

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 169

„Kellogg-Höfe“

Einwohnerversammlung am 12.12.2024

(Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach  
§ 3 Abs. 1 BauGB)



## Vorhabenträgerin

### Überseeinsel GmbH

AnsprechpartnerIn: Maurice Riesche, Jennifer Kammerer

## Verfahrensstelle

### Referat 62 Planung Bauordnung West

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)

Ansprechpartnerin: Diana Spanier

## Planungsbüro

### BPW Stadtplanung, Bremen

Ansprechpartnerinnen: Nicole Braun, Mareen Heppner

## Architektur

ROBERTNEUN Architekten, Berlin (Neubauten),  
SMAQ, Berlin (Bestandsgebäude)

## Landschaftsarchitektur

Atelier Loidl, Berlin

## Mobilitätskonzept

Argus, Hamburg

Rahmenplan Überseeinsel + Wettbewerb



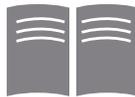
**Antrag auf Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan 169**



**Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
bis 06.11.2024



**Vorstellung Beirat / Einwohnerversammlung**  
(12.12.2024)



Fachplanungen/-gutachten

**Vorentwurf**

**Entwurf Plan, Begründung + Umweltbericht**



**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Baudeputation**



**Beteiligung Behörden + Beirat**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Abwägung der eingebrachten Belange

**Entwurf**

**Plan mit Begründung und Umweltbericht**



Beschluss durch Baudeputation

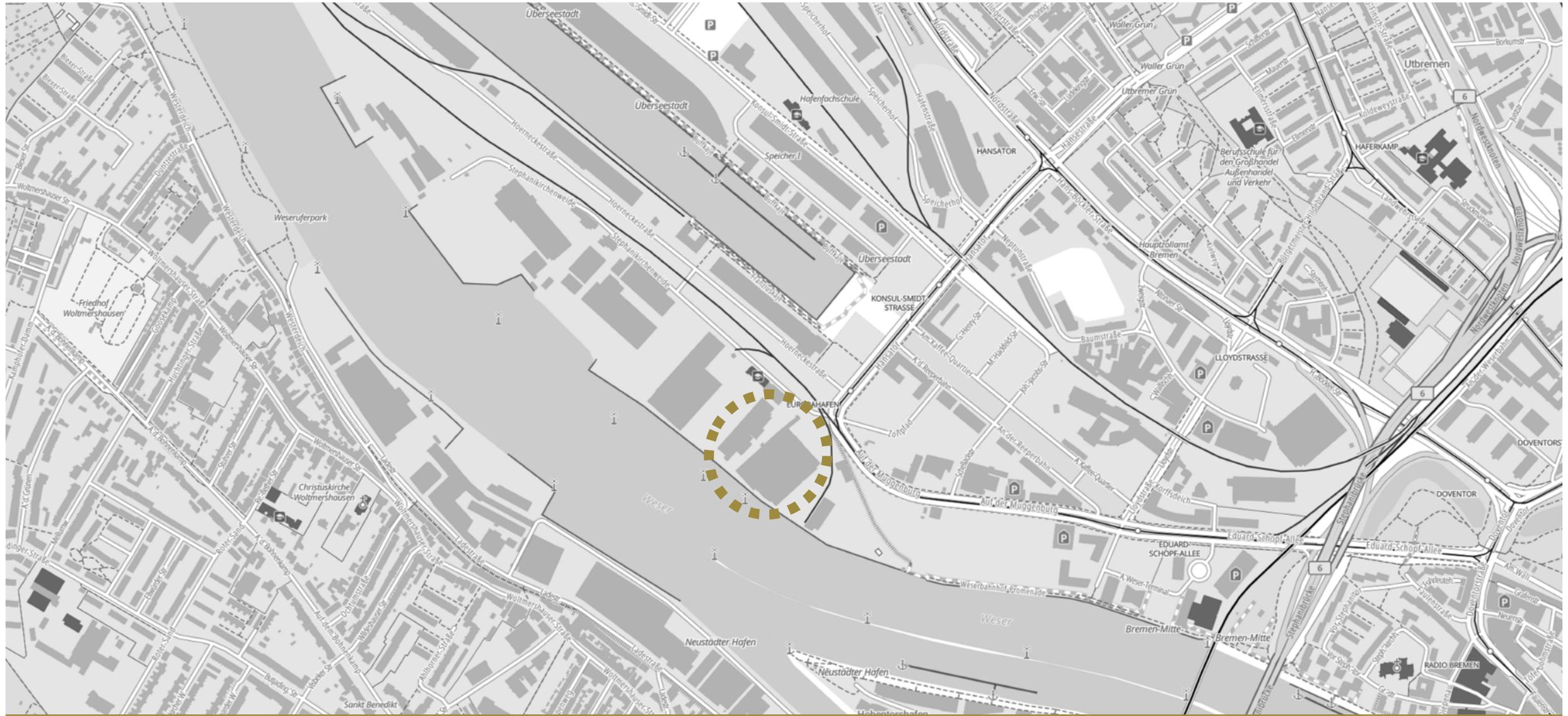
Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft**



**Rechtskraft mit öffentl. Bekanntmachung**

**Beschluss**



Lageplan

Quelle: Geoinformation Bremen 2024

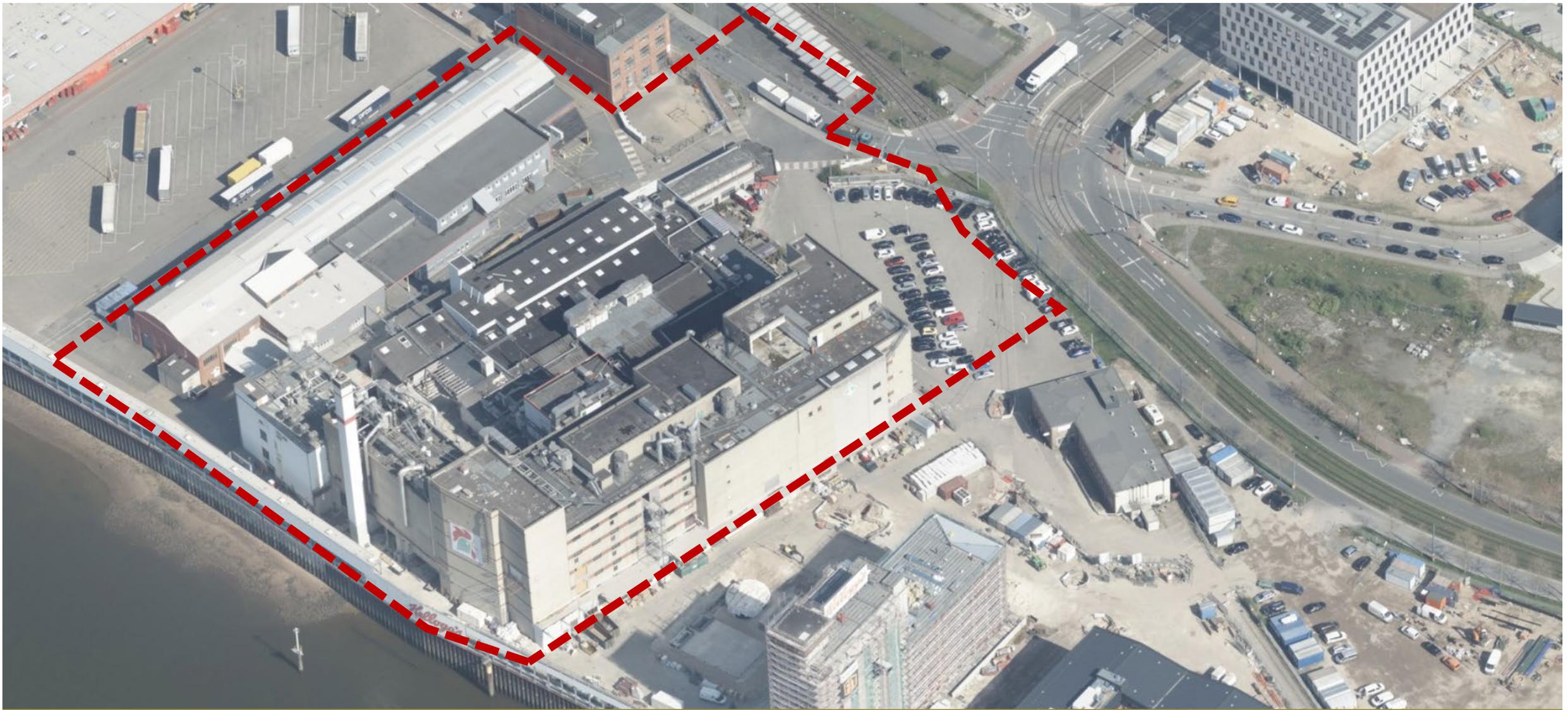
# Plangebiet



Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2024

**Plangebiet**



Schrägluftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2024

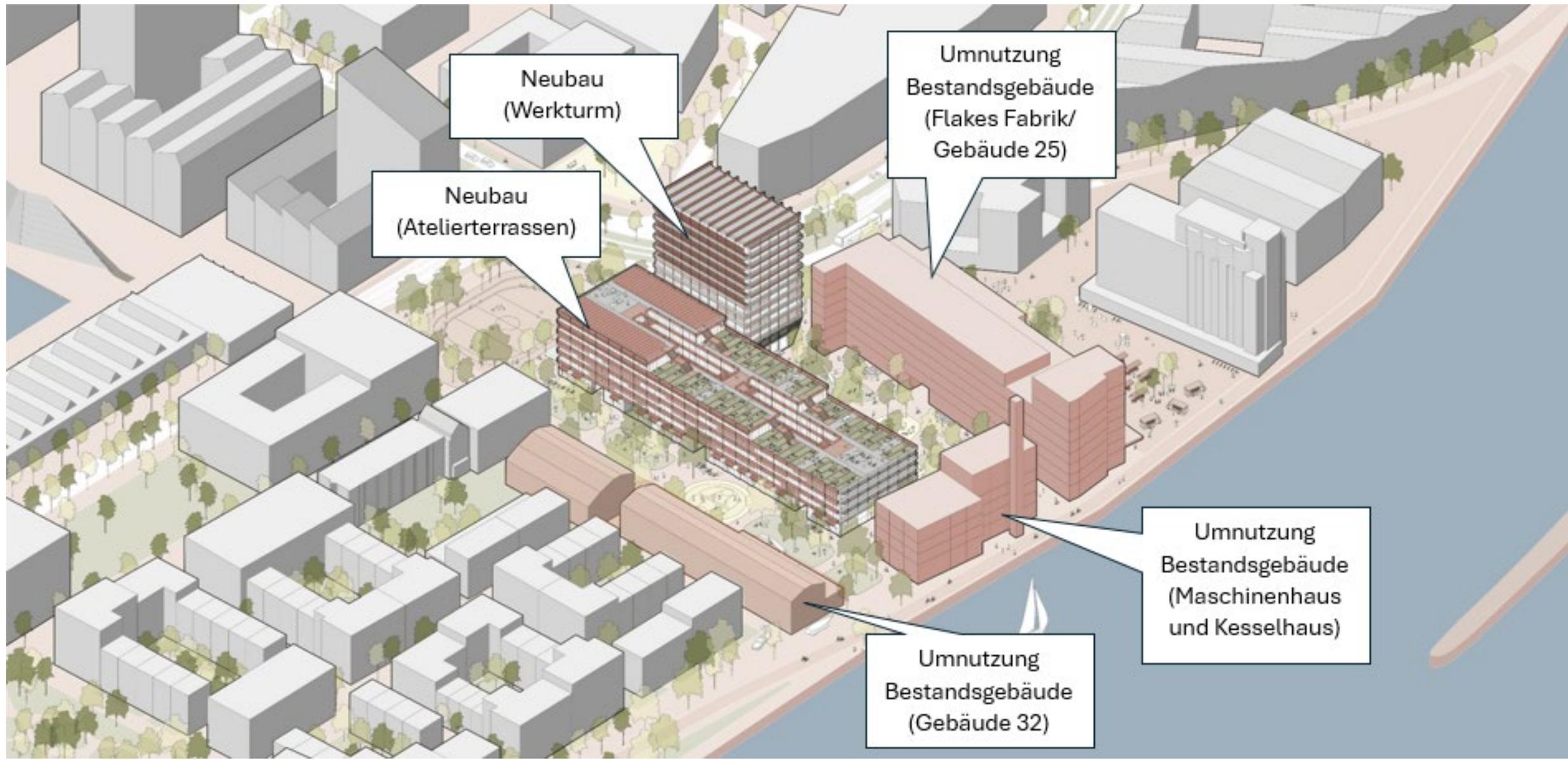
# Plangebiet



Schrägluftbild

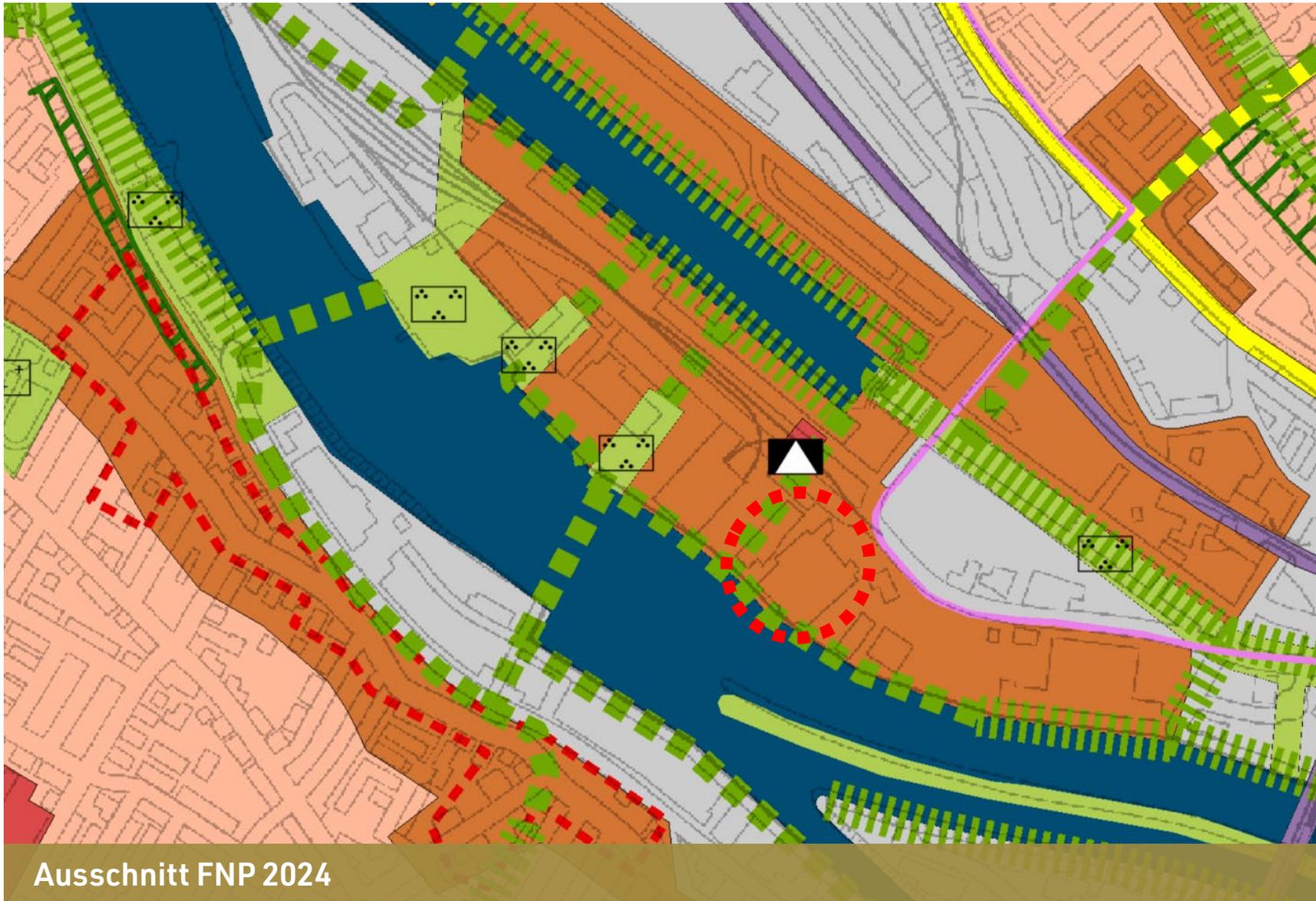
Quelle: Geoinformation Bremen 2024

# Plangebiet



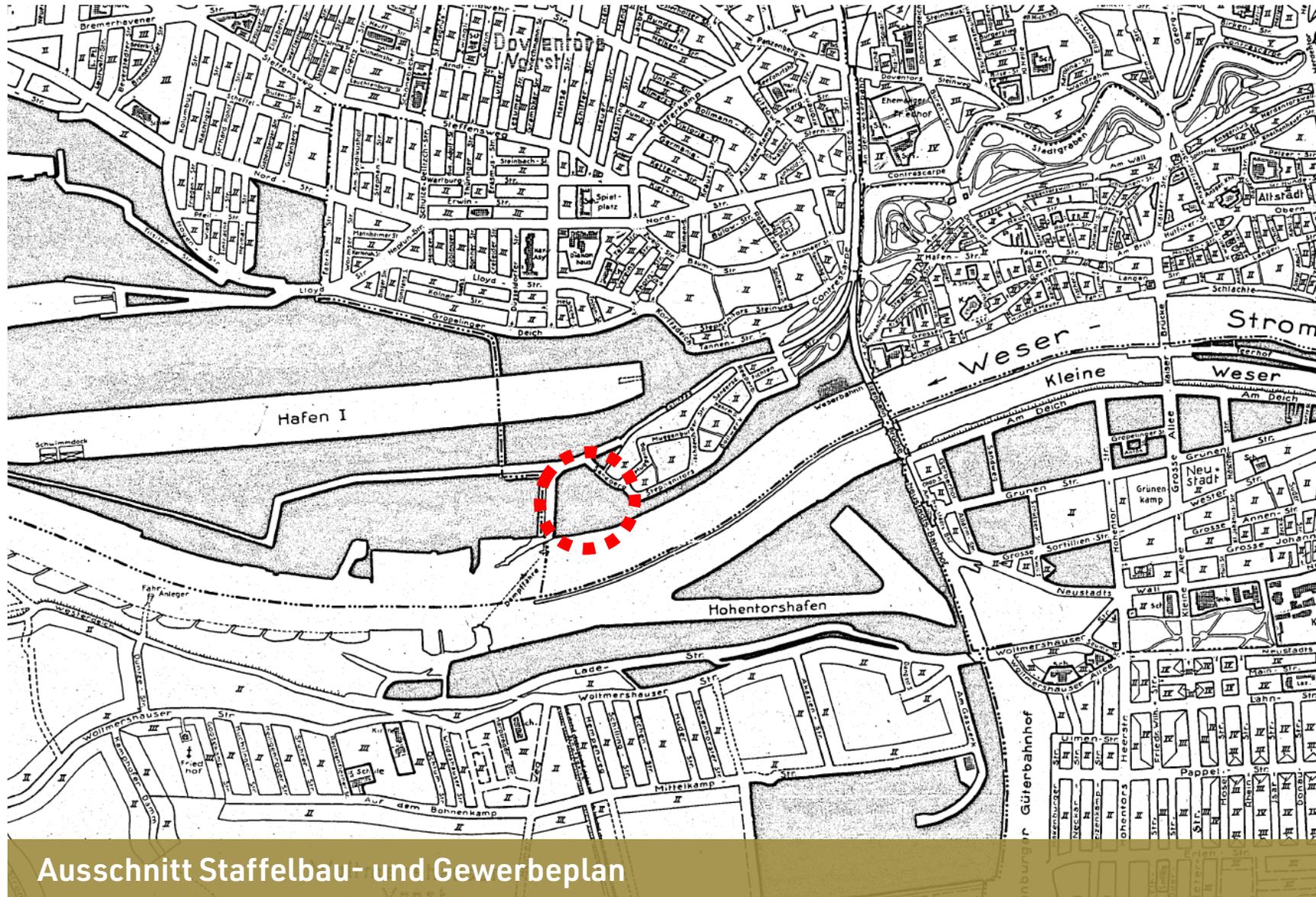
## Anlass und Ziele – Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartiers

- Die Kellogg-Höfe sollen als Bestandteil der Überseeinsel zu einem **lebendigen, gemischt genutzten Stadtquartier** mit einer **hohen Nutzungs- und Bebauungsdichte** und **attraktiven Freiräumen** werden
- Es soll ein Quartier mit einer **engen räumlichen und nutzungstypologischen Verflechtung** von vier Bestandsgebäuden und zwei Neubauten werden
- Schaffung von **rd. 235 Wohnungen** für verschiedene Zielgruppen sowie **kleinteiligen Gewerbeflächen** wie Gastronomie, Lebensmittelproduktion mit lokalem Vertrieb und Büroflächen
- Es soll – im Sinne der Gesamtentwicklung der Überseeinsel – ein **weitgehend autofreies Quartier** mit dichter funktionaler Nutzungsmischung und innovativen wie nachhaltigen energetischen und servicebezogenen Konzeptionen entstehen
- Schaffung **attraktiver und vielfältiger Freiraumangebote** mit robuster Durchgrünung unter Berücksichtigung des **Klimawandels**
- Etablierung eines **nachhaltigen Regenwassermanagement- und Entwässerungskonzepts**
- Sicherung einer **hohen städtebaulichen, hochbaulichen und freiraumgestalterischen Qualität** auf Grundlage des durchgeführten Realisierungswettbewerbs und des Rahmenplans für die Überseeinsel



Der FNP wurde mit der 23. FNP-Änderung auf Grundlage des Rahmenplans für die Überseeinsel geändert und enthält für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

- **Gemischte Baufläche,**
- **geplante Grünverbindung an der Weser,**
- **geplante Grünverbindung zwischen Weser und Stephanikirchenweide**

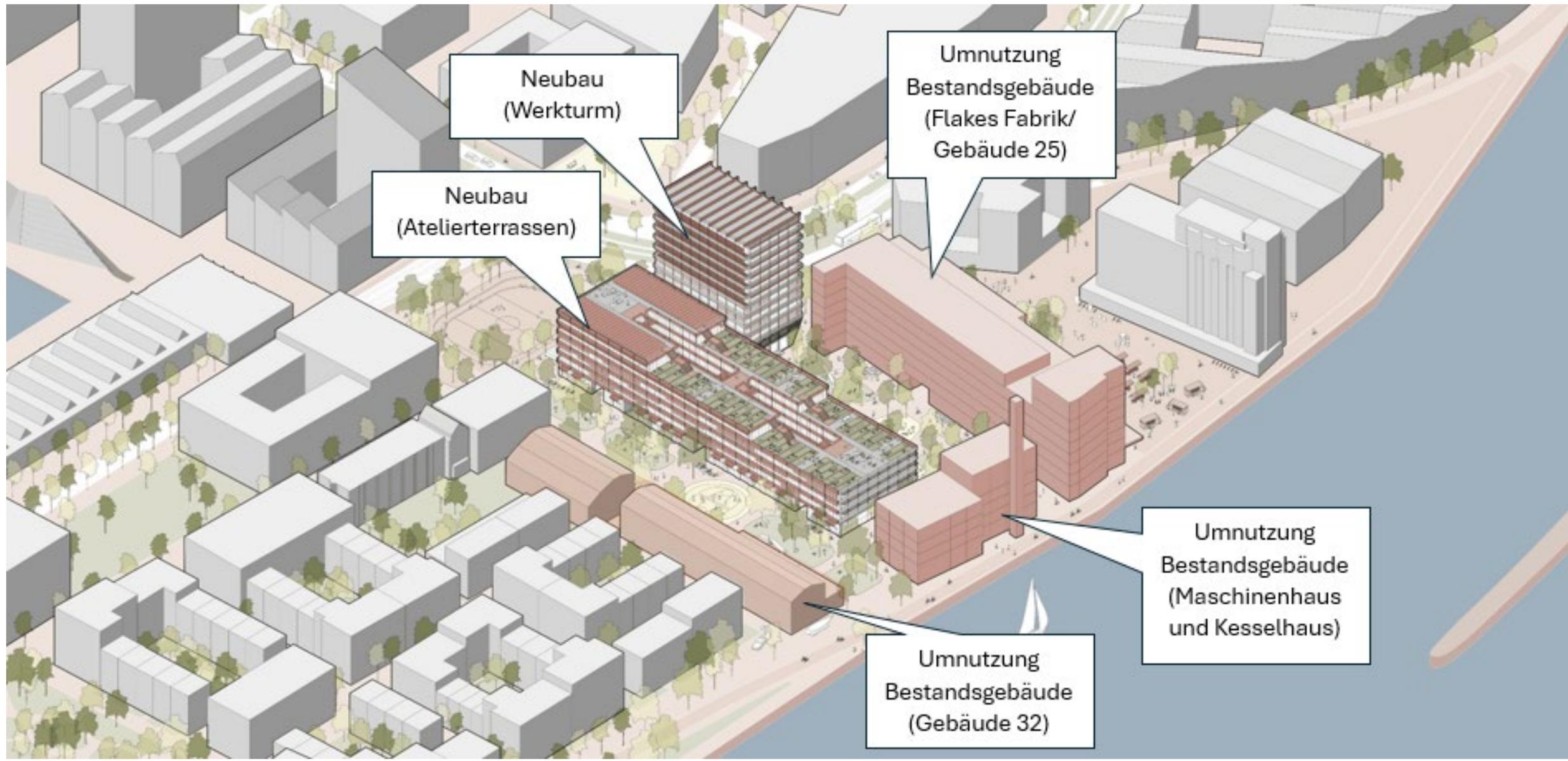


Für das Plangebiet gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan aus dem Jahr 1921 mit folgenden Festsetzungen für das Plangebiet:

- **Gewerbeklasse I und Baustaffel 6**  
→ entspricht im Wesentlichen einem Industriegebiet gem. geltender BauNVO

## Planungsrecht – Staffelbau- und Gewerbeplan

# Städtebauliches Konzept



## Städtebauliches Konzept



## Ehemalige Flakes-Fabrik

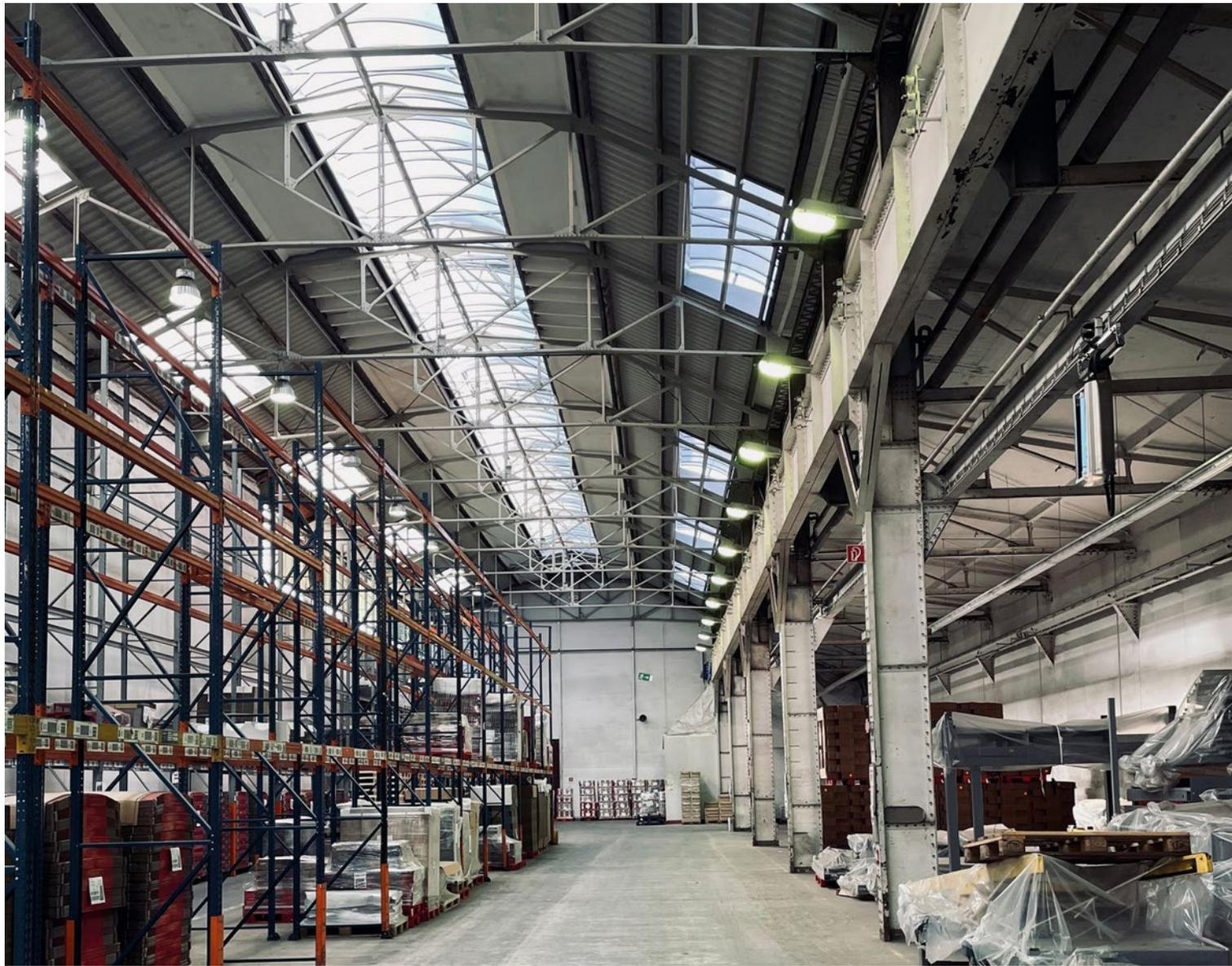
- das Gebäude soll aus dem heutigen Produktionsgebäude freigeschält werden
- es sollen ca. 103 Wohn-Lofts neu entstehen
- Erdgeschoss als urbaner Sockel mit vielfältigen gewerblichen Nutzungen, die den öffentlichen Raum beleben: kleinteilige Gastronomie sowie Lebensmittelproduktion und deren lokaler Vertrieb



## Maschinen- und Kesselhaus

- in beiden Gebäuden zusammen sollen rd. 25 Wohnungen entstehen
- die Wohnungen sollen über ein neues, außenliegendes Treppenhaus erschlossen werden
- das Kesselhaus im Osten soll durch einen begehbaren Hängegarten mit der benachbarten Flakes-Fabrik verbunden werden
- im Untergeschoss des Kesselhauses soll die neue Energiezentrale für die gesamte Überseeinsel entstehen

## Umnutzung und Umgestaltung der Bestandsgebäude



## Gebäude 32

- es soll ein neues Sportzentrum mit Gastronomieangebot entstehen
- auf zwei Etagen entstehen vier Turn- und Sporthallen, ein Kinderbewegungszentrum und weitere Räumlichkeiten für eine Vielzahl von Sportangeboten
- die Umsetzung erfolgt bereits auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts

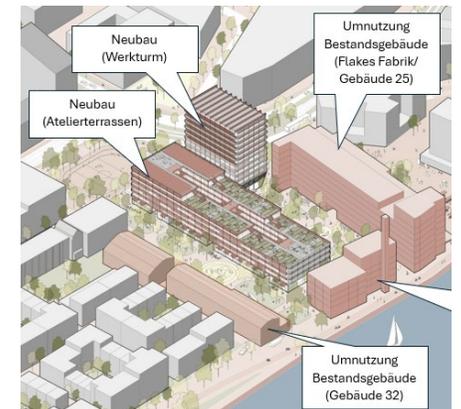
**Umnutzung und Umgestaltung der Bestandsgebäude**



©Philipp Obkircher für ROBERTNEUN™

## Altlierterrassen

- rd. 128 neue Wohnungen mit einem entsprechenden Anteil an öff. geförderten Wohnungen
- Erdgeschoss als urbaner Gebäudesockel mit gemischten Nutzungen
- Im Inneren bildet das Gebäude ein Atrium aus, zu dem sich die Etagen öffnen
- Die treppenartigen Abstufungen ermöglichen eine Nutzung der Dachflächen als begrünte Dachterrassen
- Teile der Dachflächen sind für PV vorgesehen



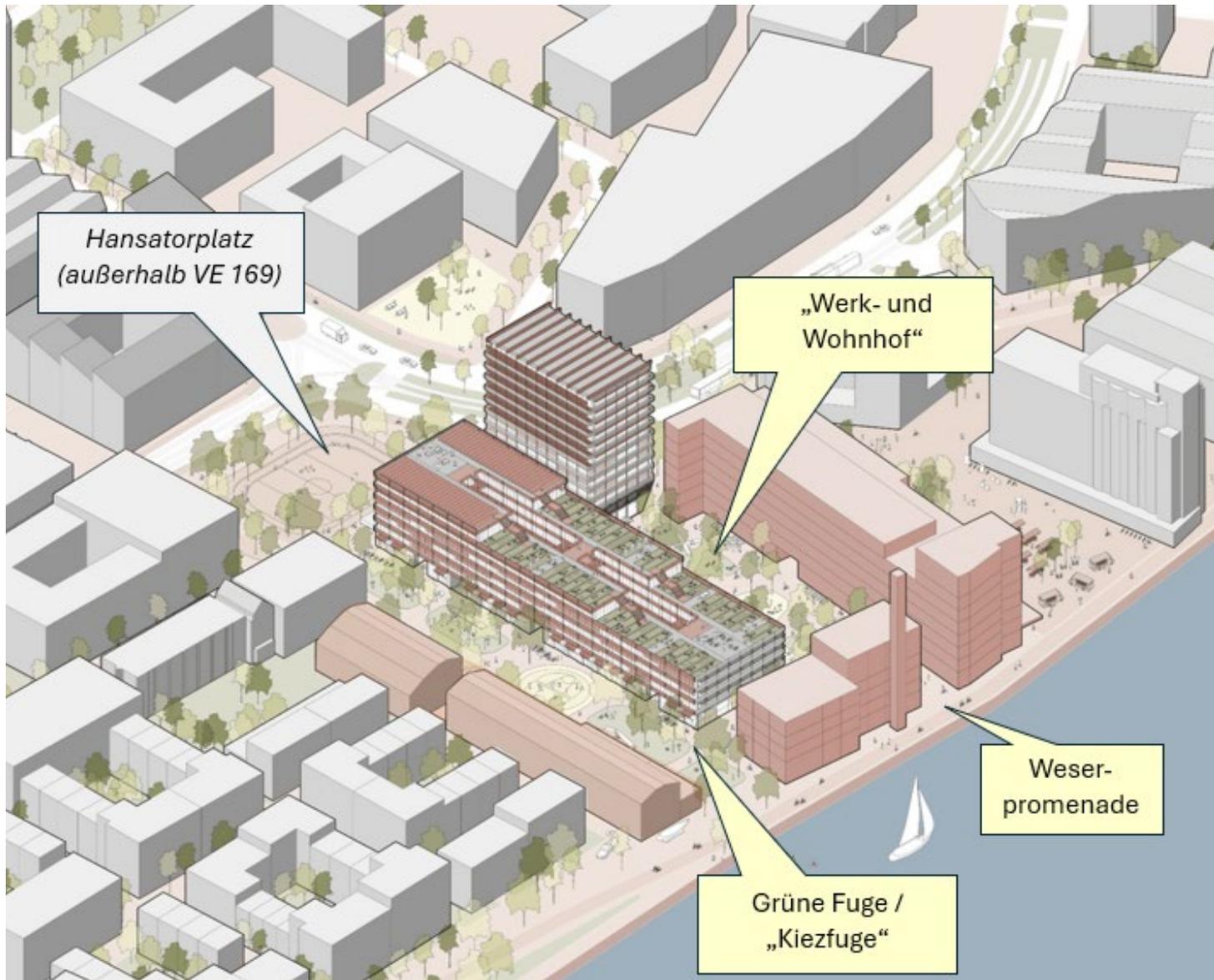
## Wettbewerbsergebnisse für die Neubauten



©Philipp Obkircher für ROBERTNEUN™

## Werkturn

- soll als elfgeschossiger Hochpunkt den Eckbereich Auf der Muggenburg/ Stephanikirchenweide betonen und ein Gegenüber zum geplanten Hansatorplatz schaffen
- für neue Büros und weitere kleinteilige Gewerbenutzungen
- Über einen eingeschossigen Verbindungsbau werden Atelierterrassen und Werkturn miteinander verknüpft



## Grüne Fuge/"Kiezfuge"

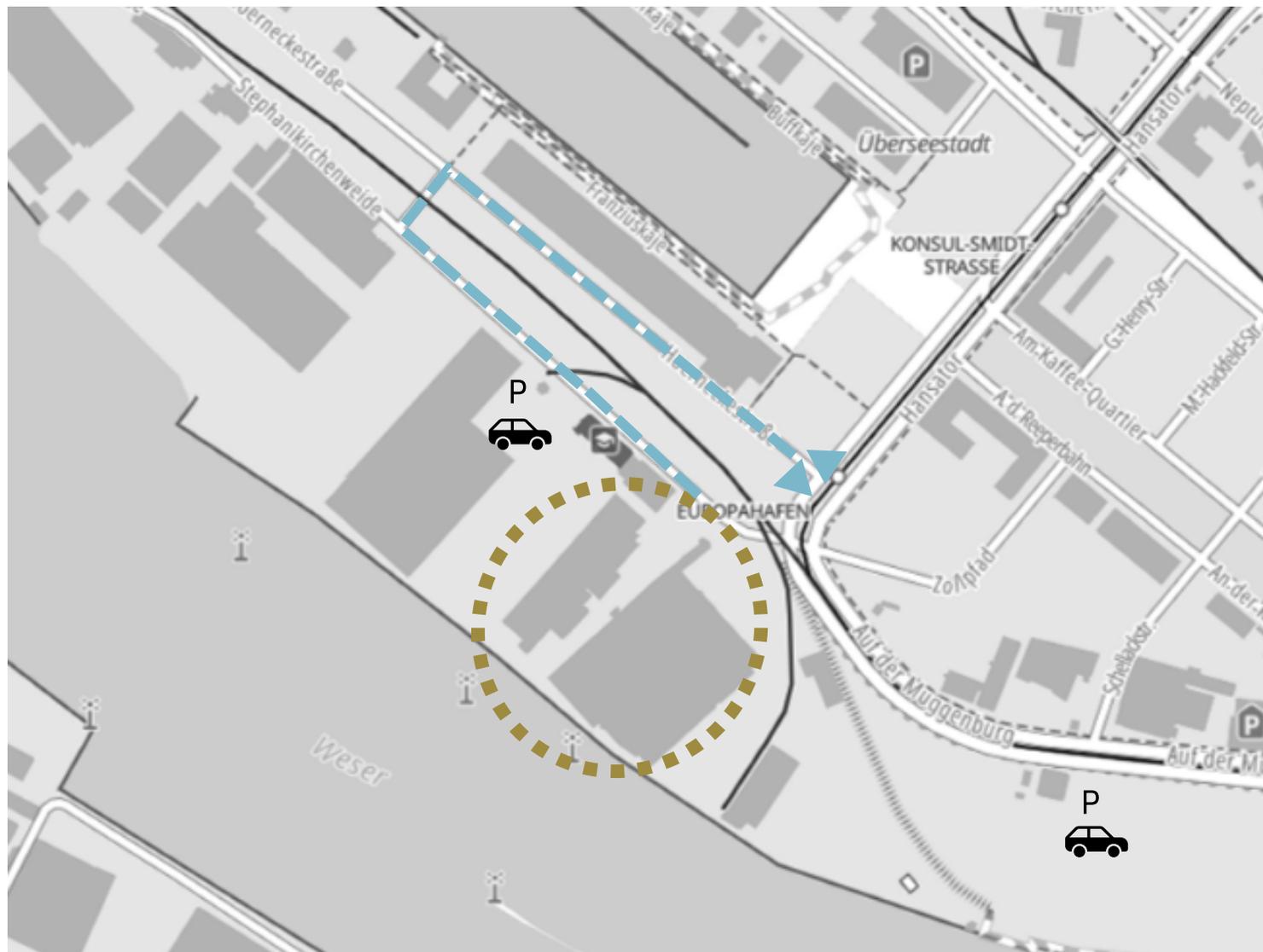
- Verbindung zwischen Weser und Hansatorplatz/den weiteren Quartieren
- vielseitiges Spiel- und Freiraumangebot mit verdichtetem Grünanteil und Funktion als Kaltluftschneise
- Erschließungsfunktion

## Werk- und Wohnhof

- zentraler Hof inmitten des Gebäudekomplexes mit üppiger Vegetation, Spielflächen und Verknüpfungsfunktion für die umliegenden Gebäude

**Weserpromenade** soll fortgeführt werden

# Freiraumkonzept



Lageplan

Quelle: Geoinformation Bremen 2024

- Als Reaktion auf die verkehrliche Gesamtsituation in der Überseeestadt wird bei der Entwicklung der Überseeinsel ein **innovatives Verkehrs- und Mobilitätskonzept** verfolgt mit dem Ziel, den Anteil des **MIV** am Modal Split **auf 20 % zu reduzieren**
- Das Quartier soll **weitgehend autofrei** und ein Stadtquartier der **kurzen und attraktiven Wege für den Fuß- und Radverkehr** werden
- Die erforderlichen **Kfz-Stellplätze** sollen **außerhalb des Quartiers** untergebracht werden (Stephanitor + Kellogg-Quartier), mit Ausnahme von einzelnen Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen und Lieferverkehre
- Die Zufahrt für den MIV (inkl. Schwerlastverkehr) erfolgt einzig über die **Hoerneckestraße**



Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise

