

ungewöhnlich wohnen - Bremen Übereck

Ergänzende Geschosswohnungsbauten Bremen Übereck
Arndtstraße 2, 4, 6 – Bremen Walle, Westend

Veranstaltung: Fachausschusssitzung „Bau, Umwelt und Verkehr“ des
Stadtteilbeirates Walle

Datum: 09.02.2015

Ort: Ortsamt West

Referent: Johann Christian Plagemann

Agenda

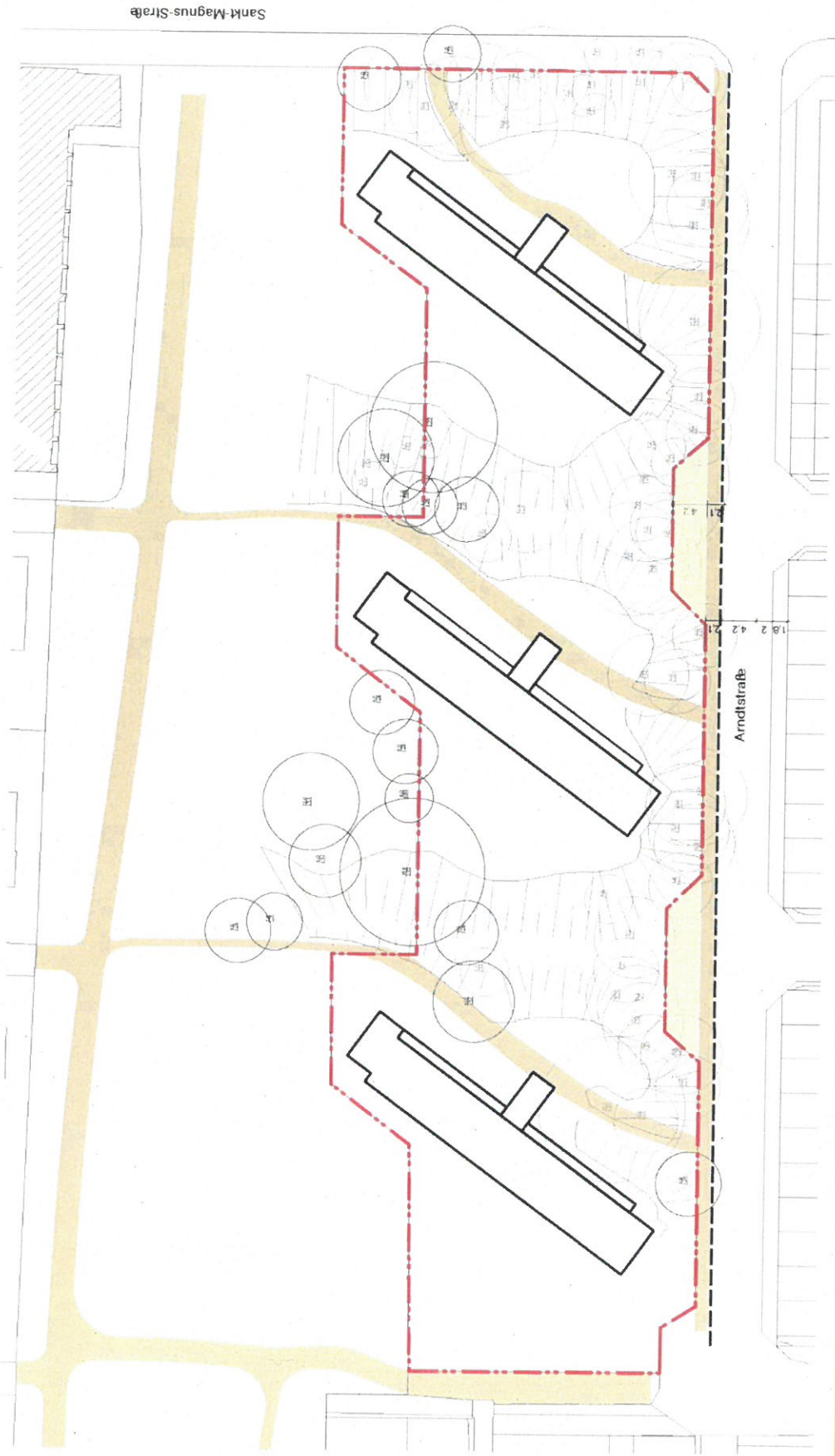
Entwicklung des Gebäudeentwurfs

Entwurfskonzepte

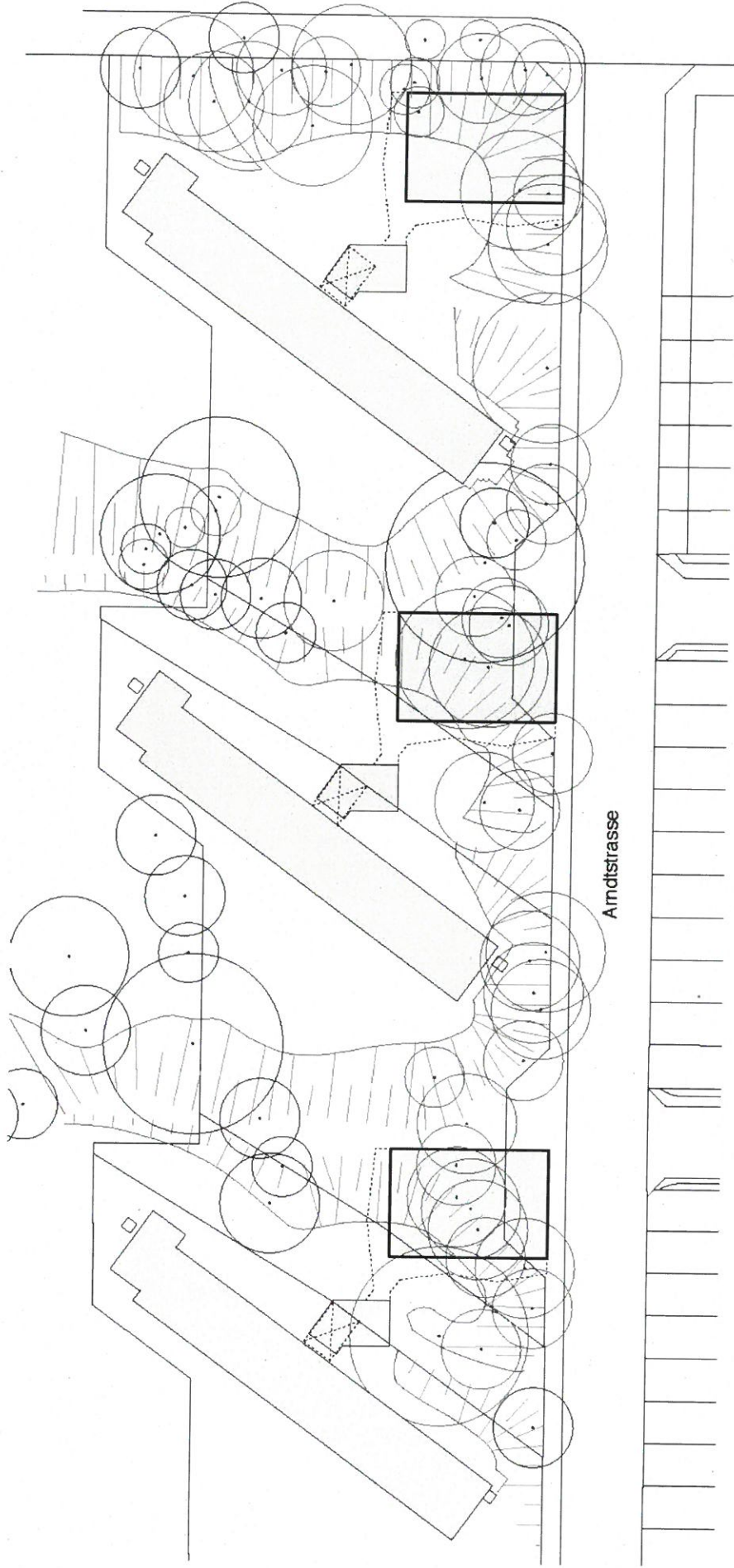
Wettbewerb 2011



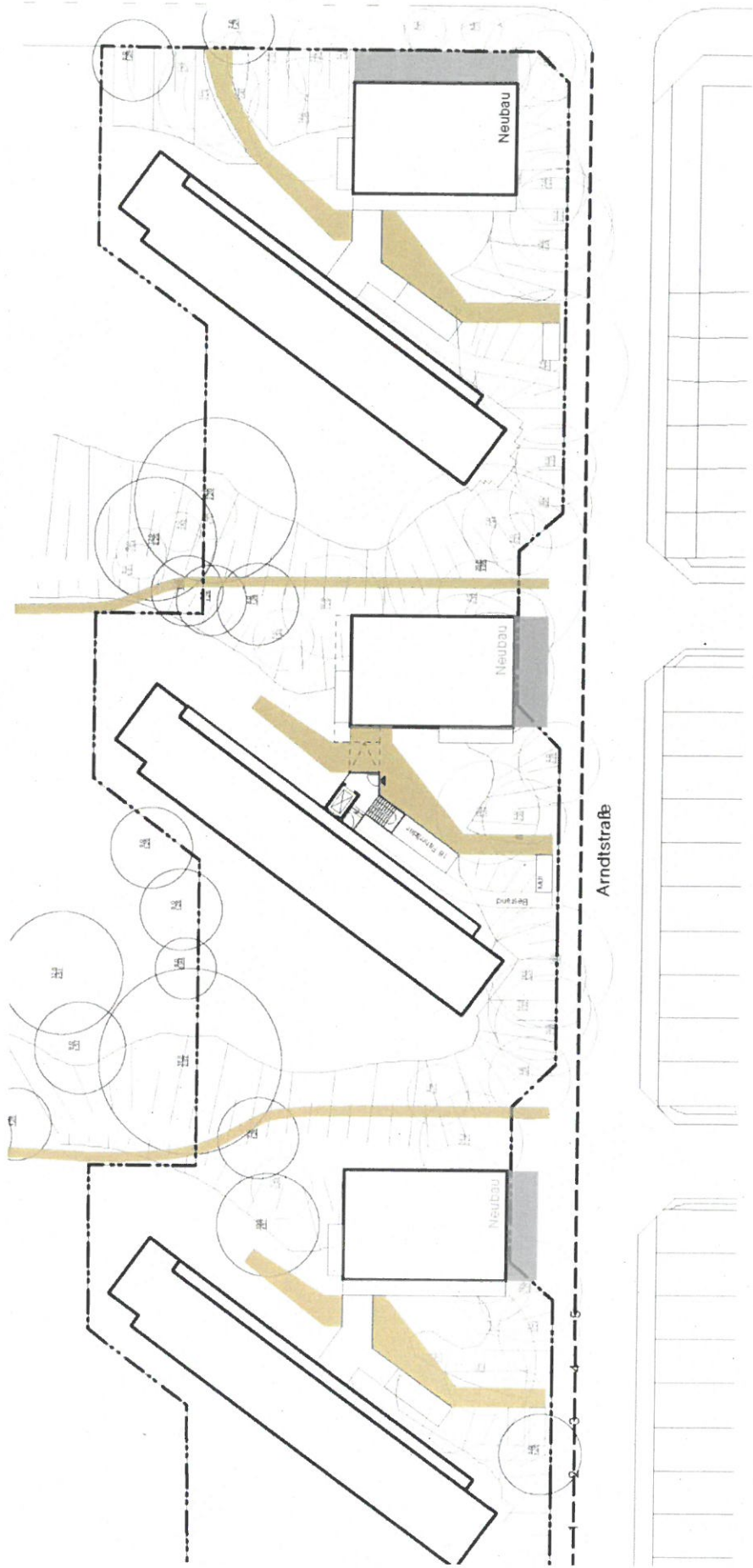
Bestand



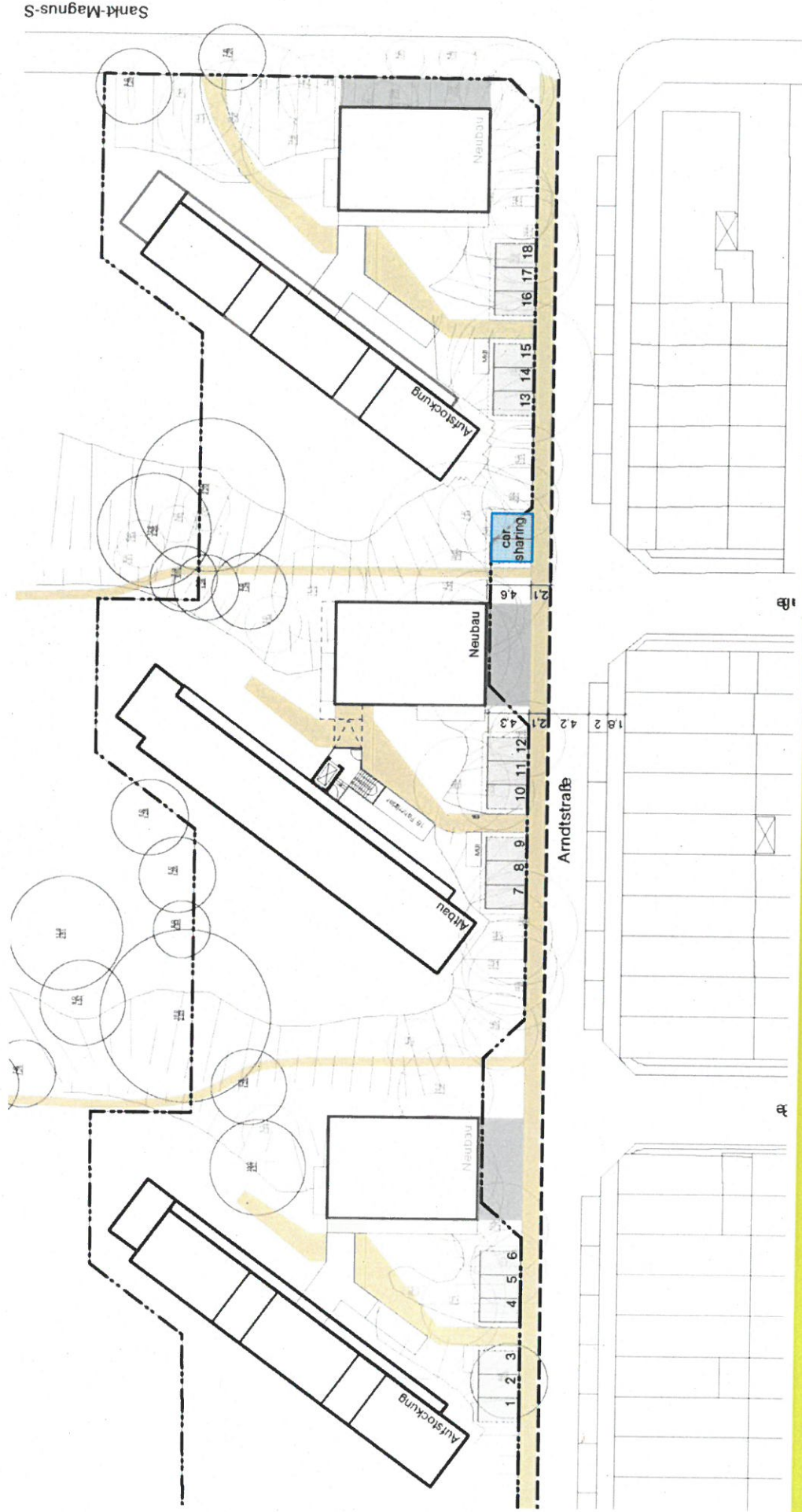
Wettbewerb 2011



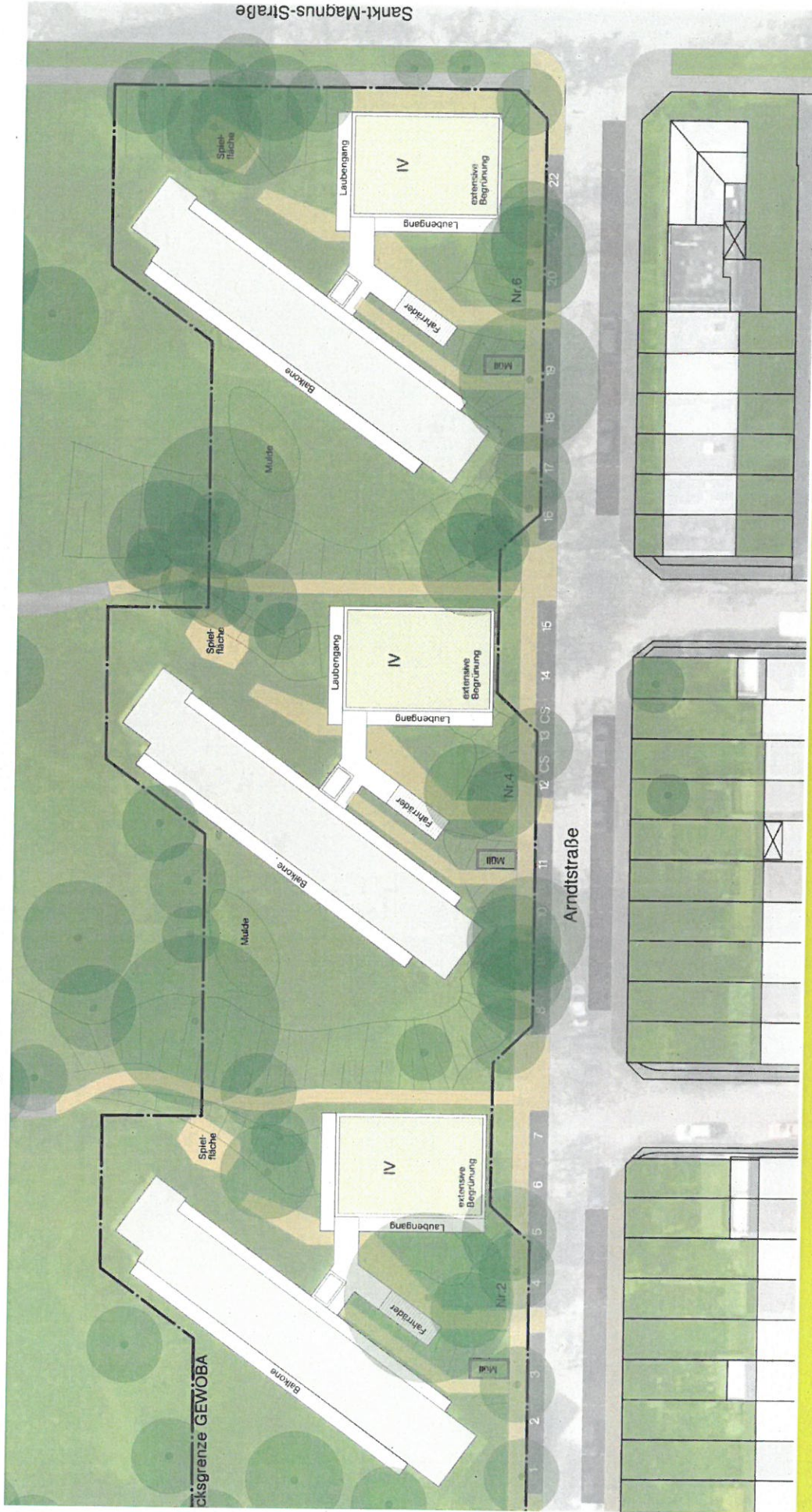
Konzeptstudie 2013



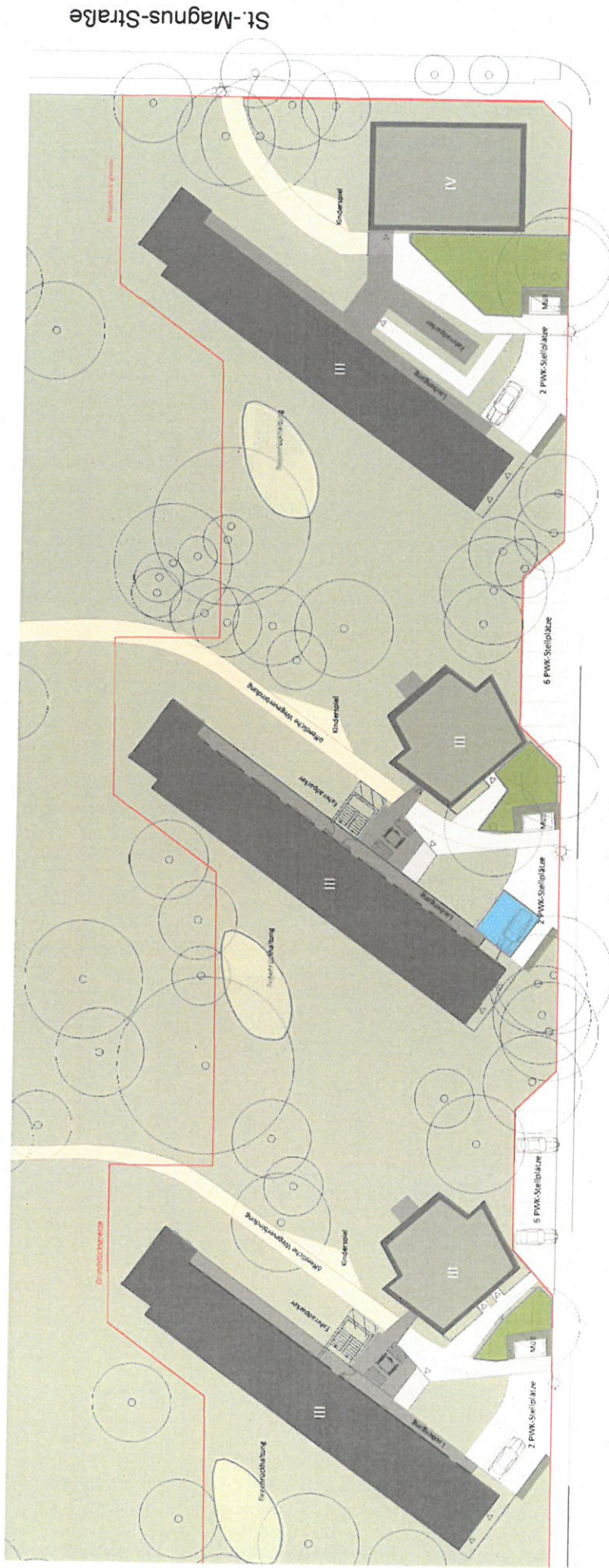
Konzeptstudie 2013



Weiterentwicklung Vorentwurf 2014



Umplanung 2015



Entwurfskonzepte



Verschattung

Versiegelung / Starkregenereignisse

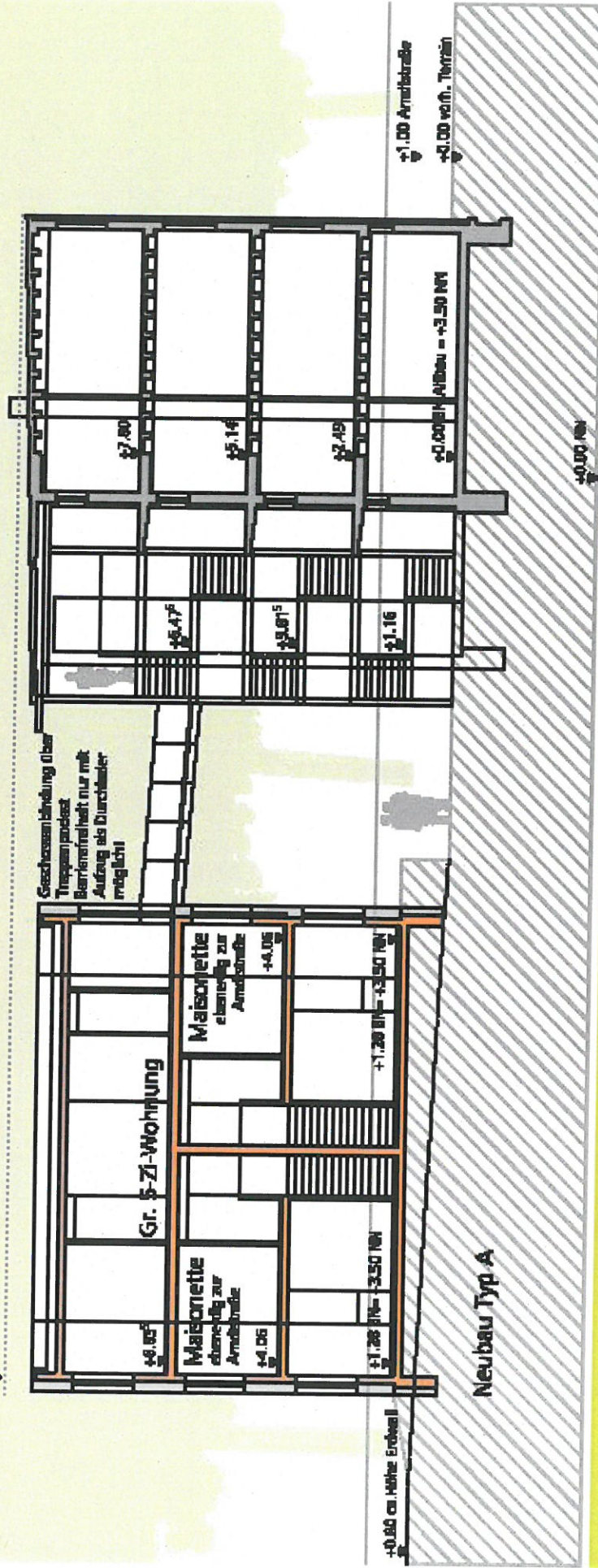
Parkraum

Grünflächen

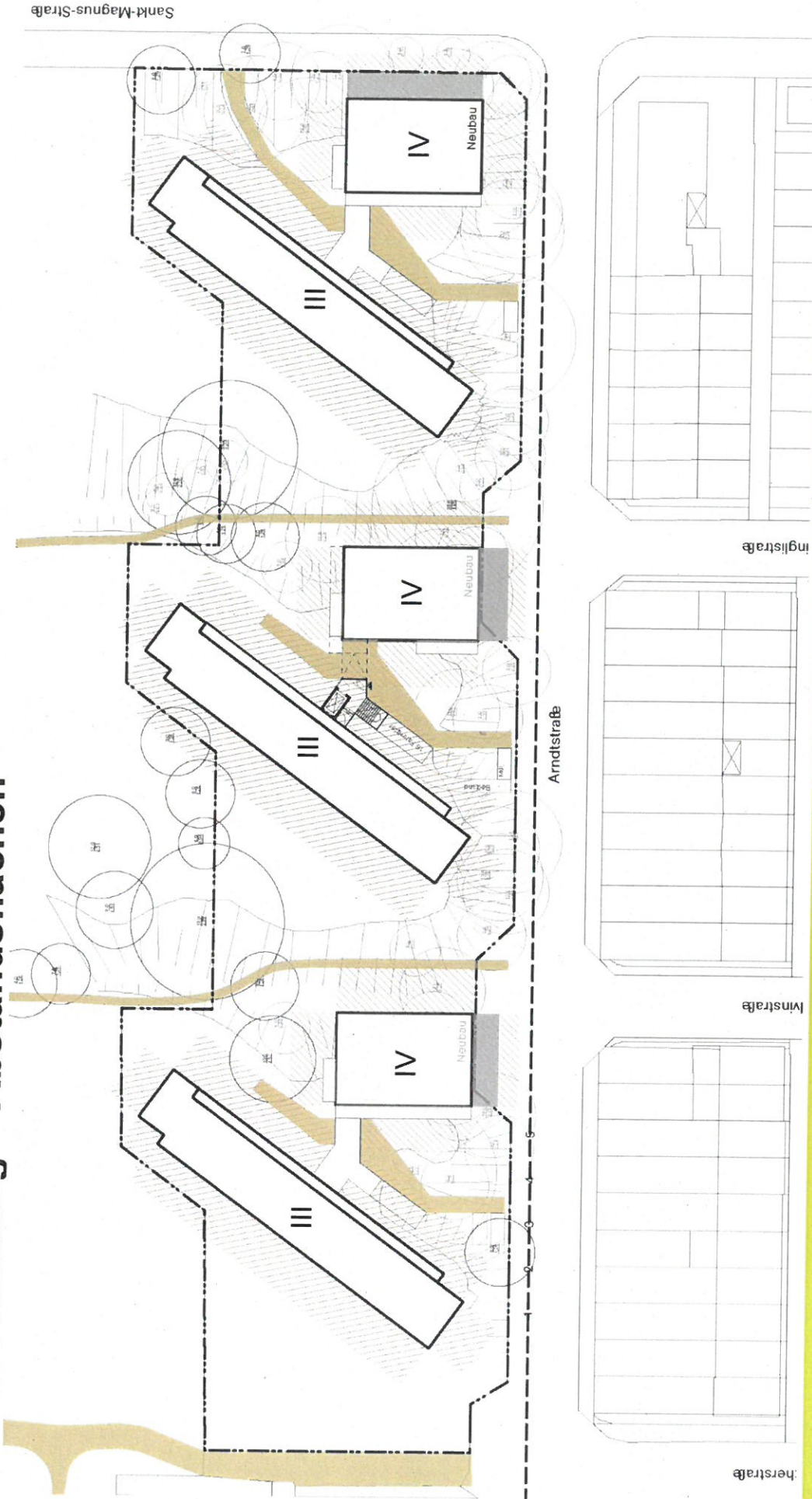
Verfahren

Verschattung – Gebäudehöhe Neubau

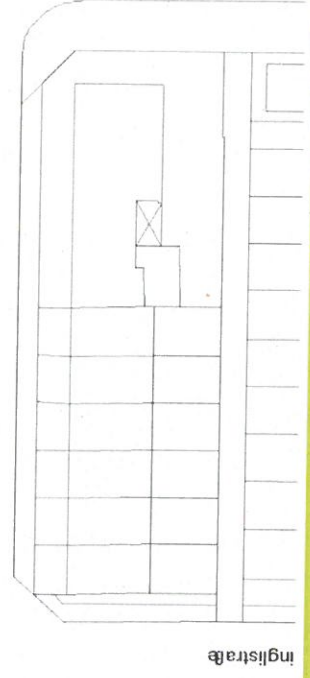
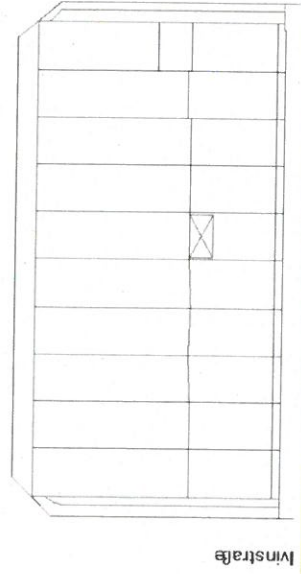
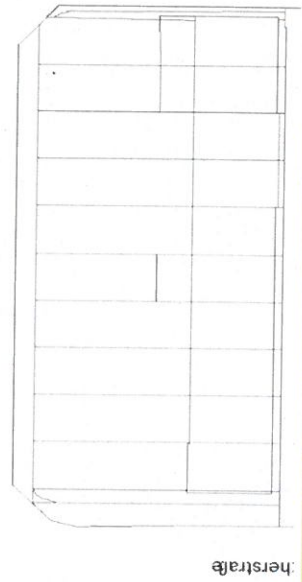
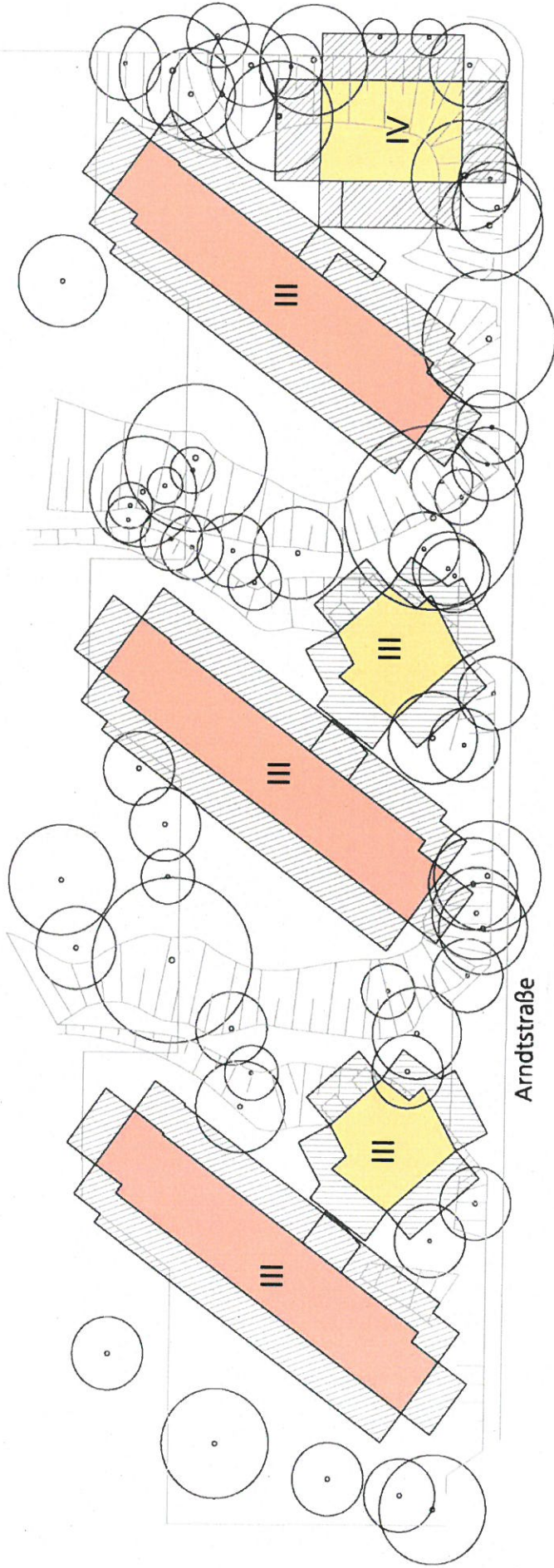
Maximale Höhe: + 13,85 üNN



Verschattung – Abstandsflächen



Verschattung – Abstandsflächen



Verschattung – Fazit

- Die in der Bremischen Landesbauordnung definierten Abstandsflächen werden eingehalten.
- Es ergeben sich in der Umgebung des Plangebiets Veränderungen der Verschattungssituation.
- Die Empfehlungen der DIN 5034-1 werden eingehalten.
- Belichtung und Besonnung der bestehenden Bereiche sind ausreichend.

Entwurfskonzepte

Verschattung



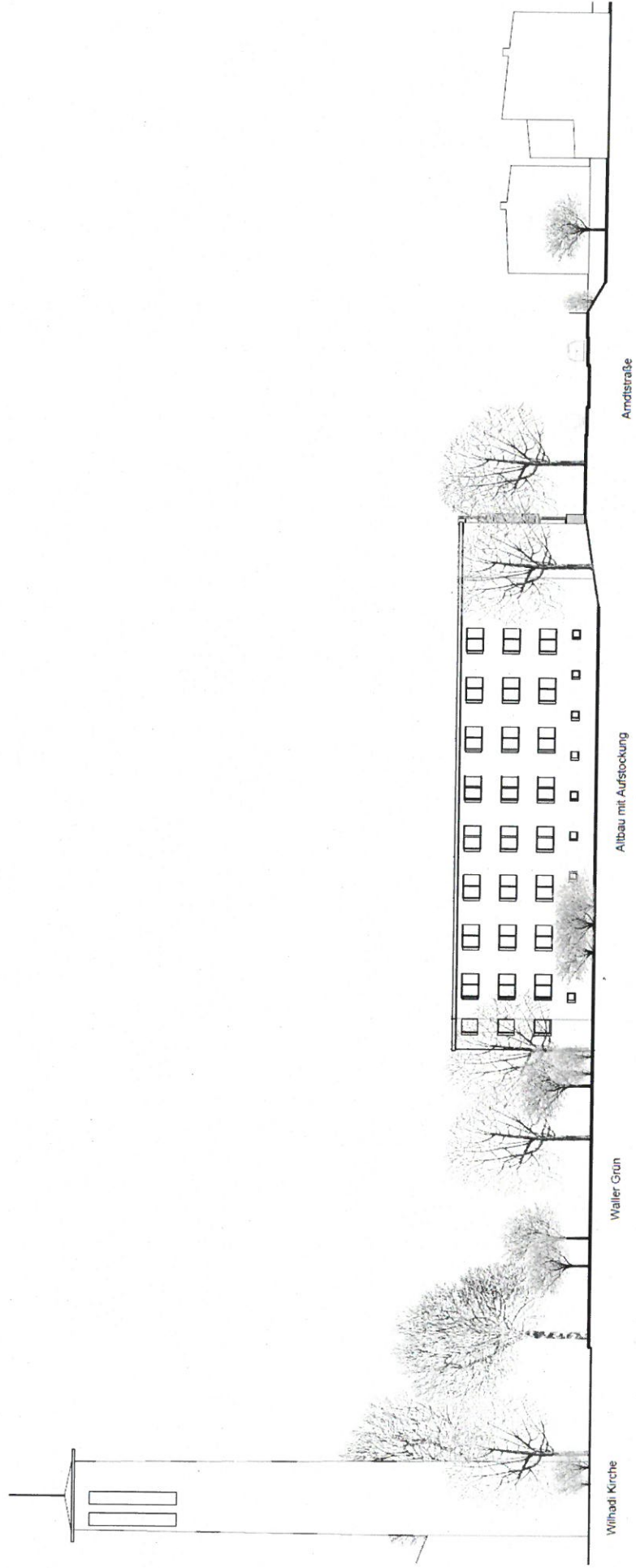
Versiegelung / Starkregenereignisse

Parkraum

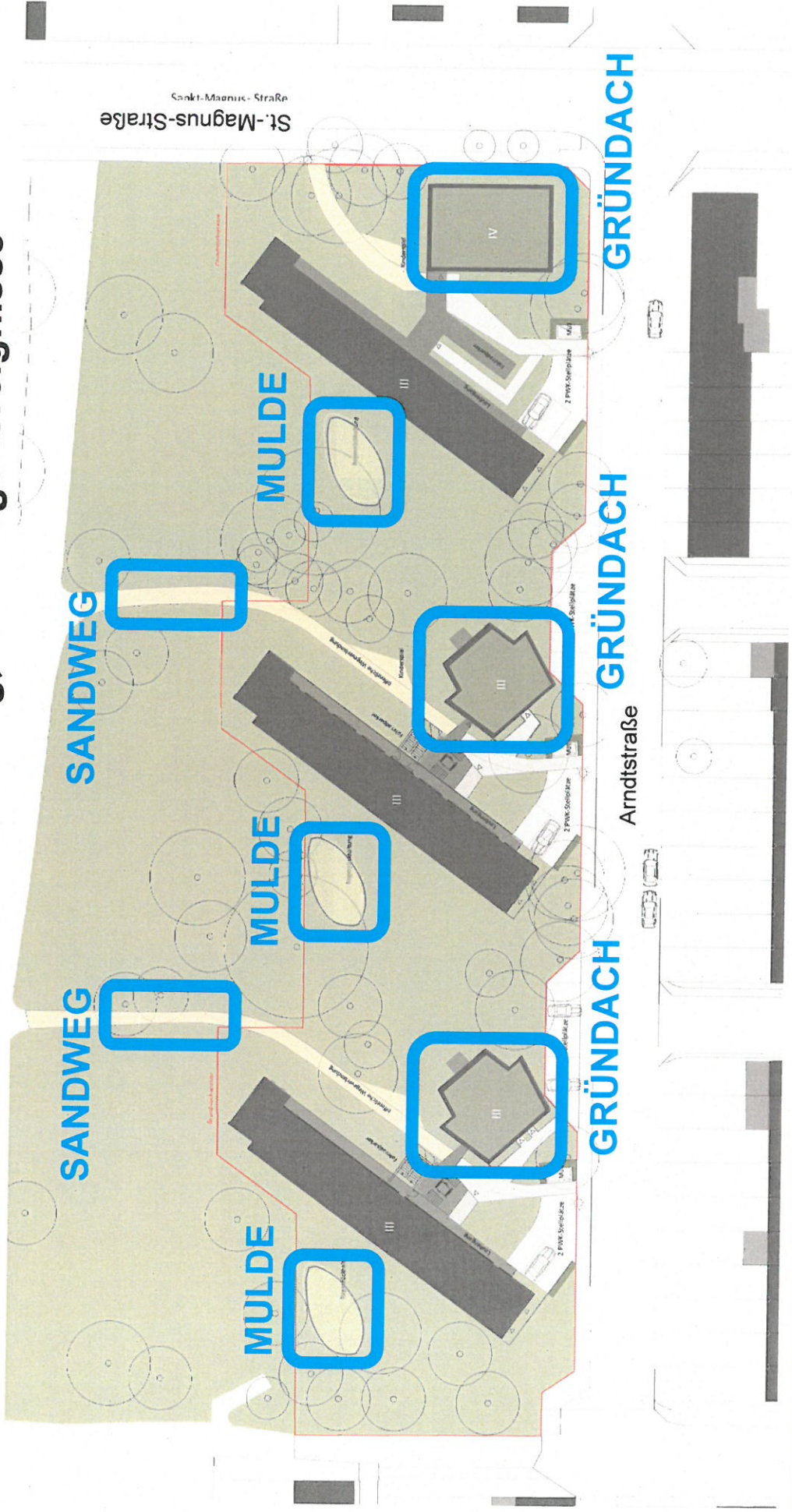
Grünflächen

Verfahren

Versiegelung, Regenwassereinleitung, Starkregenereignisse



Versiegelung, Regenwassereinleitung, Starkregenereignisse



Entwässerung – Fazit

- Geringe Versiegelung (GRZ 0,27, bei erlaubten 0,40)
- Anpassung der Freiraumplanung im Hinblick auf eine Verringerung der Versiegelung
- Durch Regenwasserrückhaltung und oberflächennahe Versickerung wird das Kanalnetz weitestgehend entlastet.
- Die vorhandene Kanalisation hat genügend Kapazität für die Sicherstellung der Entwässerung des Baugrundstückes (nach Aussage von hansewasser).

Entwurfskonzepte

Verschattung

Versiegelung / Starkregenereignisse

▷
Parkraum

Grünflächen

Verfahren

Entwurfskonzepte

Parkraum – Bestand



Parkraum – Parkraumbilanz



Freie Hansestadt Bremen

Verkehrsuntersuchung /
straßenräumliche Betrachtung
in Bremen Walle

Karte 2:
Auslastung um 02.00 Uhr nachts
(Gehwegparken nicht erlaubt)

- über 120%
- bis 120%
- bis 100%
- bis 90%
- bis 80%
- bis 70%
- bis 60%
- Keine Werte

Untersuchungsgebiet

Gesamt 3.164 Parkplätze

Parkraum – Stellplatzortsgesetz

- Gem. § 2 Stellplatzortsgesetz Bremen dürfen bauliche Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zum Stellplatzortsgesetz.

Nr.	Verkehrsource	notwendige Stellplätze
1.	Wohngebäude¹⁾	
1.1	Wohnungen	1 je Wohnung bis 160 m ²
1.2	Wohnungen	2 je Wohnung über 160 m ²
1.3	Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m ²	0,8 je Wohnung

Parkraum – Stellplatzortsgesetz

Mobilitätskonzept (§ 9 Stellplatzortsgesetz):

- Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere
 - durch die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr,
 - Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder
 - durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert.
- Mind. 20 Prozent der notwendigen Stellplätze sind herzustellen.

Parkraum – Stellplatzortsgesetz

Stellplatzbedarf gem. Anlage 1 zum Stellplatzortsgesetz

Planung	Erforderliche Stellplätze je Wohneinheit	Stellplatzbedarf
5 Wohnungen > 90 qm	1	5
9 Wohnungen < 90 qm	0,8	7,2
Zwischensumme		12,2
Stellplatzbedarf mit Mobilitätskonzept (20 % sind herzustellen)		
		2,4
Ersatz Stellplätze Bestand		0
Neubau Stellplätze gesamt		4 + 2
Abzulösende Stellplätze		
		8

Parkraum – Fazit

- Die Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes werden befolgt.
- Die Stellplätze werden gemäß aktuellen Normen hergestellt:
 - Behindertengerecht und
 - es wird ein neues Carsharing-Angebot geschaffen.
- Einer vorläufigen Studie des ASV und SUBV zufolge ist der Parkraum in der Arndtstraße zu 60% ausgelastet.

Mobilitätskonzept - Carsharing



Lastenpedelec

Smart ED

Nissan NV 200e

Modalitäten Carsharing:

- GEWOBA übernimmt Mitgliedsbeitrag für Mieter der Neubauten
- Die Laufzeit beträgt 12 Jahre
- Nur die Fahrtkosten werden durch den Nutzer entrichtet
- 1 Carsharing-Stellplatz ersetzt 6 – 10 reguläre Stellplätze

Entwurfskonzepte

Verschattung

Versiegelung / Starkregenereignisse

Parkraum

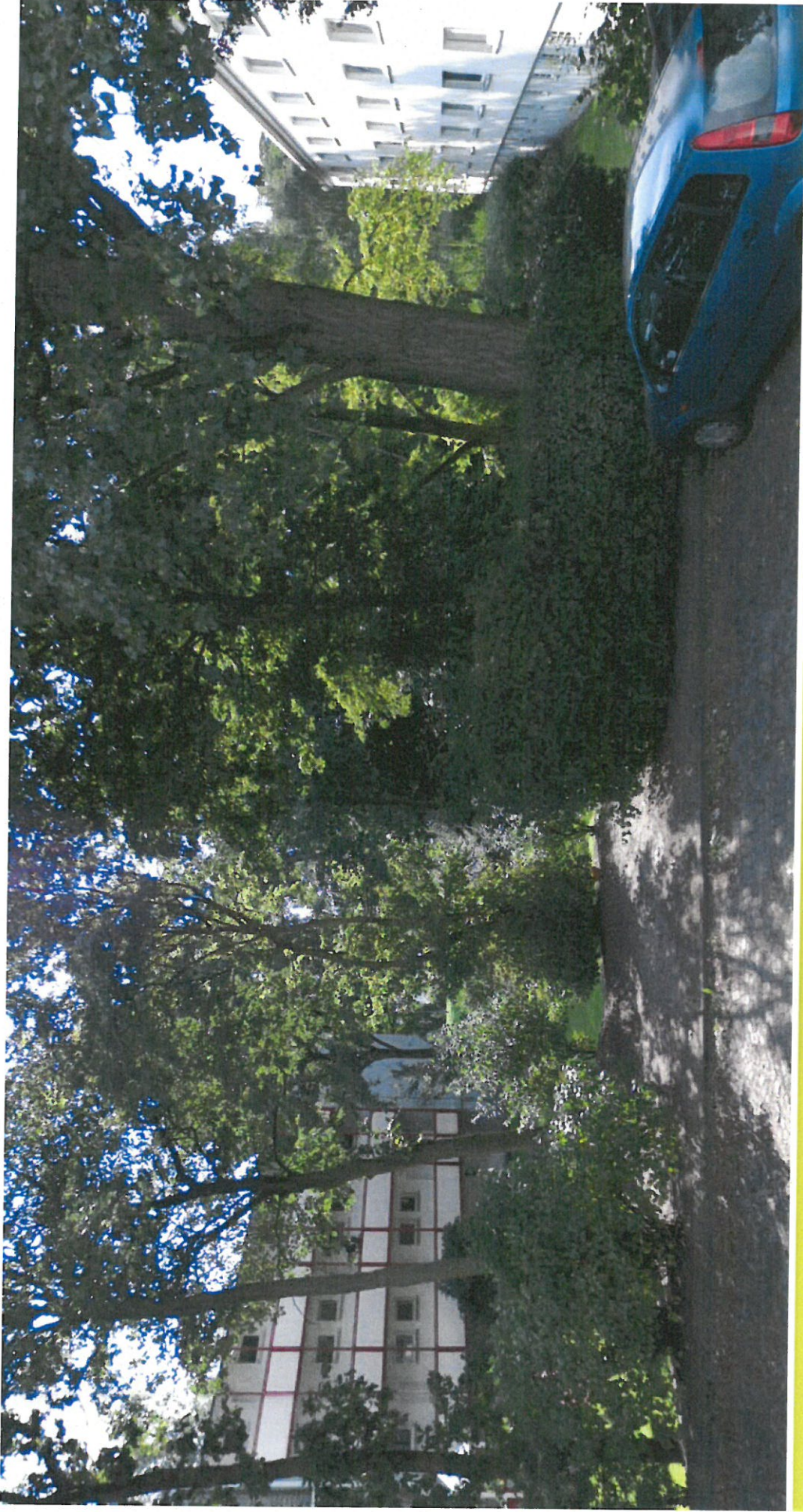
Grünflächen

Verfahren



Grünflächen

Grünflächen – Bestand



Grünflächen

Grünflächen – Bestand



Johann Christian Plagemann
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Seite 29

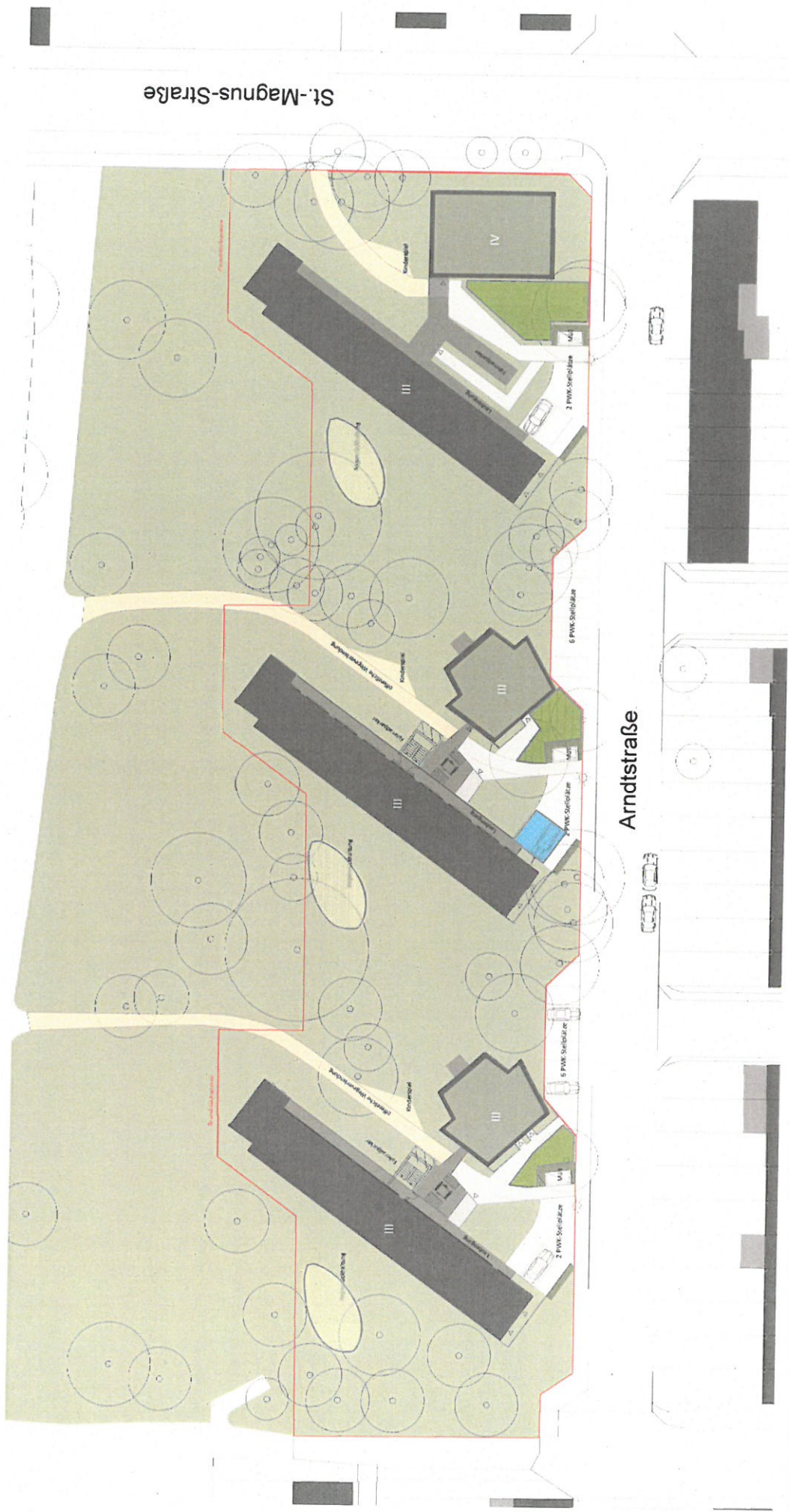
GEWOBA

Konzept Landschaftsarchitektur – Konzeptplanung 2013



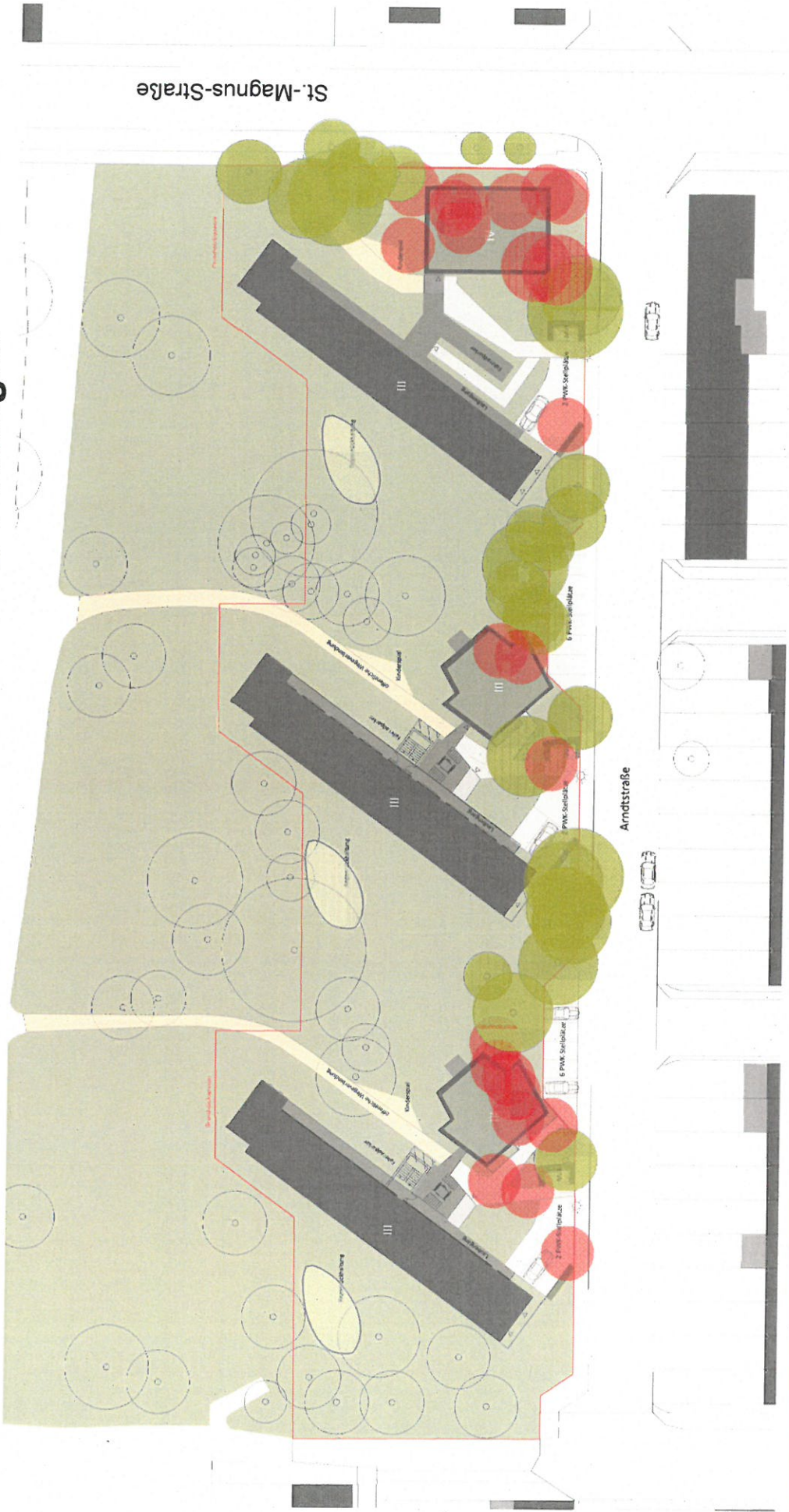
Grünflächen

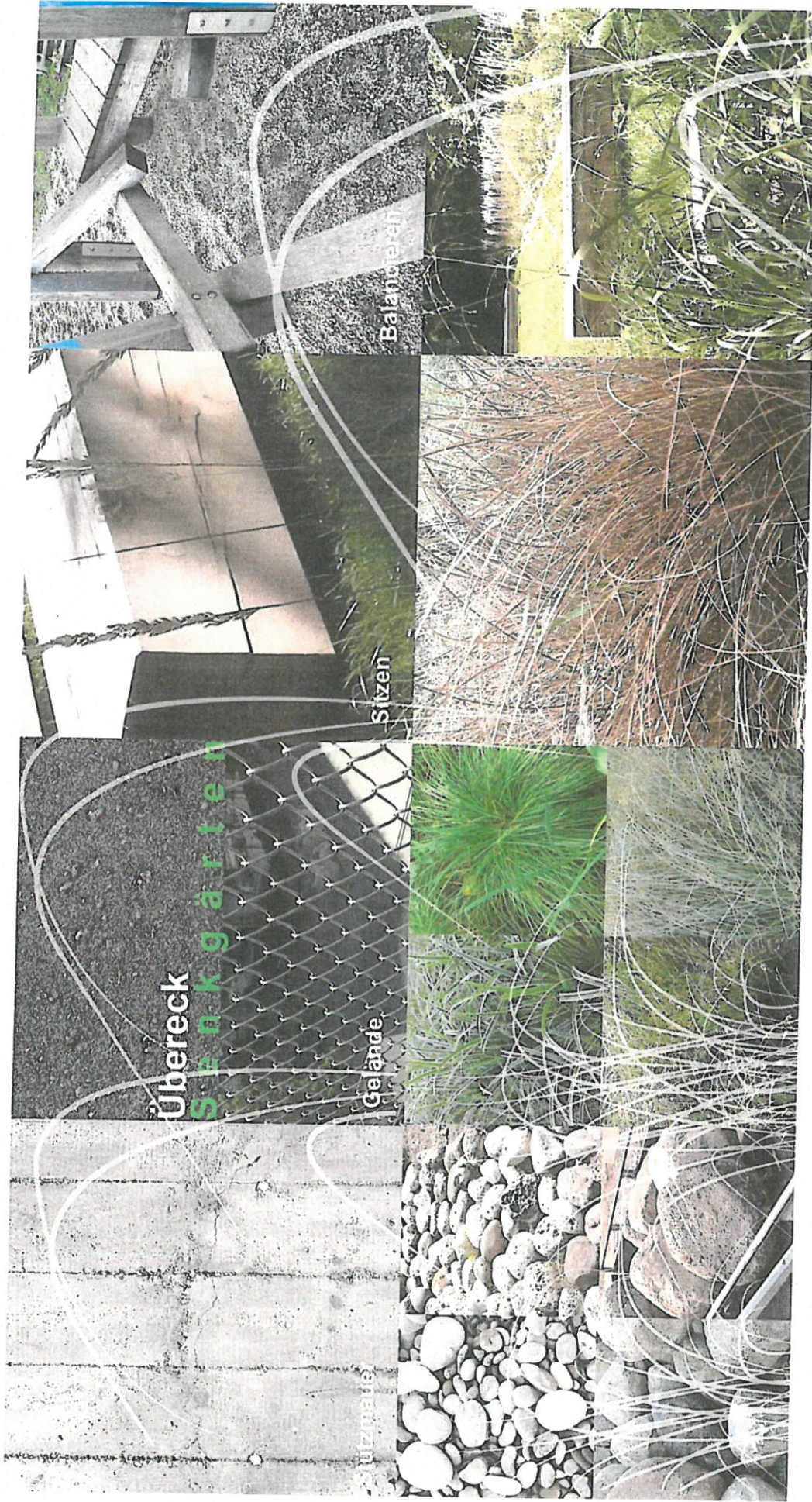
Landschaftsarchitektur



Grünflächen

Konzept Landschaftsarchitektur – Bäume: 23 Fällungen





Entwurfskonzepte

Verschattung

Versiegelung / Starkregenereignisse

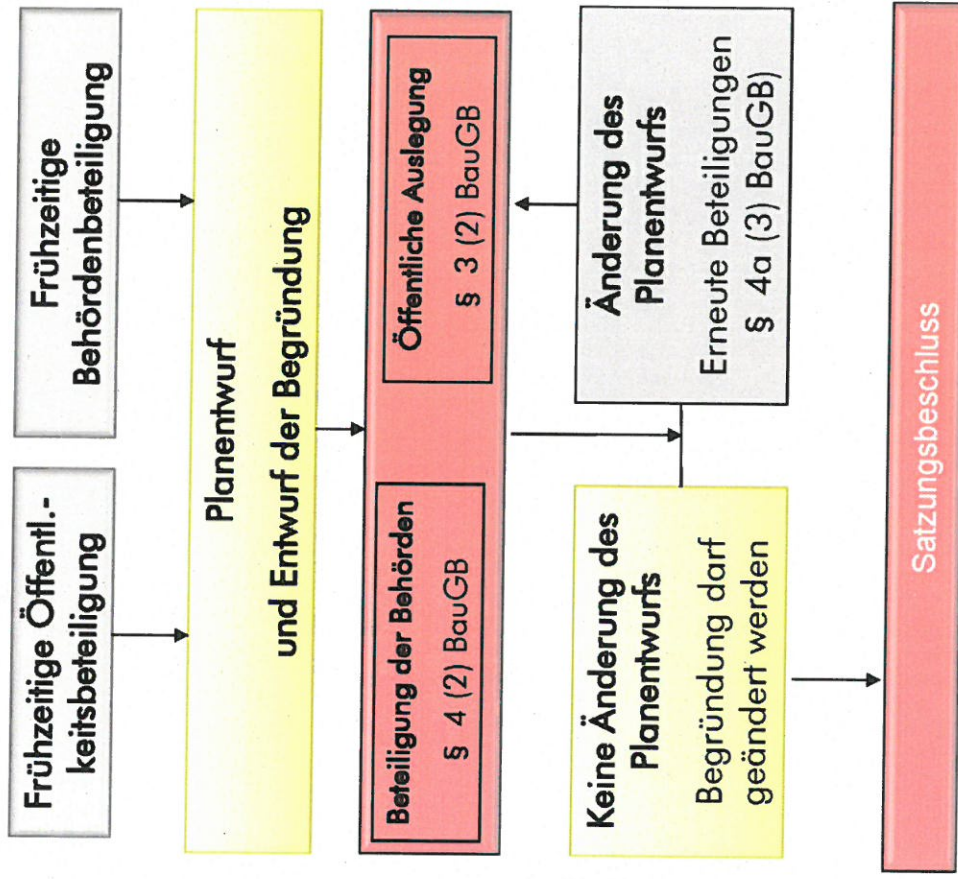
Parkraum

Grünflächen

Verfahren



Ablauf Bebauungsplanverfahren



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Stein und Grün
Senkgraben.

27.05.2014
atelier le balto

Mieterschaft

Wohnungsgemeinde in der Planung:

- 3 Wohnungen ohne Bindung
- 11 öffentlich geförderte Wohnungen

- Zielgruppen der Förderung
 - Die Förderung soll vorrangig Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zugute kommen. Das sind:
 - Haushalte mit geringen Einkommen,
 - ältere und behinderte Menschen,
 - Haushalte mit Kindern,
 - junge Menschen / Berufseinsteiger,
 - alternative gemeinschaftliche Wohnformen,
 - Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

Mieterschaft

Wer ist berechtigt?

- Die Berechtigung wird u.a. nach dem Einkommen bemessen.
- Das Einkommen darf aber um bis zu 60% höher als beim Berechtigungsschein (B-Schein) sein.

Beispiele für Brutto-Einkommen, bei denen die Einkommensgrenze i.d.R. eingehalten wird:

Haushaltsgröße/ Personen	Brutto-Einkommen/ Jahr, rd. €		
	Rente	Beamte	Arbeitnehmer
1	21.400	25.000	28.000
2	32.200	37.000	42.000
3		46.200	52.700
4		55.400	63.200