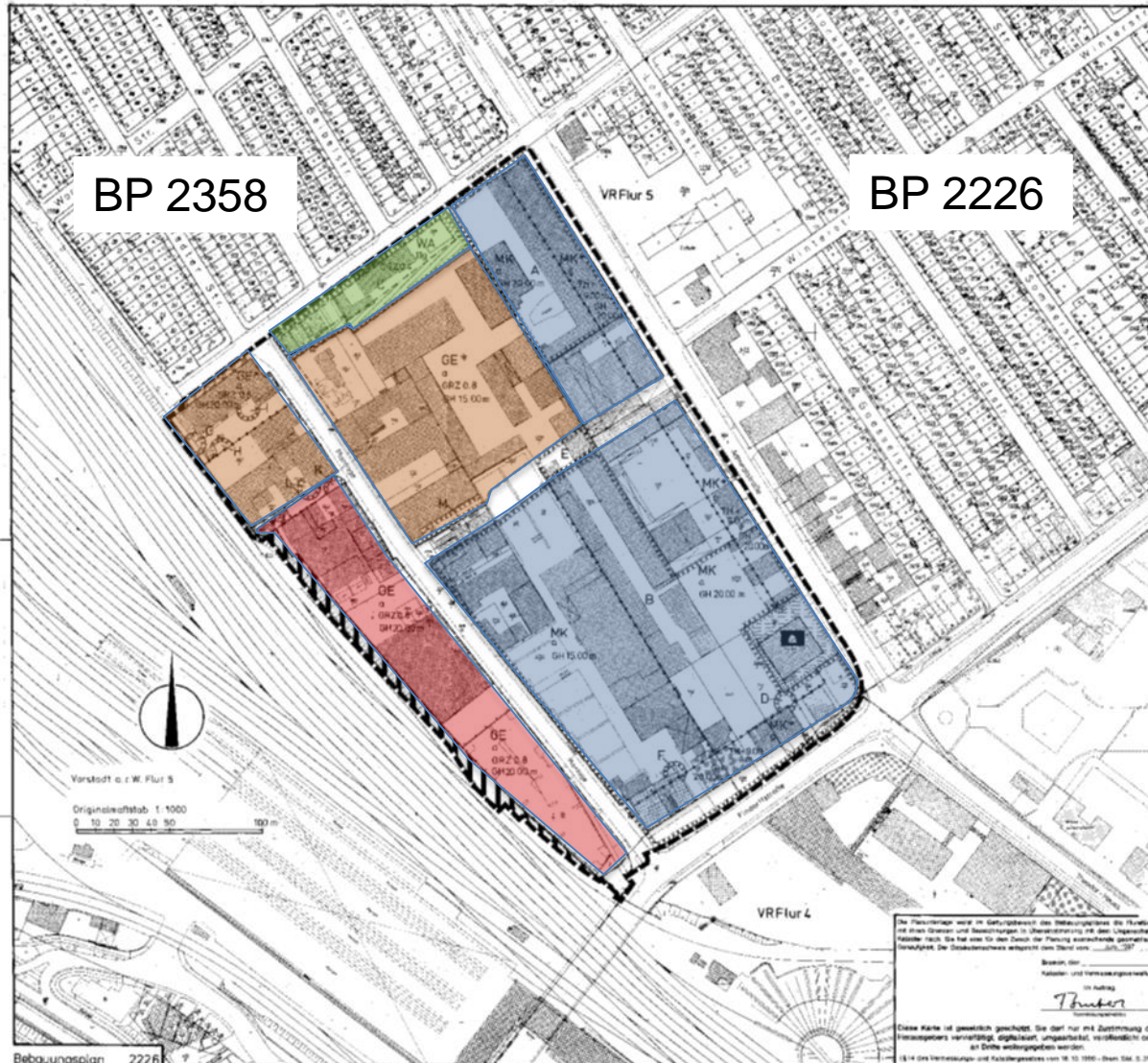


Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Fachausschusssitzung „Bau, Verkehr und Umwelt“ am 11.11.2014

Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan 2226



BP 2226,
rechtskräftig seit 09.12.2004

> Art der Nutzung: **MK** / **GE*** / **GE**

BP 2358,
rechtskräftig seit 23.01.2007

> Art der Nutzung: **MI**

Großflächiger Einzelhandel zulässig

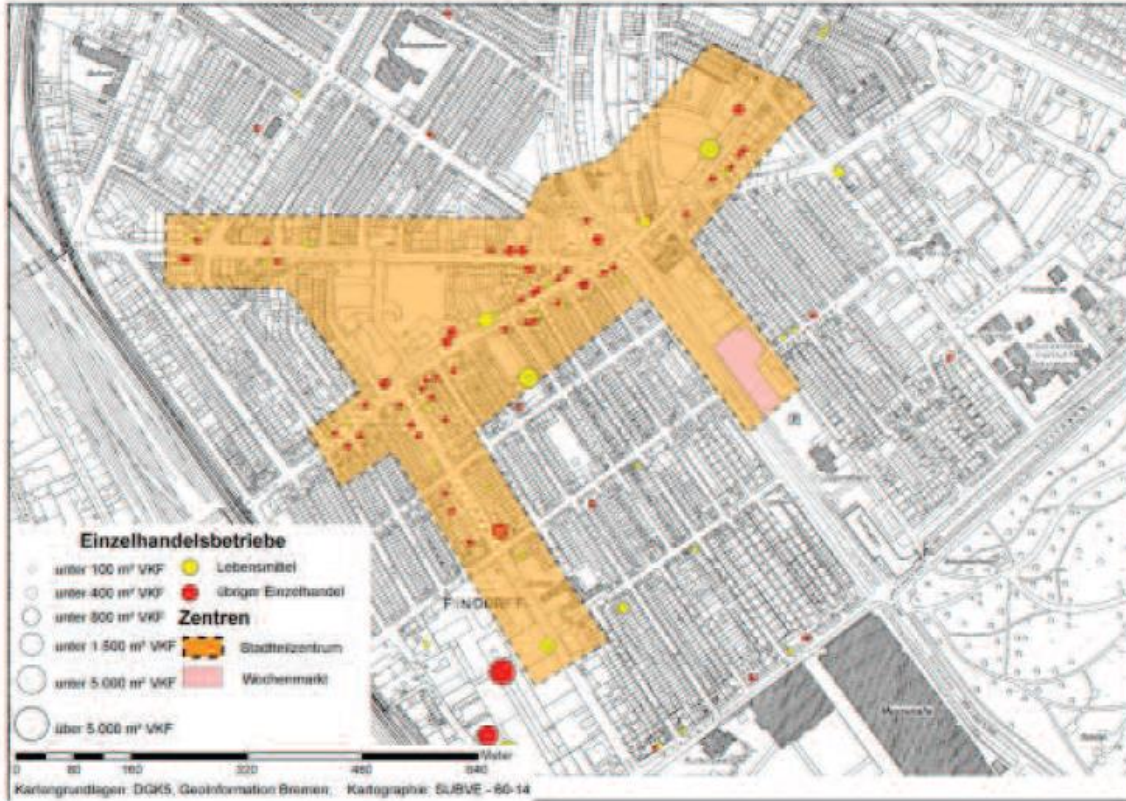
- Widerspruch zu Zielen des Zentren- u. Nahversorgungskonzeptes:
- Stärkung des Stadtteilzentrums Hemmstraße

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Zentren- und Nahversorgungskonzept

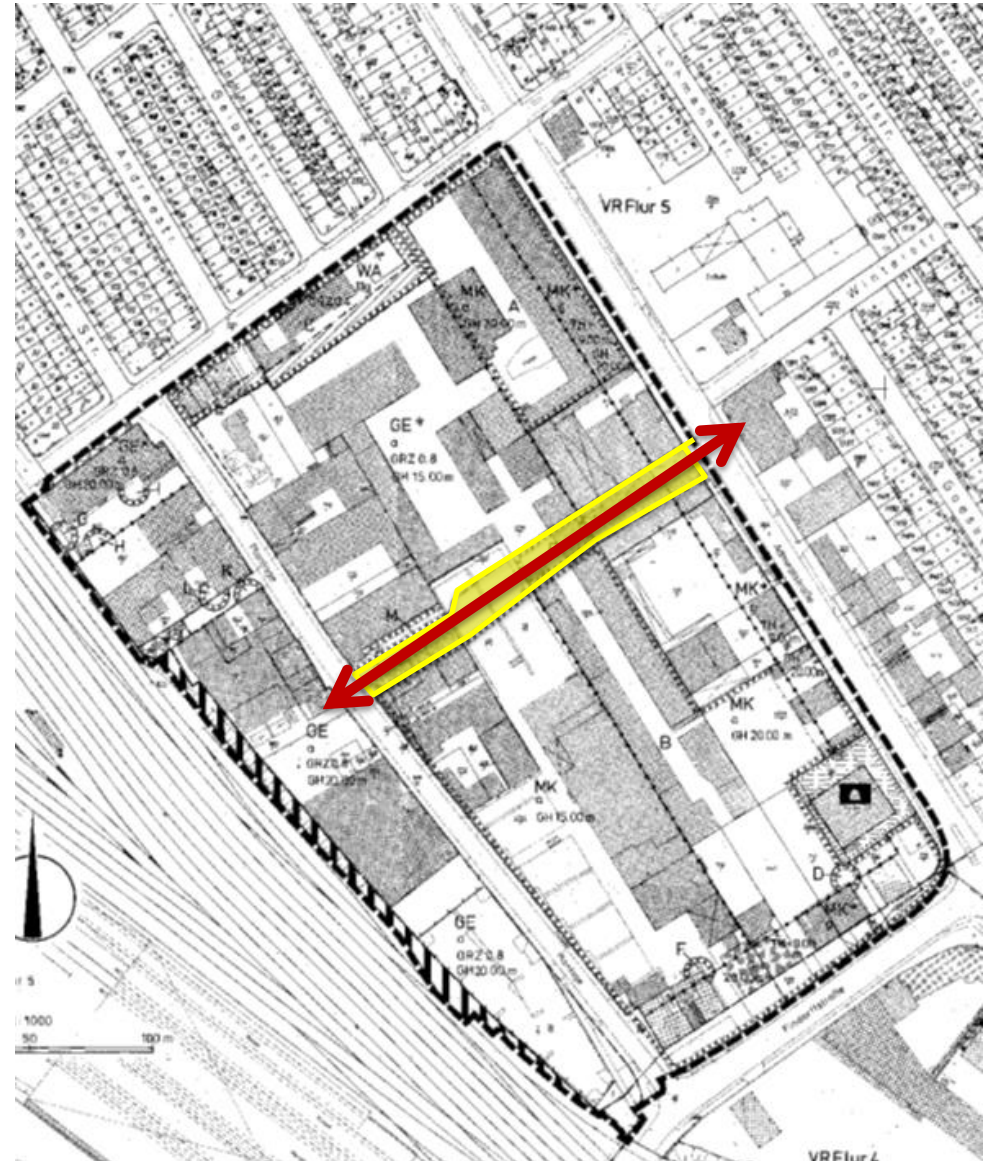
> Stadtteil Findorff

Karte 11: Stadtteilzentrum Findorff



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Planstraße im bestehenden Bplan



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Warum ein neuer Bebauungsplan?

BauGB §1, Abs. 3, Satz 1:

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen,

sobald und soweit es für die

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist.

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Anlass und Planungsziele



PLANUNGSANLASS:

- Verhinderung von großflächigem Einzelhandel!
- Umsetzung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (vom 17.11.2009) als städtebauliche Entwicklungsplanung

PLANUNGSZIELE:

- Aufwertung des Quartiers
- Stärkung der Wohnfunktion, wo möglich
- Stärkung der Kreativwirtschaft
- Bestandsschutz des ansässigen Gewerbes
- **Gegliedertes Mischgebiet**
- **Gewerbegebiet entlang Bahngleis**

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Status quo



PLANTAGE HEUTE:

- Große Brachflächen im Inneren
- Heterogene Struktur
- Nahezu vollständige Versiegelung
- Kein Grün
- Keine Aufenthaltsräume
- Keine Durchwegung möglich
- Geringe Wahrnehmung im Stadtteil

POTENTIALE:

- Kreativwirtschaftliche Pioniere
- Nachfrage als Wohnstandort
- Zentrale Innenstadtlage
- Sehr gute verkehrliche Anbindung
- Nähe zum Bürgerpark / Torfkanal

Innenstadtkonzept 2025

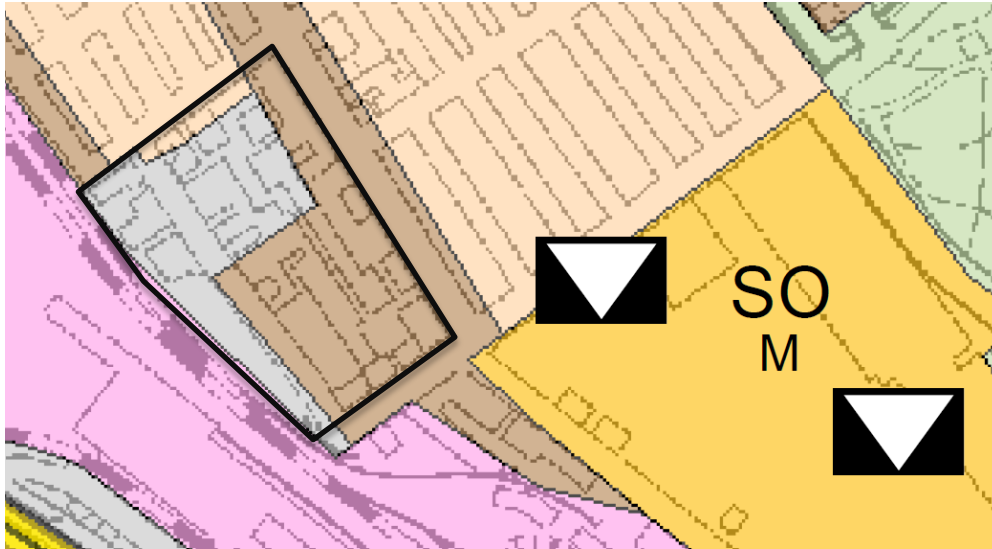
Innenstadtkonzept 2025

„Ziel ist es, die Plantage stärker zu profilieren und als innovatives Wohn- und Dienstleistungsquartier unter Erhalt der signifikanten, denkmalgeschützten Industriebauten weiter zu entwickeln.“

...Neben der baulichen Aufwertung des Quartiers sind attraktive öffentliche Räume, Grünflächen und Quartiersdurchwegungen zu gestalten.“

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Flächennutzungsplan



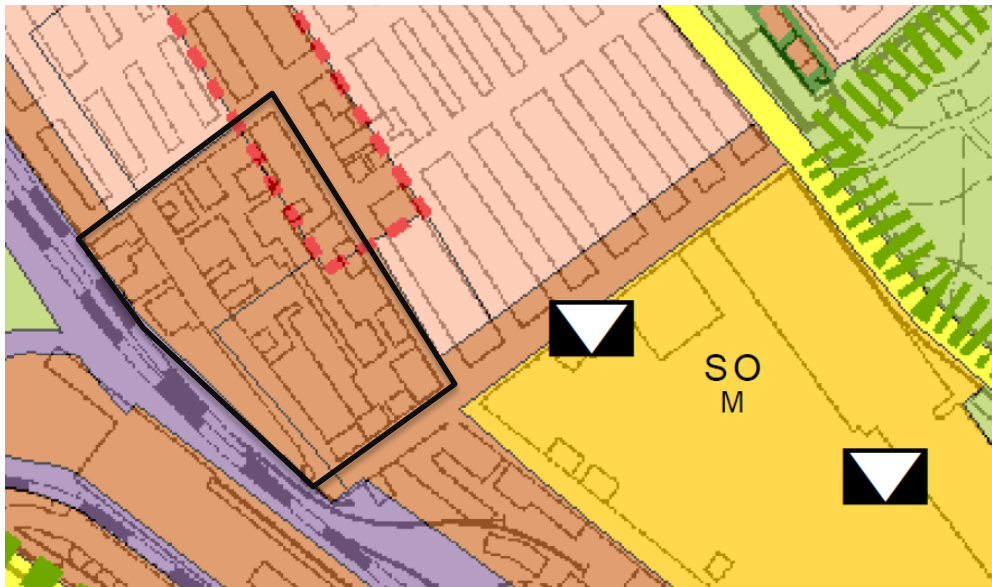
FNP

Stand 2001, fortgeschrieben

Grau: gewerbliche Bauflächen

Braun: gemischte Bauflächen

Beige: Wohnbauflächen



FNP

Stand Auslegung 20.02.2014

Braun: gemischte Bauflächen

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Analyse | Nutzungen Bestand



Potenzialanalyse PLANTAGE Findorff

Nutzungen Bestand

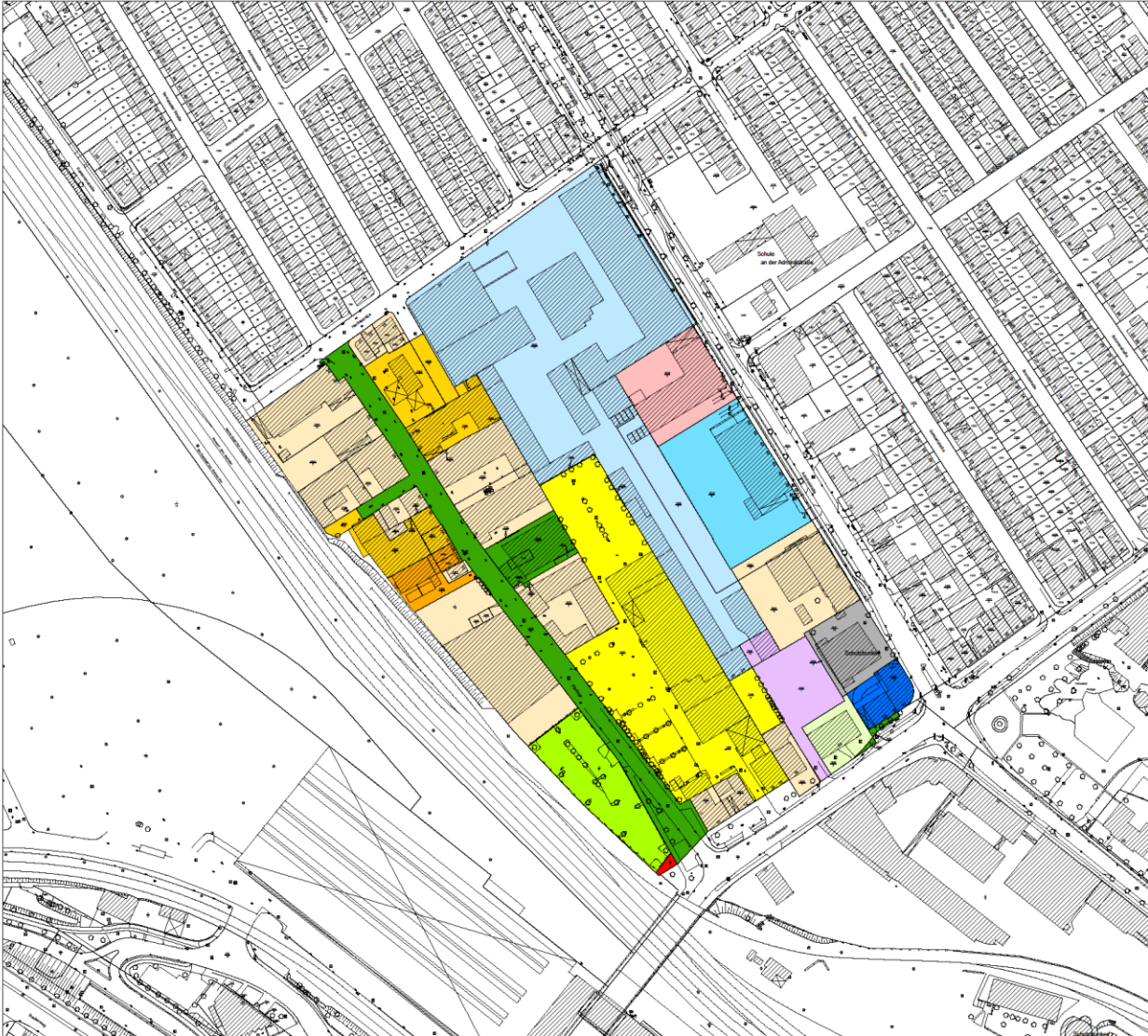
Legende Nutzung

- Wohnen
- Gewerbl. Wohnen
- Versorgungs- und Sicherheitsanlagen
- Einzelhandel - Lebensmittel
- Einzelhandel - Andere
- Garagen
- Tankstelle
- Größeres Gewerbe
- Handwerk
- Kreativwirtschaft, Dienstleistung, Kleingewerbe
- Soziales, Kirchengemeinden, Etc.
- Lagerflächen
- Gastronomie
- Leerstand



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Analyse | Eigentümer Grundstücksgrößen



Potenzialanalyse
PLANTAGE

Eigentumsverhältnisse

Referat 62
Planung, Bauordnung Bezirk West
Stand: 22.10.2014

Kartengrundlagen: Kataster, Geoinformation Bremen
Originalmaßstab 1:1.000



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Identität



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Kontraste

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen

Minder genutzte Flächen / Brachflächen



Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

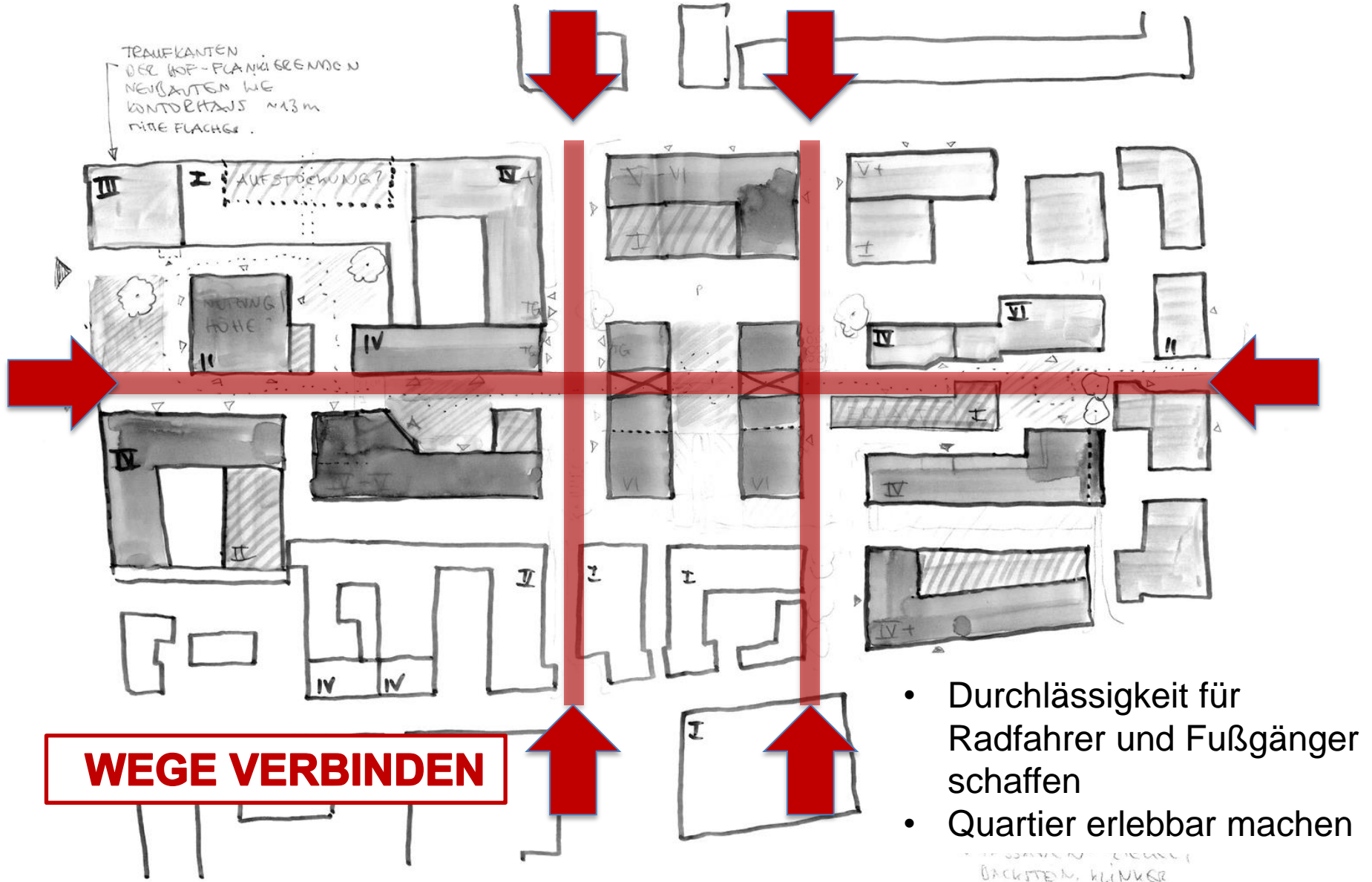
Nutzung | Kreativwirtschaft



- 1 CinemaMusica
 - 2 Gestalttransfer
 - 3 Büro Brückner + Partner Visuelle Gestalter
 - 4 SMS Scheer Medien Service
 - 5 Kunckel EDV Systeme Autorisierter Apple Händler
 - 6 Martin Bockhacker Photography
 - 7 Katrin Rabus Kulturprojekte
 - 8 Bremer Philharmoniker Orchestersaal
-
- 1 Jan Langer Musikproduktion
 - 2 Kies Werbung
 - 3 Artfol
 - 4 Freie Kunstschule Bremen
 - 5 Heinrich Böll Stiftung Bremen
 - 6 Katherine Martin Foto + Web
 - 7 Galerie Plantage 13
 - 8 evado – design for business Riad Hamadmad
 - 9 Musikwerkstatt Bremen
-
- 10 Bremer Philharmoniker Geschäftsführung/Intendant
 - 11 Bremer Philharmoniker Orchestereingang
-
- 12 Münscher Pohl Logopäden
 - 13 Filmbüro Bremen e.V.
 - 14 Hausverwaltung

Städtebauliches Konzept

Erste Ideenskizzen... Thema **Durchwegung**



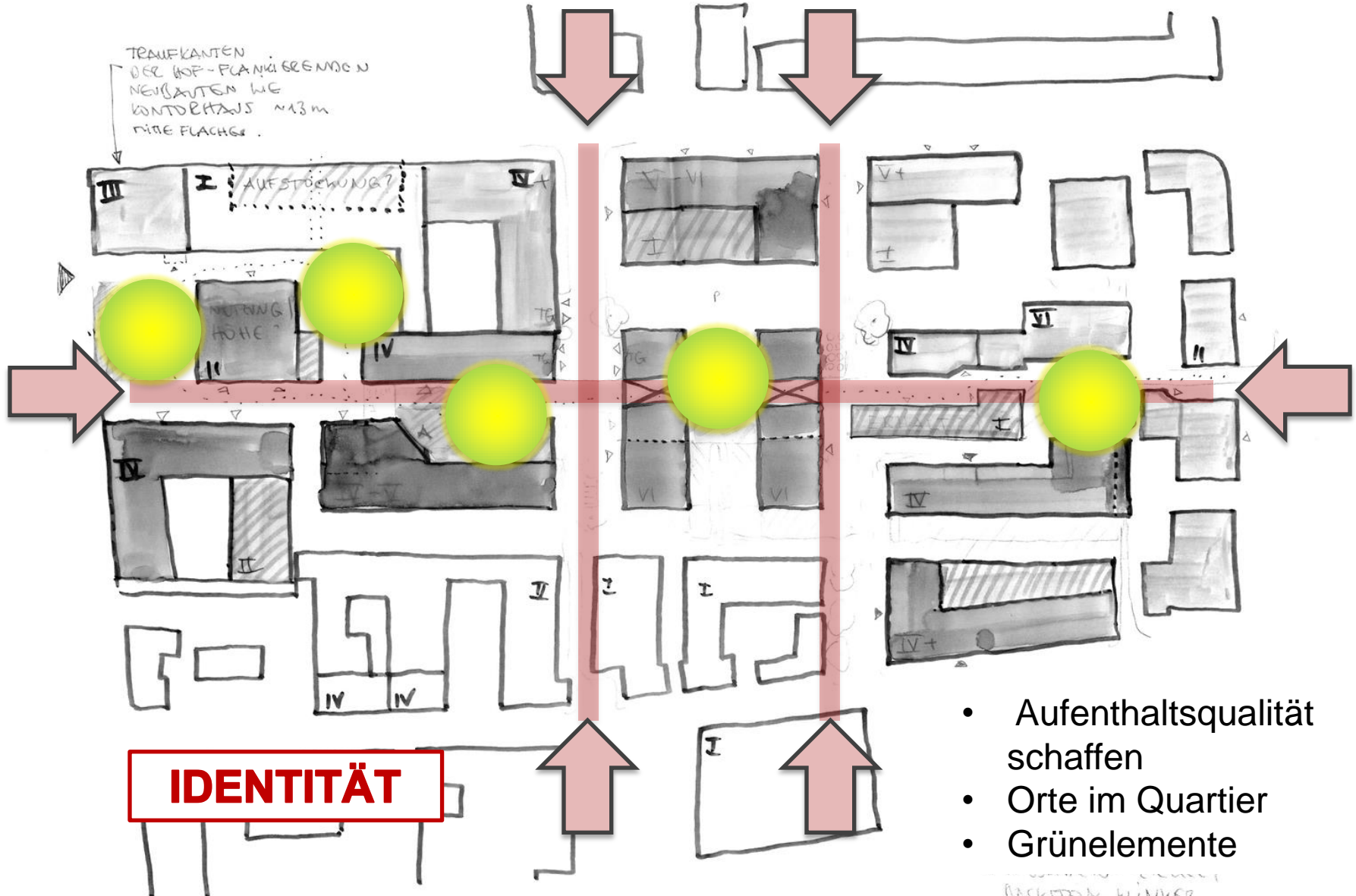
Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Betriebsweg



Städtebauliches Konzept

Erste Ideenskizzen...Thema Höfe

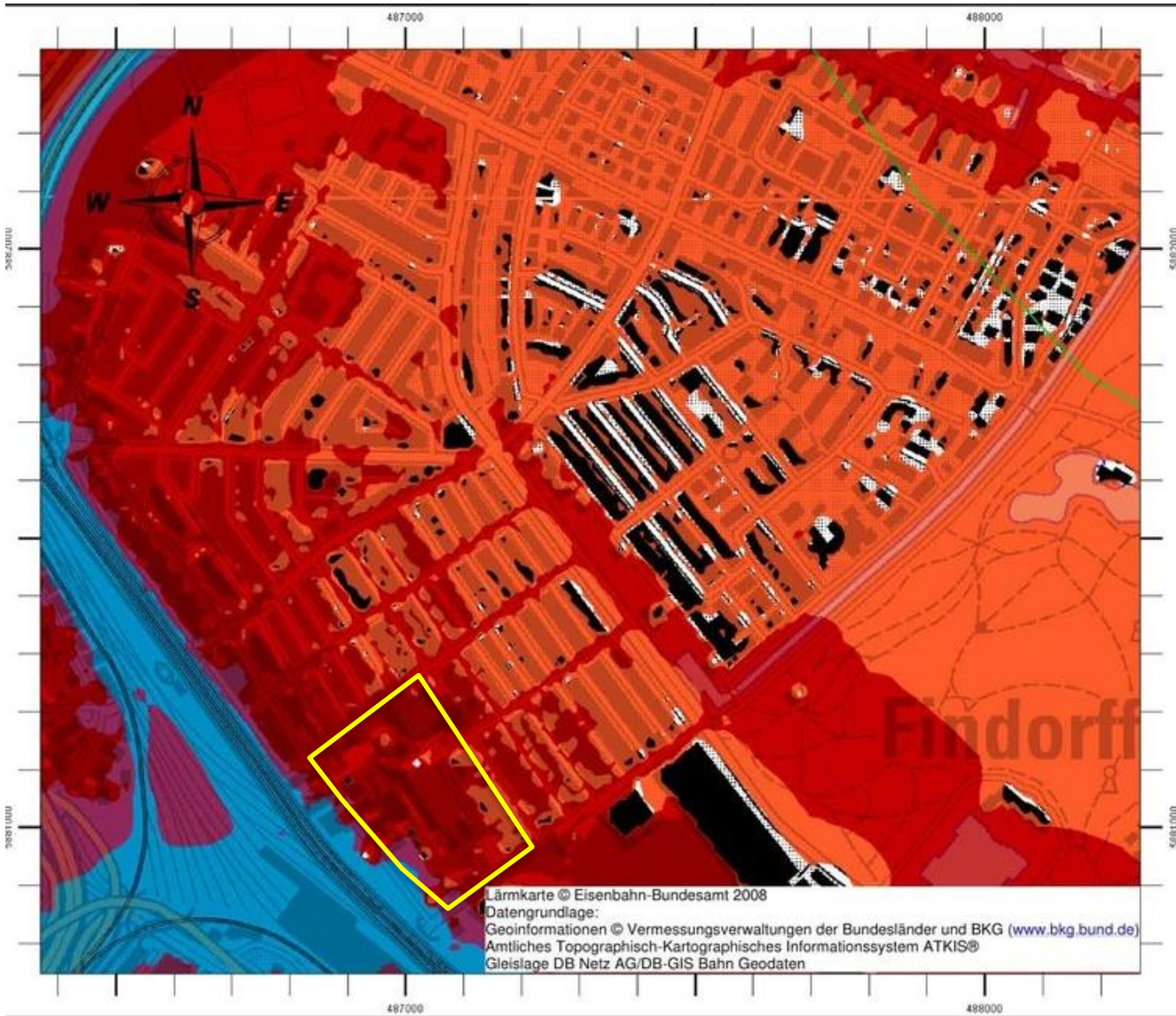


Herausforderungen

- **Ruhender Verkehr:**
Parkplätze
- **Nutzungsmischung:**
Gewerbe – Wohnen – Kreativwirtschaft
- **Lärm:**
Eisenbahn – Straßen – Gewerbe

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Lärm | Eisenbahn



Schienerlärm 24 Stunden - LDEN in dB (A)

Pegelklassen	Legende
>55 - 60 dB (A)	DTK 25
>60 - 65 dB (A)	Rechengebiet
>65 - 70 dB (A)	Eisenbahntrasse
>70 - 75 dB (A)	
> 75 dB (A)	

Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes (2007)
Gesamtbelastung der Eisenbahnstrecken

Herausgegeben von:
Eisenbahn-Bundesamt
Heinemannstr. 6
53175 Bonn
<http://www.eba.bund.de>

in Zusammenarbeit mit der Projektpartnerschaft
PÖYRY | Braunstein & Berndt | Intergraph

Maßstab 1 : 10.000

0 500 m

Datengrundlagen:
siehe Seite 2

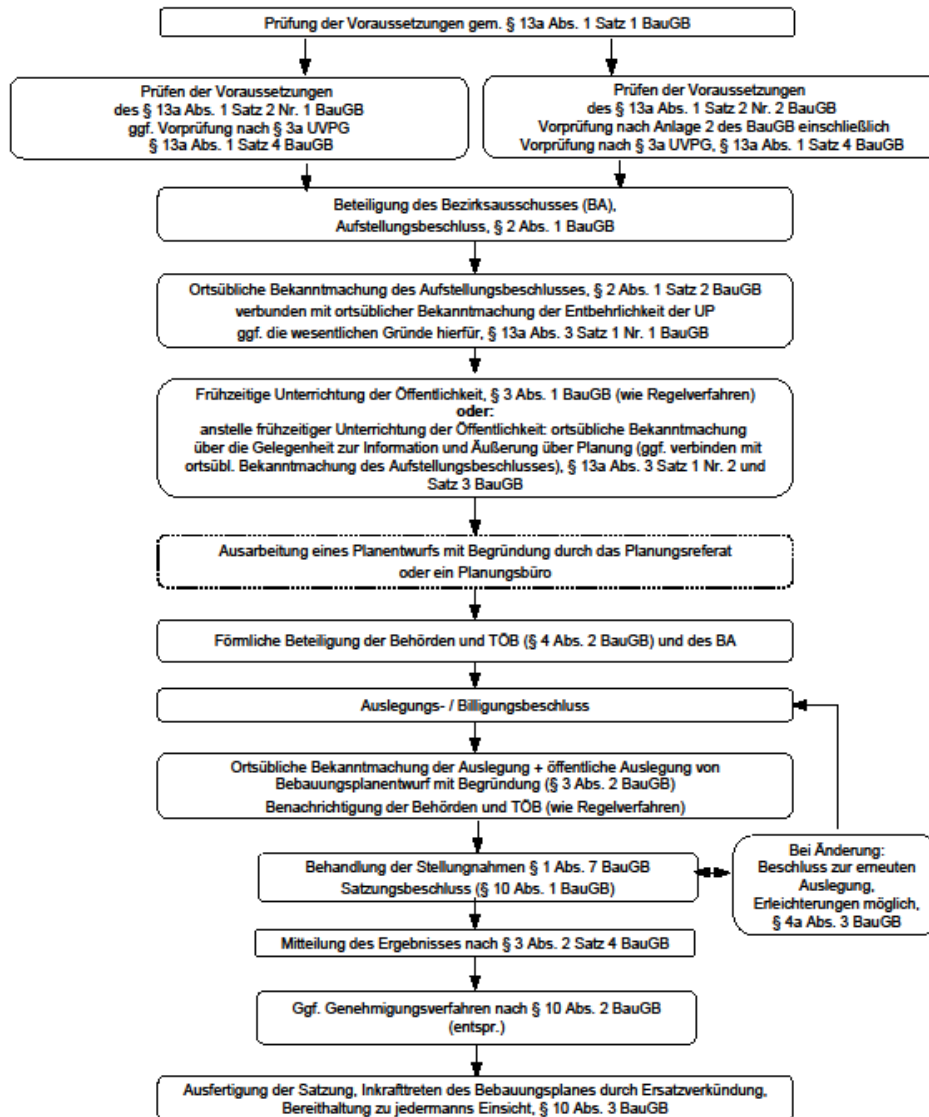
Erstellungsdatum:
23.09.2011
(Seite (1/2))

Lärmkarte © Eisenbahn-Bundesamt 2008
Datengrundlage:
Geoinformationen © Vermessungsverwaltungen der Bundesländer und BKG (www.bkg.bund.de)
Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem ATKIS®
Gleislage DB Netz AG/DB-GIS Bahn Geodaten



Beschleunigtes Planaufstellungsverfahren nach §13A BauGB | Ablaufschema

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB
Ablaufschema



Beschleunigtes Verfahren anwendbar:

- Maßnahme der Innenentwicklung
- Zulässige Grundfläche 20.000 bis 70.000qm,
- keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten
(Vorprüfung des Einzelfalles)

Besonderheiten:

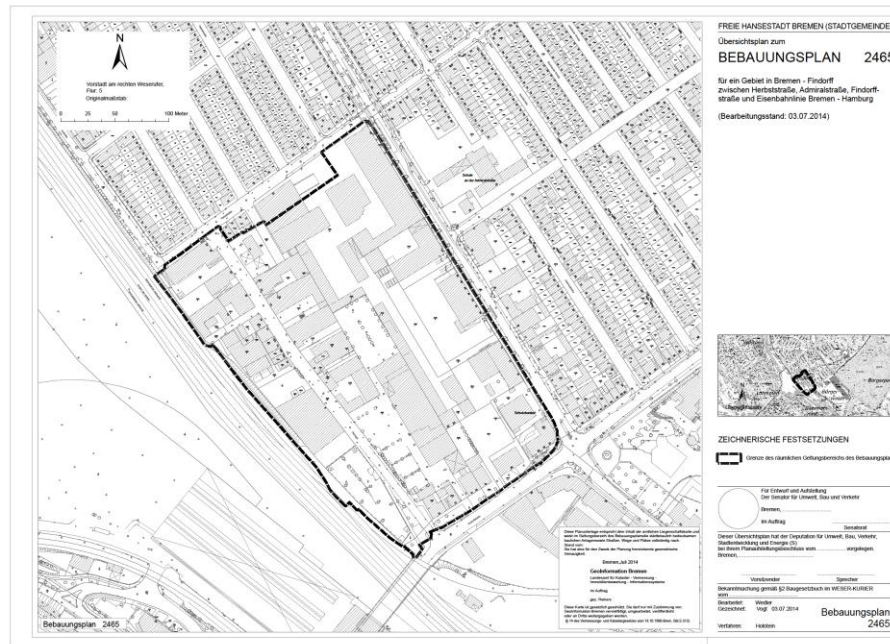
- Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich
- Frühzeitige Beteiligung der TÖB nicht erforderlich

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Ablauf bisher...

29.07.2014

Aufstellungsbeschluss B-plan 2465 in der Deputationssitzung gefasst | § 2 Abs. 1 BauGB



02.08.2014

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Weserkurier | § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

11.11.2014

Sitzung des Fachausschusses für „Bau, Verkehr und Umwelt“

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Ausblick Verfahrensschritte

Jan. 2015

Lärmgutachten

Grobabstimmung / Scoping: Frühzeitige Beteiligung der Behörden | § 4 Abs. 1 BauGB

Ausarbeitung eines Planentwurfs mit Begründung durch SUBV

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

1.Quart. 2015

Einwohnerversammlung | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung der Offenlage und Auslegung von Bebauungsplanentwurf und Begründung | § 3 Abs. 2 BauGB

Behandlung der Stellungnahmen u. Mitteilung Ergebnis

Ausfertigung der Satzung,
Inkrafttreten des Bebauungsplanes | § 10 Abs. 3 BauGB

Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

SUBV 11.11.2014
Diana Spanier