

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2450
für ein Gebiet in Bremen-Östliche Vorstadt
zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-
Karl-Straße
(Bearbeitungsstand 27.03.2015)

➤ **Sachstandsbericht Städtebaulicher Rahmenplan**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 28.02.2013 den aus dem Gutachterverfahren hervorgegangenen Entwurf des Planungsteams Lorenzen einschließlich der Juryempfehlungen zur Kenntnis genommen und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, den städtebaulichen Rahmenplan auszuarbeiten sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit fortzuführen.

Der Wettbewerbsbeitrag wurde seit diesem Zeitpunkt weiterentwickelt und präzisiert. Neben den im Protokoll der Jurysitzung festgehaltenen Empfehlungen, sind Erkenntnisse aus der fachlichen Beratung von SUBV und GEG, Vorschläge aus dem Beteiligungsprozess sowie immobilienwirtschaftliche Überlegungen in die fachliche Weiterentwicklung eingeflossen.

Ergebnis ist der nun vorliegende städtebauliche Rahmenplan. Die darin enthaltenen baulichen, funktionalen und gestalterischen Aussagen sollen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2450 überführt werden.

In nahezu allen Aspekten der Planung konnte ein breiter Konsens mit den Akteuren des Beteiligungsprozesses erzielt werden. Lediglich in zwei Themenbereichen bestehen noch unterschiedliche Positionen und Interessenslagen. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

B) Lösung

Überführung der Inhalte des städtebaulichen Rahmenplans in Festsetzungen des Bebauungsplanes 2450

1. Beteiligungsprozess

Die Bürgerbeteiligung wurde in Anknüpfung an Spezialveranstaltungen zu ausgewählten Aspekten nach dem im Juni 2014 gefassten Aufstellungsbeschluss in weiteren Foren zum Thema Bebauungsplan fortgesetzt. Darüber hinaus ist geplant, im Vorfeld der öffentlichen Auslegung ein Forum zur Information über den fertig gestellten Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

Das Ergebnis einer im Juli 2014 veranstalteten 2-tägigen B-Planwerkstatt sowie die der Verwaltung direkt übermittelten Hinweise und Anregungen sind kontinuierlich in die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplans eingeflossen.

In einem Forum am 11.03.2015 wurden die verschiedenen Sichtweisen hinsichtlich der Themen Mobilität, Freiraum und Bestandsgebäude in Form eines Perspektivengesprächs für die Öffentlichkeit und die Politik noch einmal verdeutlicht. Das Bauressort hat erläutert, wie im Rahmen einer fachlichen Abwägung den jeweiligen Positionen und Anregungen bisher begegnet wurde und welche Regelungen der Bebauungsplan treffen soll.

In den von Bürgern vorgetragenen Positionen ist deutlich geworden, dass bei den Aspekten Stellplatzschlüssel und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nicht alle anwesenden Bürger die Regelungsziele der Verwaltung vollständig teilen. Zudem wurde die Zahl der Bäume kritisch gesehen, die im Neuen Hulsberg-Viertel nicht verbleiben können. Auf diese Themen wird unter 2. näher eingegangen.

Es ist beabsichtigt, die Bürgerbeteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens und auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Quartiers sowie die Umsetzung der Planung fortzuführen.

2. Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan sowie mithilfe des Städtebaulichen Vertrages und des Stellplatzortsgesetzes

Die in dem Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 07.10.2010 formulierten städtebaulichen Ziele wurden auf Basis des Wettbewerbsbeitrages des Planungsteams Lorenzen im Rahmen einer breit angelegten Beteiligung der Öffentlichkeit weiter präzisiert.

a) Städtebauliche Einbindung

Im Südwesten des Plangebietes wurde an zwei Stellen die stadtstrukturelle Anbindung optimiert. In dem östlich des Gebäudes der Urologie gelegenen Baufeld B3 wird die vorhandene Blockstruktur weitergeführt und damit zugleich ein baulicher Rahmen für den Quartierseingang von der Straße „Am Schwarzen Meer“ ausgebildet. Der Wettbewerbsbeitrag sah an dieser Stelle eine Quartiersgarage vor. Diese befand sich jedoch nach Auffassung des Bauressorts zu weit im Inneren des Quartiers und zudem zu nah an den denkmalgeschützten Gebäuden. Da in diesem Teilbereich des Quartiers kein geeigneter Standort für eine Quartiersgarage als Hochgarage vorhanden ist, wird diese im präzisierten Plan durch Tiefgaragen ersetzt.

Anstelle des vorhandenen Bunkers wird die im Inneren des Quartiers vorgesehene neue Baustruktur bis an die St. Jürgen Straße herangezogen und somit am bestehenden Rand

des neuen Quartiers ablesbar. Damit wird der Empfehlung der Jury vom 12.01.2013 gefolgt.

Da dieses Baufeld innerhalb des Ensembleschutzbereiches liegt, müssen hier Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Insbesondere soll der räumliche Zusammenhang der historischen Klinikgebäude (Haus 7 und 8) durch die Einhaltung von Sichtbezügen deutlich wahrnehmbar bleiben. Zur Sicherung der architektonischen Qualität und eines angemessenen Umgangs mit den Bestandsgebäuden ist beabsichtigt, den Käufer des Grundstücks zu verpflichten, einen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Es ist beabsichtigt, die städtebaulichen Konturen der im Rahmenplan dargestellten Baustrukturen im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu sichern. Dieses umfasst die bebaubaren Flächen und die Gebäudehöhen. Die Kontur des Baufeldes B2 ist noch abschließend mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Das im Nordosten des Plangebietes gelegene Baufeld O hat als Reaktion auf einen möglichen Erhalt der Professor Hess-Kinderklinik und aus Rücksichtnahme auf die bestehende Anlieferungssituation des Medizinischen Versorgungszentrums an der Friedrich-Karl-Straße zwei Änderungen erfahren. Die ursprünglich an der Friedrich-Karl-Straße gelegene Quartiersgarage wurde als Kopf an das Baufeld herangesetzt und der östliche Riegel durch einen Knick stärker vom Medizinischen Versorgungszentrum abgerückt.

Durch die Verlegung der Quartiersgarage in den rückwärtigen Bereich des Baufeldes M1 konnte erreicht werden, dass entlang der Friedrich-Karl-Straße eine Neubebauung mit Wohnnutzungen entstehen kann.

Zur Sicherung eines engmaschigen Wegenetzes sieht der städtebauliche Rahmenplan neben dem öffentlichen Straßen- und Grünraumnetz vielfältige fußläufige Beziehungen auf den privaten Grundstücksflächen vor. Letztere sollen in Form von Gehrechten in den Bebauungsplan übernommen werden.

b) Gemischt genutztes Quartier

Zur Sicherung eines gut durchmischten Quartiers ist vorgesehen, die Bauflächen an den Rändern des Quartiers als Mischgebiete auszuweisen.

Zusätzlich soll für bestimmte Erdgeschosse entlang der Außenränder des Quartiers und entlang der wesentlichen öffentlichen Grün- und Platzräume im Inneren des Quartiers die Einordnung von öffentlich wirksamen Nutzungen durch den Bebauungsplan geregelt werden. Um hier mit der Ansiedlung von kleinen Läden, Gastronomie, Dienstleistern und auch Kindertagesstätten eine breite Nutzungsvielfalt und eine belebende Wirkung auf die öffentlichen Räume zu erreichen, soll der Bebauungsplan ausschließlich in diesen Erdgeschosszonen die Wohnnutzung partiell ausschließen.

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Grundstücksvergabe durch ein breites Angebot an unterschiedlich großen Grundstücken vielfältige Investorengruppen anzusprechen. Dabei sollen auch Baugemeinschaften eine besondere Berücksichtigung finden. Durch die breit angelegte Marktansprache soll die Vielfalt an Wohn- und Gebäudetypologien erhöht werden.

c) Nachhaltige Mobilität

Als ein wesentlicher Baustein zur Umsetzung der Mobilitätsziele wird ein eigenes Stellplatzortsgesetz für das Neue Hulsberg-Viertel entwickelt, das es ermöglicht passgenaue Regelungen für das Neue Hulsberg-Viertel dauerhaft rechtssicher zu verankern.

Das Verfahren hierzu soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Das Stellplatzortsgesetz Neues Hulsberg-Viertel wird die grundsätzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen enthalten, jedoch mit einer Absenkung des Stellplatz-

schlüssels für alle vorgesehenen Nutzungen auf etwa die Hälfte der im Allgemeinen üblichen Richtzahl. Daraus folgt für Wohnnutzung, dass nur noch 0,4 anstelle von 0,8 bis 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

Das Bauressort strebt zudem an, das Potential einer darüber hinaus gehenden Senkung der Stellplatzzahl im Rahmen der Projektentwicklung weiter auszuloten. So ist beabsichtigt, in einem städtebaulichen Vertrag diesbezügliche mobilitätsbezogene Regelungen für die Vergabe bestimmter Grundstücke zu treffen. In diesem Sinne soll Wohnen ohne eigenes Auto ermöglicht werden, wenn Bauherren bzw. –gemeinschaften ein Mobilitätskonzept für ihre jeweilige Nutzung vorlegen und sich schriftlich zum dauerhaften Verzicht auf die Nutzung von eigenen Kraftfahrzeugen verpflichten. Zur Förderung des Radverkehrs enthält das Ortsgesetz erhöhte quantitative und qualitative Anforderungen an Fahrradabstellplätze.

Ein Mobilitätsmanagement soll in den Segmenten Infrastruktur, Information und mithilfe flankierender Maßnahmen dazu beitragen, dass alternative, umweltbewusste Mobilitätsformen in den Vordergrund rücken. Dazu gehören neben einem großen Angebot an Carsharing und der Stärkung des Radverkehrs auch Maßnahmen wie das Angebot von nicht motorisierten Transporthilfen, einer Packstation sowie eines Kommunikationsportals. Es ist beabsichtigt, einen Verein zur Steuerung der geeigneten Maßnahmen zu gründen und alle dauerhaften Grundeigentümer zur Vereinsmitgliedschaft zu verpflichten.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht neben dem Klinikparkhaus, das zu einem gewissen Anteil auch Stellplätze des Neuen Hulsberg-Viertels aufnehmen soll, zwei weitere Hochgaragen sowie Tiefgaragen unter drei Baufeldern im Südwesten des Plangebietes vor. Bei allen Parkierungsbauten handelt es sich um Quartiersgaragen, die Stellplätze von mehreren Baufeldern im Quartier aufnehmen werden. Zudem ist in den Hochgaragen die grundsätzliche Möglichkeit gegeben, Stellplätze durch Mehrfachnutzung zu belegen. Mehrfachnutzung bedeutet, dass unterschiedliche Nutzergruppen zu unterschiedlichen Zeiten die Stellplätze nutzen können. Somit kann eine bessere Auslastung der faktisch hergestellten Stellplätze erreicht werden.

Es ist geplant, dass die erforderlichen Stellplätze über Baulasten in den Quartiersgaragen nachgewiesen werden. In den vorgesehenen Hoch- und Tiefgaragen (vgl. Anlage 4) kann nach aktuellem Planungsstand eine Kapazität von etwa 740 Stellplätzen innerhalb des Neuen Hulsberg-Viertel erreicht werden.

Der Rahmenplan sieht im Nordosten des Plangebietes mehrere Optionen für die Unterbringung der privaten Stellplätze vor. Dargestellt ist die Unterbringung der Stellplätze in einer in Baufeld O verorteten Hochgarage. Diese liegt als einzige der Quartiersgaragen nicht unmittelbar am Rand des Plangebietes, da die Quartiersränder zurzeit vollständig durch Bestandsbauten belegt sind.

Sollte die an der Bismarckstraße gelegene Optionsfläche 2 für das Neue Hulsberg-Viertel herangezogen werden können, kann aller Voraussicht nach die in Baufeld O dargestellte Quartiersgarage entfallen bzw. deutlich kleiner ausfallen. Die Nutzung dieses als Optionsfläche 2 bezeichneten Grundstücksanteils durch die Gesundheit Nord ist allerdings keineswegs ausgeschlossen. Eine Entscheidung dazu kann kurzfristig nicht erfolgen.

Die Errichtung einer zusätzlichen Tiefgarage auf dem Grundstück der alten Professor-Hess-Kinderklinik - sollte diese nicht erhalten werden können - stellt eine weitere Option dar, die in Baufeld O dargestellte Quartiersgarage entfallen bzw. deutlich kleiner herstellen zu lassen.

Durch die im Bebauungsplan gegebenen Optionen soll eine unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten optimale Verortung der Stellplätze ermöglicht werden. Um sicher zu stellen, dass die Optionsvielfalt nicht zu einer Erhöhung der Stellplatzzahl führt, soll der städtebauliche Vertrag regeln, dass sich die Zahl der tatsächlich hergestellten Stellplätze an der Zahl der erforderlichen Stellplätze orientiert.

Die fachplanerische und seitens des Bauressorts nachvollzogene Prüfung hat ergeben, dass die im Rahmenplan dargestellten Flächen nach jetzigem Kenntnisstand für den Nachweis der privaten Stellplätze erforderlich sind. Daher beabsichtigt das Bauressort, die in der Anlage 4 dargestellten Hoch- und Tiefgaragen, sowie die dargestellten ebenerdigen Stellplätze vor den Bestandsgebäuden (Gebäude 7, 8, 37 und 38a) planungsrechtlich zu sichern und zugleich das Abstellen von privaten Kraftfahrzeugen auf allen anderen Flächen im Inneren des Quartiers planungsrechtlich auszuschließen, mit Ausnahme von Behinderten- und Carsharing-Stellplätzen.

Von einzelnen Bürgern wird der Stellplatzschlüssel von 0,4 für Wohnen nach wie vor als zu hoch angesehen. Thematisiert wird ein Schlüssel von 0,3, mit dem Hinweis, ein Schlüssel von 0,4 sei angesichts der für das Neue Hulsberg-Viertel formulierten Ziele für eine nachhaltige Mobilität nicht ambitioniert genug. Zudem wird der Bau von Tiefgaragen und die damit einhergehende räumliche Kopplung des Stellplatzes mit der Wohnung weiterhin in Frage gestellt und abgelehnt. Andere Bürger sowie Vertreter der Immobilienwirtschaft haben hingegen Bedenken geäußert, ob der beabsichtigte Schlüssel ausreichend und der Ausschluss von Tiefgaragen in den meisten Baufeldern investitions-hemmend sei.

Das Mobilitätskonzept des Neuen Hulsberg-Viertels hat zum Ziel, die Alternativen zum PKW-Besitz in den Vordergrund zu stellen. Hierbei kommt dem Carsharing eine besondere Rolle zu. So sollen 35 Stellplätze dezentral und wohnungsnah im Quartier zur Verfügung stehen.

Aufgrund des weitreichenden Mobilitätskonzeptes, dessen Umsetzung durch das Mobilitätsmanagement gesichert wird, kann nach Einschätzung des Bauressorts eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,4 für Wohnen, jedoch nicht darüber hinaus, erfolgen. Da das Abstellen der Kraftfahrzeuge im Gegensatz zu den umliegenden Quartieren vollumfänglich im privaten Raum organisiert werden soll und das Parken im öffentlichen Raum nicht möglich sein wird, soll hiermit die sonst übliche Aneignung des öffentlichen Raumes durch parkende Autos vermieden werden. Mit dem Schlüssel soll insofern erreicht werden, dass ausreichend private Stellplätze im Quartier vorhanden sind, um ein Ausweichen auf die bereits überlasteten umliegenden Quartiere zu vermeiden.

Mit darüber hinaus etwa 200 an den Rändern des Quartiers angeordneten Besucherstellplätzen soll zudem vermieden werden, dass Parkplatzsuchende auf die umliegenden Quartiere ausweichen.

d) Attraktive Frei- und Grünanlagen, Qualifizierung des Baumbestandes

Der städtebauliche Rahmenplan ermöglicht vor annähernd allen Hausfassaden Vorbereiche zur privaten Verfügung. Damit wird der im Rahmen der Beteiligung häufig geäußerte Wunsch aufgegriffen, die für das Viertel typischen Vorgärten auch im Neuen Hulsberg-Viertel vorzusehen. Im Unterschied zu den umgebenden Quartieren sieht das Neue Hulsberg-Viertel überwiegend Mehrfamilienhäuser vor. Da die privaten Freibereiche im Blockinneren durch großzügige öffentliche Freibereiche ergänzt werden, sind die privaten Vorbereiche auf ein Maß von 1,00 – 1,50 m reduziert.

Das Bauressort und die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG beabsichtigen, im Dialog mit der Öffentlichkeit die folgenden beiden Instrumente zu entwickeln und fachlich ausarbeiten zu lassen: In einem freiraumplanerischen Leitbild sollen die Ziele für die Nutzung und Gestaltung der öffentlichen und der öffentlichkeits-

wirksamen privaten Freiflächen festgehalten werden. Im Ergebnis sollen konkrete Aussagen zur Gestaltung dieser für den Charakter des Quartiers wichtigen Flächen sowie der Grünstrukturen getroffen werden. Dabei sollen auch die Vorbereiche eine Berücksichtigung finden.

Für die gestalterische und funktionale Konkretisierung der großen öffentlichen Grünflächen, der grünen Mitte sowie der sogenannten grünen Finger, soll im Rahmen eines geeigneten Beteiligungsformates unter fachlicher Begleitung ein weiteres Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden. Das Neue Hulsberg-Viertel wird mit ca. 18.000 m² öffentlichen Freiflächen (13% der Gesamtfläche) ein attraktives Angebot für Erholung und Freizeit zur Verfügung stellen. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, die zusammen etwa 30 % der Gesamtfläche ausmachen, können nach derzeitigem Planungsstand knapp 200 der vorhandenen rund 400 Bäume erhalten werden. Etwa 16 % der Bäume, die den neuen Baustrukturen voraussichtlich weichen müssen, sind aufgrund einer Gefährdung der Verkehrssicherheit abgängig. Als Kompensation müssen gemäß Baumschutzverordnung rund 210 neue Bäume gepflanzt werden. Präzisere Angaben sind zum derzeitigen Zeitpunkt auch deshalb nicht möglich, weil sich ein nicht unerheblicher Anteil der zu erhaltenden Bäume in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen oder geplanten Baustrukturen befindet.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Forum am 11.03.2015 vereinzelt ein noch sorgsamerer Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand gefordert. Eine Gruppe von Bürgern hatte im Vorfeld des Forums zu fällende Bäume mit farbigen Bändern markiert, um den Verlust zu verdeutlichen.

Die Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes erfolgt unter der Maßgabe, dass das angestrebte Wohnbaupotential auch weiterhin erreicht werden kann. Zudem verfolgt das Bauressort das Ziel, bei der Behandlung der Konturen die Konsequenz des städtebaulichen Konzeptes beizubehalten, das von der Jury auch deshalb ausgewählt worden ist, weil es den vorhandenen Baumbestand am stärksten berücksichtigt. Mit geringfügigen Anpassungen der Baustruktur konnte bei der Fortschreibung des Rahmenplans erreicht werden, dass einzelne sehr prägende Bäume zusätzlich erhalten werden können. Das Bauressort wird auch weiterhin alle Möglichkeiten zum Erhalt des wertvollen Baumbestandes ausloten.

e) Erschließung

Der Bebauungsplan soll die nach aktuellem Kenntnisstand für die Erschließung erforderlichen Flächen sichern. Es ist beabsichtigt, die detaillierte Erschließungsplanung nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchzuführen.

f) Identitätsstiftender Gebäudebestand

Der Bebauungsplan soll den Erhalt aller im städtebaulichen Rahmenplan gezeigten Bestandsgebäude ermöglichen, darunter auch das Bettenhaus in seiner Kontur. Darüber hinaus soll die Integration der identitätsstiftenden Bestandsgebäude in die neuen Strukturen dadurch gewährleistet werden, dass diese im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. So ist beabsichtigt, bei der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude die bestehenden Konturen in Baufenstern abzubilden und die zulässige Gebäudehöhe anhand der vorhandenen Höhe zu bemessen.

Es ist beabsichtigt, in einem städtebaulichen Vertrag besondere Regelungen zur Grundstücksvergabe von ausgewählten nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu treffen, die diesen einen größeren Stellenwert einräumen sollen. Damit soll neben den wirtschaftlichen Aspekten auch den identitätsstiftenden und baukulturellen Aspekten eine wichtige Rolle bei der Grundstücksvergabe zukommen.

g) Architektur

Um eine harmonische Integration der neuen Strukturen in die bestehende Stadtstruktur zu erreichen, ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan für die entlang der Außenränder des Quartiers und entlang der wesentlichen öffentlichen Grün- und Platzräume im Inneren des Quartiers geplanten Gebäude geneigte Dächer vorschreibt. Damit soll zugleich eine angemessene Reaktion auf die historischen Bestandsgebäude erreicht werden.

In Form eines Gestaltungsleitfadens sollen Empfehlungen für die weitere architektonische Gestaltung entwickelt werden. Darüber hinaus sollen für an übergeordneten, prägenden Raumsituationen liegende Baufelder architektonische Wettbewerbe auf der Basis des Gestaltungsleitfadens durchgeführt werden.

h) Versickerung

Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit hat ergeben, dass eine Versickerung in weiten Teilen des Quartiers möglich ist. Die Nutzung dieses Potentials soll im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Die grüne Mitte soll neben der Erholungsfunktion in Form von multimodaler Flächennutzung auch die Starkregenvorsorge aufnehmen.

i) Flächeneffizienz

Im Rahmen der Präzisierung wurde die Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnen und Gewerbe im Vergleich mit der im Wettbewerbsbeitrag erhaltenen Fläche mit 140.000 m² nahezu beibehalten. Wohnnutzung stellt mit ca. 100.000 m² die Hauptnutzung des Quartiers dar. Diese wird kurz- und mittelfristig in gut integrierten Lagen stark nachgefragt sein.

Die insgesamt realisierbare oberirdische Geschossfläche inklusive der oberirdischen Parkierungsflächen wurde von den im Wettbewerbsbeitrag vorgesehenen rund 165.000 m² auf etwa 180.000 m² erhöht. Darin enthalten sind ca. 40.000 m² BGF für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Diese lag im Wettbewerbsbeitrag mit 22.000 m² unter den gestellten Anforderungen.

Die Erhöhung der oberirdischen Bruttogeschossfläche wurde im Wesentlichen durch die beschriebenen Anpassungen der städtebaulichen Figur im Südwesten des Plangebietes, der Erhöhung der Bruttogeschossflächen für die Parkierung sowie durch behutsame partielle Erhöhungen der Baukörper, darunter die an das Parkhaus angrenzende Mantelbebauung, erzielt.

Die oberirdische Geschossfläche von 180.000 m² stellt eine gute Voraussetzung für die wirtschaftliche Verwertung der Fläche dar. Die im Rahmenplan dargestellte städtebauliche Dichte kann verträglich in die bestehenden Stadtstrukturen integriert werden.

j) Sozial gerechte Bodennutzung

Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll in Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 28.08.2012 dadurch gewährleistet werden, dass 25% der im Neuen Hulsberg-Viertel entstehenden Wohneinheiten nach den „Regelungen für ein Bremer Modell zur Schaffung von Sozialwohnungen“ zu realisieren sind.

Weitere Einzelheiten zur Umsetzung der Verpflichtung sollen im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

k) Soziale Infrastruktur

Ausgehend von einer mittleren Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt werden etwa 2.000 Personen im fertig gestellten Neuen Hulsberg-Viertel wohnen. Die prognostizierte Bevölkerungszahl und Altersstruktur generiert einen Bedarf an 1 bis 2 Kita-Einrichtungen mit voraussichtlich 8 Gruppen sowie einen Bedarf für eine 2-zügige

Grundschule. Es ist beabsichtigt, die entsprechenden Vereinbarungen dazu in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

3. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planungsziele ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Berechtigten zu schließen. Dieser soll Aussagen zu folgenden Aspekten enthalten.

- Sicherung von städtebaulichen, architektonischen und Freiraumqualitäten
- Regelungen zur sozialen Infrastruktur
- Regelungen zur Wohnraumförderung
- Regelungen zur Vergabe
- Regelungen zur Umsetzung der Mobilitätsziele

C) Abstimmungen

Der städtebauliche Rahmenplan wurde dem Beirat Östliche Vorstadt am 03.03.2015 zur Kenntnis vorgelegt.

Die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange haben die Durchführung des Verfahrens sowie die sich anschließende Präzisierung des städtebaulichen Rahmenplans intensiv begleitet und wurden im Rahmen des Bürgerforums am 11.03.2015 über den Rahmenplan informiert.

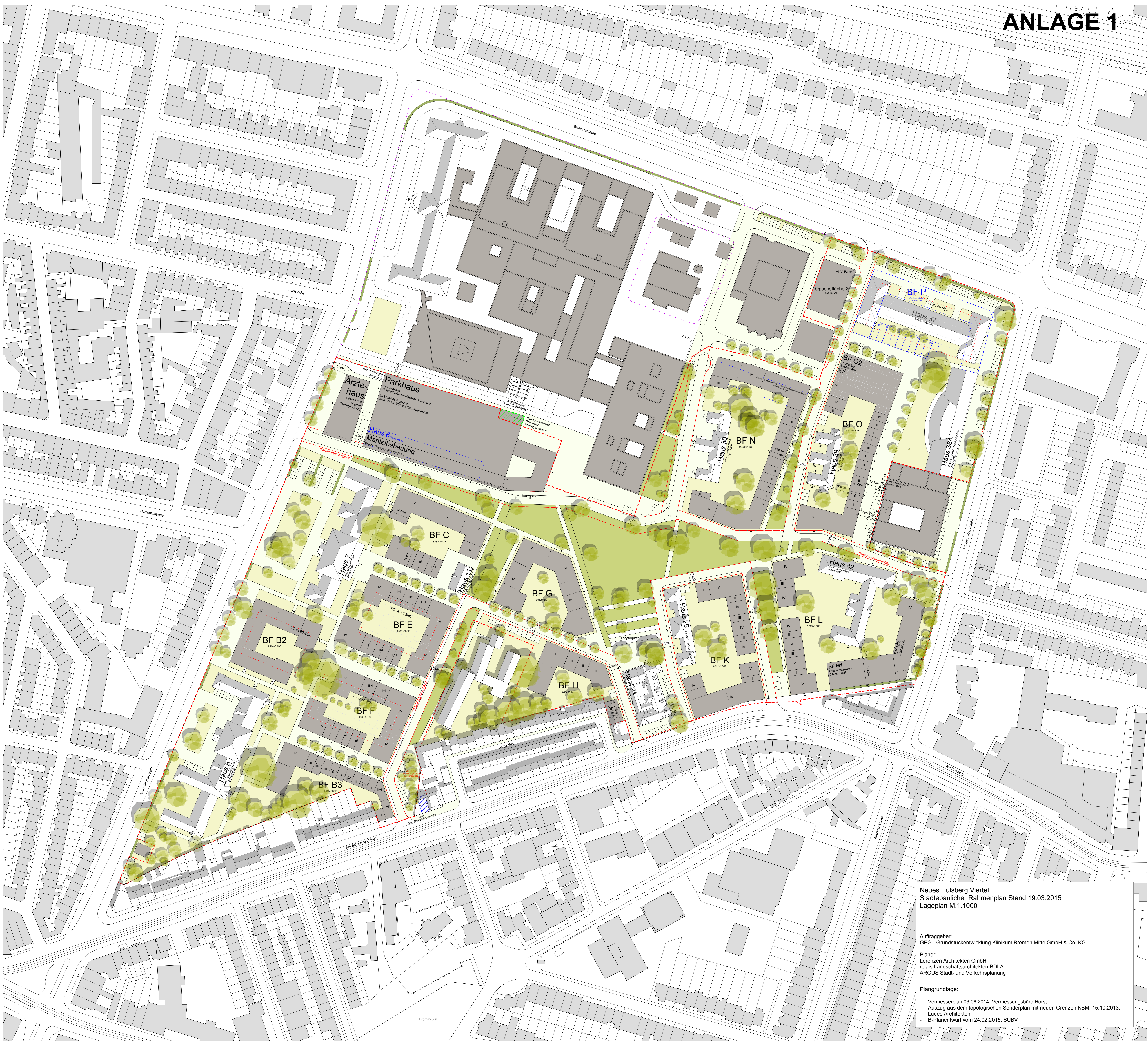
II. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Anlagen

- Anlage 1: Rahmenplan, Stand 11.03.15
- Anlage 2: Wettbewerbsbeitrag Team Lorenzen, Januar 2013
- Anlage 3: Baufelder und Flächen, Stand 11.03.2015
- Anlage 4: Stellplatzzuordnung, Stand 30.03.2015
- Anlage 5: Baumbewertungen und Fällungen, Stand 11.03.2015
- Anlage 6: Bebauungsplanvorentwurf, Stand 03.03.2015



Neues Hulsberg Viertel
 Städtebaulicher Rahmenplan Stand 19.03.2015
 Lageplan M.1.1000

Auftraggeber:
 GEG - Grundstückentwicklung Klinikum Bremen Mitte GmbH & Co. KG

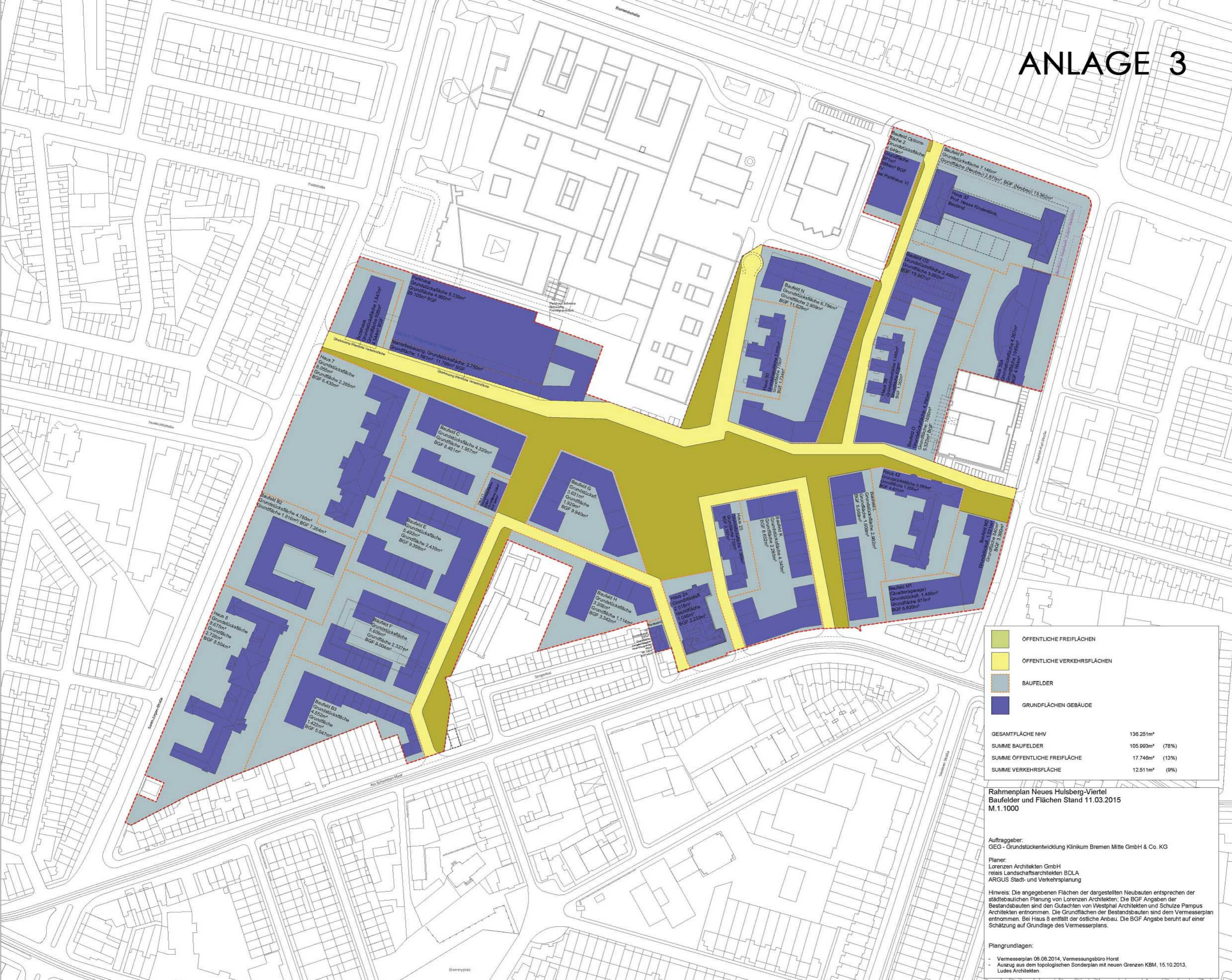
Planer:
 Lorenzen Architekten GmbH
 relais Landschaftsarchitekten BDLA
 ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung

Plangrundlage:
 - Vermessungsplan 06.06.2014, Vermessungsbüro Horst
 - Auszug aus dem topologischen Sonderplan mit neuen Grenzen KBM, 15.10.2013, Ludes Architekten
 - B-Planentwurf vom 24.02.2015, SUBV

ANLAGE 2



ANLAGE 3



Legende	
	ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
	BAUFELDER
	GRUNDFLÄCHEN GEBÄUDE
GESAMTFLÄCHE NHV 136.251m ²	
SUMME BAUFELDER 105.993m ² (78%)	
SUMME ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHE 17.746m ² (13%)	
SUMME VERKEHRSFLÄCHE 12.511m ² (9%)	

Rahmenplan Neues Huisberg-Viertel
Baufelder und Flächen Stand 11.03.2015
M.1.1000

Auftraggeber:
 GEG - Grundstückentwicklung Klinikum Bremen Mitte GmbH & Co. KG

Planer:
 Lorenzen Architekten GmbH
 relais Landschaftsarchitekten BDLA
 ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung

Hinweis: Die angegebenen Flächen der dargestellten Neubauten entsprechen der städtebaulichen Planung von Lorenzen Architekten; Die BGF Angaben der Bestandsbauten sind den Gutachten von Westphal Architekten und Schulze Pampus Architekten entnommen. Die Grundflächen der Bestandsbauten sind dem Vermesserplan entnommen. Bei Haus 8 entfällt der östliche Anbau. Die BGF Angabe beruht auf einer Schätzung auf Grundlage des Vermesserplans.

Plangrundlagen:
 - Vermesserplan 06.06.2014, Vermessungsbüro Horst
 - Auszug aus dem topologischen Sonderplan mit neuen Grenzen KBM, 15.10.2013, Ludes Architekten

Anforderungen:

- Wohnen: 0,4 Stpl./WE
- Gewerbe: Schlüssel aus StplOG mit 50% Abminderung
- Mehrfachnutzung in den Hochgaragen

Parkhaus Optionsfläche 1

Angebot: ca. 940 Stpl.
davon Bedarf Klinikum: 750 Stpl.

BF A:
Angebot: 28 Stpl.

TG1 Baufeld B2
Angebot: 60 Stpl.

BF B:
Angebot: 14 Stpl.

TG1 Baufeld E und F
Angebot: 130 Stpl.

Quartiersgarage 2

Angebot: 282 Stpl.

BF P:
Angebot: 15 Stpl.

Haus 38A:
Angebot: 8 Stpl.

Quartiersgarage 3

Angebot: 135 Stpl.

Plangrundlage: Rahmenplan (09.01.15) - Lorenzen, relais, ARGUS

ANLAGE 5



LEGENDE

ERHALT: Baumkrone überschneidet sich nicht mit neugeplanten Gebäuden. Der Abstand von Stamm und Verkehrsfläche ist größer 2,5 m.

- erhaltenswürdig, keine Baumpfleßmaßnahmen: 99 Bäume
- erhaltenswürdig, normale Baumpfleßmaßnahmen: 5 Bäume
- bedingt erhaltenswürdig, erhöhte Baumpfleßmaßnahmen: 7 Bäume
- nicht erhaltenswürdig, nicht verkehrssicher: 21 Bäume
- neu von Geoinformation eingemessene Bäume, keine Bewertung: 4 Bäume

ERHALT: Die Baumkrone überschneidet sich mit geplanten Gebäuden, aber der Abstand vom Stamm ist größer 2,5 m. Der Abstand von Stamm und Verkehrsflächen ist kleiner 2,5 m aber größer 0,5 m.

- erhaltenswürdig, keine Baumpfleßmaßnahmen: 37 Bäume
- erhaltenswürdig, normale Baumpfleßmaßnahmen: 3 Bäume
- bedingt erhaltenswürdig, erhöhte Baumpfleßmaßnahmen: 1 Bäume
- nicht erhaltenswürdig, nicht verkehrssicher: 13 Bäume
- neu von Geoinformation eingemessene Bäume, keine Bewertung

FÄLLUNG: Der Stamm ist weniger 2,5 m von neugeplanten Gebäuden entfernt. Der Abstand von Stamm und Verkehrsflächen ist kleiner 0,5 m.

- erhaltenswürdig, keine Baumpfleßmaßnahmen: 173 Bäume
- erhaltenswürdig, normale Baumpfleßmaßnahmen: 3 Bäume
- bedingt erhaltenswürdig, erhöhte Baumpfleßmaßnahmen: 3 Bäume
- nicht erhaltenswürdig, nicht verkehrssicher: 38 Bäume
- neu von Geoinformation eingemessene Bäume, keine Bewertung: 14 Bäume
- Bäume auf privatem Grundstück
- Neupflanzung: 102 Bäume
- A Artenschutzbelange: 20 Bäume
- X Fällung aus gestalterischen Gründen: 18 Bäume

BAUMNUMMERN AUS DER BAUMLISTE GEOINFORMATION

Rahmenplan Neues Hulsberg-Viertel
Baumbewertung und Fällungen 11.03.2015
M.1.1000

Auftraggeber:
GEG - Grundstückentwicklung Klinikum Bremen Mitte GmbH & Co. KG

Planer:
Lorenzen Architekten GmbH
relais Landschaftsarchitekten BDLA
ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung

Hinweis: Die angegebenen Flächen der dargestellten Neubauten entsprechen der städtebaulichen Planung von Lorenzen Architekten. Die BGF Angaben der Bestandsbauten sind den Gutachten von Westphal Architekten und Schulze Pampus Architekten entnommen. Die Grundflächen der Bestandsbauten sind dem Vermessungsplan entnommen. Bei Haus 8 entfällt der östliche Anbau. Die BGF Angabe beruht auf einer Schätzung auf Grundlage des Vermessungsplans.

Plangrundlagen:

- Vermessungsplan 06.06.2014, Vermessungsbüro Horst
- Auszug aus dem topologischen Sonderplan mit neuen Grenzen KBM, 15.10.2013, Ludes Architekten



Diese Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans städtebaulich bestimmbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 19.10.2013. Sie sind für die Zwecke der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

GeoInformation Bremen 2013
Landesamt für Küstenschutz, Vermessung, Informationsmanagement
Im Auftrag
ge:z

Diese Karte ist geodätisch geschichtet. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. GBl. S.1313

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II.IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
- II.IV.I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
- TH Traufhöhe in Metern über Straßenoberkante
- FH Firsthöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans 2255 Blatt A, Teilbereich A 2 sowie Blatt B, Teilbereich B 2 außer Kraft.
- 2.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2450

für ein Gebiet in Bremen - Östliche Vorstadt zwischen Am Schwarzen Meer, Sankt-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße

(Bearbeitungsstand: 03.03.2015)

ANLAGE 6

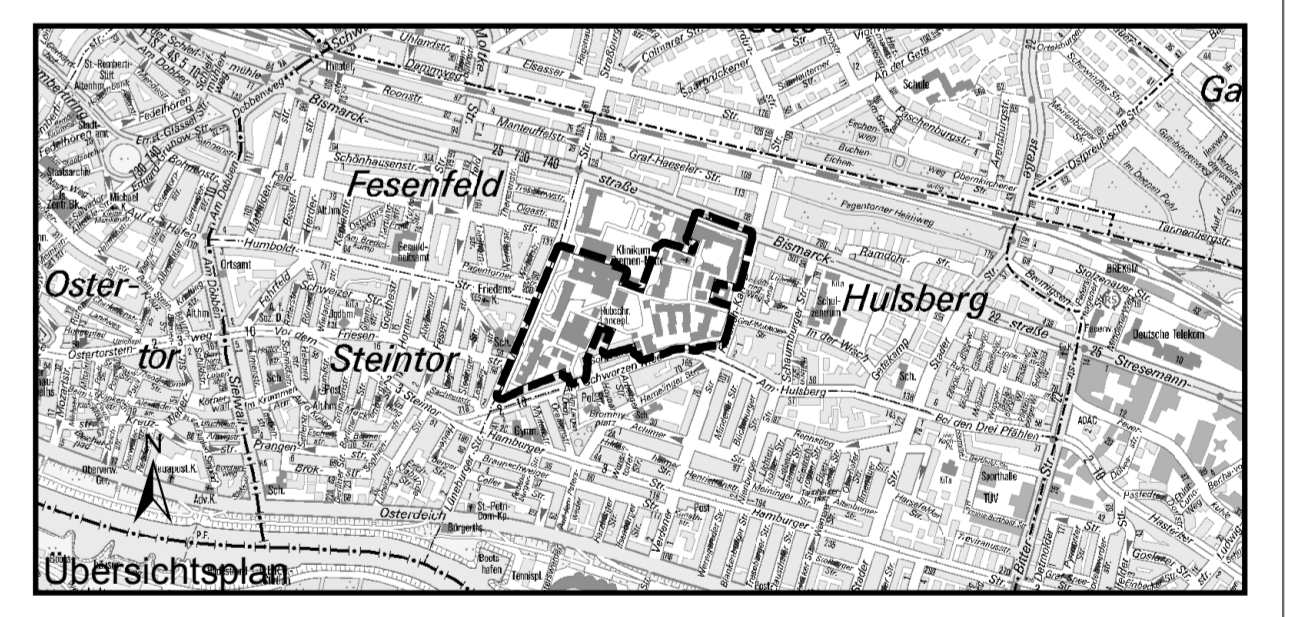
Entwurf

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.
Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig (§ 42 BNatSchG).
Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzes rechts sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,
Im Auftrag Senator

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag.....

Dieser Plan hat im Ortsamt vom bis ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am.....

..... Senator
..... Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite.....

Bearbeitet: Skerra
Gezeichnet: Schlüter
03.03.2015 (TOB/o.A.)
Verfahren: Holstein

Bebauungsplan 2450