

Bebauungsplan 2519 A

für ein Gebiet in Bremen-Walle,
Ortsteil Überseestadt zwischen Auf
der Muggenburg, westlich
Stephanitorsbollwerk, Weser und
heutiger Hochwasserschutzlinie

Einwohnerversammlung am 25.02.2021
(§ 3 Abs. 1 BauGB)



Vorstellung Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Planungsrecht

Quartiersplanung

Ablauf

Bauherrin

Überseeinsel GmbH

Ansprechpartner: Johannes Aderholz, Sebastian Cordes

Verfahrensstelle

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)

Referat 62 – Planung, Bauordnung West

Ansprechpartnerin: Susanne Endrulat

Städtebau + Freiraumgestaltung + Verkehr / Erschließung (Quartiersplanung)

SMAQ Architektur und Stadt mit MAN MADE LAND, beide Berlin / ARGUS, Hamburg

Ansprechpartner: Sabine Müller, Andreas Quednau / Anna Lundqvist, Yana Korolova / Daniela Kind, Christian Scheler

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartnerin: Nicole Braun

Akteursvorstellung



Aufstellungsbeschluss
B-Plan 2519 (aus Mai 2019;
 jetzt Teilung in 2519A und 2519B)

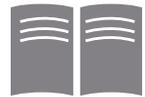


Frühzeitige
Behördenbeteiligung
 bis 14.07.2020

Durchführung Wettbewerbe
 bis Herbst 2020



Vorstellung Beirat /
Einwohnerversammlung
 25.02.2021



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

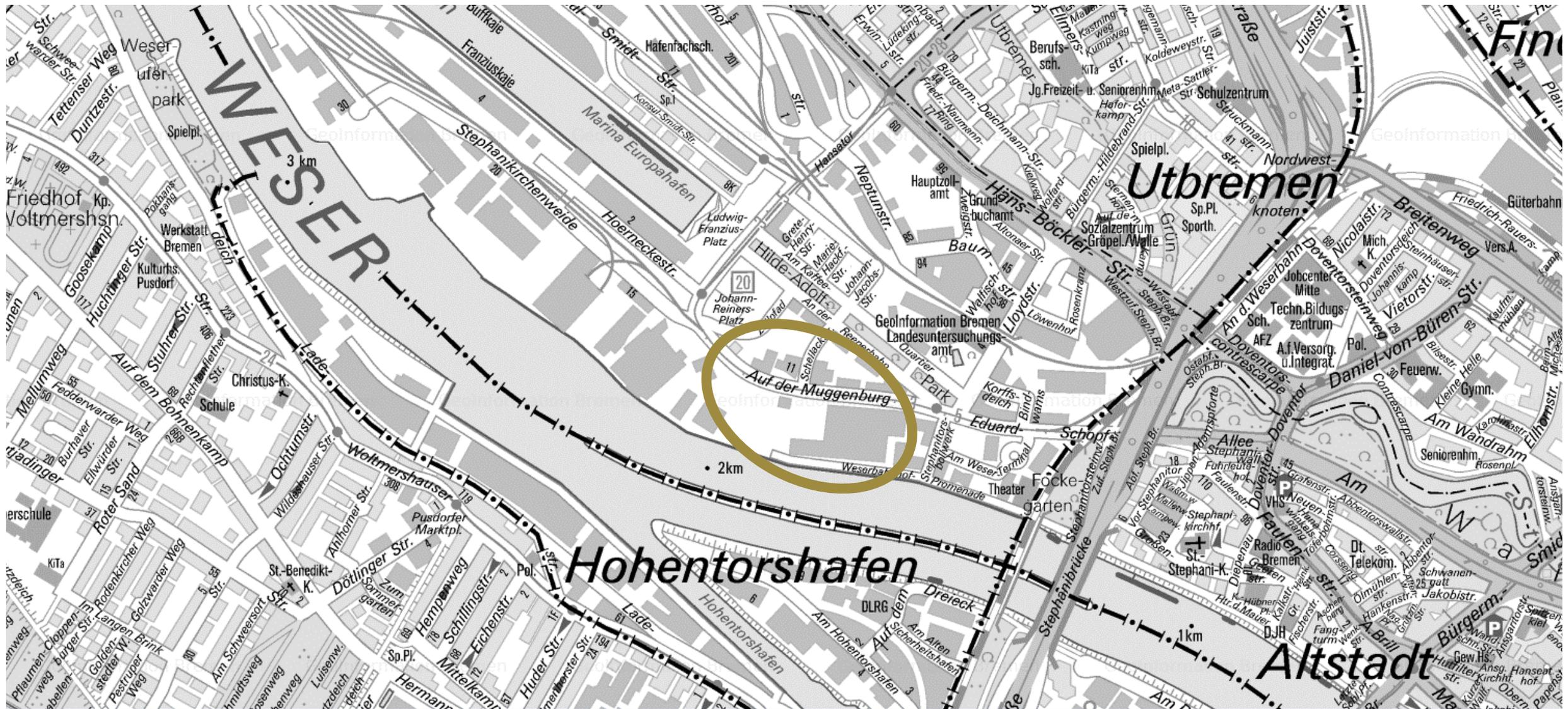
Satzungsbeschluss durch
Stadtbürgerschaft



Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung

Beschluss

Planverfahren



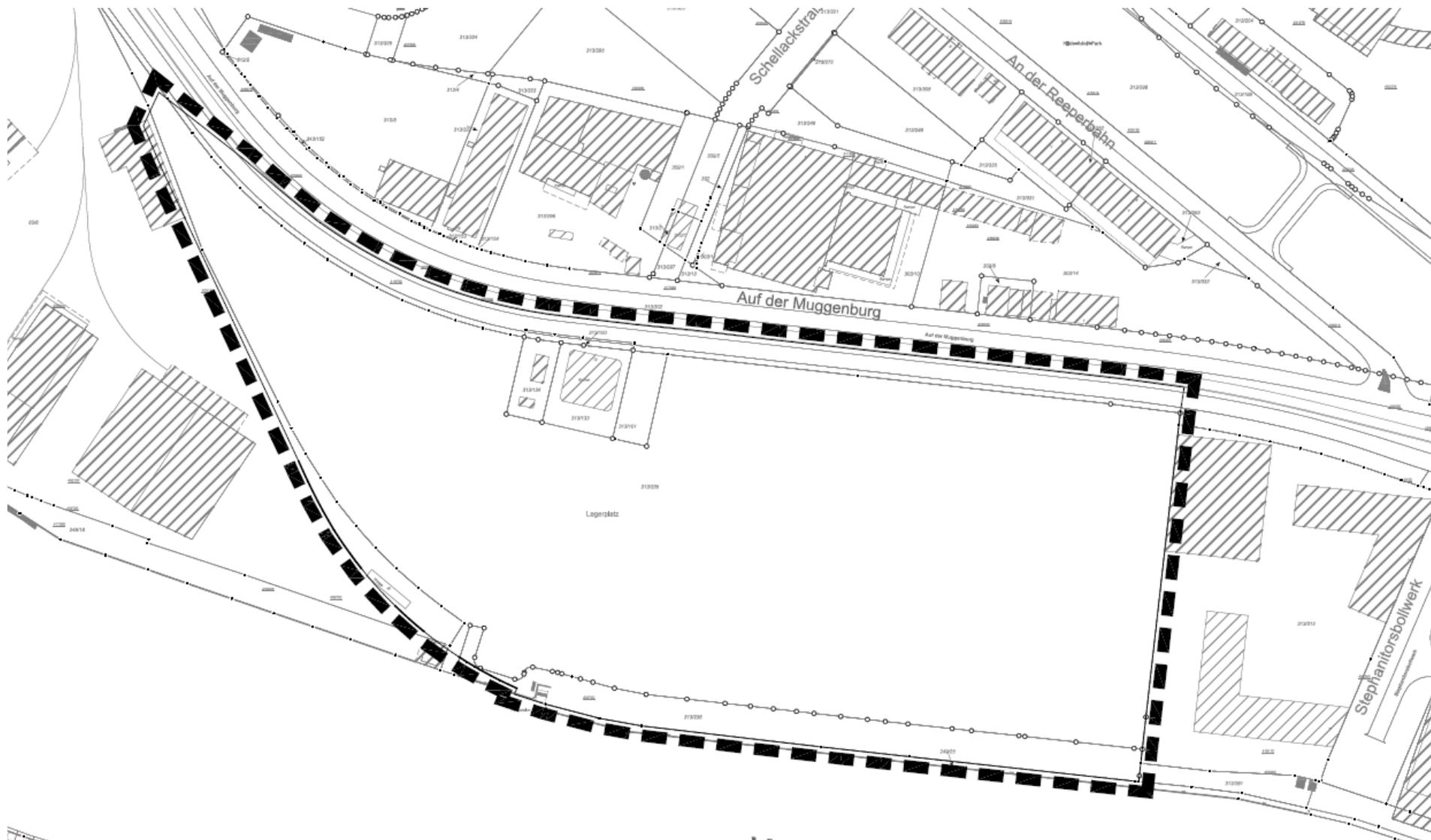
Lageplan

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A - Stand: 24.02.2021 - Online verfügbar bis 11.03.2021



- Östlicher Teil des ehem. Kellogg-Werksgeländes
- Westlich des WPD-Firmengeländes bis zu ehemaligem Silo und Reishalle
- Mit südlichen Teilflächen der Straße Auf der Muggenburg
- Promenade an der Weser
- Rd. 4,4 ha

Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan 2519A

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet



Luftbild

Quelle: bremen.virtualcitymap.de

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A – Stand: 24.02.2021 – Online verfügbar bis 11.03.2021



Blickrichtung vom östlich angrenzenden WPD-Firmengelände Richtung ehem. Silo

Quelle: ÜSI GmbH 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A – Stand: 24.02.2021 – Online verfügbar bis 11.03.2021



Blickrichtung vom östlich angrenzenden WPD-Firmengelände Richtung ehem. Silo

Quelle: ÜSI GmbH 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A – Stand: 24.02.2021 – Online verfügbar bis 11.03.2021



Promenade

Quelle: BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A – Stand: 24.02.2021 – Online verfügbar bis 11.03.2021



Promenade

Quelle: BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A – Stand: 24.02.2021 – Online verfügbar bis 11.03.2021



Auf der Muggenburg

Quelle: BPW Stadtplanung

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A – Stand: 24.02.2021 – Online verfügbar bis 11.03.2021



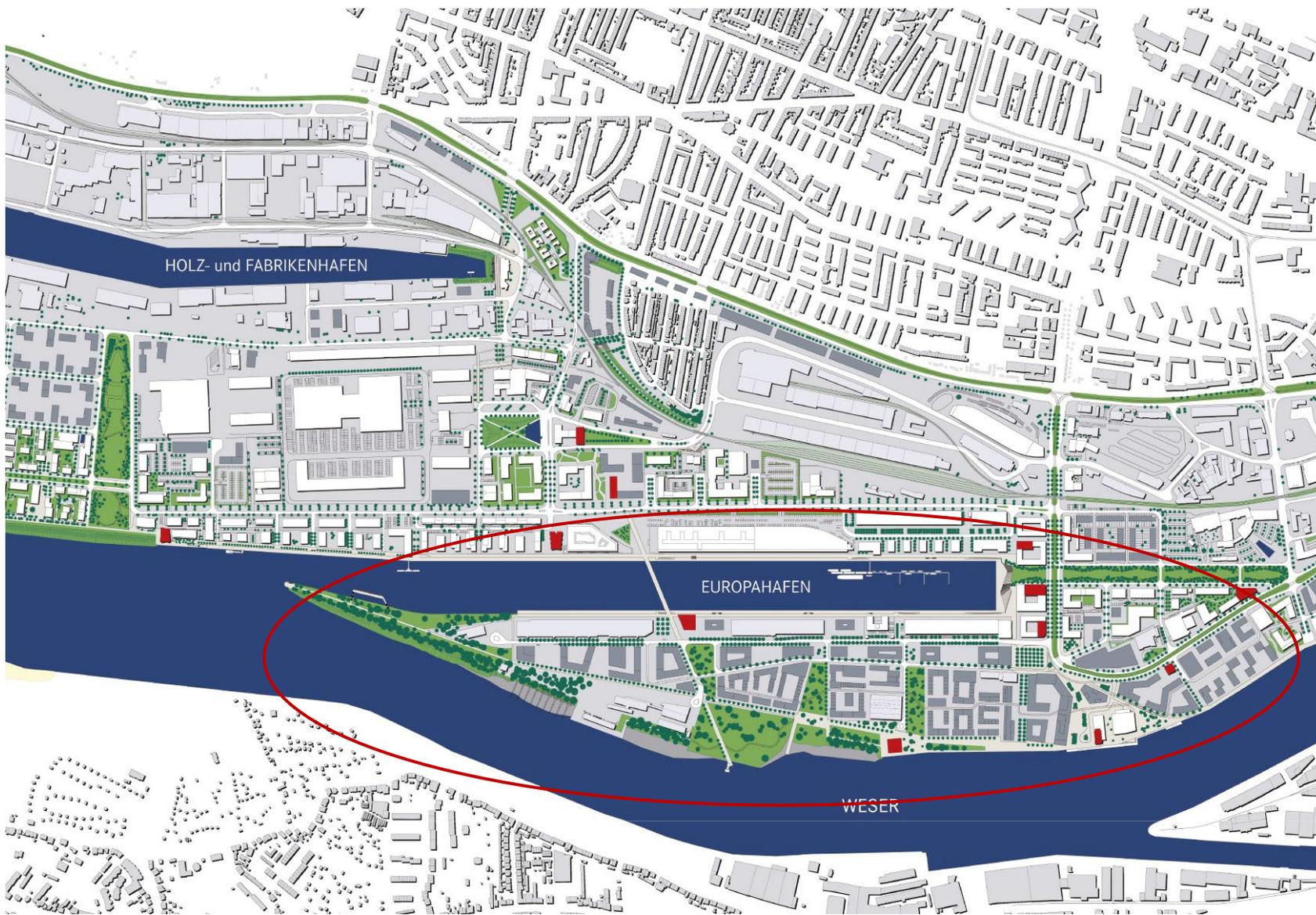
Modell Plangebiet und Umgebung

Quelle: Jan Rathke / WFB

Plangebiet + Umgebung

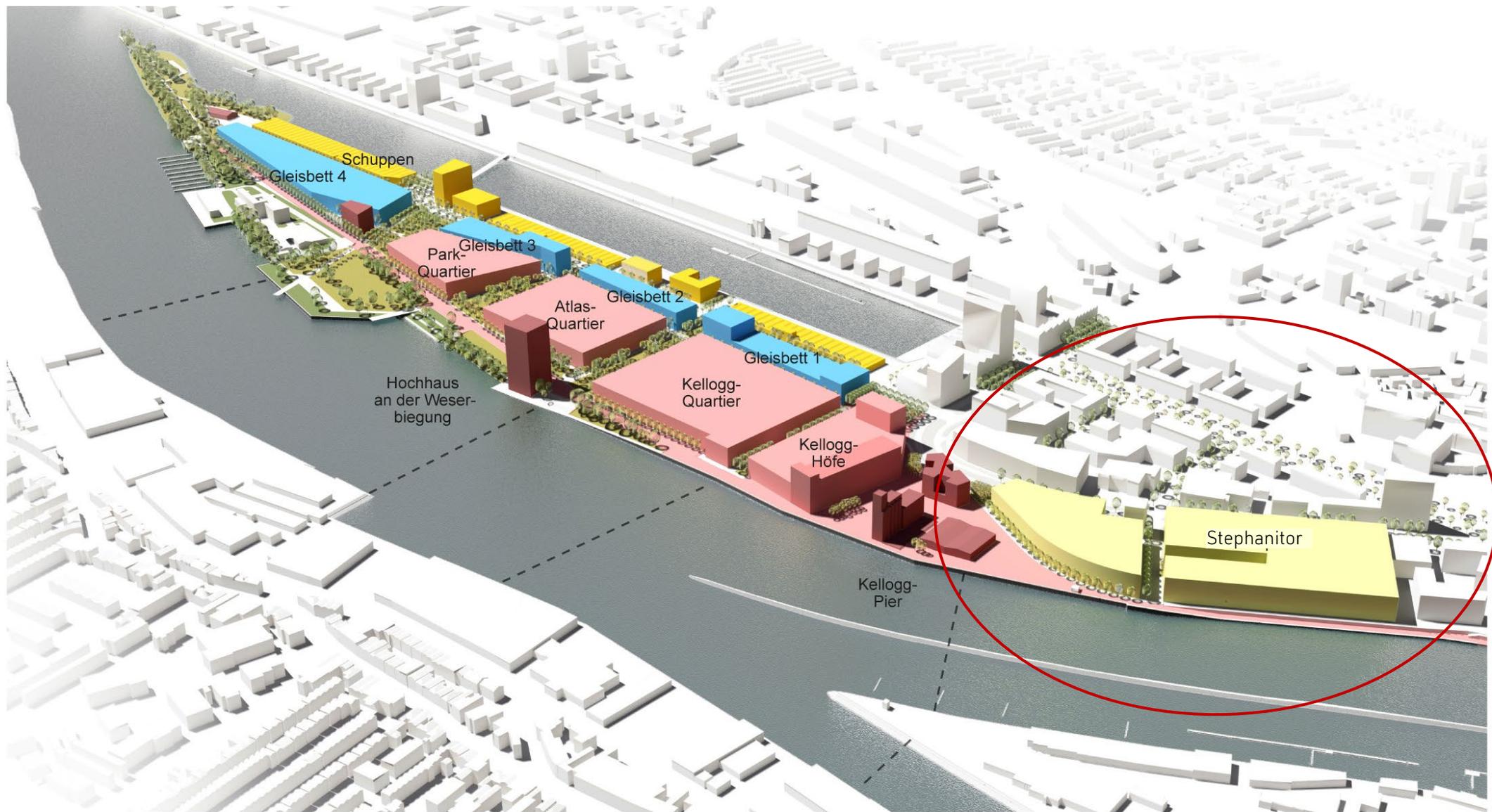
BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A - Stand: 24.02.2021 - Online verfügbar bis 11.03.2021



- Rahmenplan für die rd. 41,5 ha große Überseeinsel.
- Wurde Ende 2019 von den zuständigen Deputationen Bau und Wirtschaft politisch beschlossen.
- Definiert die wesentlichen Grundzüge der Entwicklung im Maßstab 1:2.000.
- Neben Städtebau-, Nutzungs- und Freiraumkonzept sind auch Ziele für ein nachhaltiges Verkehrs- und Mobilitätskonzept festgelegt (weitgehend autofrei, Förderung alternativer Mobilitätsangebote auf Grundlage von Mobilitätskonzepten).

Rahmenplan Überseeinsel und Einbindung in die Überseestadt



Rahmenplan Überseeinsel - Quartiere



→ Rahmenplan wird für die einzelnen Teilquartiere in **Quartiersplanung** weiter ausgearbeitet und diese mit **B-Plänen** gesichert

Rahmenplan Überseeinsel - Städtebauliches Konzept und Silhouette

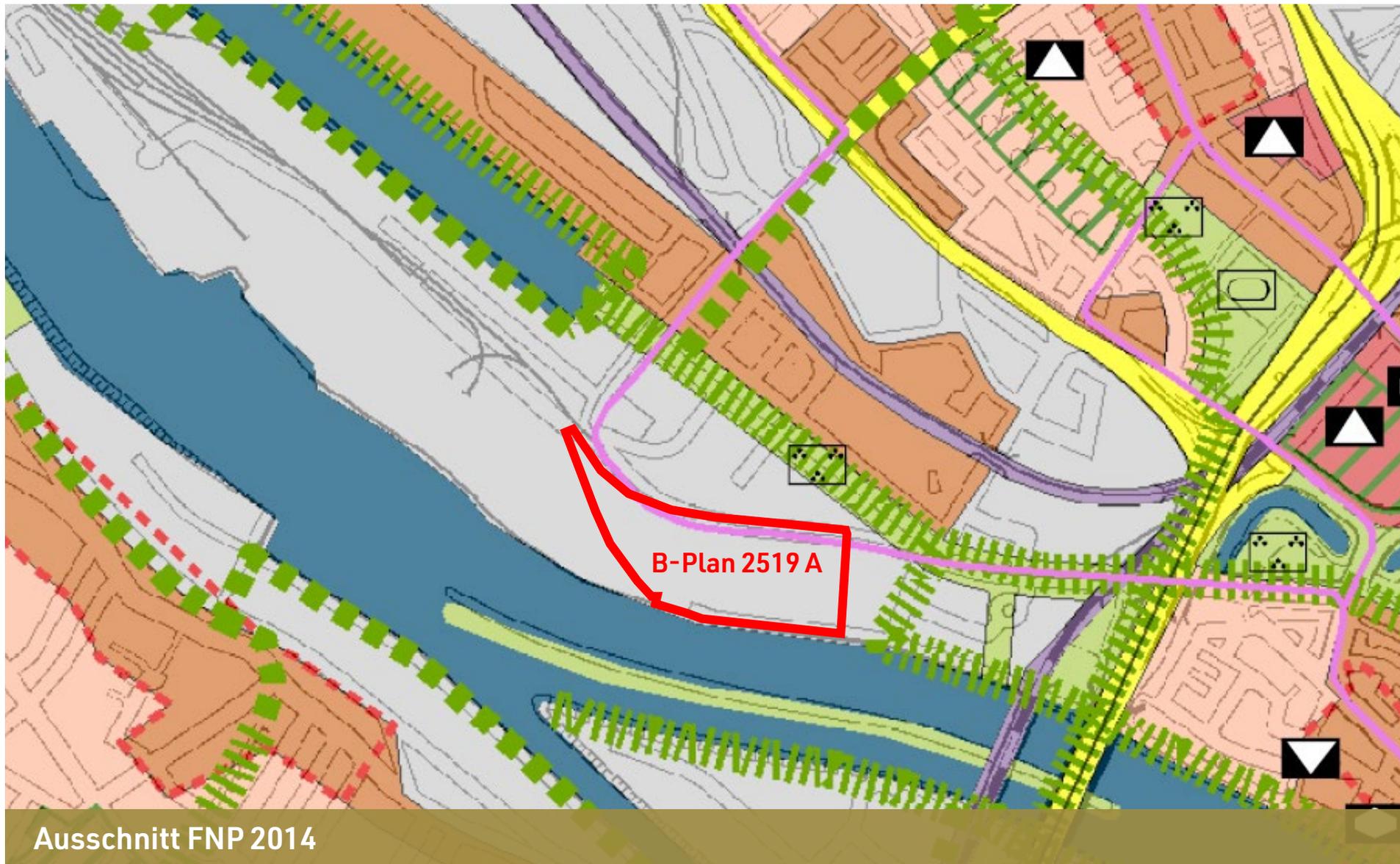
BPW Stadtplanung

Bebauungsplan 2519 A - Stand: 24.02.2021 - Online verfügbar bis 11.03.2021

- Stephanitor soll ein **lebendiges, gemischt genutztes Stadtquartier** mit einer **urbanen Nutzungs- und Bebauungsdichte** und **attraktiven Freiräumen** werden, das der Lage im direkten Anschluss an die Innenstadt Rechnung trägt.
- Schaffung von **Wohnraum und Gewerbeflächen** für verschiedene Zielgruppen.
- Es soll – im Sinne der Gesamtentwicklung der Überseeinsel – ein **weitgehend autofreies Quartier** mit funktionaler Nutzungsmischung und innovativen wie nachhaltigen energetischen und servicebezogenen Konzeptionen entstehen.
- Fortführung der **Promenade** in Richtung Europahafen als wichtige Verbindung für den **Fuß- und Radverkehr**.
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch weitere attraktive Wegeverbindung – Stephanitor soll ein **durchlässiges Quartier** werden.
- Schaffung eines **attraktiven und vielfältigen Freiraumangebots** mit einer robusten Durchgrünung und einem nachhaltigen Entwässerungskonzept.
- Sicherung einer **hohen städtebaulichen, hochbaulichen und freiraumgestalterischen Qualität** durch Wettbewerbe.

Anlass und Ziele für die Quartiersplanung Stephanitor

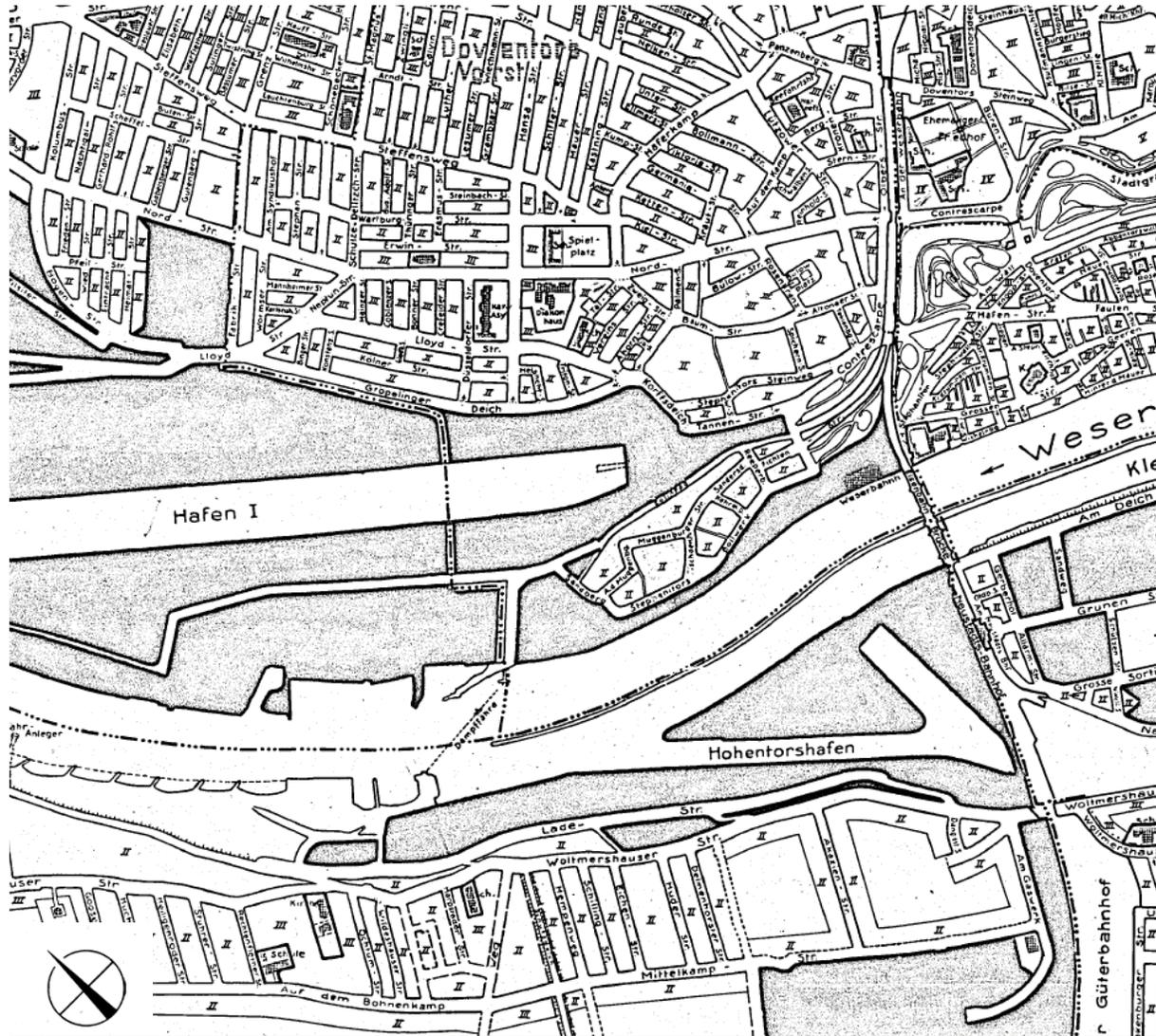
Planungsrecht



Darstellung im geltenden FNP als **Gewerbliche Baufläche**

→ Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Anpassung an die Inhalte der Rahmenplanung ein separates Verfahren durchgeführt (23. FNP-Änderung).

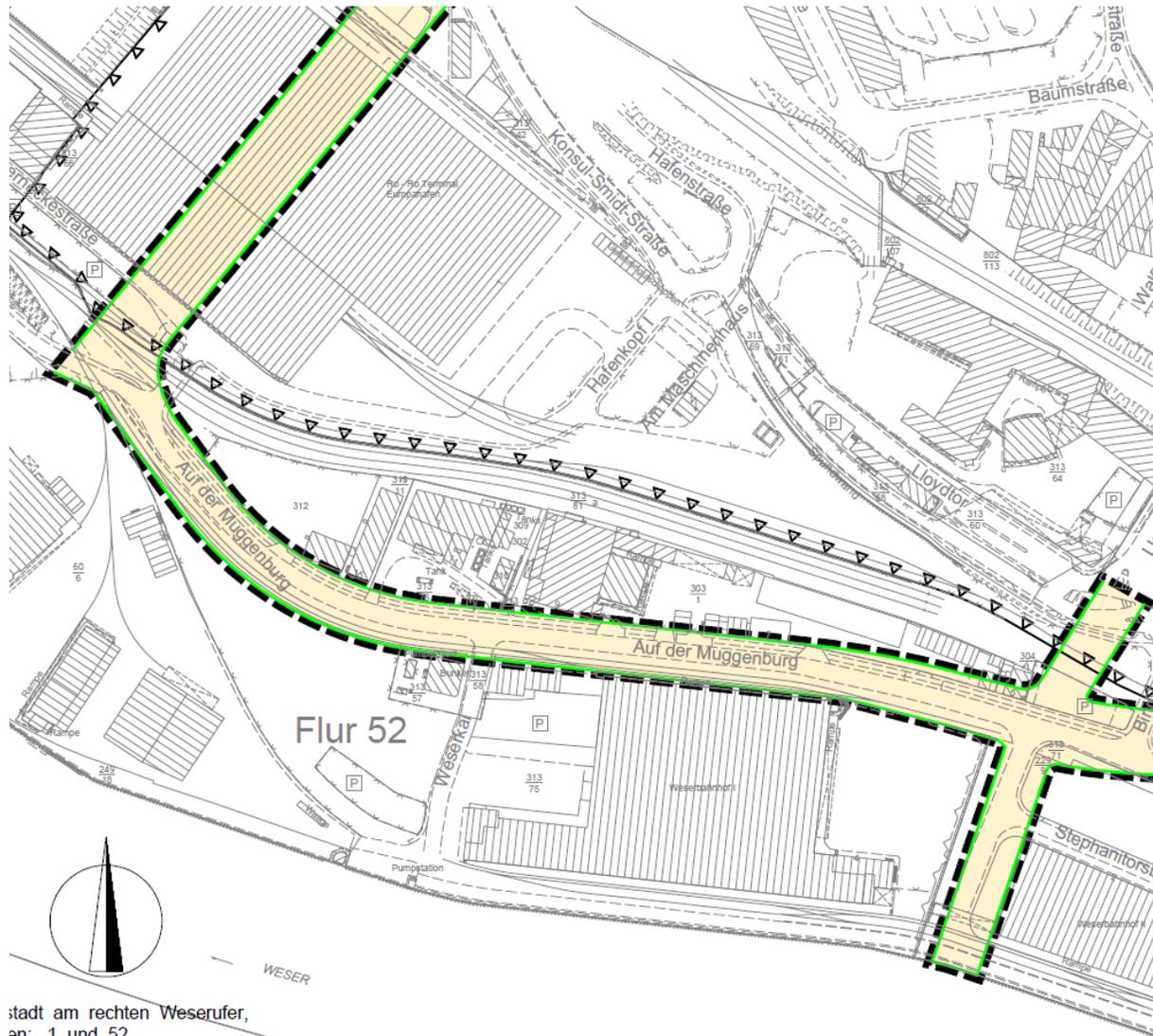
Planungsrecht – Flächennutzungsplan 2014



Ausschnitt Staffelbau- und Gewerbeplan

- Aus dem Jahr 1921
- Überwiegend Gewerbeklasse II und Baustaffel 6
→ ~ Gewerbegebiet bzw. Zwischenstufe aus Gewerbe- und Mischgebiet gem. geltender BauNVO
- Entlang der Weser in kleinen Teilbereichen Gewerbeklasse I → ~ Industriegebiet gem. geltender BauNVO

Planungsrecht – Staffelbau- und Gewerbeplan

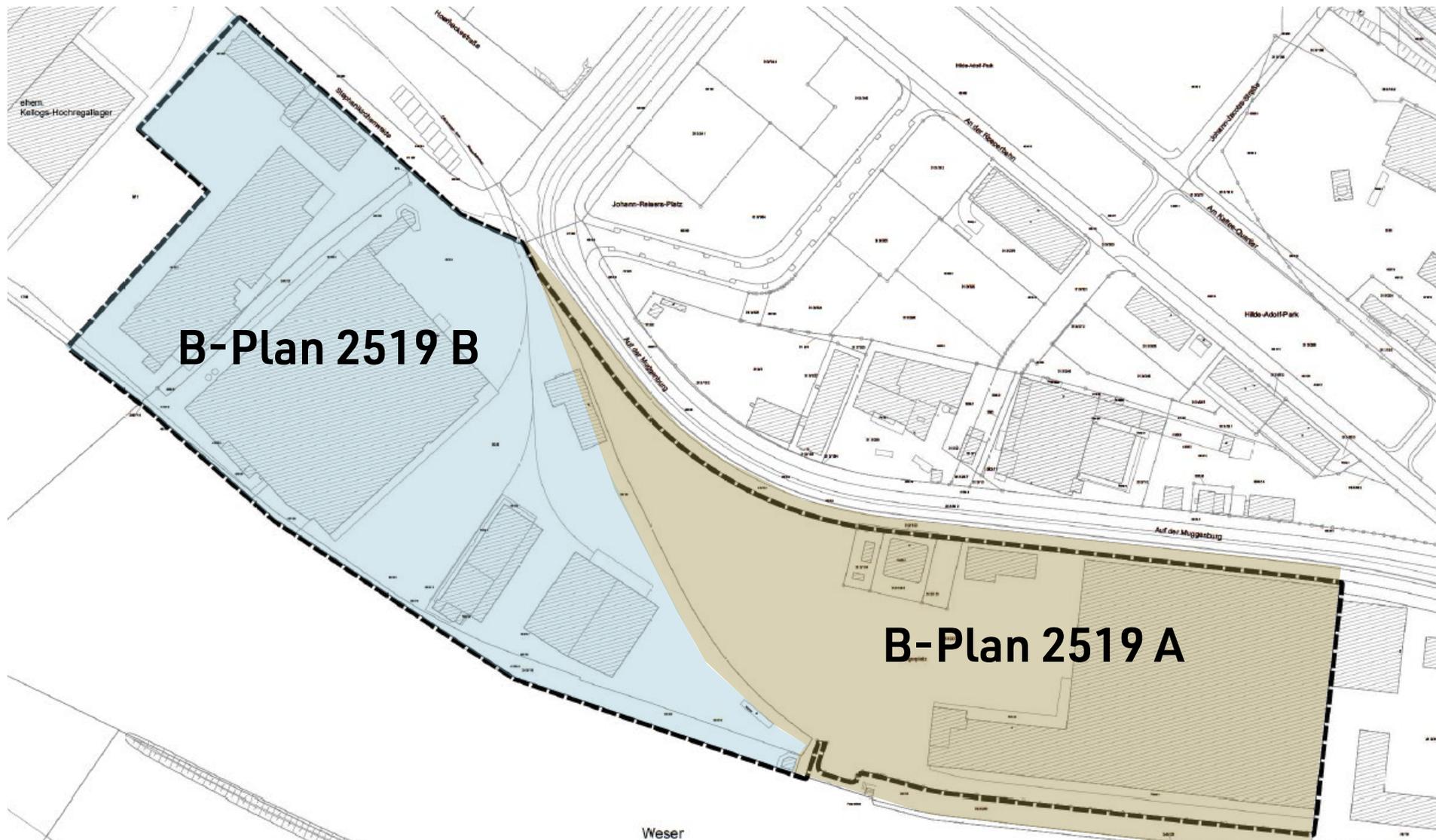


stadt am rechten Weserufer,
en: 1 und 52

Ausschnitt B-Plan 2280

- Aus dem Jahr 2003
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Planungsrecht – Bebauungsplan 2280



B-Plan 2519 B

B-Plan 2519 A

Abgrenzung Geltungsbereiche B-Plan 2519 A und B-Plan 2519 B

Teilung in Aufstellung befindlicher B-Plan 2519

Quartiersplanung



Quartiersplanung (Januar 2021)

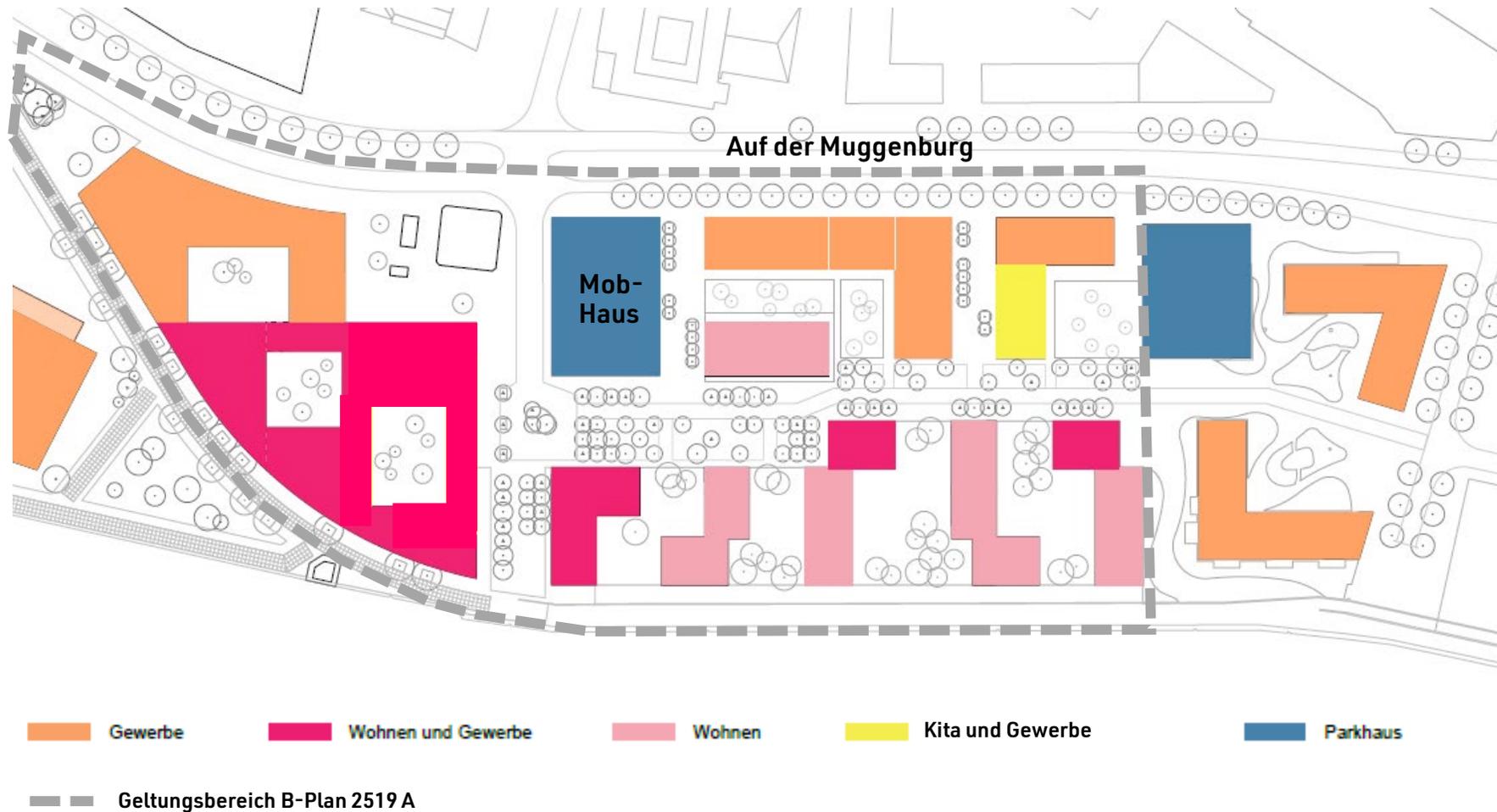


Quartiersplanung (Januar 2021)



- Entlang Auf der Muggenburg: flankierende überwiegend sechsgeschossige Bebauung mit Schallschutzwirkung auch für die dahinter liegenden Gebäude und Freiräume
- Erhalt Hochbunker und westlich angrenzende Trafo-Station
- Gebäude im Westen: Nachzeichnen des bogenförmigen Gleisverlaufs des ehemaligen Weserbahnhofs; Bebauung staffelt sich von sechs Geschossen an Auf der Muggenburg auf fünf bzw. vier Geschosse in Richtung Weser
- senkrecht zur Weser stehende fünf- bis achtgeschossige Zeilengebäude, die mit Versätzen die Freiräume und Blickbeziehungen gestalten

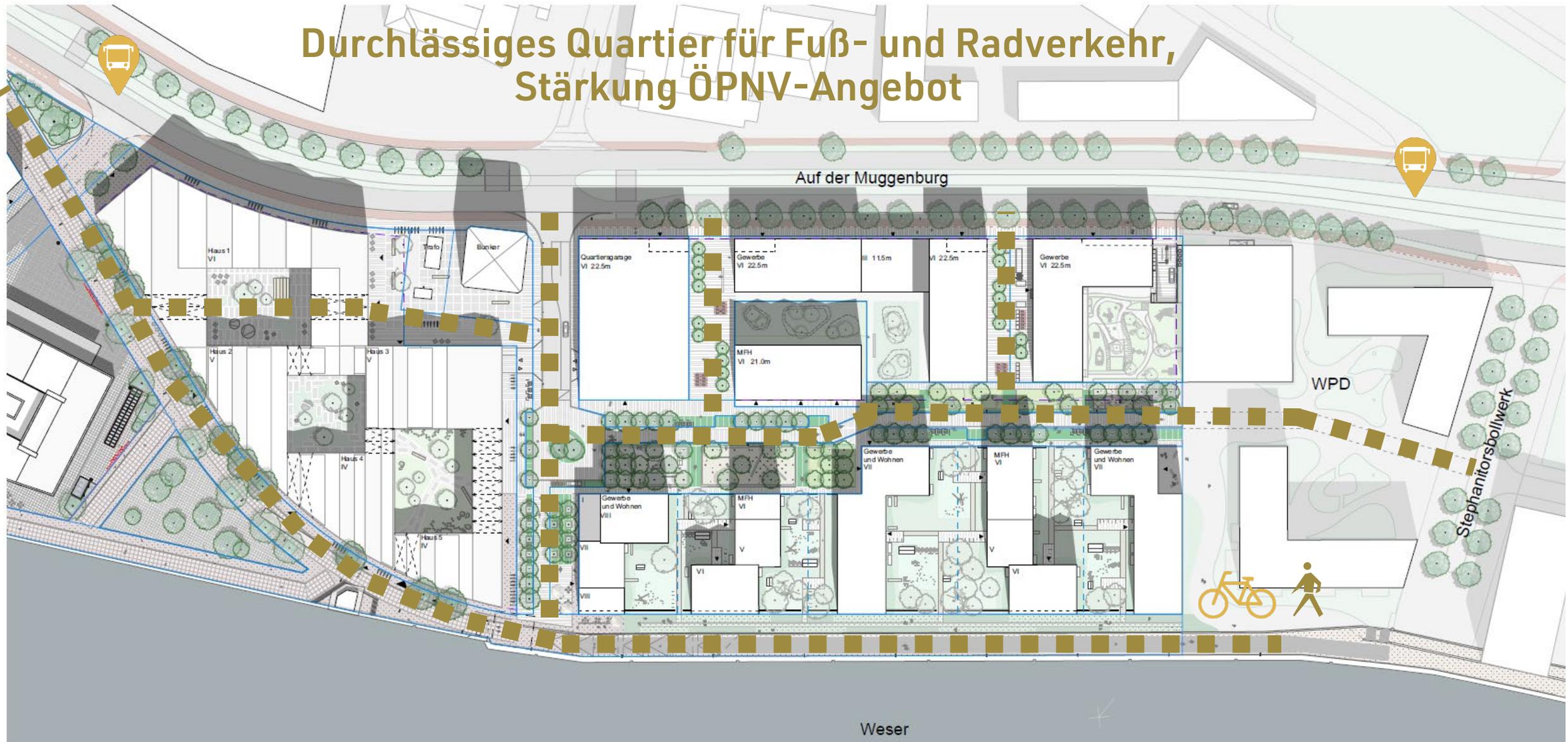
Quartiersplanung (Januar 2021)



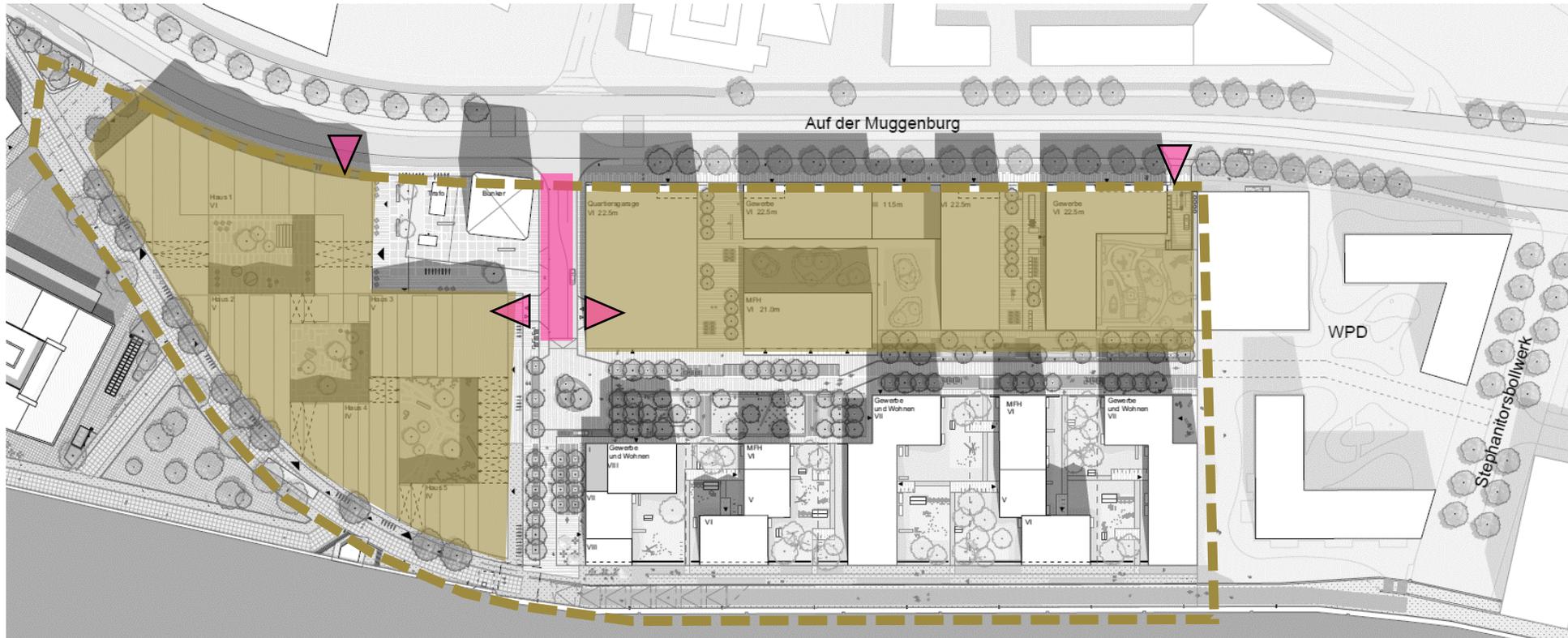
- Entlang Auf der Muggenburg überwiegend gewerbliche, gesundheits- und mobilitätsbezogene Angebote
- Mobilitätshaus mit verschiedenen Angeboten alternativer Mobilitätsformen und Abstellflächen für Kfz und Fahrräder sowie quartiersbezogene Angebote
- Gebäude im Westen: Schwerpunkt an kleineren Wohnungen bzw. Apartments für Studierende und Senioren
- An der Weser: Wohnungsangebote; östlich Mobilitätshaus: weiteres Wohngebäude
- Lebendige Erdgeschosszonen sollen wichtige Wegeverbindungen betonen und zur Lebendigkeit von Stephanitor beitragen

Quartiersplanung – Nutzungskonzept (Januar 2020)

Durchlässiges Quartier für Fuß- und Radverkehr, Stärkung ÖPNV-Angebot



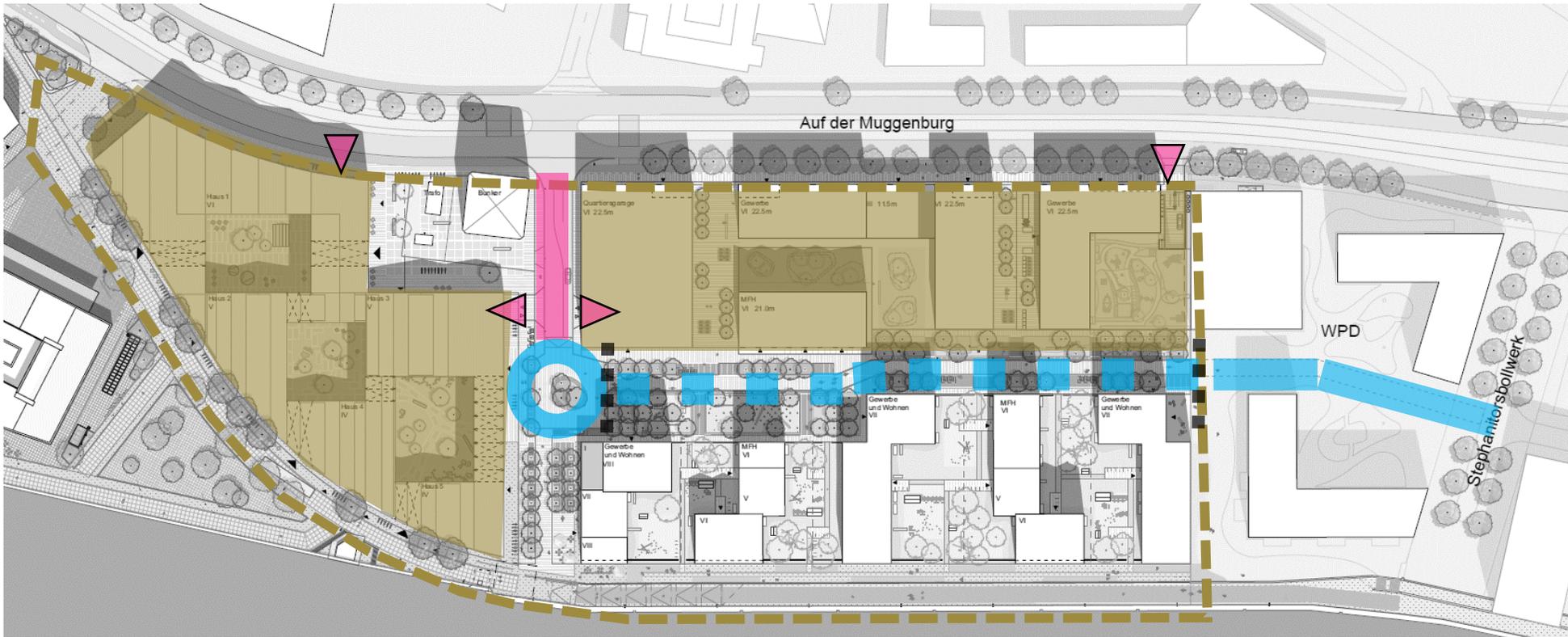
Erschließungskonzept (Januar 2021)



- Das neue Quartier soll weitgehend autofrei werden. Der Kfz-Verkehr soll auf Höhe des Mobilitätshauses in das Mobilitätshaus bzw. in zwei Tiefgaragen geleitet werden.



Erschließungskonzept (Januar 2021)



- Erschließung im Separationsprinzip
- Erschließung im Mischprinzip
- Erschließung im Mischprinzip (zufahrtsbeschränkt durch Poller)
- Zufahrt Tief- / Hochgarage
- Tief- / Hochgarage

- Das neue Quartier soll weitgehend autofrei werden. Der Kfz-Verkehr soll auf Höhe des Mobilitätshauses in das Mobilitätshaus bzw. in zwei Tiefgaragen geleitet werden.
- Die quartiersinterne Erschließung bleibt weitgehend dem Fuß- und Radverkehr, mobilitätseingeschränkten Personen, Müll- und Rettungsfahrzeugen sowie einzelnen Lieferverkehren vorbehalten.

Erschließungskonzept (Januar 2021)

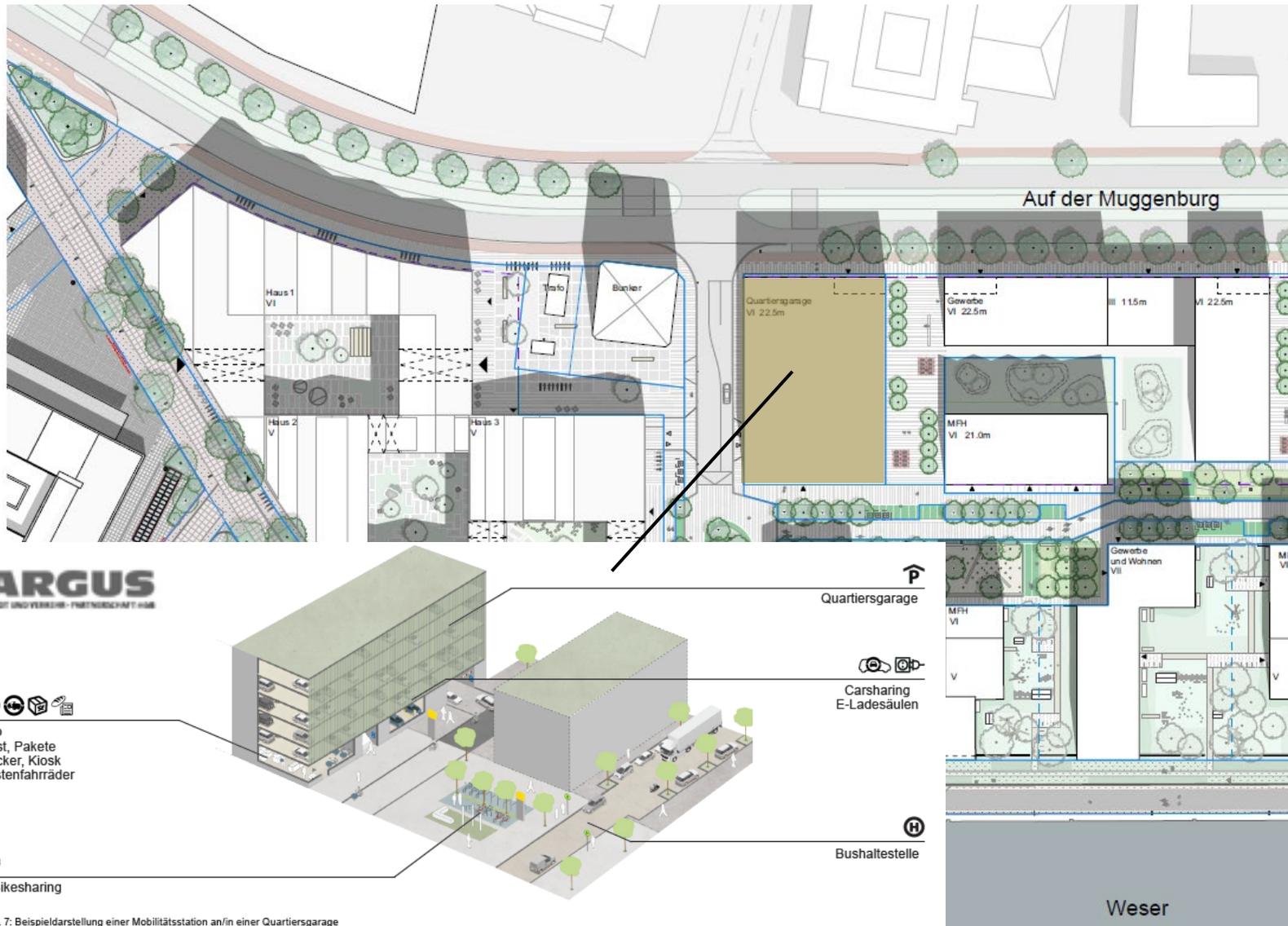


Abb. 7: Beispieldarstellung einer Mobilitätsstation an/in einer Quartiersgarage

- Wesentlicher Baustein ist das Mobilitätshaus, in dem Angebote wie CarSharing, BikeSharing, inkl. Lastenfahrräder oder Ladeinfrastruktur für E-Mobilität untergebracht werden sollen.
- Ergänzend sollen im Mobilitätshaus quartiersbezogene Angebote wie eine Paketstation geschaffen werden, um Zustellverkehre frühzeitig abzufangen und für die Bewohnerinnen und Bewohner kurze Wege zu ermöglichen.

Verkehrs- und Mobilitätskonzept (Prinzipdarstellung)

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise

