

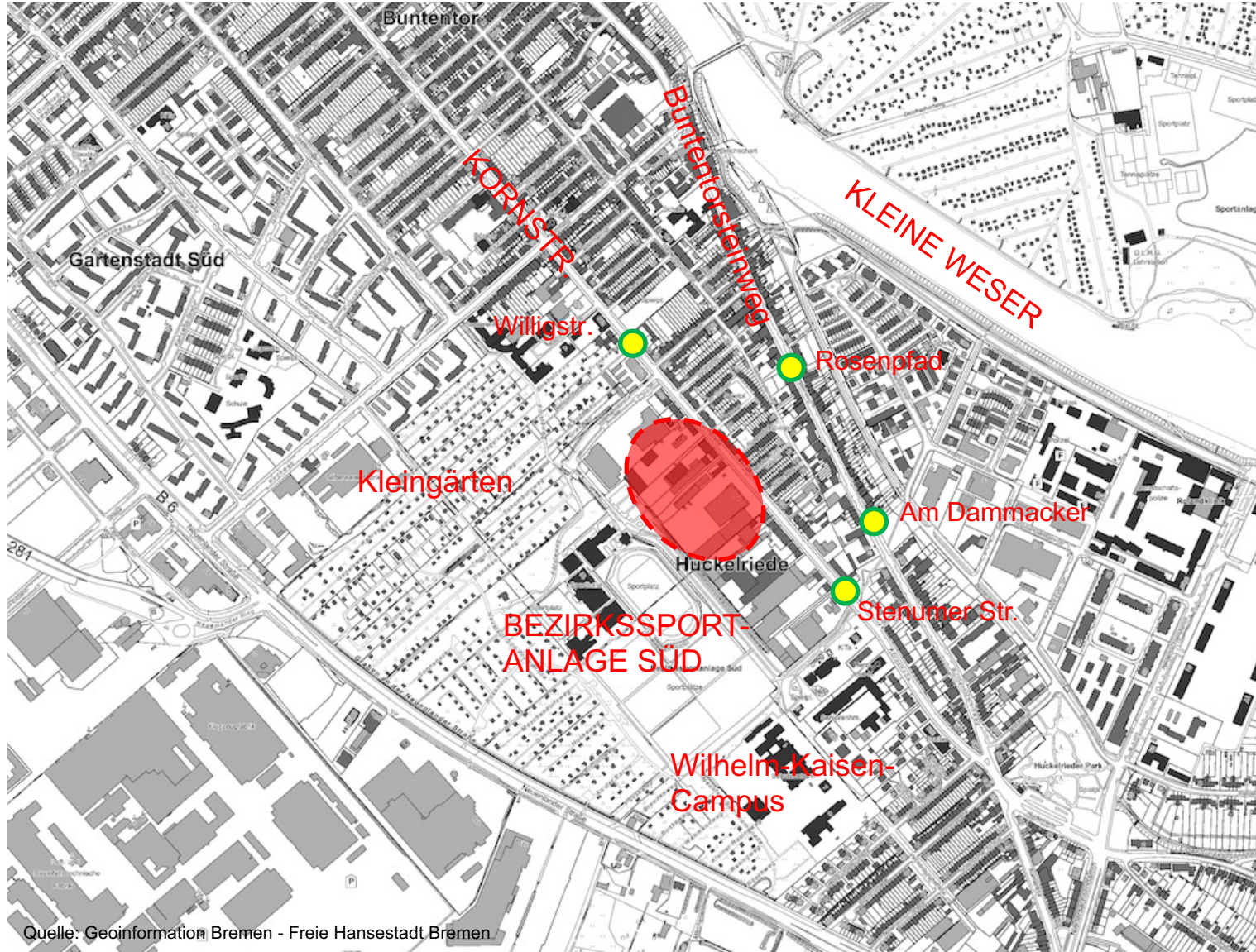
Bebauungsplanverfahren 2529

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
am 03.11.2020

Ablaufplan des Aufstellungsverfahrens



Lage des Plangebietes in Huckelriede



Luftbild des Plangebietes (Größe 3 ha)



Bestandssituation



Anlass und Ziele der Planung

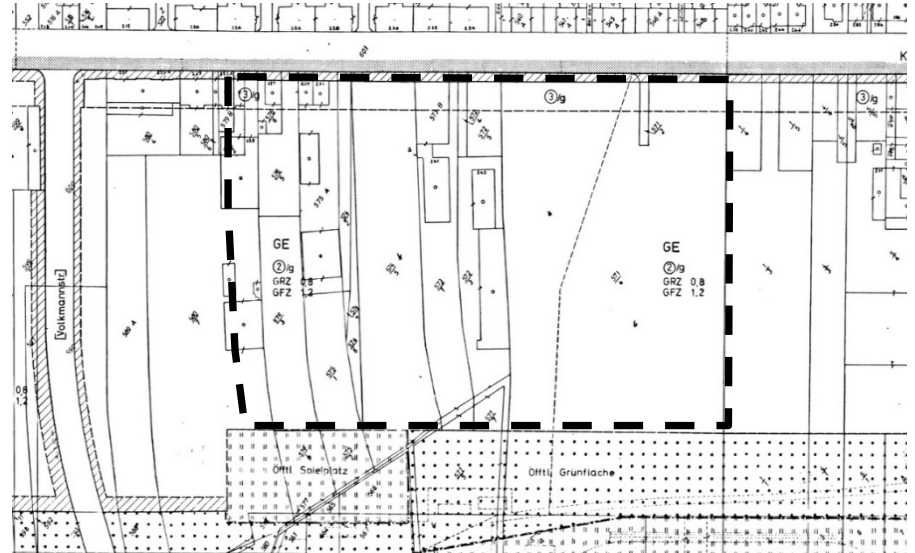
- Aufgabe und Rückgang der gewerblichen Nutzung
- Plangebiet ermöglicht eine Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Entwicklung eines lebendigen urbanen sowie nachhaltigen Stadtquartiers mit einer guten **Nutzungsmischung** und einer angemessenen **baulichen Dichte**.
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots mit mindestens **30 % Sozialwohnungen** / öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Erarbeitung von **Lösungen zu Themen** wie nachhaltige Mobilität, ressourcen-schonendes Bauen, Umgang mit Niederschlagswasser (Rückhaltung), energetische Optimierung und Nutzung regenerativer Energiequellen.
- Ausarbeitung einer **qualitätvollen Durchgrünung** als prägender Faktor für ein nachhaltiges innerstädtisches Quartier.

Geltendes Recht

Flächennutzungsplan:
Gemischte Bauflächen (Braun)
entlang der Kornstraße und
Gewerbliche Bauflächen (Grau) im
rückwärtigen Bereich



Bebauungsplan 561 (von 1967):
Festsetzung eines **Gewerbegebiets**



Änderung der **Gewerblichen Bauflächen**
in **Gemischte Bauflächen** erforderlich!
(Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB)

Städtebauliche Neuordnung erfordert
die **Änderung** des Bebauungsplanes!

Grundlagen des Bebauungsplanes

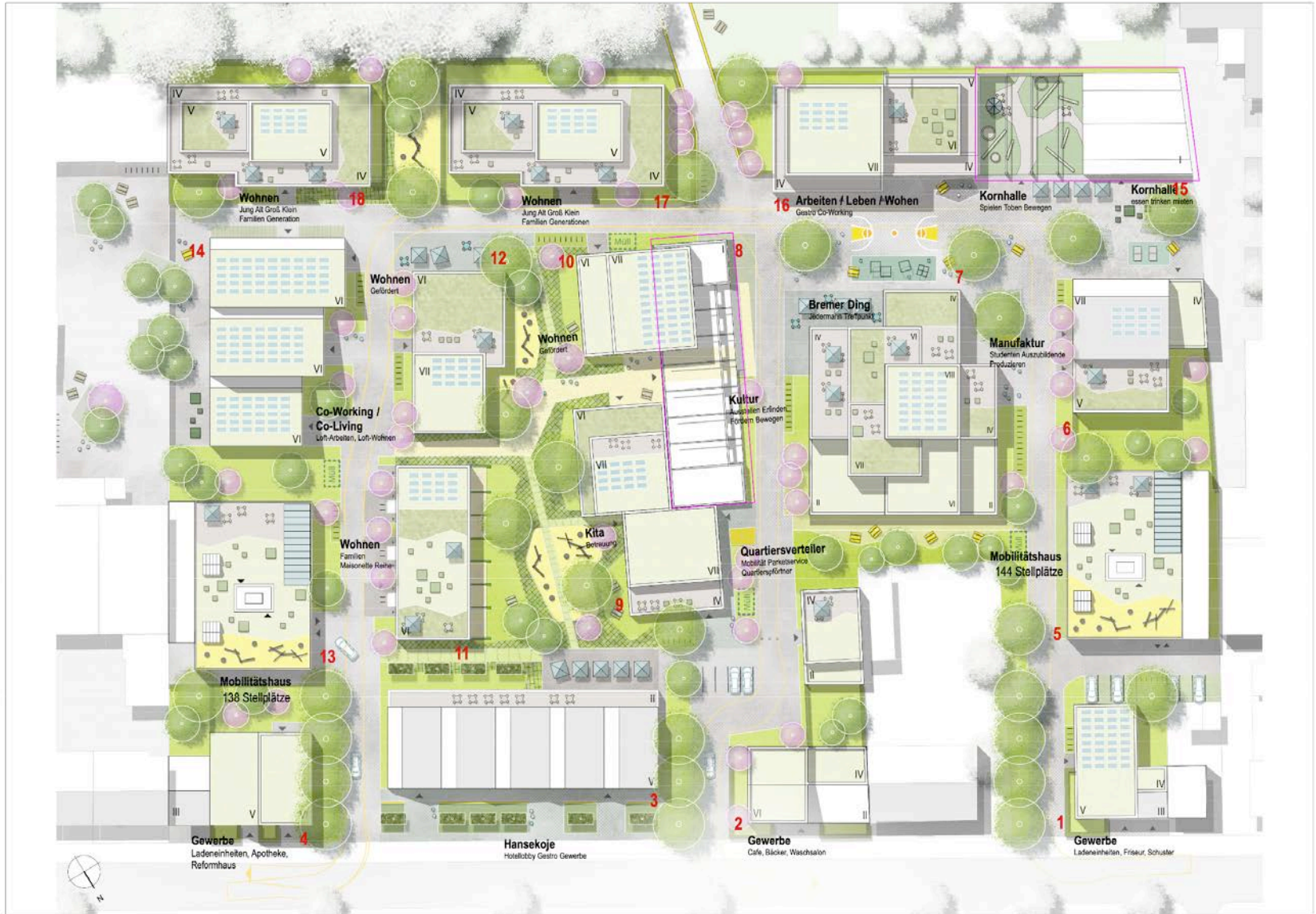
- **Städtebauliche Konzeption** (Hilmes Lamprecht Architekten, Bremen) und **Freiraumkonzept** (Horeis+Blatt Garten- und Landschaftsarchitekten, Bremen)

- **Verkehrliche Betrachtung** (ARGUS Stadt und Verkehr, Hamburg)

Die städtebauliche Konzeption und das Freiraumkonzept



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Städtebauliche und Freiraumkonzeption



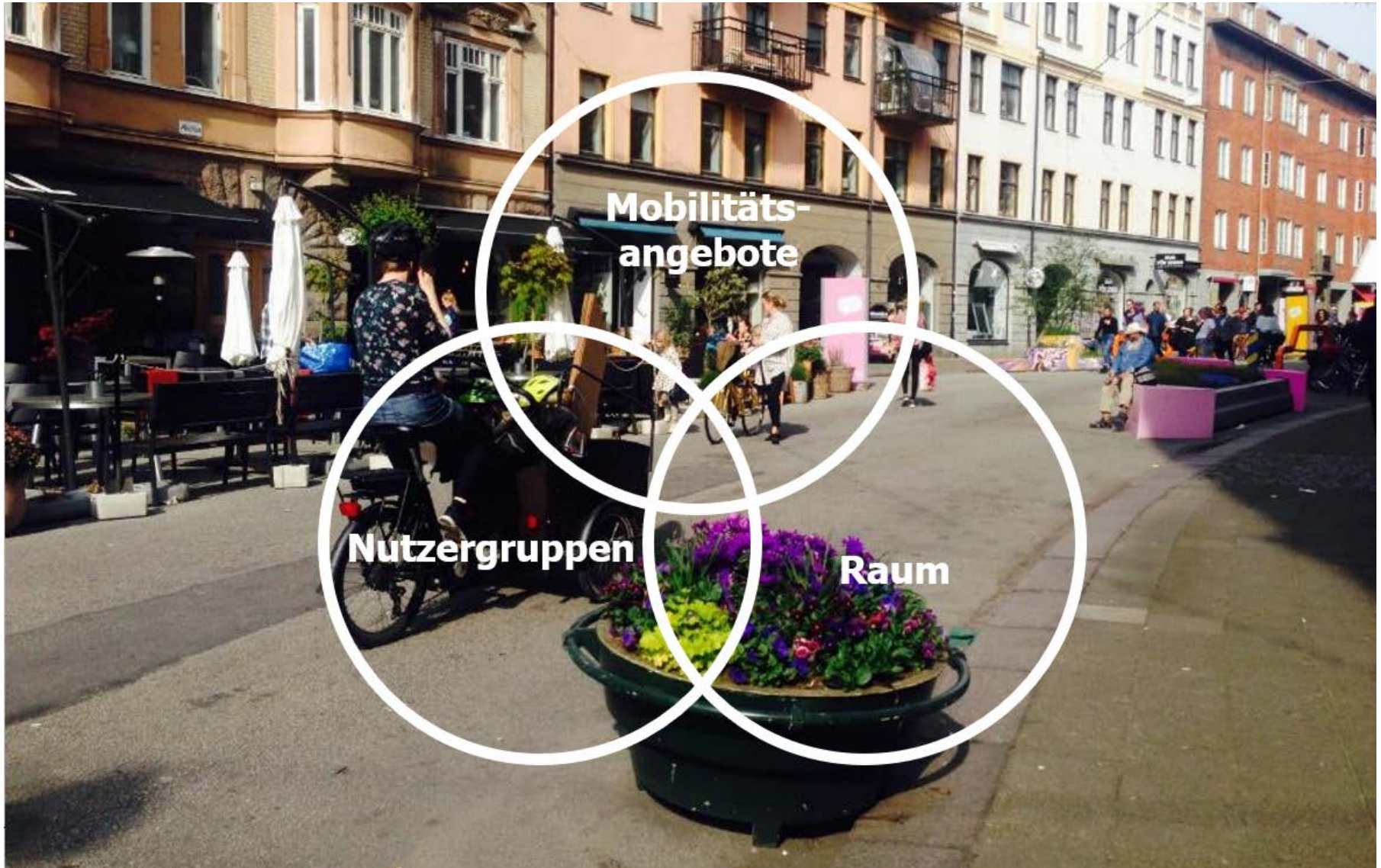
Städtebauliche und Freiraumkonzeption



Die verkehrliche Betrachtung

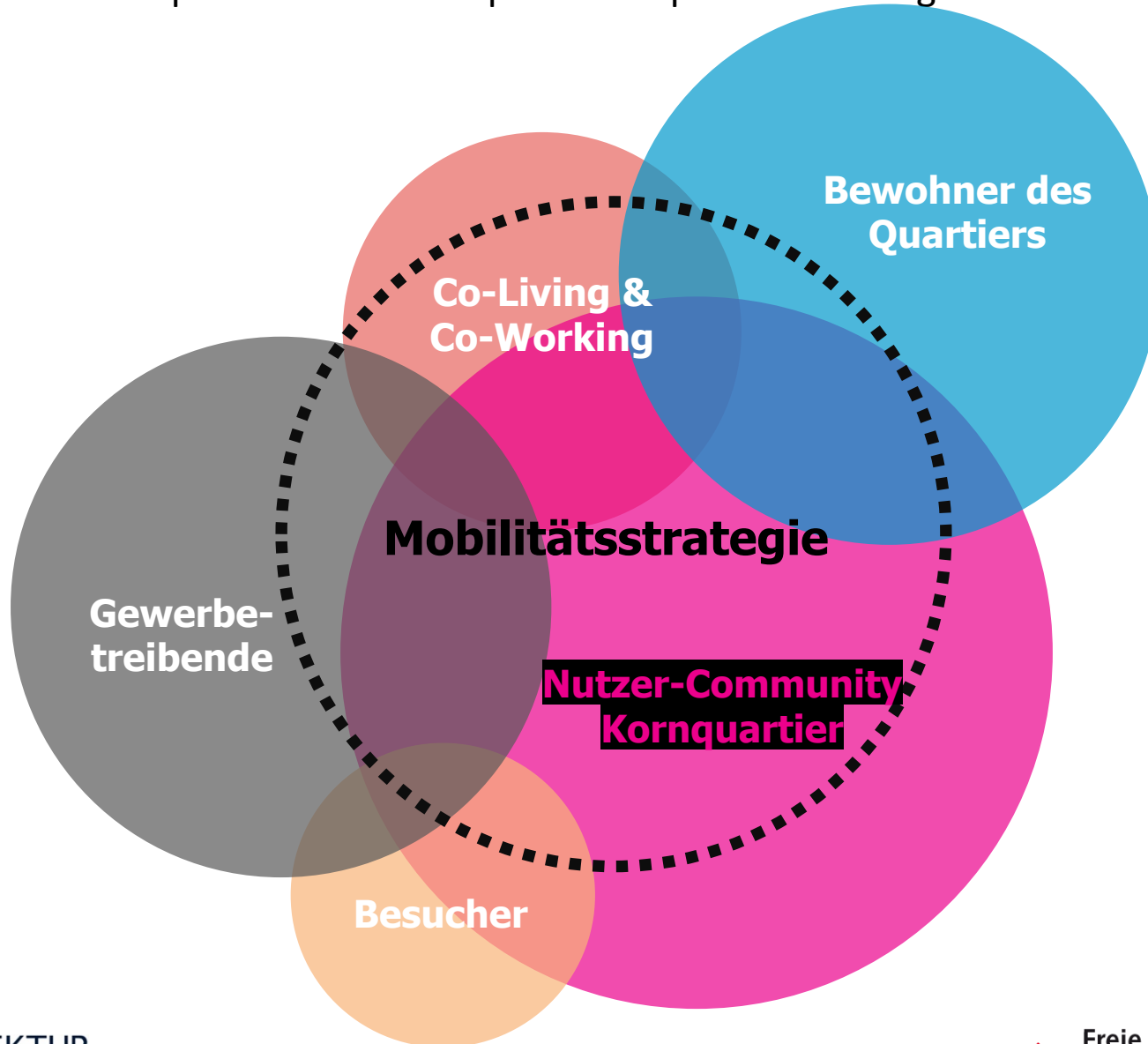
Verkehrliche Betrachtung

Raum, Nahversorgung und Mobilitätsangebote müssen integriert betrachtet werden.



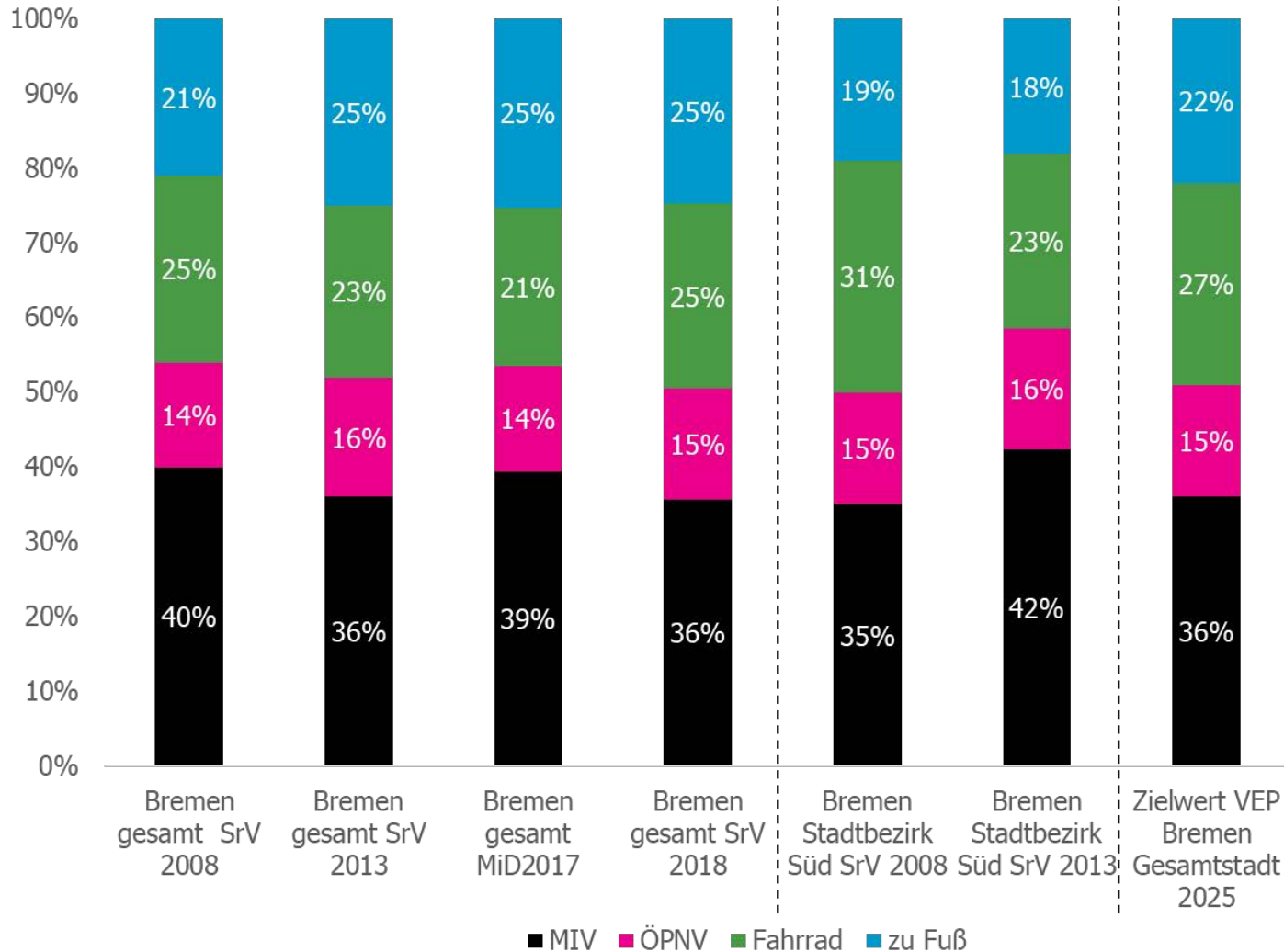
Verkehrliche Betrachtung

Ableitung von Prinzipien für das Konzept – Wen sprechen wir eigentlich an?



Verkehrliche Betrachtung

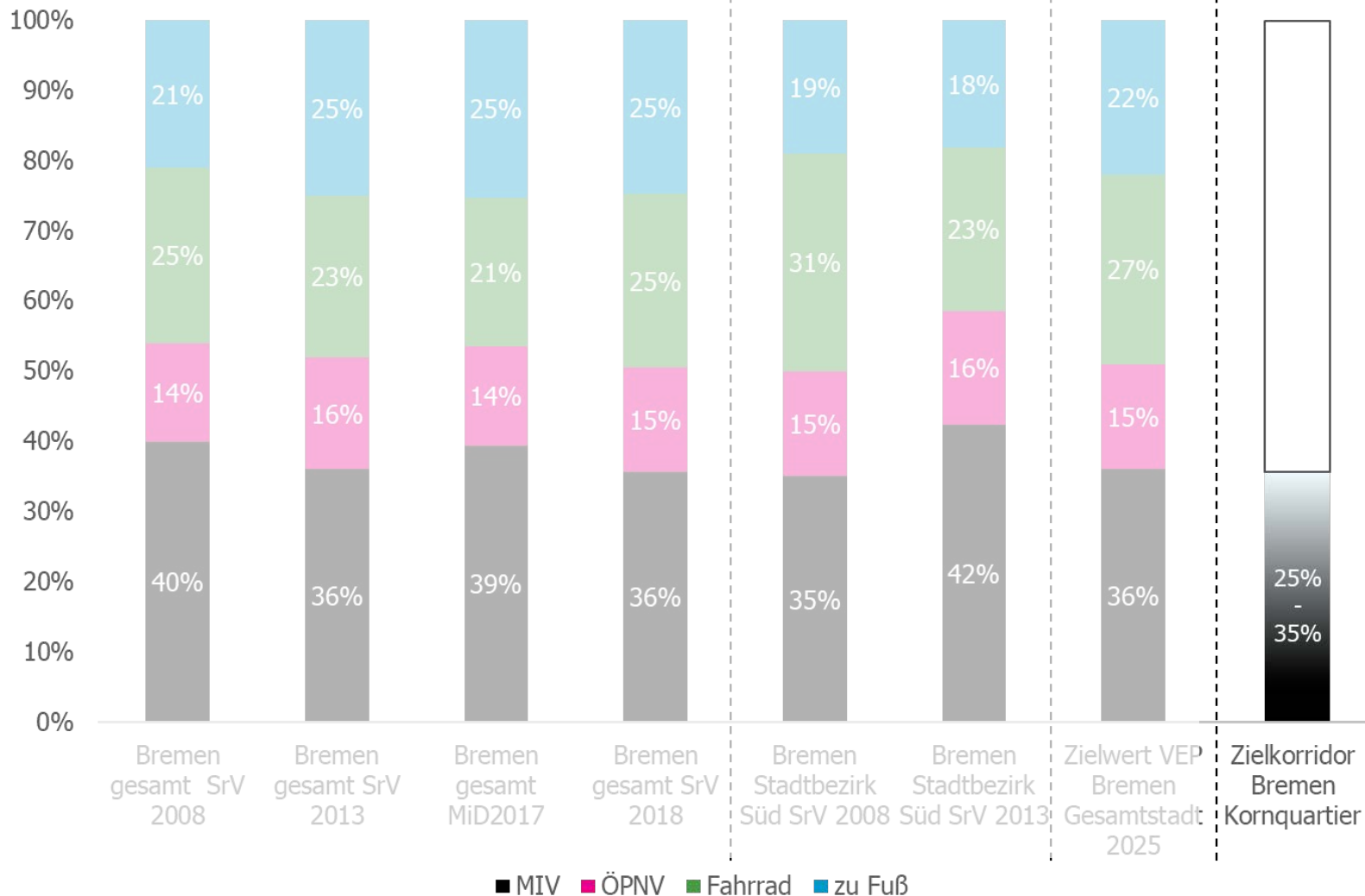
Die Bedingungen für die Etablierung einer multi-modalen Mobilitätskultur sind nicht ideal.



Quelle: VEP Bremen 2025; SrV2008; SrV2013, SrV2018, MiD2017, Stadt Bremen

Verkehrliche Betrachtung

Leitplanken für die Mobilität – Was trauen wir uns hier eigentlich zu?



Quelle: VEP Bremen 2025; SrV2008; SrV2013, SrV2018, MiD2017, Stadt Bremen

Verkehrliche Betrachtung

Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen – Untersuchung von zwei Szenarien

geplante Nutzungen	maßg. Menge	Einheit	Ansatz	Anwesenheit	Weg pro Person	MIV-Anteil	Besetzungsgrad (Pers./M ²)	Abminderungsfaktor	Fahrten/Tag
Büro	4.719 m² BGF								128
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/30 m ² BGF	0,9	2,5	0,25	1,05	1	84	
Kunden:	0,5	Wege/Beschäftigtem	0,35	1,1	1	1	25		
Lieferverkehre:	0,1	Lkw-Fahrten/Beschäftigtem					1	16	
Gewerbe	834 m² BGF							22	
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/50 m ² BGF	0,9	2,5	0,25	1,05	1	9	
Kunden:	1,5	Wege/Beschäftigtem	0,35	1,1	1	1	8		
Lieferverkehre:	0,3	Lkw-Fahrten/Beschäftigtem					5		
Einzelhandel (kleinfl.)	944 m² VKF							582	
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/30 m ² VKF	0,9	2,5	0,25	1,05	1	17	
Kunden:	2,0	Kunden/m ² VKF	2,0	0,35	1,2	0,5	551		
Lieferverkehre:	1,5	Lkw-Fahrten/100 m ² VKF					14		
Hotel	3.816 m² BGF							109	
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/150 m ² BGF	0,9	2,5	0,25	1,10	1	13	
Kunden:	9,0	Wege/Beschäftigtem	0,40	1,1	1	1	83		
Lieferverkehre:	0,5	Lkw-Fahrten/Beschäftigtem					1	13	
Kita	60 Kinder							85	
Beschäftigte:	0,2	Betreuer/Kind	0,9	2,5	0,35	1,05	1	9	
Begleiter:	1,0	Begleiter/Kind	0,9	4,0	0,35	1,0	1	76	
Wohnen	277 WE							452	
Bewohner:	2,0	Bewohner/WE	3,5	0,25	1,2	1	404		
Besucher:	0,05	Besucher/Fahrt	0,35				1	20	
Lieferverkehre:	0,05	Lkw-Fahrten/Bewohner					1	28	
Alterswohnen	108 WE							40	
Bewohner:	1,0	Bewohner/WE	3,5	0,10	1,2	1	32		
Besucher:	0,10	Besucher/Fahrt					1	3	
Lieferverkehre:	0,05	Lkw-Fahrten/Bewohner					1	5	
Studentisches Wohnen	109 WE							67	
Bewohner:	1,2	Bewohner/WE	3,5	0,15	1,2	1	57		
Besucher:	0,05	Besucher/Fahrt					1	3	
Lieferverkehre:	0,05	Lkw-Fahrten/Bewohner					1	7	
Verkehrsaufkommen gesamt in Fahrten/ Tag (gerundet)									1.480

Stunde	Quelleverkehr [Kfz/h]	Zielverkehr [Kfz/h]
00:00 - 01:00	0	1
01:00 - 02:00	0	0
02:00 - 03:00	0	0
03:00 - 04:00	1	0
04:00 - 05:00	2	1
05:00 - 06:00	13	7
06:00 - 07:00	40	22
07:00 - 08:00	56	47
08:00 - 09:00	46	44
09:00 - 10:00	49	43
10:00 - 11:00	49	53
11:00 - 12:00	51	50
12:00 - 13:00	49	53
13:00 - 14:00	55	56
14:00 - 15:00	52	46
15:00 - 16:00	48	50
16:00 - 17:00	63	79
17:00 - 18:00	79	79
18:00 - 19:00	51	53
19:00 - 20:00	18	21
20:00 - 21:00	9	12
21:00 - 22:00	4	10
22:00 - 23:00	4	10
23:00 - 24:00	2	5
Summe	740	740

→ Zielszenario reduzierter MIV-Anteil 25% für Bewohner und Beschäftigte

geplante Nutzungen	maßg. Menge	Einheit	Ansatz	Anwesenheit	Weg pro Person	MIV-Anteil	Besetzungsgrad (Pers./M ²)	Abminderungsfaktor	Fahrten/Tag
Büro	4.719 m² BGF								159
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/30 m ² BGF	0,9	2,5	0,35	1,05	1	118	
Kunden:	0,5	Wege/Beschäftigtem	0,35	1,1	1	1	25		
Lieferverkehre:	0,1	Lkw-Fahrten/Beschäftigtem					1	16	
Gewerbe	834 m² BGF							36	
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/50 m ² BGF	0,9	2,5	0,35	1,05	1	13	
Kunden:	1,5	Wege/Beschäftigtem	0,35	1,1	1	1	8		
Lieferverkehre:	0,3	Lkw-Fahrten/Beschäftigtem					5		
Einzelhandel (kleinfl.)	944 m² VKF							589	
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/30 m ² VKF	0,9	2,5	0,35	1,05	1	24	
Kunden:	2,0	Kunden/m ² VKF	2,0	0,35	1,2	0,5	551		
Lieferverkehre:	1,5	Lkw-Fahrten/100 m ² VKF					14		
Hotel	3.816 m² BGF							114	
Beschäftigte:	1,0	Beschäftigter/150 m ² BGF	0,9	2,5	0,35	1,10	1	18	
Kunden:	9,0	Wege/Beschäftigtem	0,40	1,1	1	1	83		
Lieferverkehre:	0,5	Lkw-Fahrten/Beschäftigtem					1	13	
Kita	60 Kinder							85	
Beschäftigte:	0,2	Betreuer/Kind	0,9	2,5	0,35	1,05	1	9	
Begleiter:	1,0	Begleiter/Kind	0,9	4,0	0,35	1,0	1	76	
Wohnen	277 WE							623	
Bewohner:	2,0	Bewohner/WE	3,5	0,35	1,2	1	566		
Besucher:	0,05	Besucher/Fahrt	0,35				1	28	
Lieferverkehre:	0,05	Lkw-Fahrten/Bewohner					1	28	
Alterswohnen	108 WE							126	
Bewohner:	1,0	Bewohner/WE	3,5	0,35	1,2	1	110		
Besucher:	0,10	Besucher/Fahrt					1	11	
Lieferverkehre:	0,05	Lkw-Fahrten/Bewohner					1	5	
Studentisches Wohnen	109 WE							148	
Bewohner:	1,2	Bewohner/WE	3,5	0,35	1,2	1	134		
Besucher:	0,05	Besucher/Fahrt					1	7	
Lieferverkehre:	0,05	Lkw-Fahrten/Bewohner					1	7	
Verkehrsaufkommen gesamt in Fahrten/ Tag (gerundet)									1.870

Stunde	Quelleverkehr [Kfz/h]	Zielverkehr [Kfz/h]
00:00 - 01:00	0	1
01:00 - 02:00	0	1
02:00 - 03:00	0	0
03:00 - 04:00	1	0
04:00 - 05:00	4	1
05:00 - 06:00	20	9
06:00 - 07:00	65	29
07:00 - 08:00	80	57
08:00 - 09:00	60	51
09:00 - 10:00	59	48
10:00 - 11:00	56	59
11:00 - 12:00	56	59
12:00 - 13:00	58	67
13:00 - 14:00	67	71
14:00 - 15:00	63	54
15:00 - 16:00	57	62
16:00 - 17:00	76	102
17:00 - 18:00	95	102
18:00 - 19:00	61	71
19:00 - 20:00	26	32
20:00 - 21:00	14	19
21:00 - 22:00	6	16
22:00 - 23:00	6	16
23:00 - 24:00	2	8
Summe	935	935

→ „worst case“ Szenario MIV-Anteil 35% für Bewohner und Beschäftigte

→ MIV-Anteil für Besucher/ Kunden in beiden Szenarien 35-40%

Verkehrliche Betrachtung

Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsprüfung der Anbindungen an die Kornstraße

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	821				1800					A
3	→	19				1600					A
4	↖	19	6,5	3,2	1283	182		24,3	1	1	C
6	↗	28	5,9	3,0	755	477		8,8	1	1	A
Misch-N		46,2				288	4 + 6	16,4	1	1	B
8	←	553				1800					A
7	↘	28	5,5	2,8	763	539		7,7	1	1	A
Misch-H		581				1800	7 + 8	3,2	2	3	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassenamen :
 Hauptstrasse : Kornstraße West
 Kornstraße Ost
 Nebenstrasse : Anbindung West

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	829				1800					A
3	→	19				1600					A
4	↖	19	6,5	3,2	1299	178		24,8	1	1	C
6	↗	28	5,9	3,0	763	473		8,9	1	1	A
Misch-N		46,2				283	4 + 6	16,7	1	1	B
8	←	562				1800					A
7	↘	28	5,5	2,8	771	534		7,8	1	1	A
Misch-H		590				1800	7 + 8	3,3	2	3	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassenamen :
 Hauptstrasse : Kornstraße West
 Kornstraße Ost
 Nebenstrasse : Anbindung Ost

Zielszenario reduzierter MIV-Anteil für Bewohner und Beschäftigte

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	824				1800					A
3	→	22				1600					A
4	↖	21	6,5	3,2	1295	175		25,7	1	1	C
6	↗	32	5,9	3,0	759	475		8,9	1	1	A
Misch-N		52,8				283	4 + 6	17,2	1	2	B
8	←	556				1800					A
7	↘	34	5,5	2,8	769	536		7,9	1	1	A
Misch-H		590				1800	7 + 8	3,3	2	3	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassenamen :
 Hauptstrasse : Kornstraße West
 Kornstraße Ost
 Nebenstrasse : Anbindung West

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	834				1800					A
3	→	22				1600					A
4	↖	21	6,5	3,2	1316	170		26,5	1	1	C
6	↗	32	5,9	3,0	768	469		9,1	1	1	A
Misch-N		52,8				276	4 + 6	17,7	1	2	B
8	←	569				1800					A
7	↘	34	5,5	2,8	778	530		8,0	1	1	A
Misch-H		603				1800	7 + 8	3,3	2	3	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassenamen :
 Hauptstrasse : Kornstraße West
 Kornstraße Ost
 Nebenstrasse : Anbindung Ost

worst-case Szenario MIV-Anteil 35%

→ Insgesamt wird die gute **Qualitätsstufe C** erreicht: die Verkehre können in der Nachmittagsspitzenstunde (max. Spitzenstunde) an den beiden Anbindungen (in beiden Szenarien) leistungsgerecht abgewickelt werden.

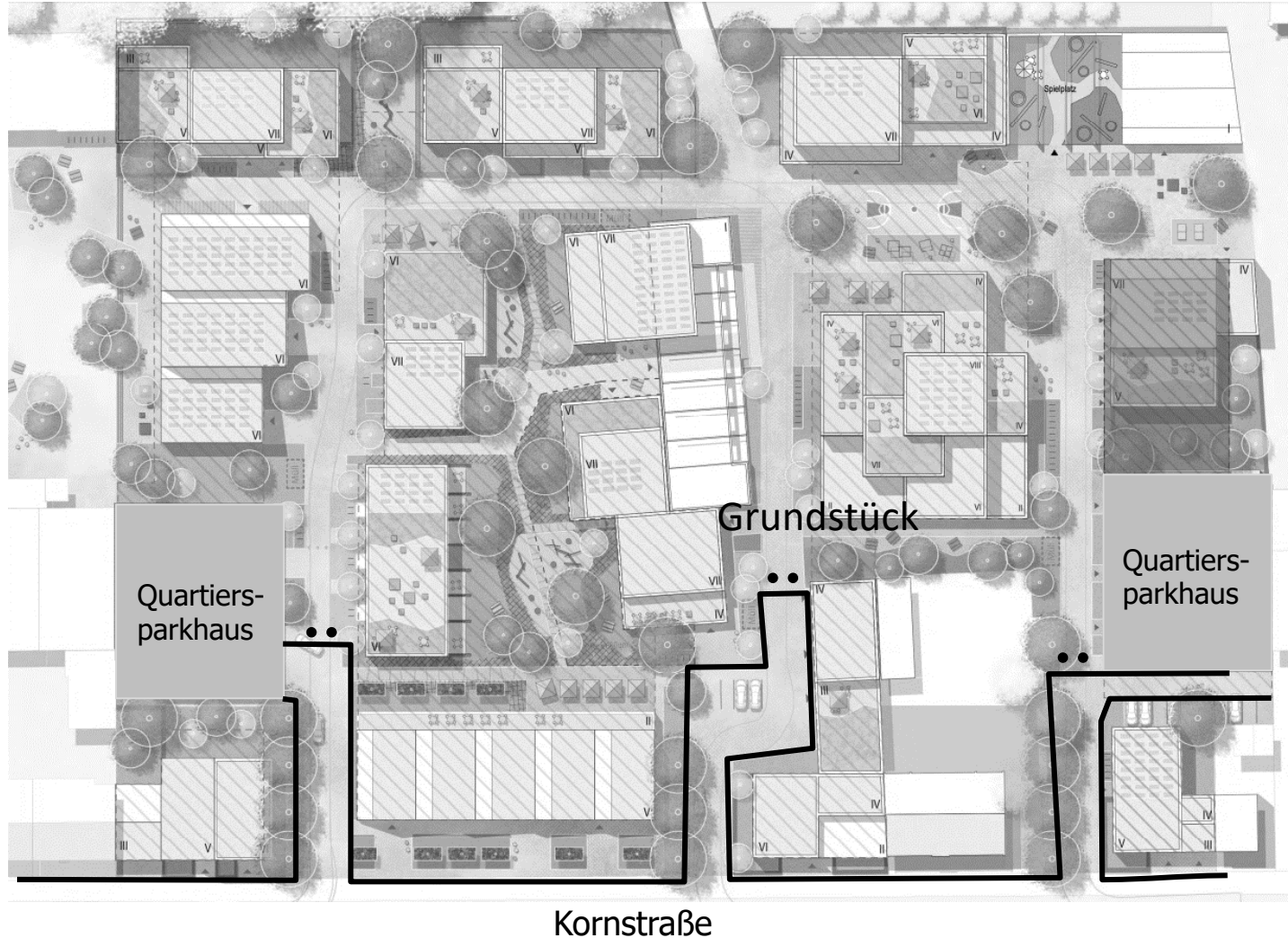
Verkehrliche Betrachtung



Verkehrliche Betrachtung



Verkehrliche Betrachtung



- Erschließung des Gebiets über drei Stichzufahrten
- Hauptsächlich über die beiden äußeren Anbindungen → hier Quartiersparkhäuser angebunden
- Innere Erschließung durch Poller gesichert und Befahrung nur für Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Mobilitätseingeschränkte möglich

Quelle: Hilmes Lamprecht Architekten

Der Bebauungsplan

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

- **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO**

- *(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*

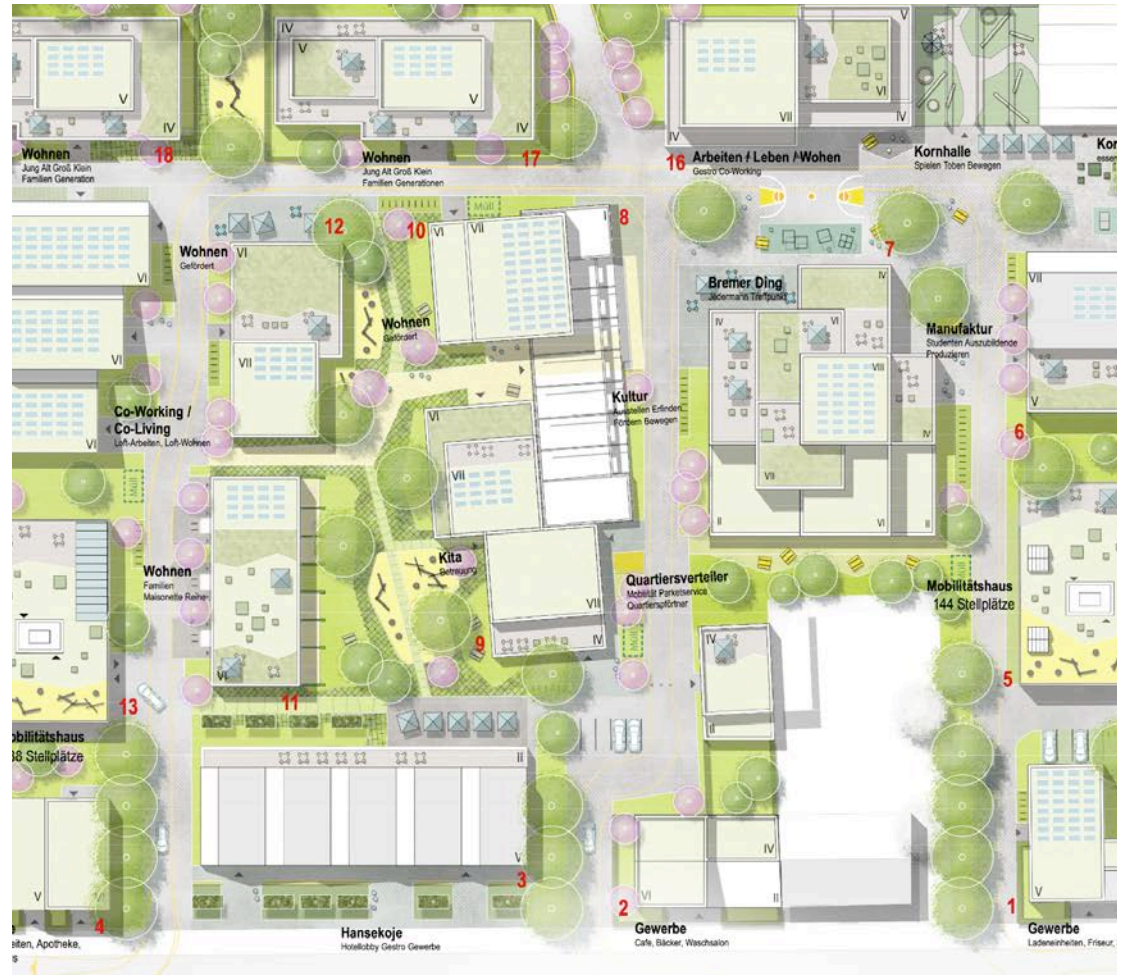
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- **Differenzierte Festlegung der zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit der Lage im Plangebiet**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- Festsetzung der **Gebäudehöhen** und **Geschossigkeiten** entsprechend der abgestimmten städtebaulichen Konzeption
- Festsetzung einer der Lage **angemessenen hohen baulichen Dichte**
- Festlegung von **Baulinien** und **Baugrenzen** zur Regelung der Überbaubarkeit des Plangebietes



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzung einer **öffentlichen Erschließung** und einer **öffentlichen Wegeverbindung** zum Grünzug entlang der Bezirkssportanlage
- Lärmfestsetzungen (Grundlage bildet ein Lärmgutachten)

Wie geht es weiter und Ausblick

- Präsentation steht auf der Internetseite des Ortsamtes zur Verfügung
- Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme vom 04.11.2020 – 18.11.2020
- Aufstellungsbeschluss - Befassung in der Deputation für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Kürze
- Ausblick: Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung im 1. Halbjahr 2021 (*Wenn es die Corona-Pandemie erlaubt.....*)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit