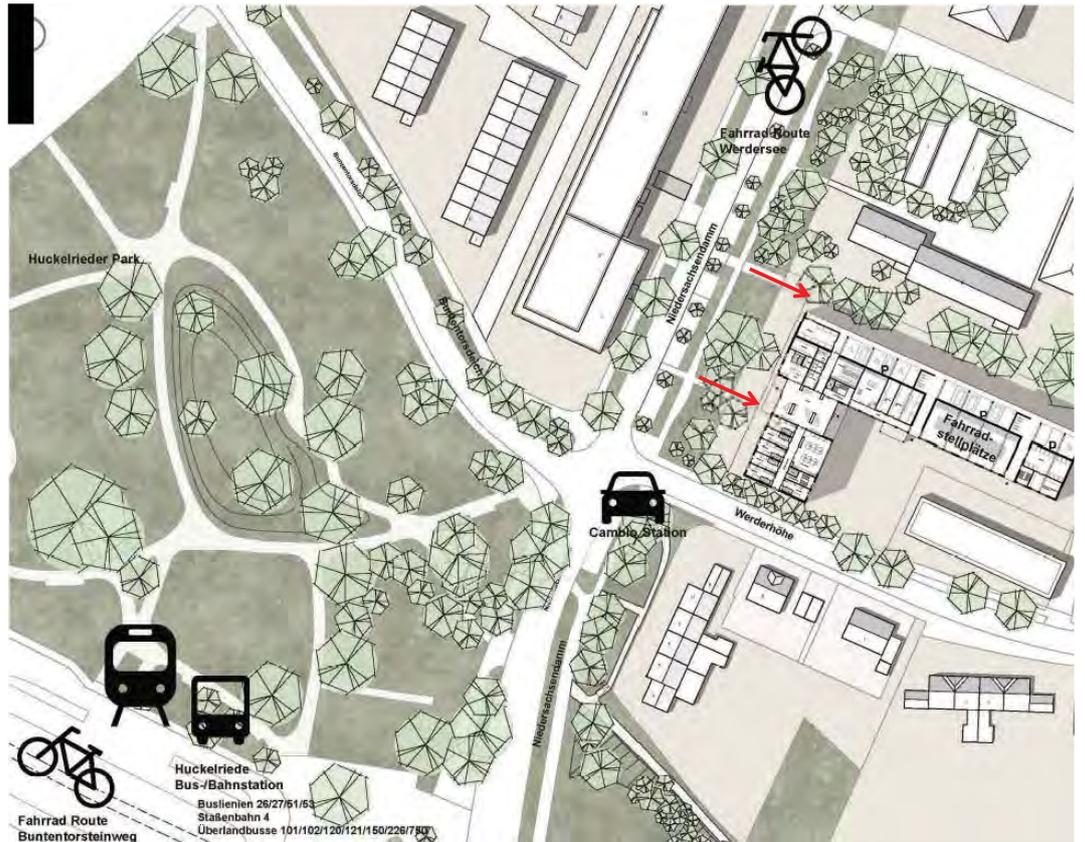
- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- **Vorgaben**
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## Vorhabenplanung/ städtebauliche Einordnung

**Städtebauliches Konzept für Niedersachsendamm und Gelände der Scharnhorstkaserne in der Entwicklung durch SKUMS**



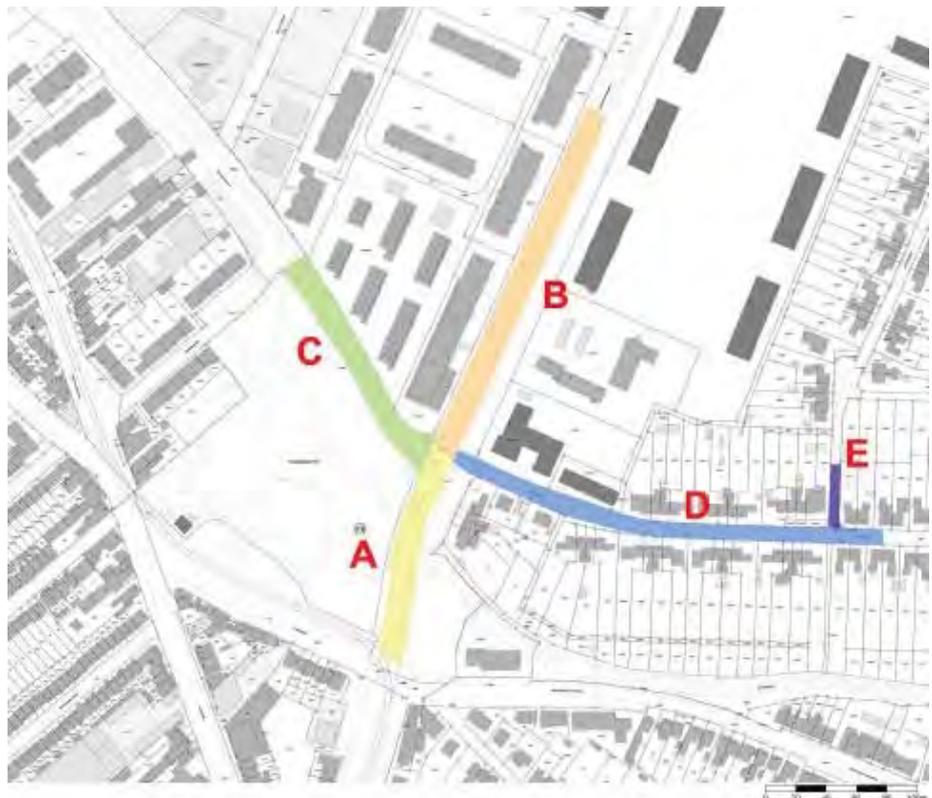
- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- **Vorgaben**
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen



## Vorhabenplanung/ verkehrliche Anbindung/ Erschließung

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- **Vorgaben**
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- Fragen

## Untersuchungsbereich – Verkehr und Mobilität



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Beteiligung
- Fragen

## Integriertes Mobilitätskonzept

- ÖPNV mit Semesterticket für Studierende
- Anbindung an Carsharing
- Anbindung an Fahrradmodellquartier und an Leihradsystem
- Stellplätze für Pkw's (1:10) und Fahrräder (1:1)

Studentenwerk Bremen

Übersicht Stellplätze

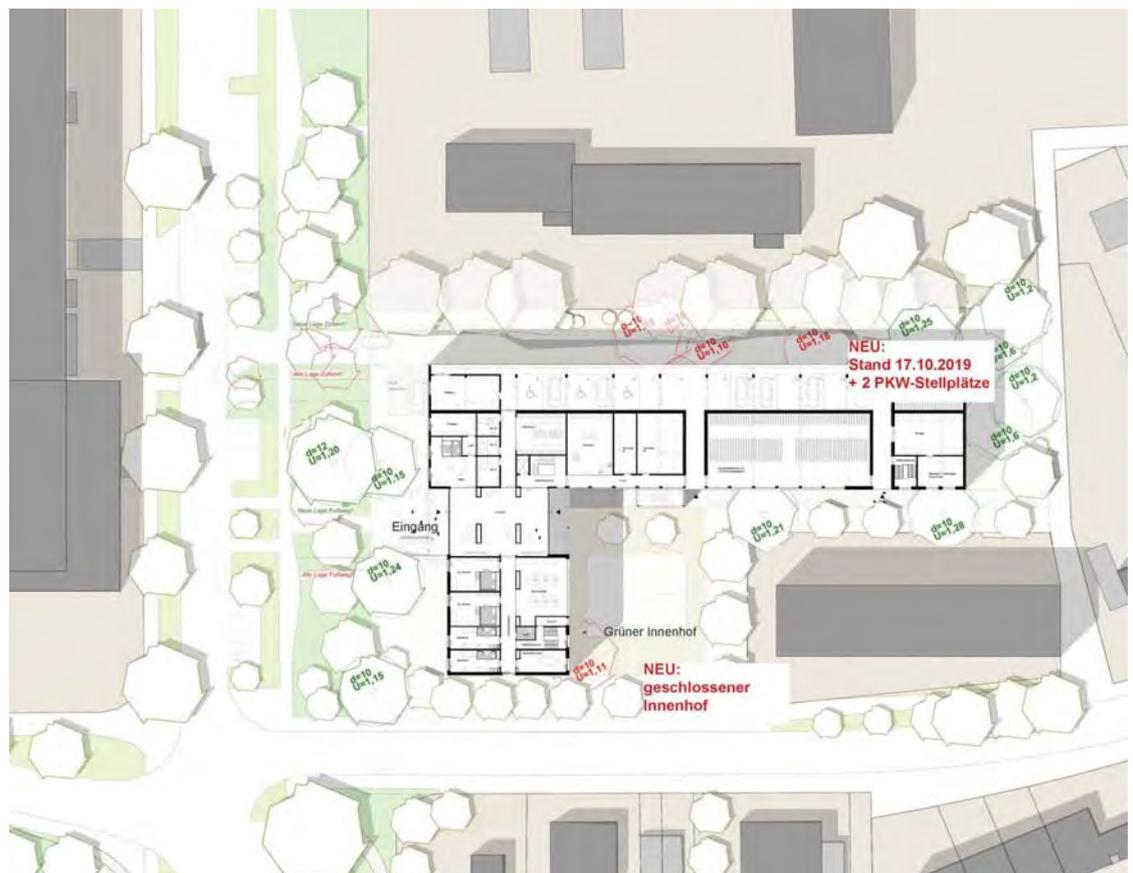
Nummer	Wohnanlage	Wohnplätze	Stellplätze	Anteil Stellplätze/Wohnplätze	Stellplätze Tatsächliche Nutzung	Anteil Tatsächliche Nutzung/ Wohnplätze
1	Spittaler Straße/ Vorstraße	664	224	33 % → 1:3	50	7,5 % → 1:13
2	Luisental 28/29	183	60	33 % → 1:3	10	5,5 % → 1:18
3	Luisental 29A - 29F	474	141	30 % → 1:3,3	40	8 % → 1:13
4	Weidedamm	165	50	30 % → 1:3,3	10	6 % → 1:17

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Fragen

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Beteiligung
- Fragen

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Beteiligung
- Fragen

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019

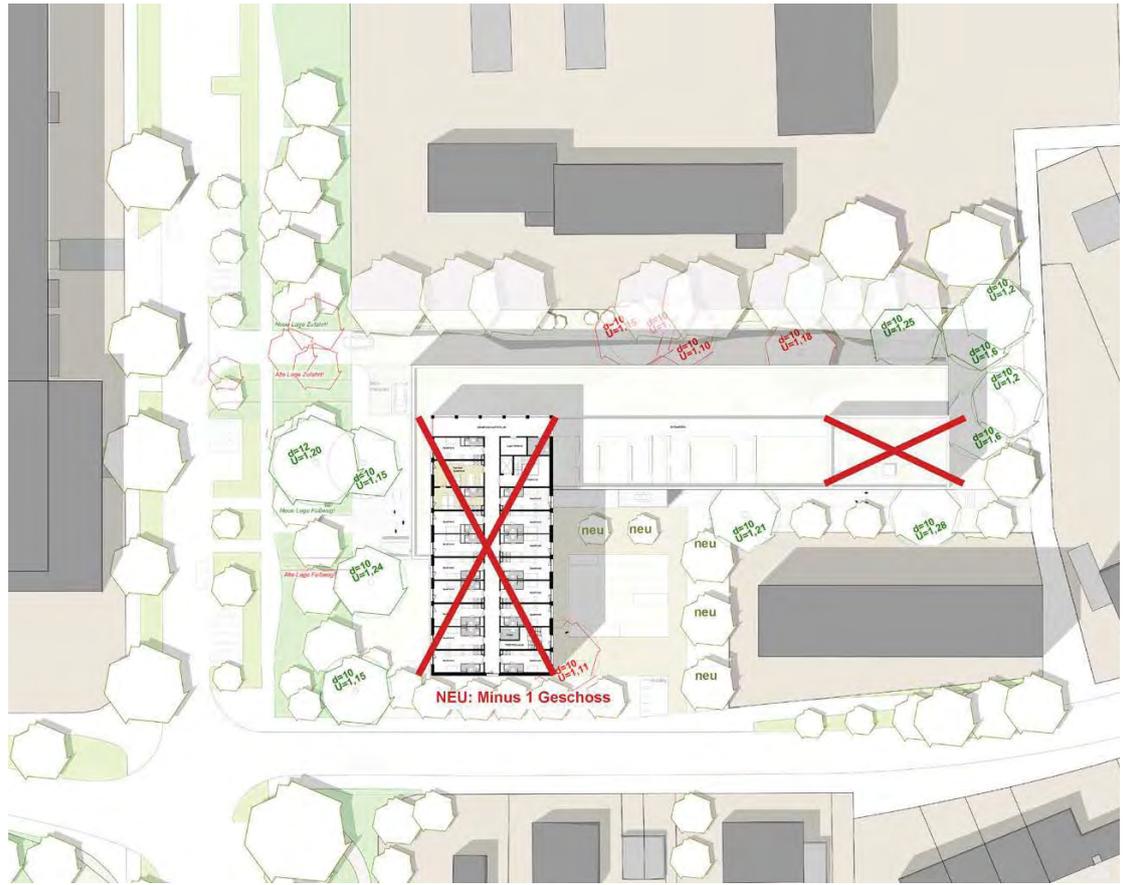


Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Beteiligung
- Fragen

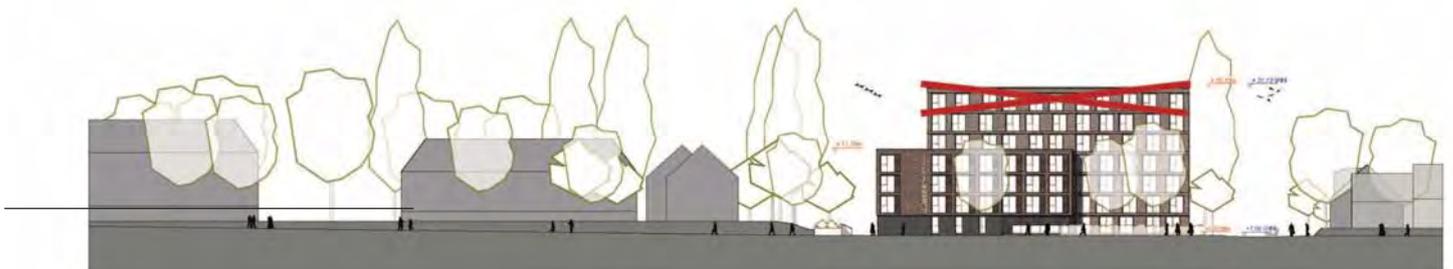
## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

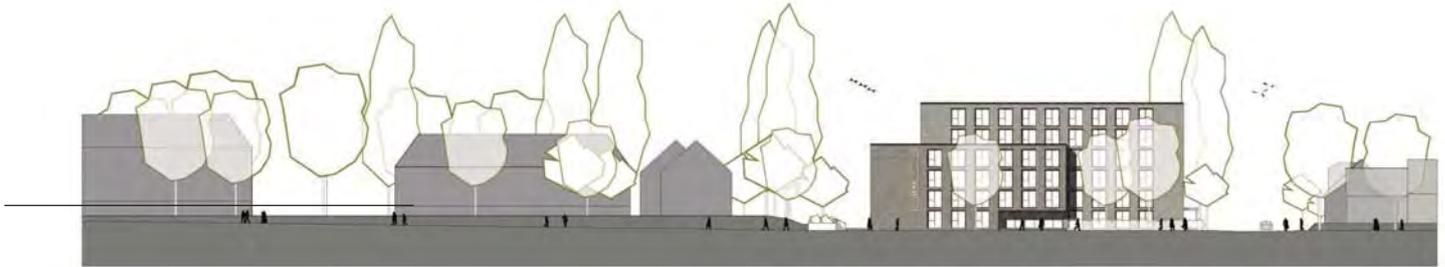
„Niedersachsendamm“

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148  
„Niedersachsendamm“

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



Ansicht NEU Niedersachsendamm

Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148  
„Niedersachsendamm“

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019

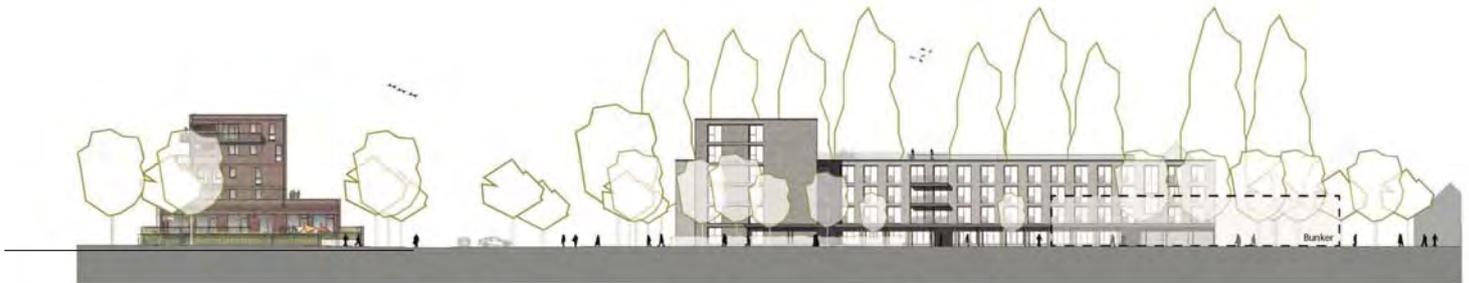
### Reduzierung / je - 1 Geschoss



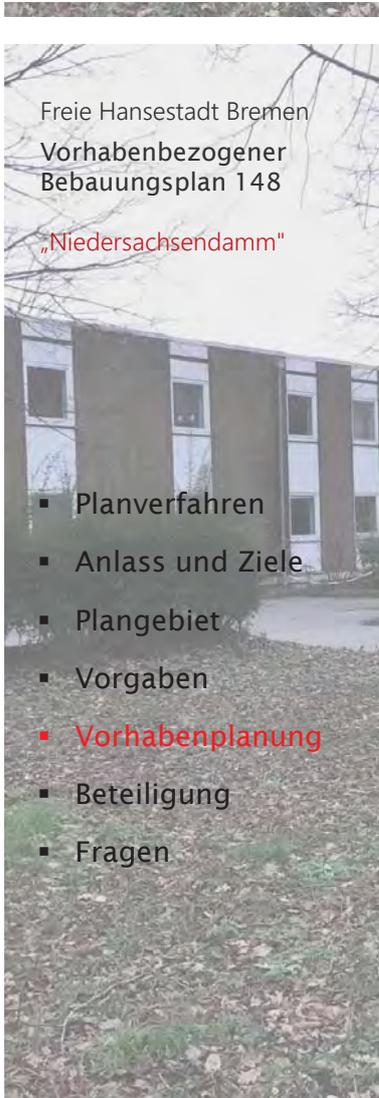
Ansichtsschema Werderhöhe



## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019

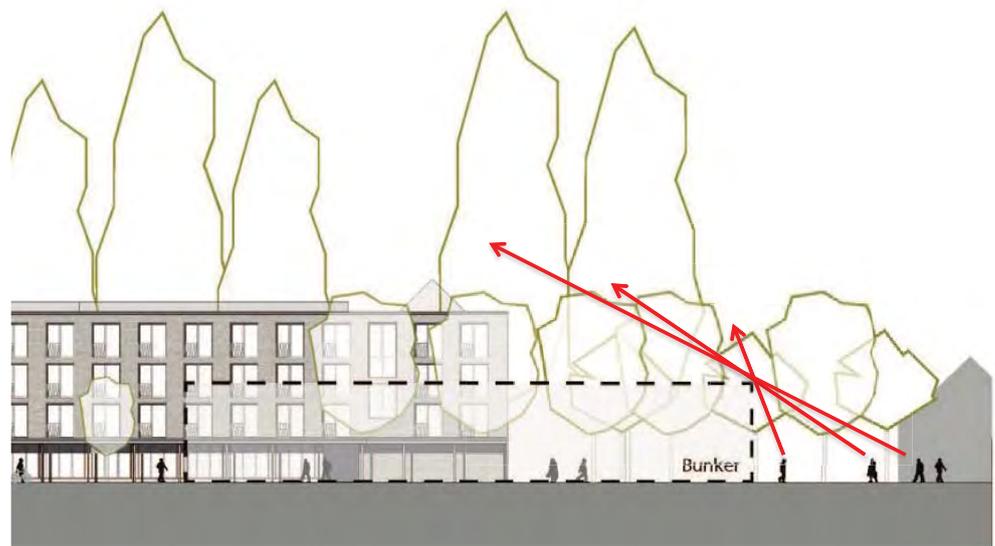


Ansicht NEU Werderhöhe

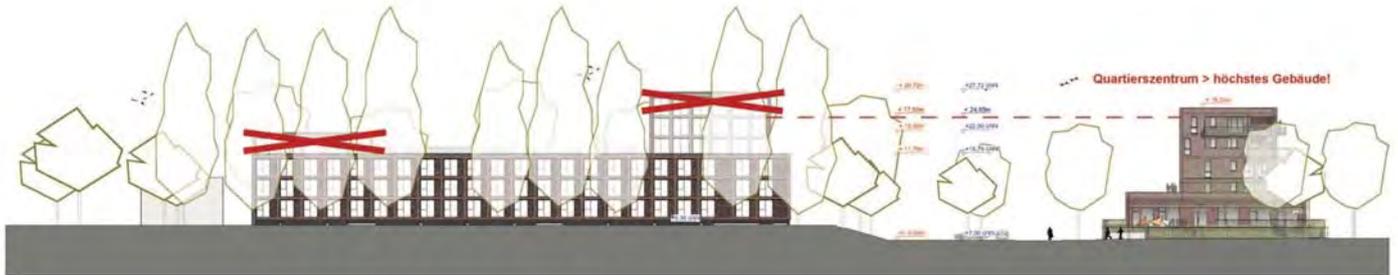


## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019

Vermittlung, Sicht auf das Studierendenwohnen von der Werderhöhe

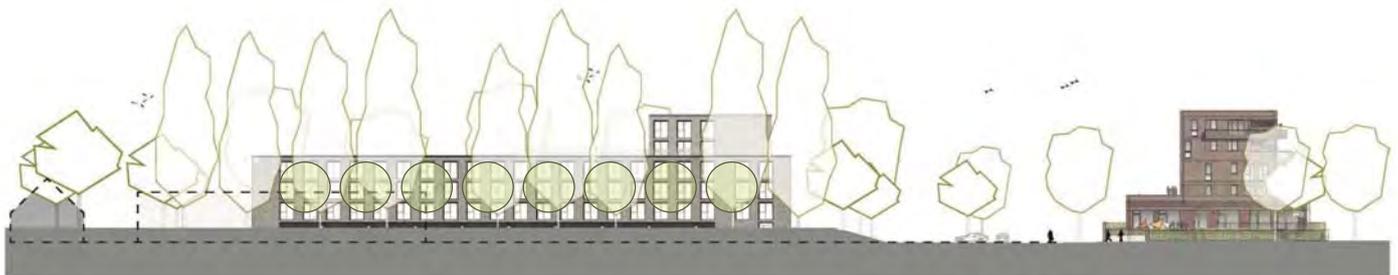


## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



Ansichtsschema - vom Nachbargrundstück aus

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019



Ansicht NEU - vom Nachbargrundstück aus

## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019

### Reduzierung / je - 1 Geschoss



## Vorhabenplanung/ Änderungen seit 03/2019

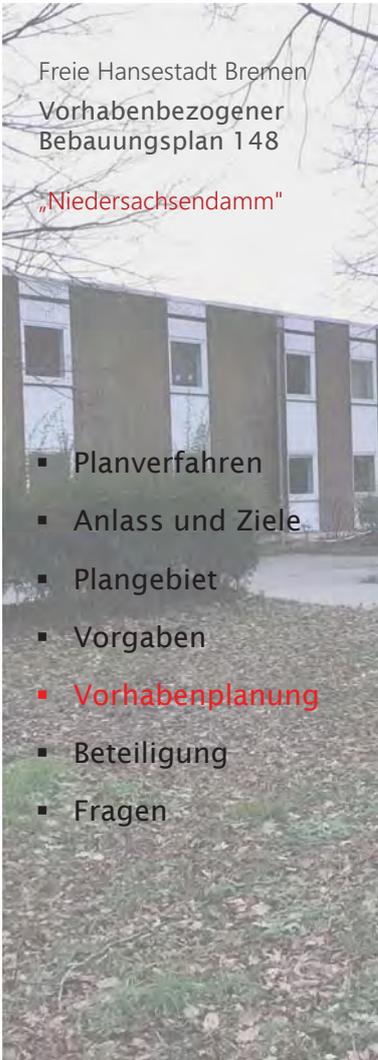
- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Beteiligung
- Fragen



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Beteiligung
- Fragen



## Vorhabenplanung/ Freiraumplanung/ ökologische Vielfalt



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

## Beteiligung / frühzeitige Einbindung des Beirates und Termine der Senatorin und Bürgermeister mit der BI

Beirat und BI und [protest.huckelriede@gmx.de](mailto:protest.huckelriede@gmx.de)

- **Gesamtkonzept**
- **Beteiligung**
- **3 Geschosse**
- **kein hoher Turm**
- **mehr Parkplätze**
- **Ampel**
- **Lärmreflexion reduzieren**





Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- **Vorhabenplanung**
- Fragen

## Ziele der Planung

- Brachliegendes Grundstück mit leerstehender Immobilie von "Werkstatt Bremen" (ehemaliges Wohnheim) entwickeln
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende
- Umsetzung "Sofortprogramm Wohnungsbau" und "Wissenschaftsplan"
- Einbindung in städtebauliches Konzept "Scharnhorst Kaserne" und Ziele der Innenentwicklung im Quartier am Niedersachsendamm
- Schaffung einer hochwertigen Architektur und Wohnraumangebot
- Berücksichtigung des Baumbestands
- Anbindung an ÖPNV, Fahrradmodellquartier und Leihradsystem
- Reduzierung des Kfz-Verkehr



Freie Hansestadt Bremen  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan 148

„Niedersachsendamm“

- Planverfahren
- Anlass und Ziele
- Plangebiet
- Vorgaben
- Vorhabenplanung
- Beteiligung
- **Fragen**

## Fragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!