



## **Gartenstadt Vahr**

**Bebauungsplanverfahren 2518  
Konrad-Adenauer-Allee**

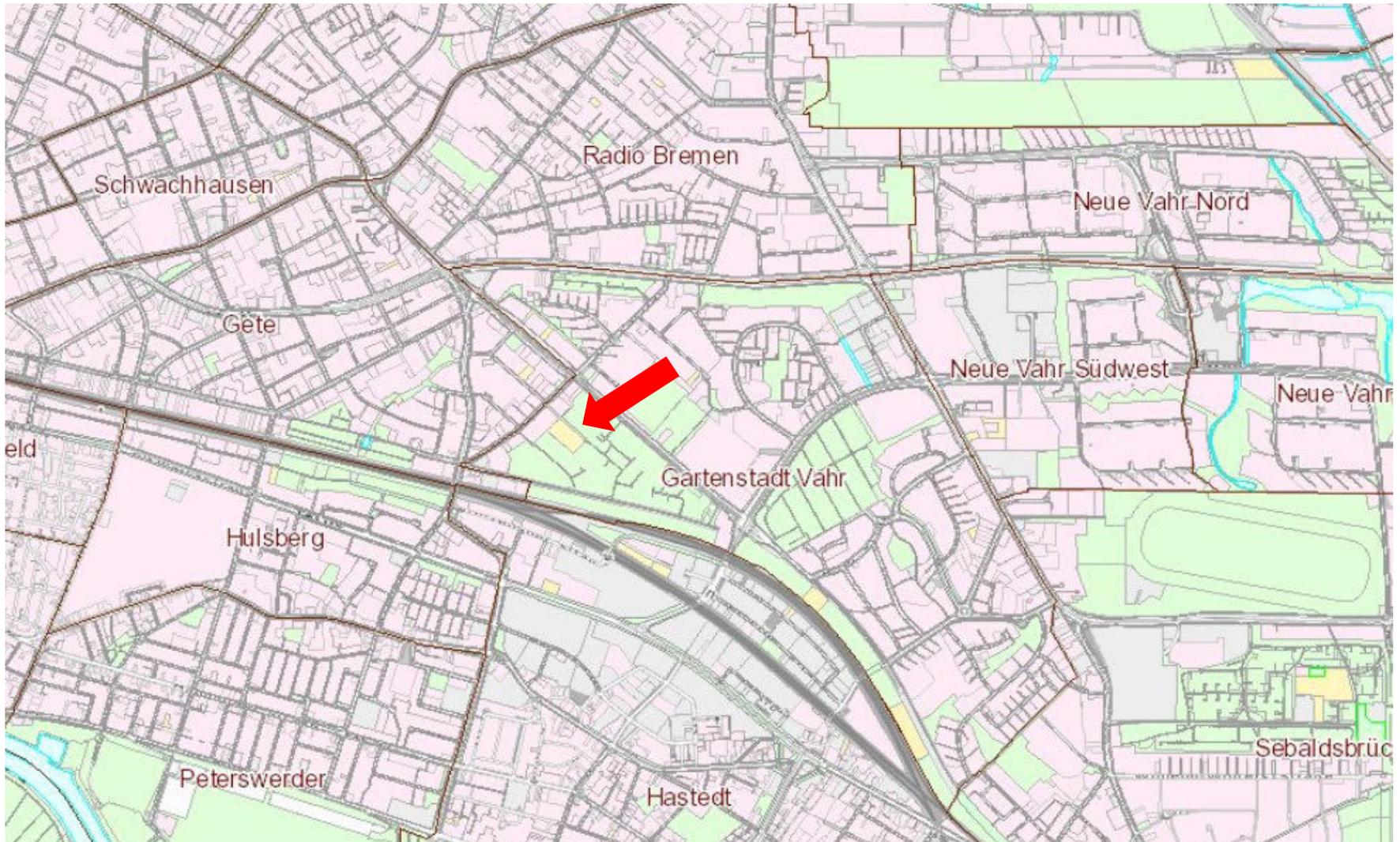
**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

29.04.2021

## **Ablauf der Einwohnerversammlung:**

- **Darstellung der städtebaulichen Situation und der Planungsziele**  
SKUMS, Ref. 63, Hr. Dierks
- **Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs**  
Planungsbüro „De Zwarte Hond“, Hr. Rottmann
- **Erläuterung der Freiflächenplanung**  
Planungsbüro „KRAFT.RAUM“, Hr. Rheims
- **Darstellung des B-Planverfahrens sowie der Fachbelange**  
Planungsbüro, „BPW-Stadtplanung“, Fr. Braun
- **Rückfragen / Diskussion**

# Verortung im Stadtgebiet



# Luftbild des Gebietes



Die Senatorin für Klimaschutz,  
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau

 Freie  
Hansestadt  
Bremen

# Schwarzplan der Nachbarschaften



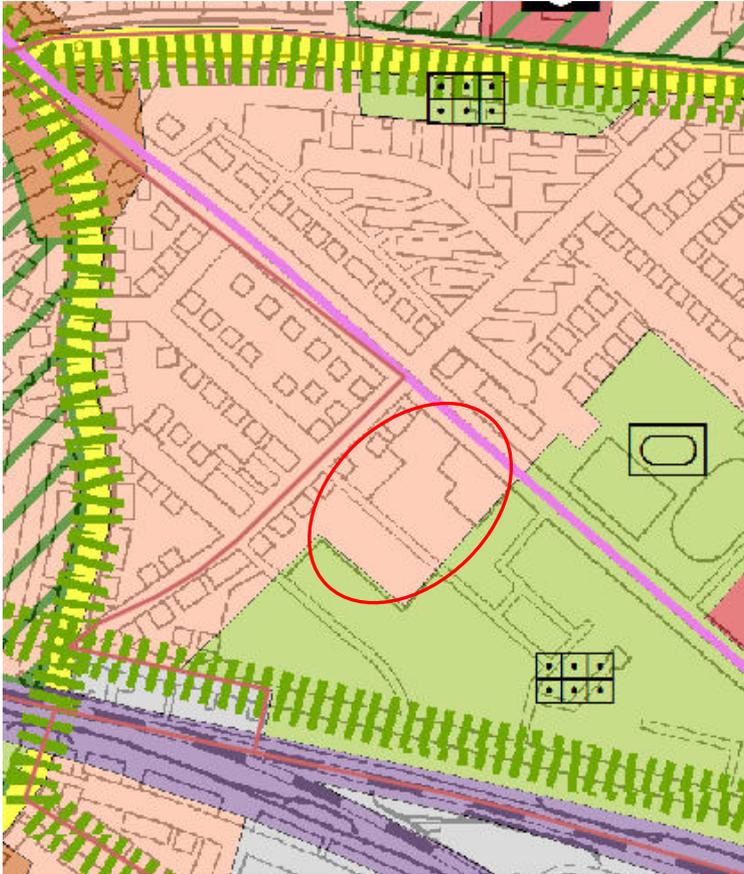
Quelle BPW Stadtplanung

Die Senatorin für Klimaschutz,  
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau



Freie  
Hansestadt  
Bremen

# Planungsrechtliche Grundlagen

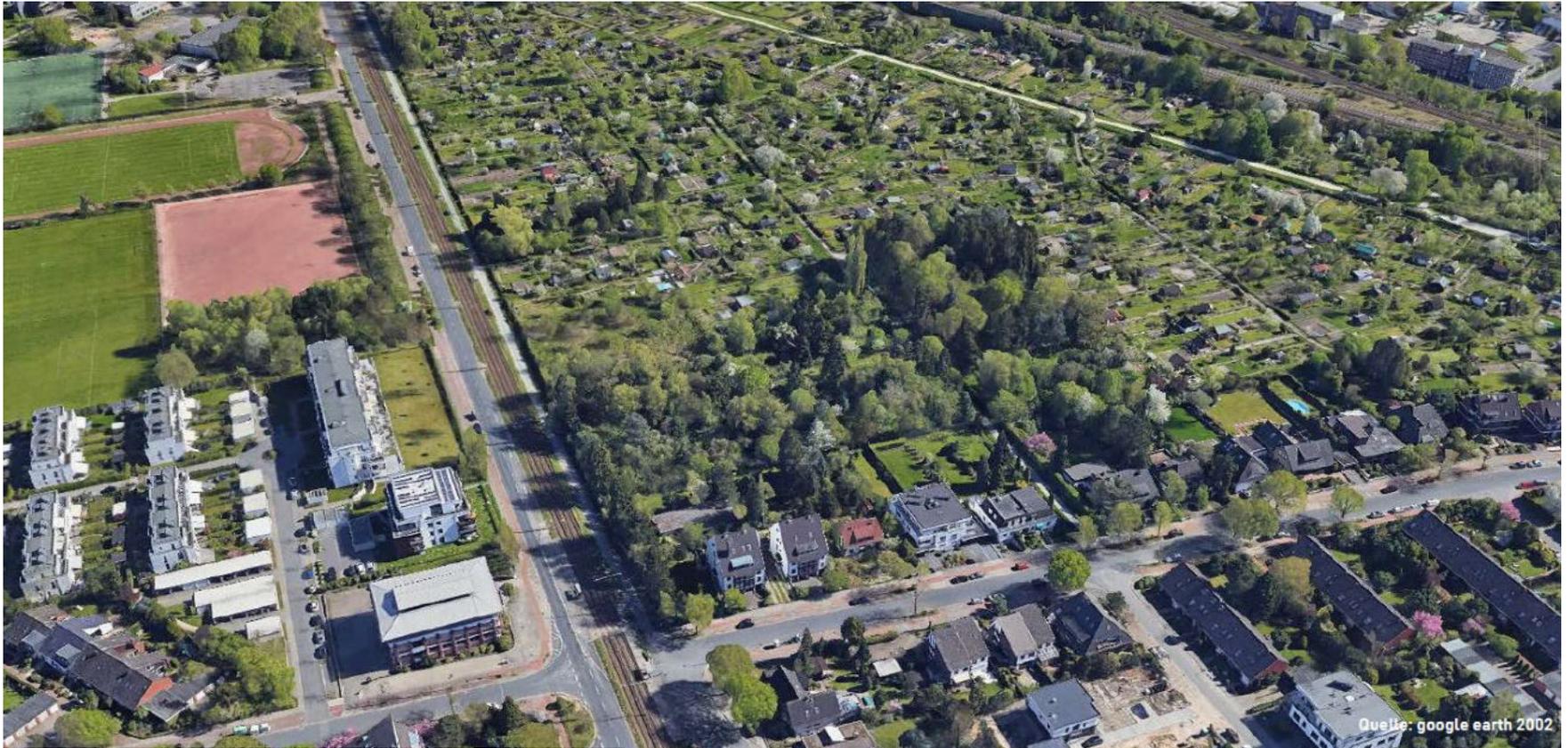


Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche



Geltendes Planungsrecht Bebauungsplan 1118 von 1977 Kleingärten, öffentliche Grünfläche, Gärtnerei

## Blick auf das Plangebiet nach Süd-Osten

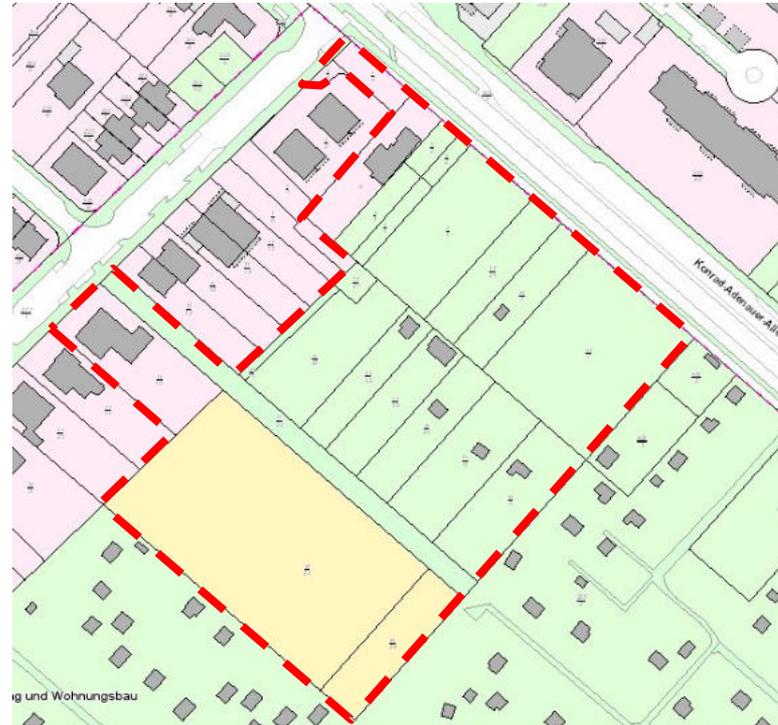


Direkte Anbindung an die Straßenbahn  
mit der bestehenden Haltestelle  
Barbarossa Straße, Straßenbahnlinien 1, 4, 6

# Bauleitplanverfahren: Bebauungsplan 2518



Geltungsbereich Bebauungsplan 2518  
Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2019



Zukünftiger Geltungsbereich Bebauungsplan 2518

# Planungsziele

- Lebendiges Wohnquartier mit bis zu 150 Wohneinheiten
- Davon 25 % öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungstypen Mix
- Seniorenwohnanlage / Pflegeeinrichtung
- Kita mit 4 Gruppen
  
- Effizienter Umgang mit Bauflächen
- Herstellung von Grünflächen und Minimierung von Versiegelung
- Zukunftsfähiges Mobilitätskonzept / autoarmes Quartier
  
- Klimaschutzsiedlung besondere Anforderungen u. a. an:
  - Energie
  - CO2 Bilanz
  - Baustoffe
  - Mobilität
  - Freiflächen
  - Regenwassermanagement



# Ergebnisse der durchgeführten Mehrfachbeauftragung



De Zwarte Hond /  
KRAFT.RAUM



Hilmes Lamprecht Arch./  
Horeis + Blatt



cityförster  
Freiwurf LA

DZH  
DZH  
DZH

de zwarte hond  
architecture  
urbanism  
strategy

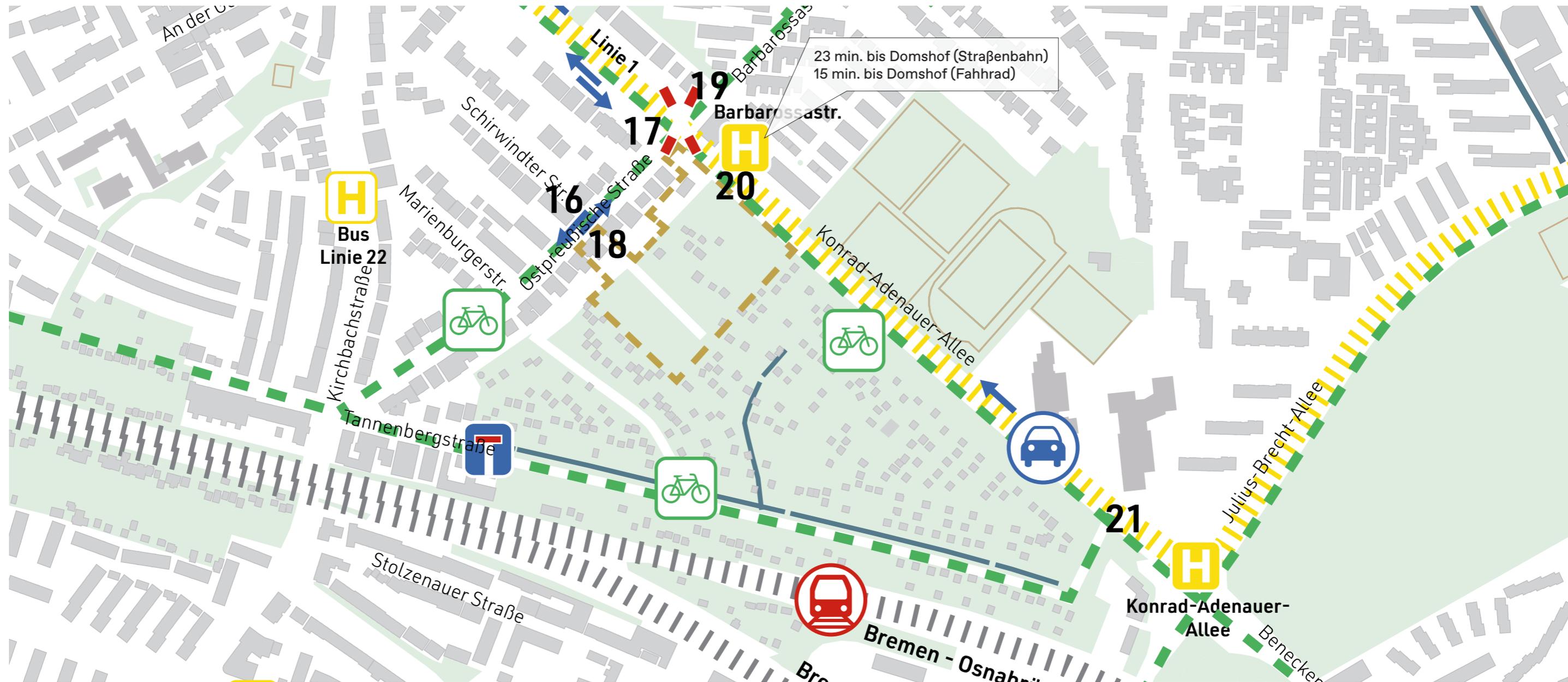
# Klimaschutzsiedlung Zwo/Elf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

29/04/2021

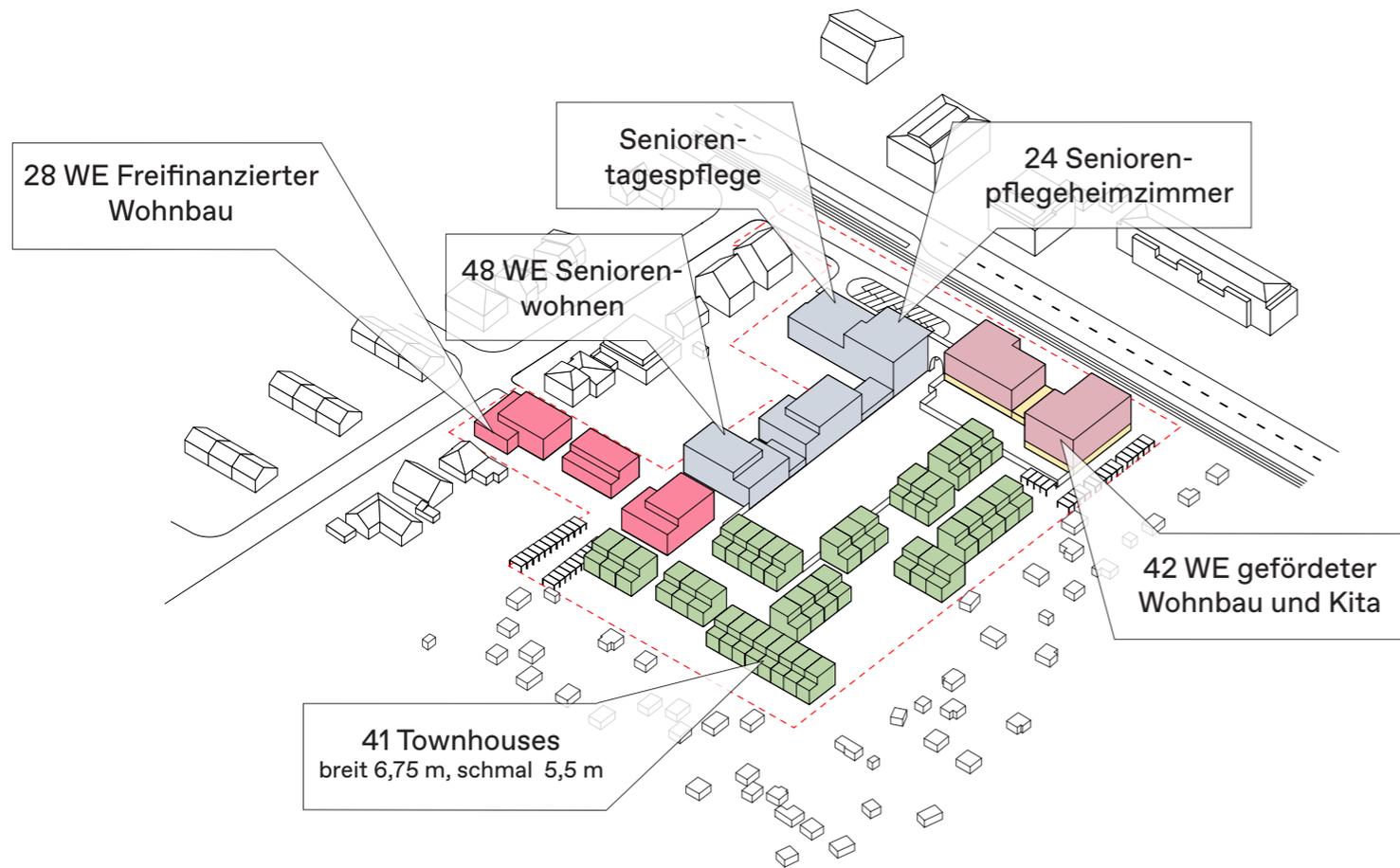


# Erschließungssituation





# Gebäudetypologien



Townhouses



Townhouses

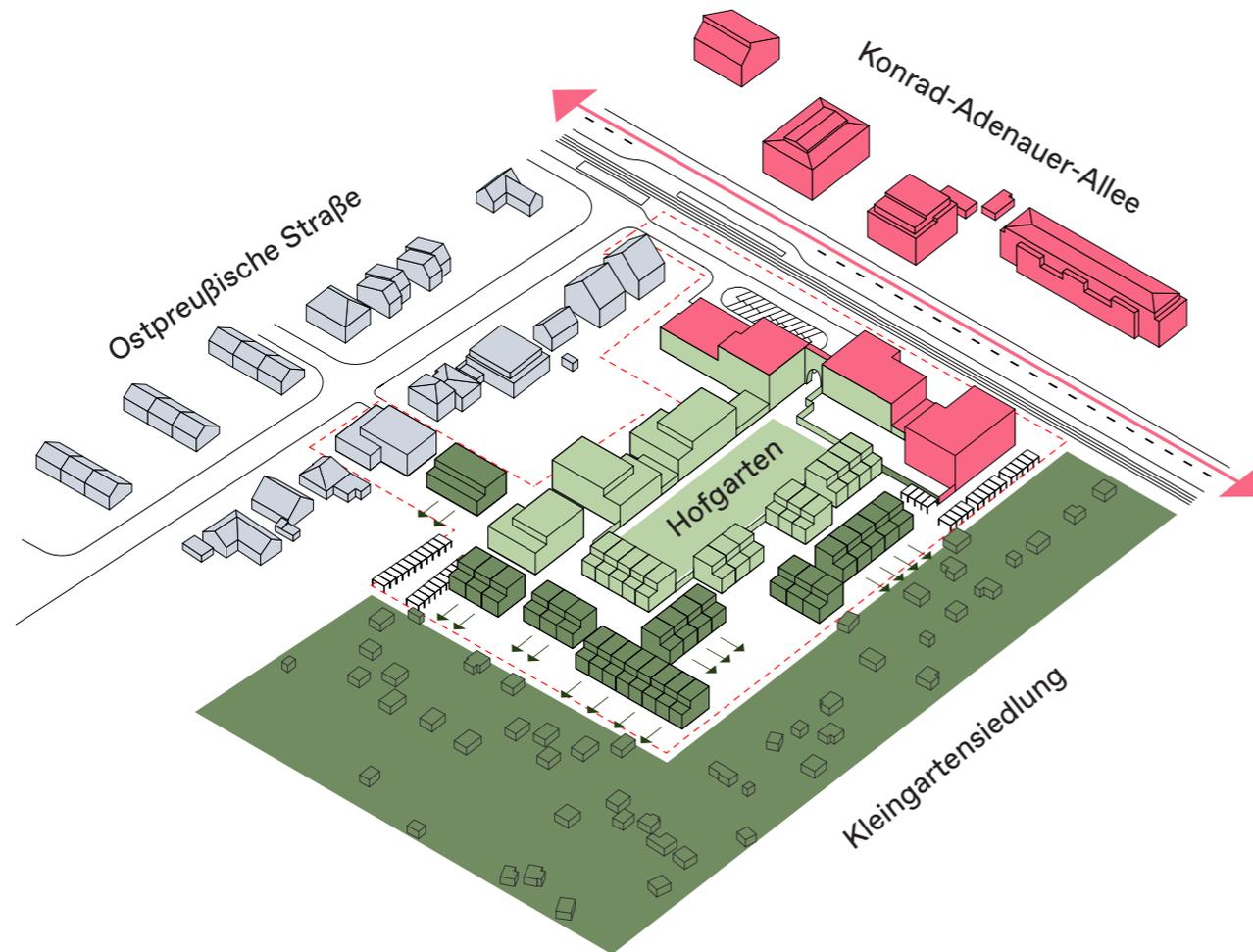


Mehrfamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

# Adressen und Lagequalitäten



Wohnen am Hofgarten

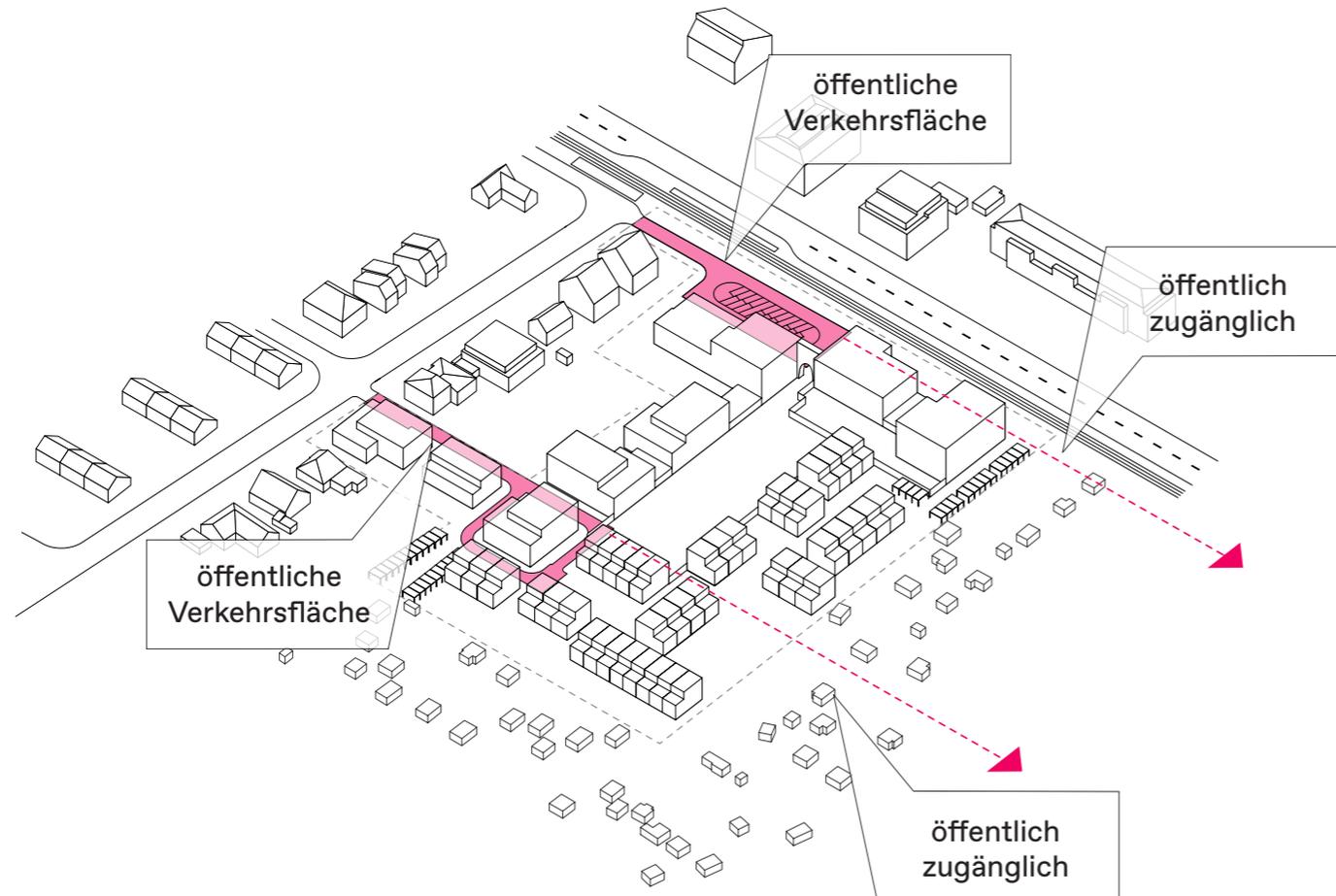


Wohnen an der Kleingartensiedlung



Freiraum für jede Generation

# Erschließung

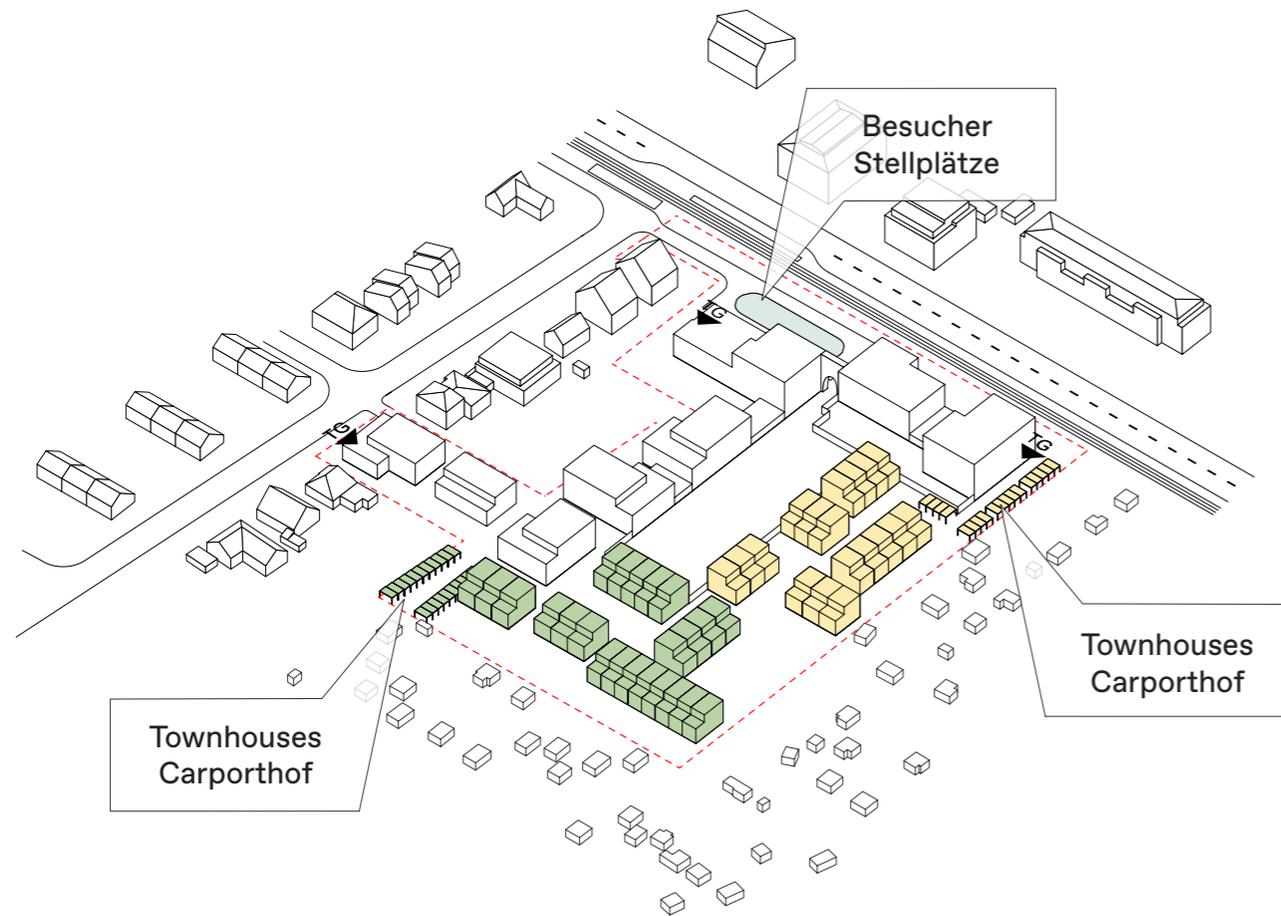


Spielstraßen



Die Straße gehört den Kindern

# Ruhender Verkehr

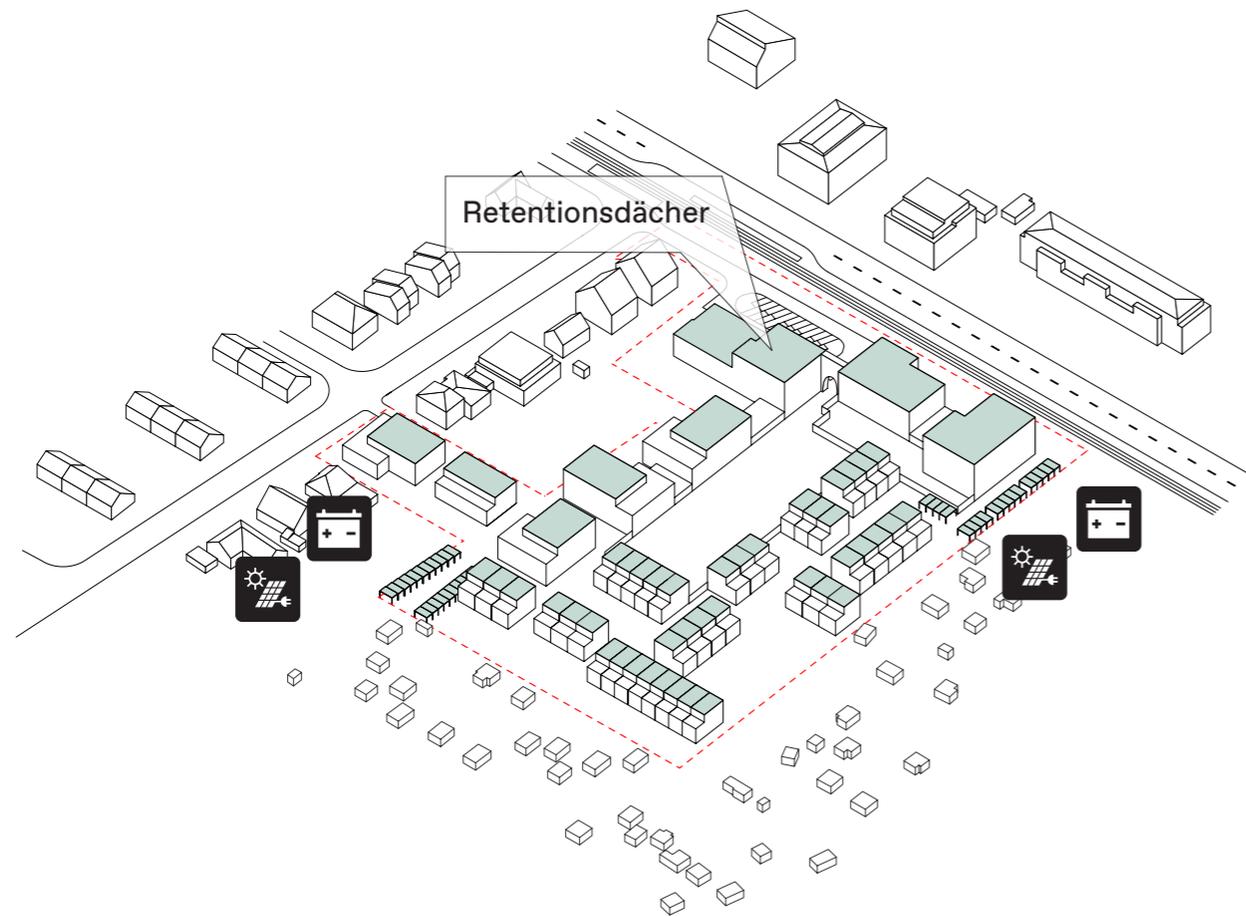


Carporthöfe für die Townhouses



Tiefgaragen unter den Mehrfamilienhäusern

# Photovoltaik, Dachbegrünung und Regenretention

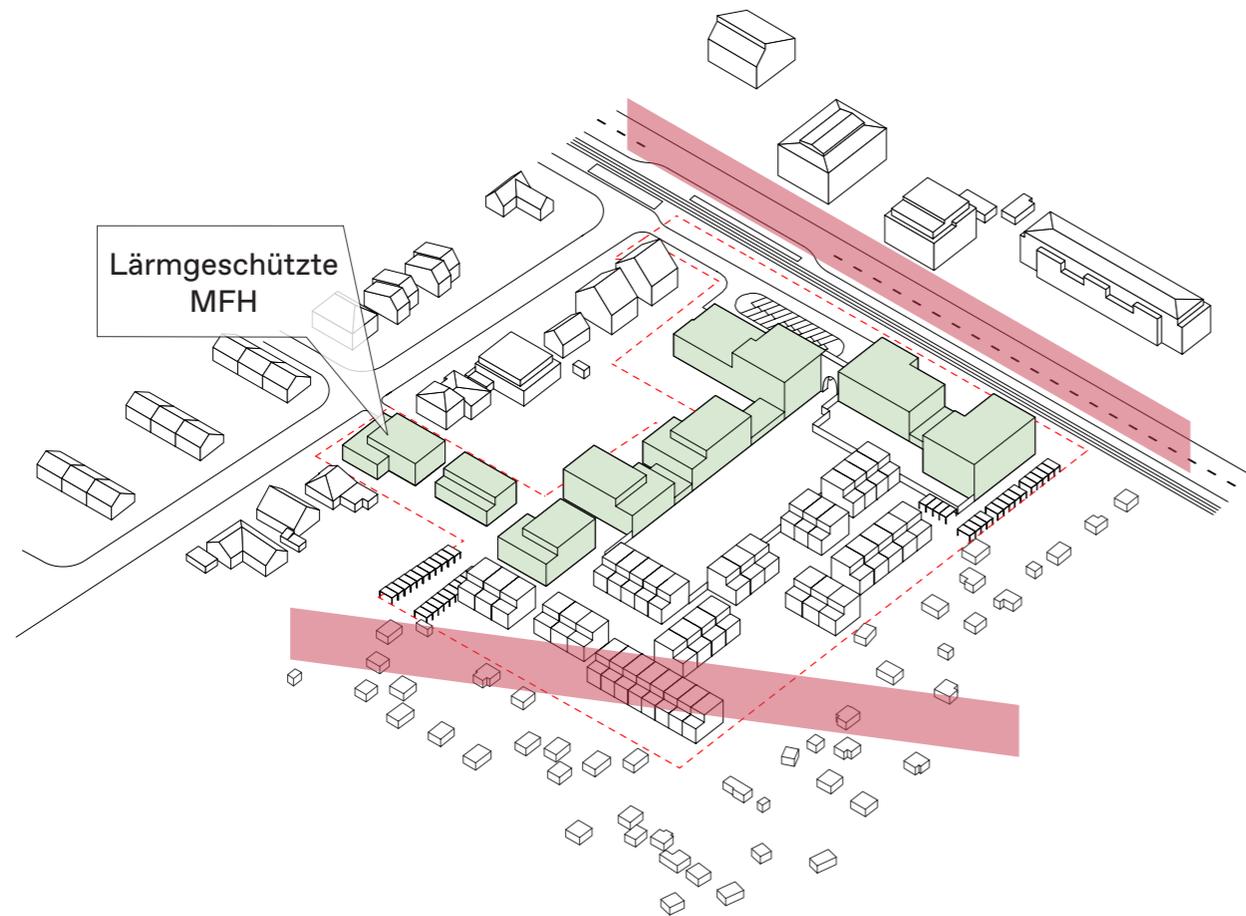


Photovoltaik auf den Dächern



Extensive Dachbegrünung

# Lärm



Loggia mit Lärmschutzverglasung



Gebäude als Lärmschutz



Balkon mit Lärmschutzverglasung

# Klimaschutzsiedlung



sehr gute ÖPNV-Anbindung



Anbindung an Fahrradschnellweg



Car-Sharingangebot im Quartier



Autoarmes Quartier



Photovoltaik auf den Dächern



geringer CO<sub>2</sub>-Ausstoß (max. 7,5 kg/m<sup>2</sup> p.a.)

# Tauwerkquartier und Seeland, M Projekt

## Zwei Klimaschutzsiedlungen in Bremen



Tauwerkquartier Bremen-Grohn, erste Klimaschutzsiedlung 2.0 in Bremen



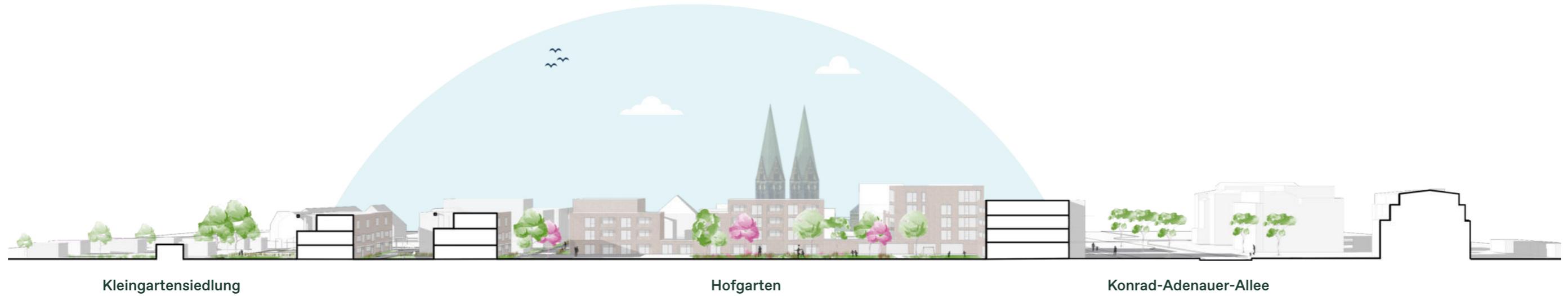
Seeland, Bremen-Aumund



erste Klimaschutzsiedlung in Bremen



# Geländeschnitte

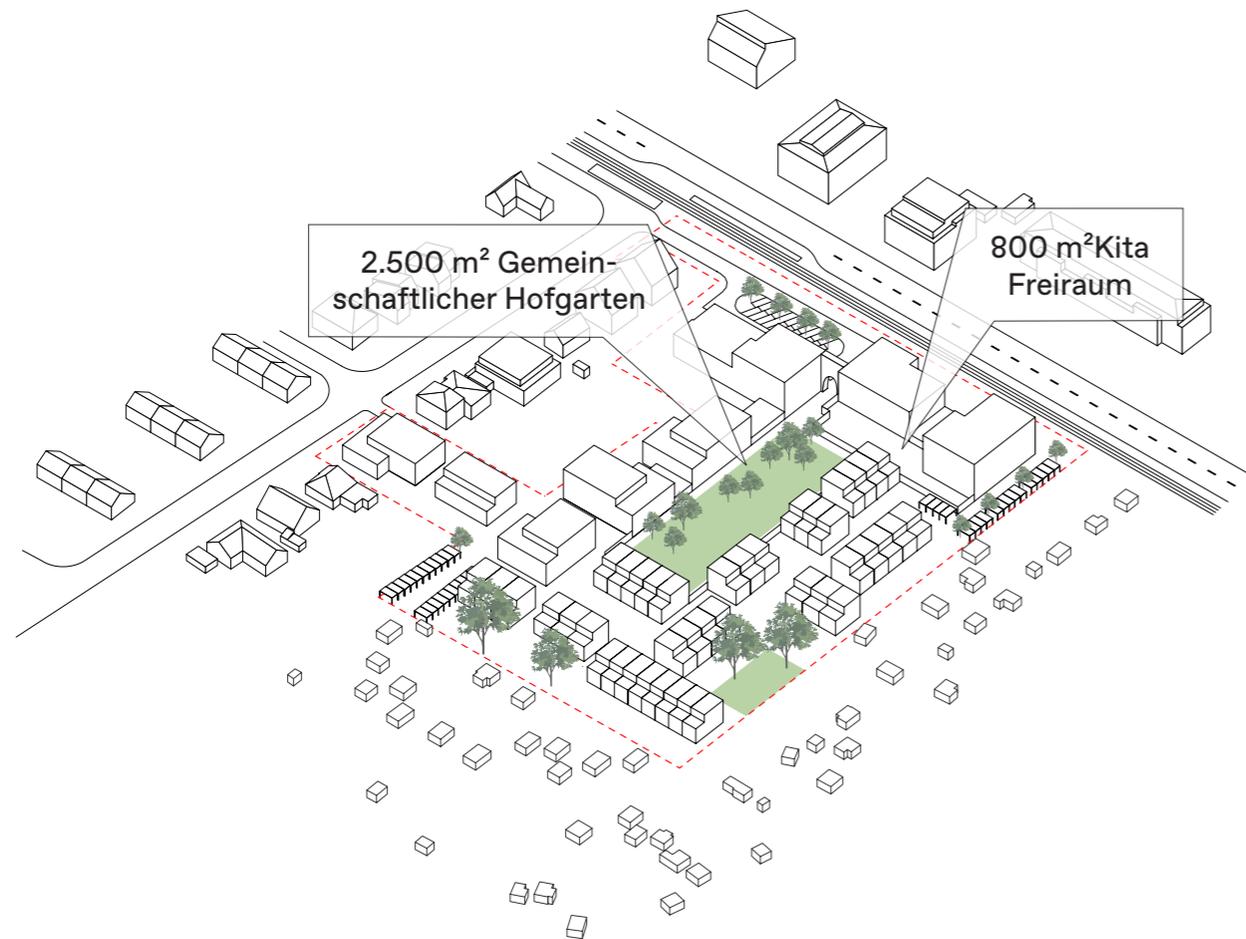


Blick Richtung Zentrum



Blick Richtung Südwesten

# öffentliche zugänglicher Freiraum

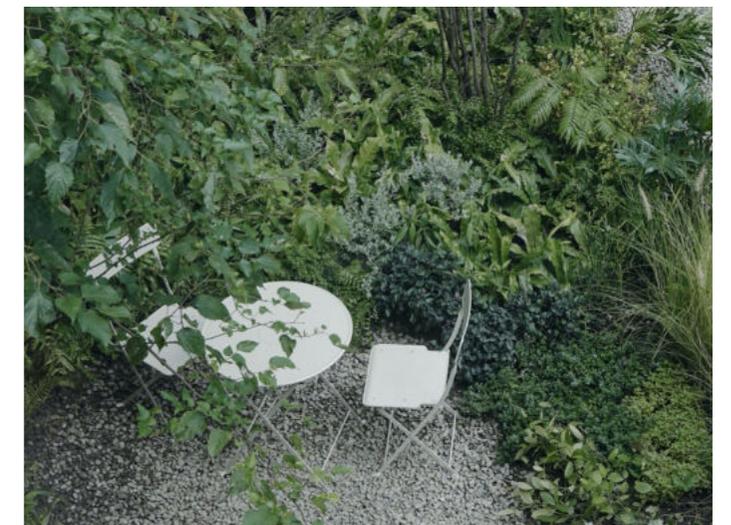


Urban Gardening im Hofgarten



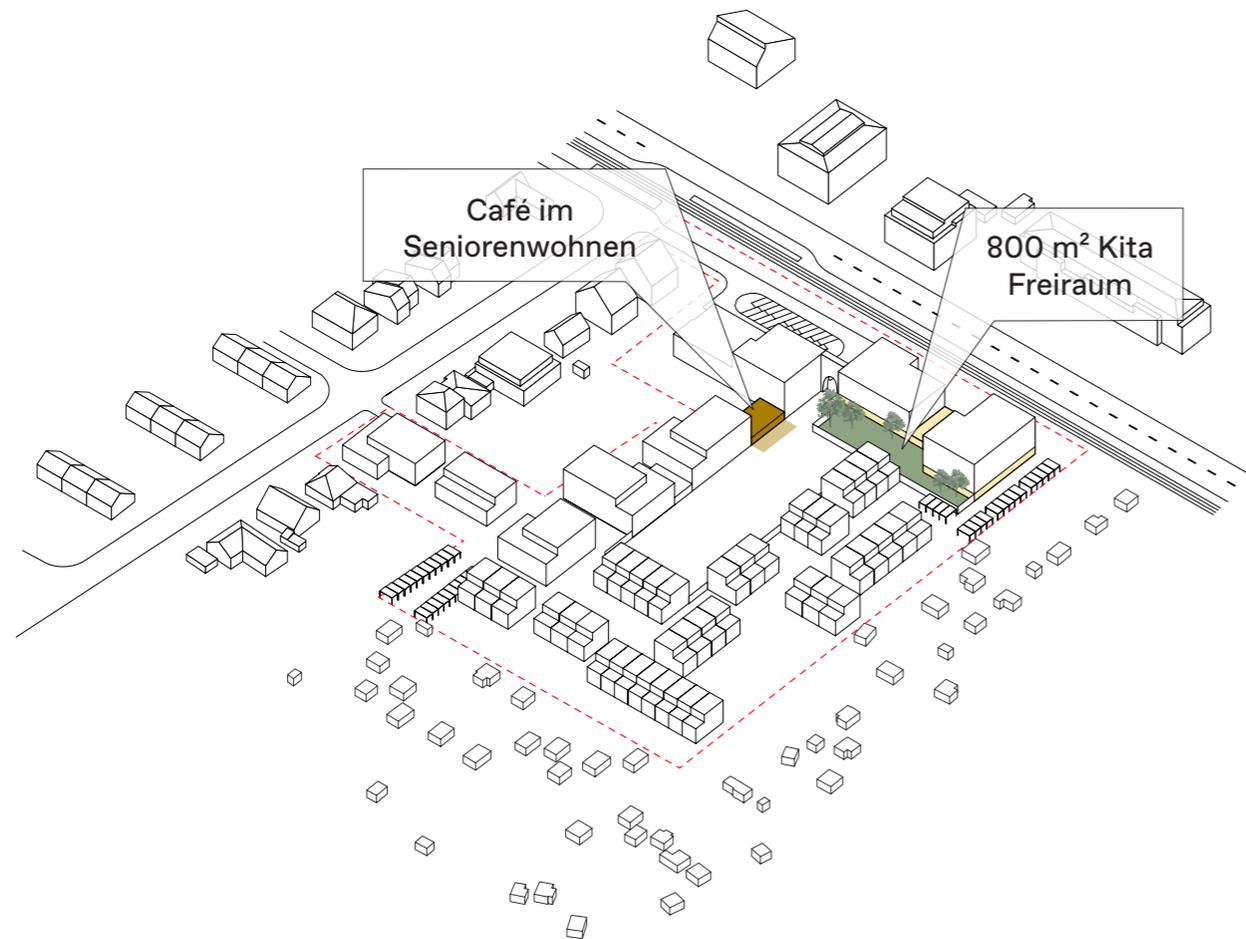
Spielen im Hof

# private Freiräume



geschützte private Außenbereiche

# Kita und Café



800 m<sup>2</sup> Kita-Außenbereich



Café mit Außenbereich

DZH  
DZH  
DZH

de zwarte hond  
architecture  
urbanism  
strategy

**Vielen Dank!**





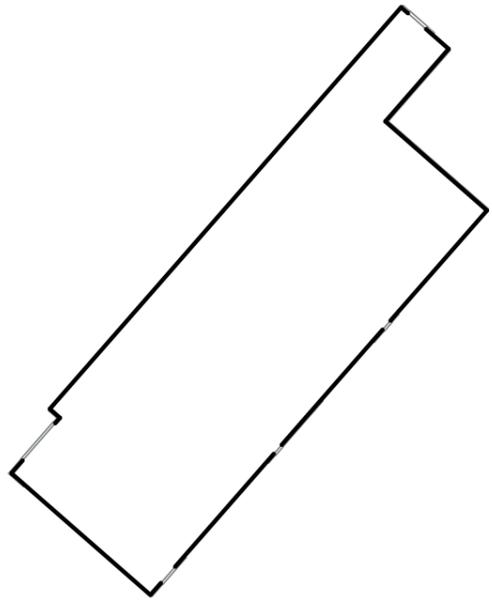
# DER GARTENHOF

## DIE ÜBERARBEITUNG

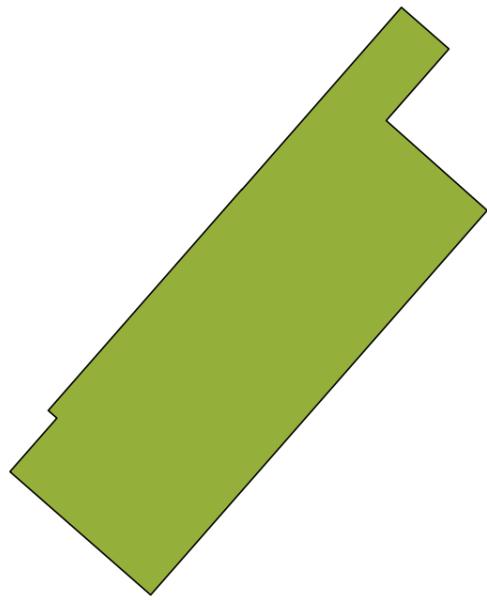
- auftaktplatz im norden*
- stabilen rahmen | grundgerüst*
- zeitlose gestaltung*
- vielfältige nutzungen*
- großzügige zusammenhängende gartenhofflächen*



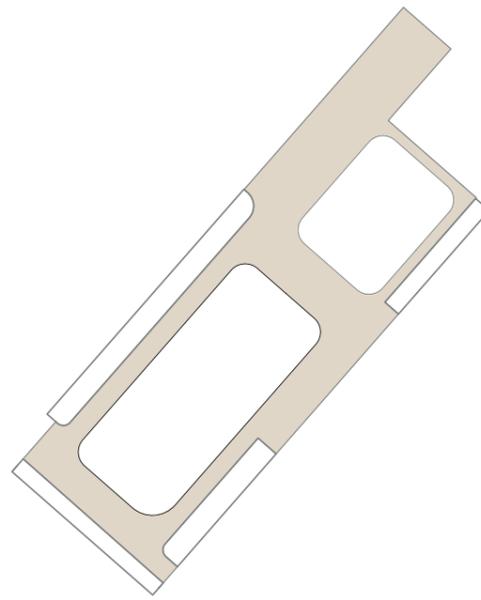
# KONZEPT



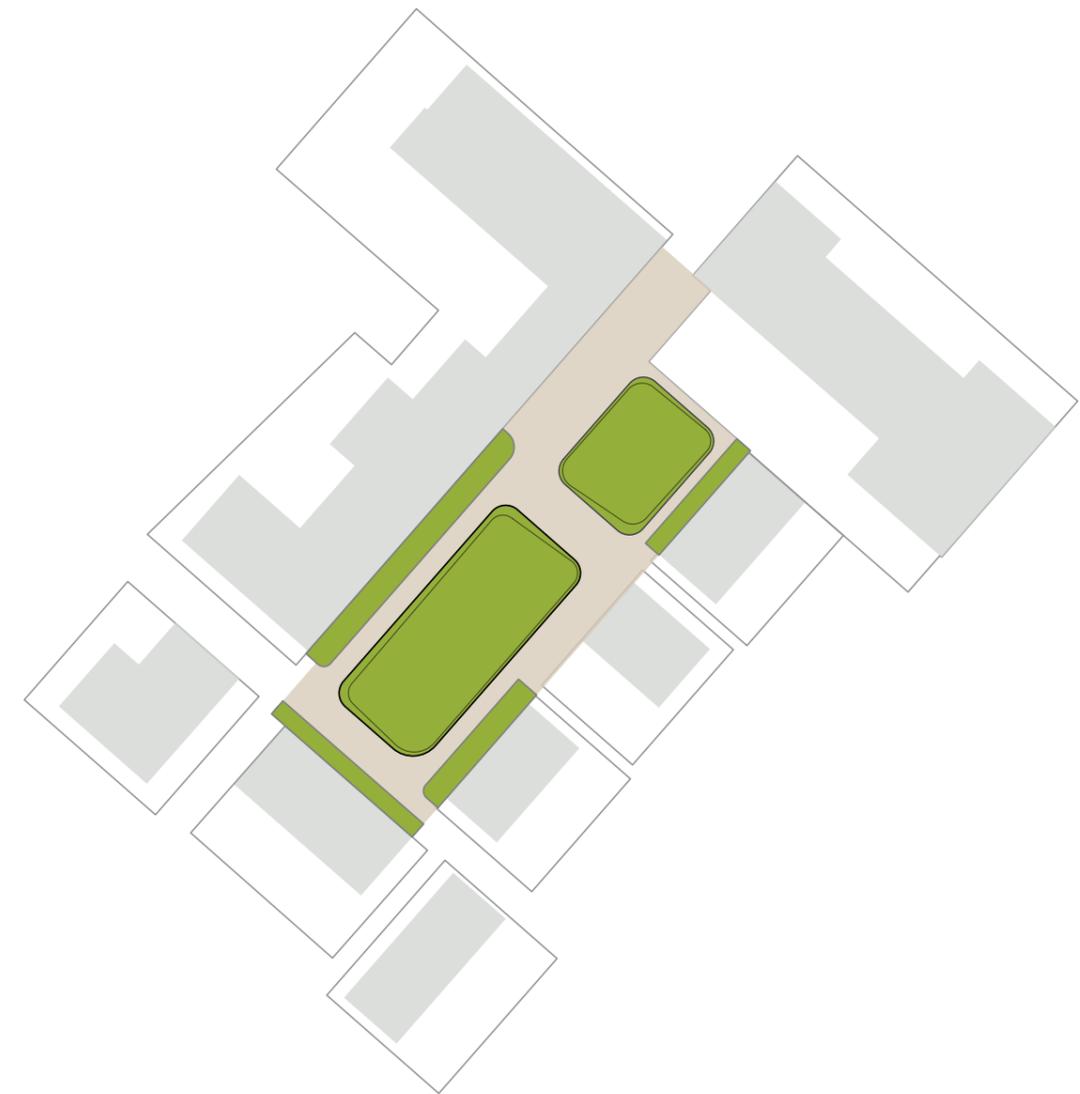
DER RAHMEN



DER GARTEN

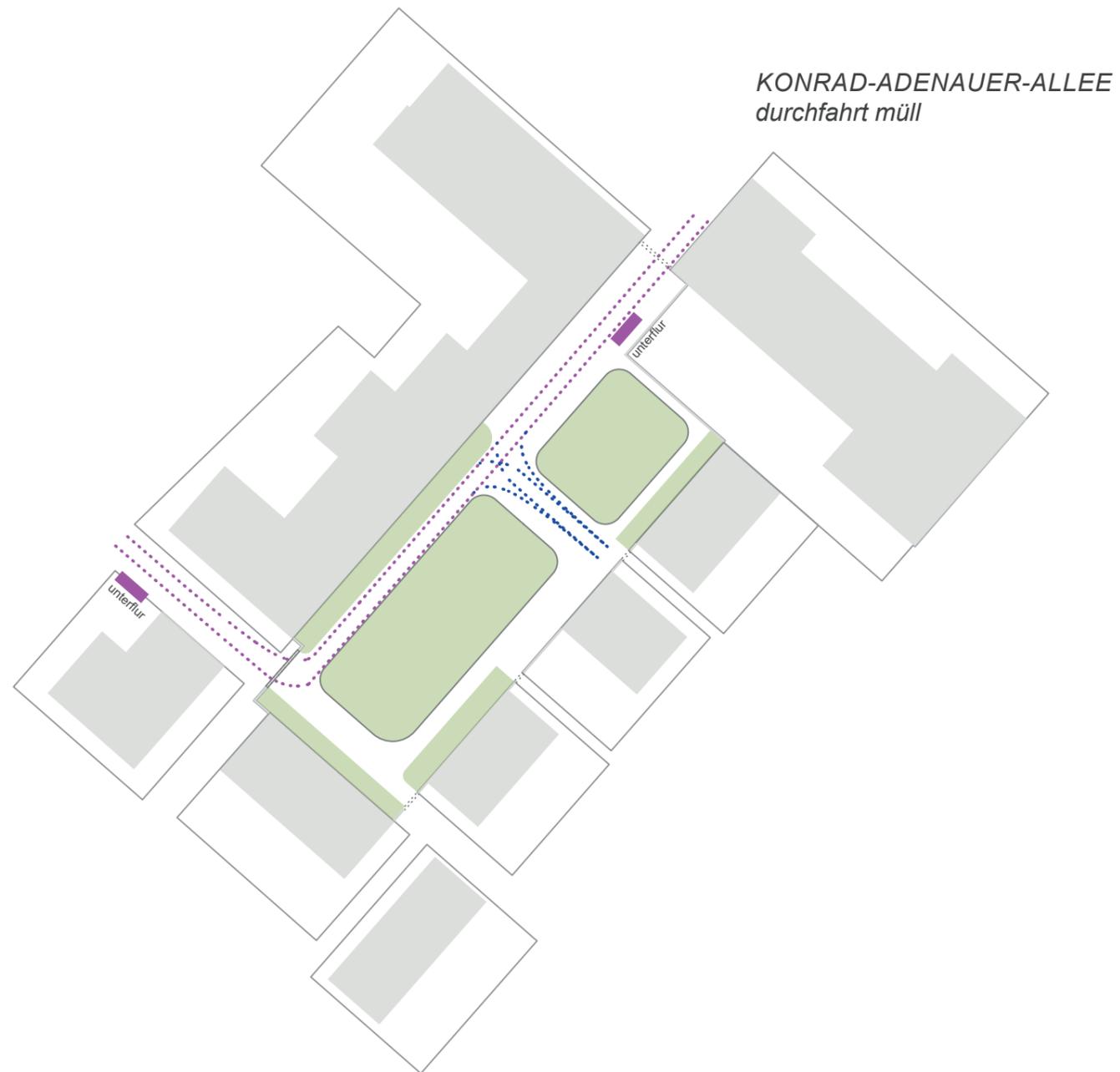


DER HOF

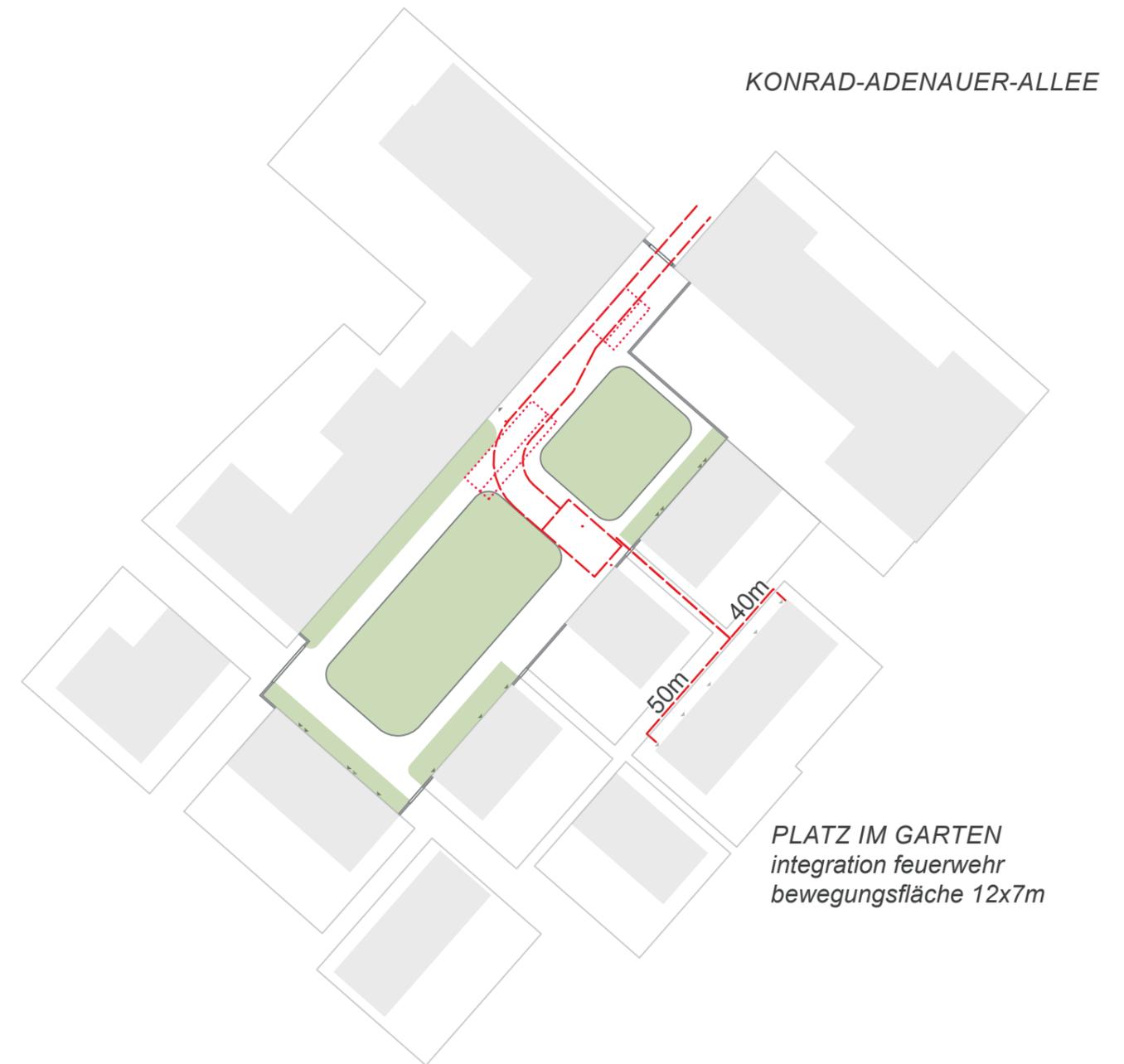


DER GARTENHOF

# ENTSORGUNG + FEUERWEHR



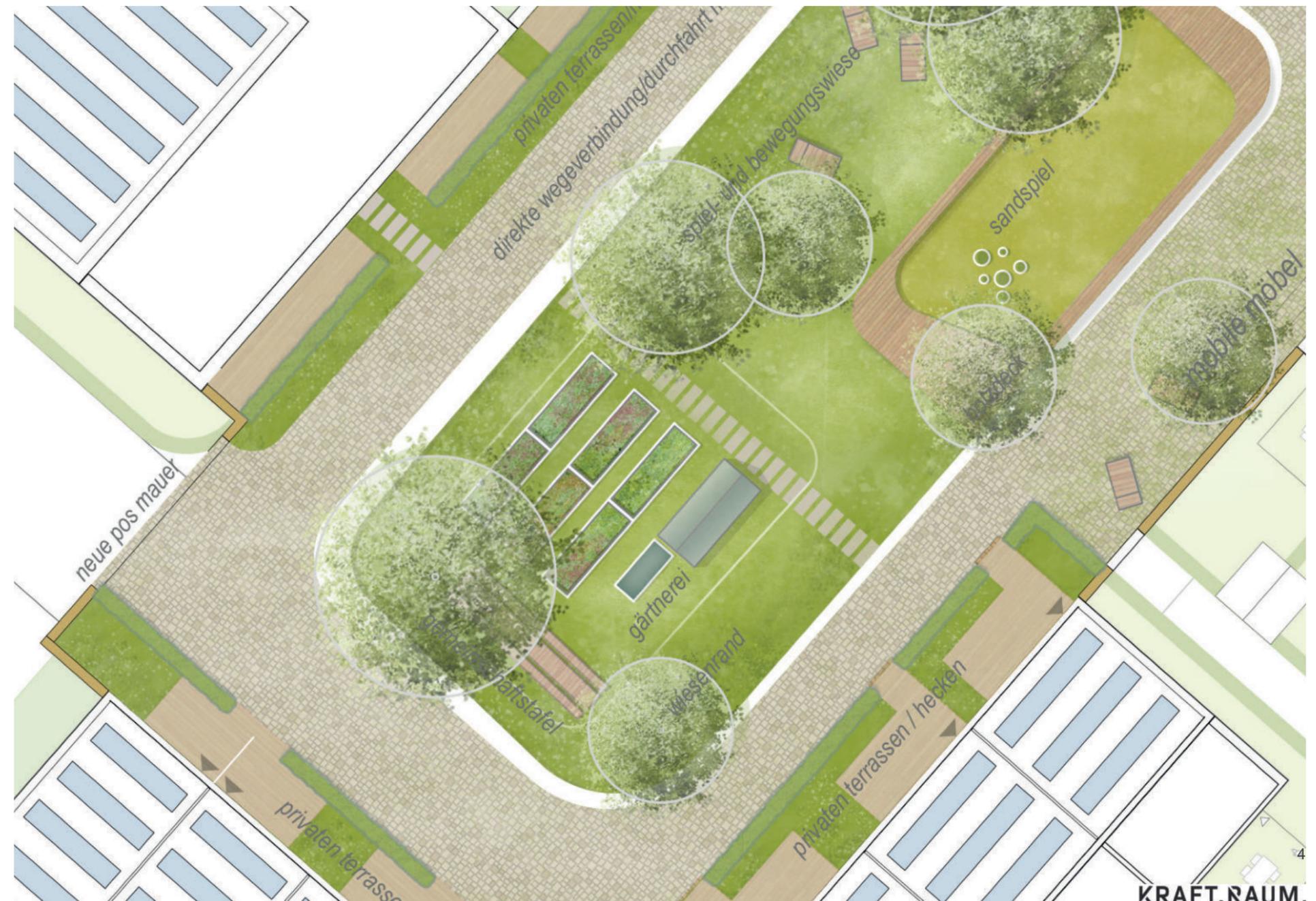
ENTSORGUNG + ANLIEFERUNG



FEUERWEHR

# 02

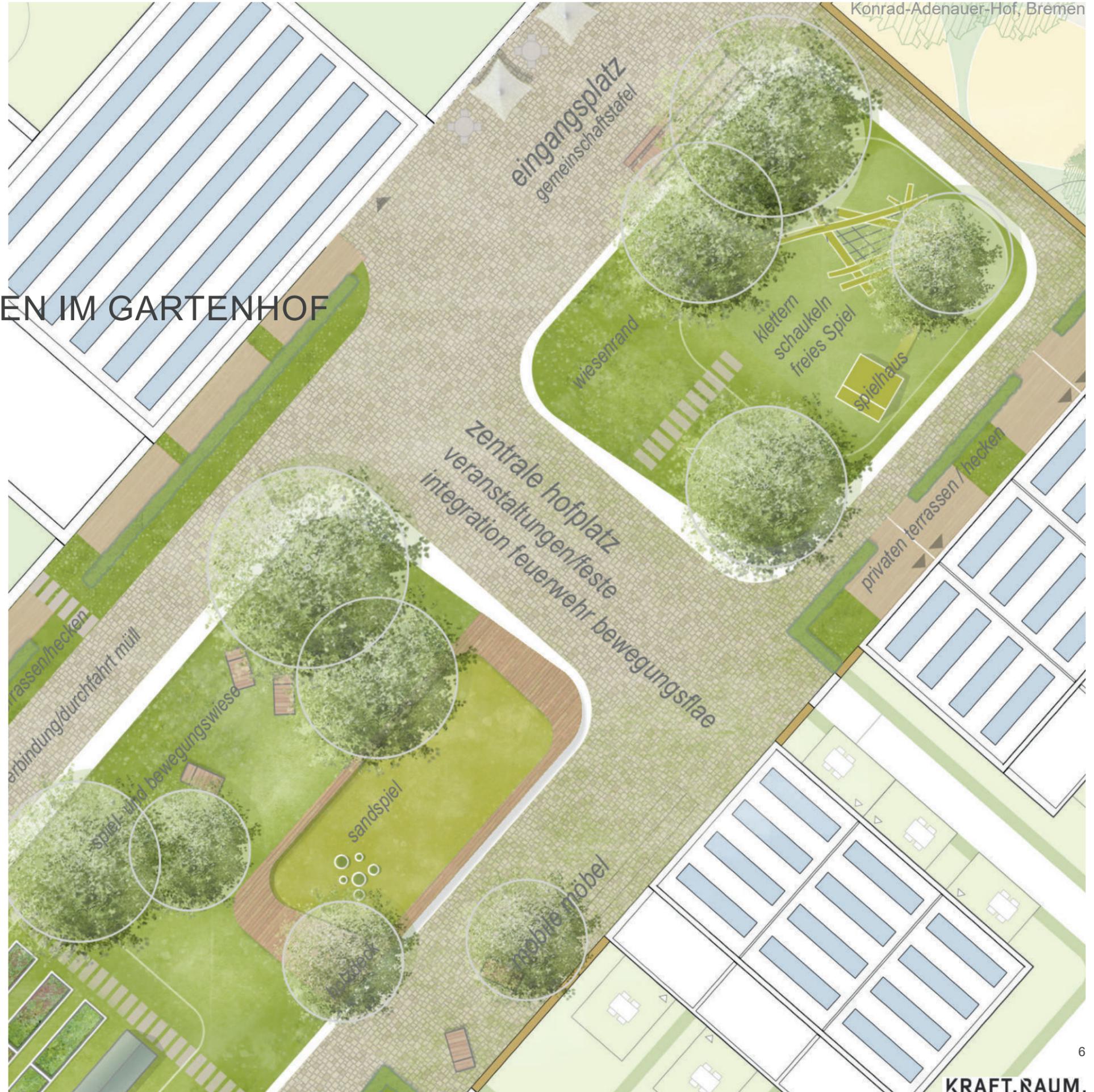
## DIE GÄRTNEREI





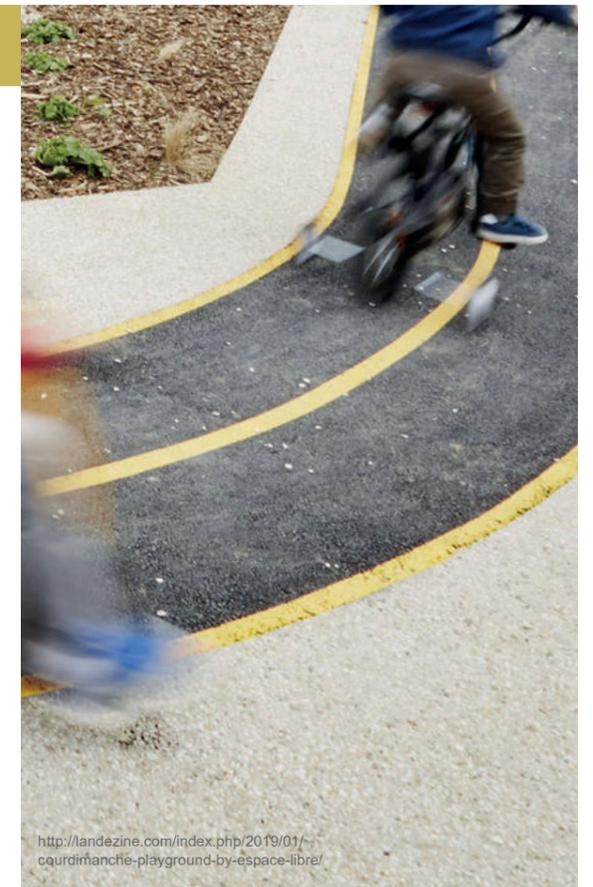
# 03

## SPIELEN IM GARTENHOF



# 03

## SPIELEN



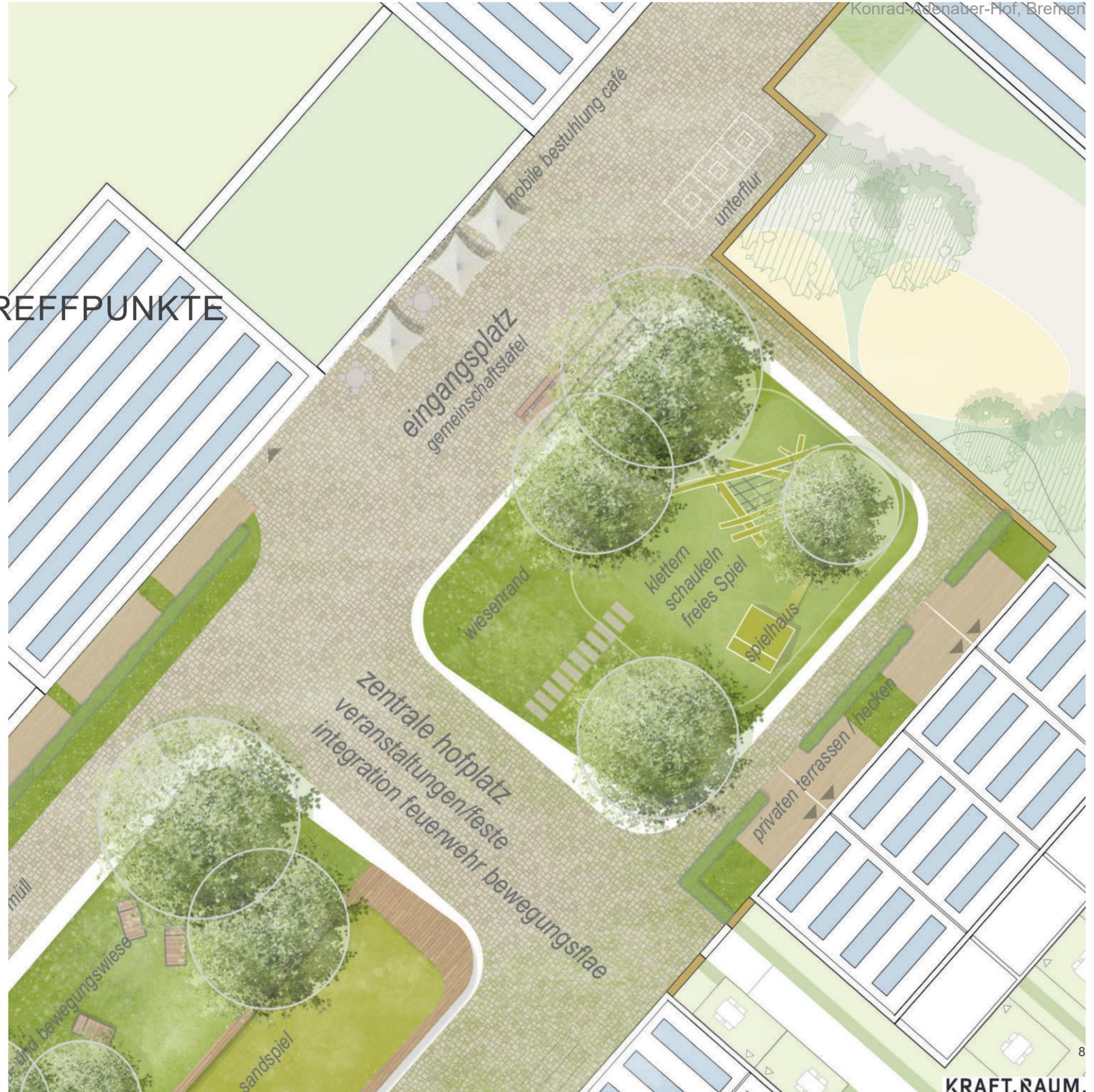
**Spielgeräte**  
Material: Holz

**Rückzugsorte**  
Material: Weide

**Spielflächen**

# 04

## DIE TREFFPUNKTE



# 04

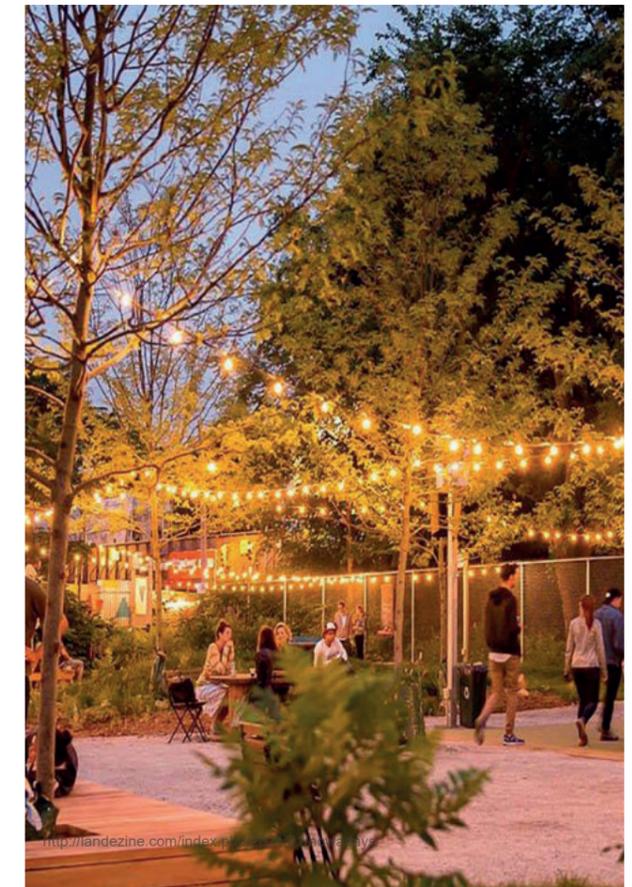
## DIE TREFFPUNKTE



**Das Möbel im Gartenhof - Die Gemeinschaftsbank**  
Material: Holz



**Bestuhlung mobil**



**Atmosphäre**  
Lichterketten

# 05

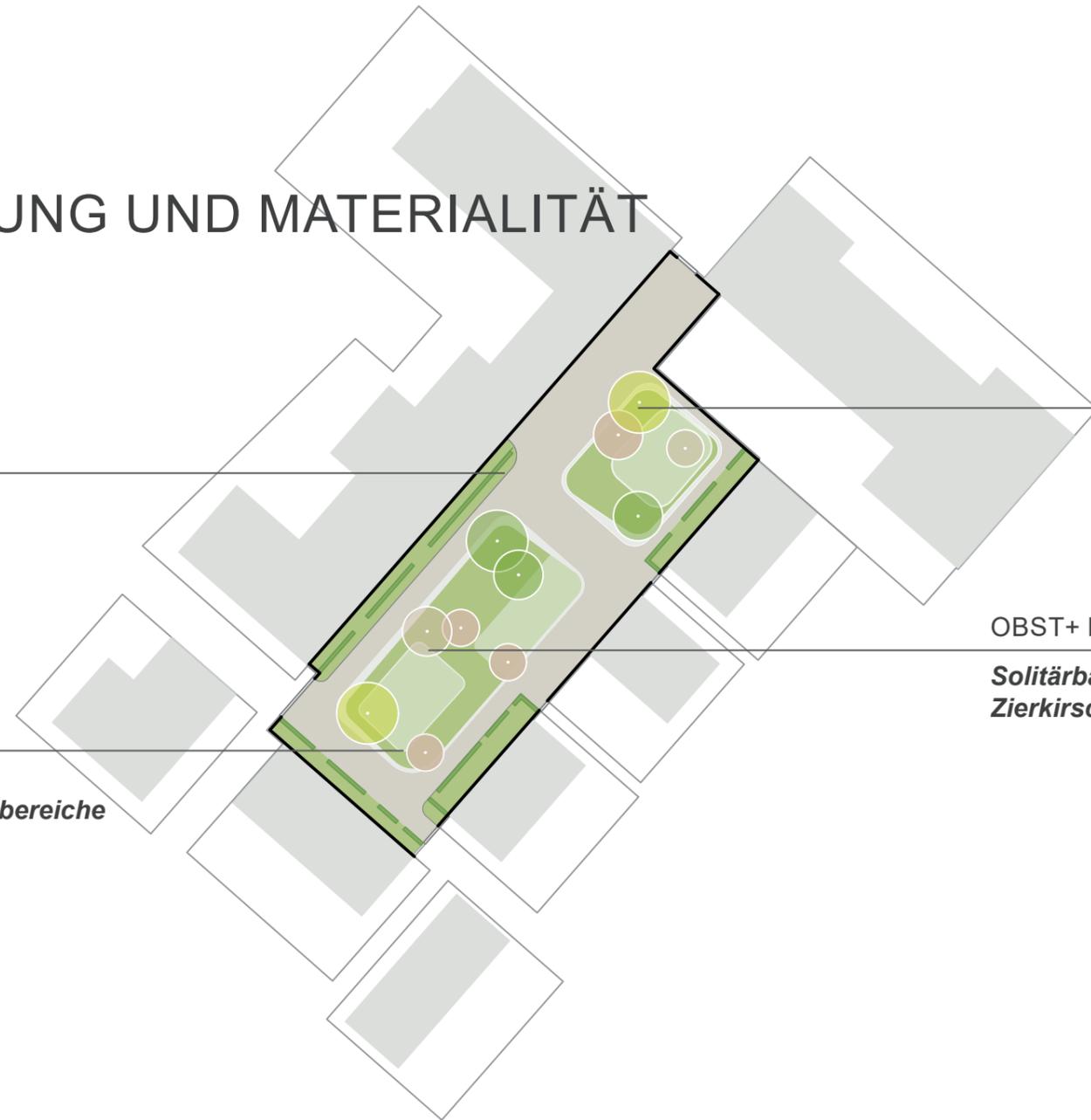
## BEPFLANZUNG UND MATERIALITÄT

### DIE RÄNDER

*niedrige Hecken  
Kleingehölze  
Stauden- und Gräserpflanzung*

### WIESENRAND + RASEN

*Wiesenrand Einfassung Rasenflächen  
Rasen für intensive Aktiv- und Nutzungsbereiche*



### DIE HOFBÄUME

*Solitär*

### OBST+ BLÜTENGEHÖLZE

*Solitärbäume Obstgehölze  
Zierkirschen | Zieräpfel*

# 05

## BEPFLANZUNG UND MATERIALITÄT



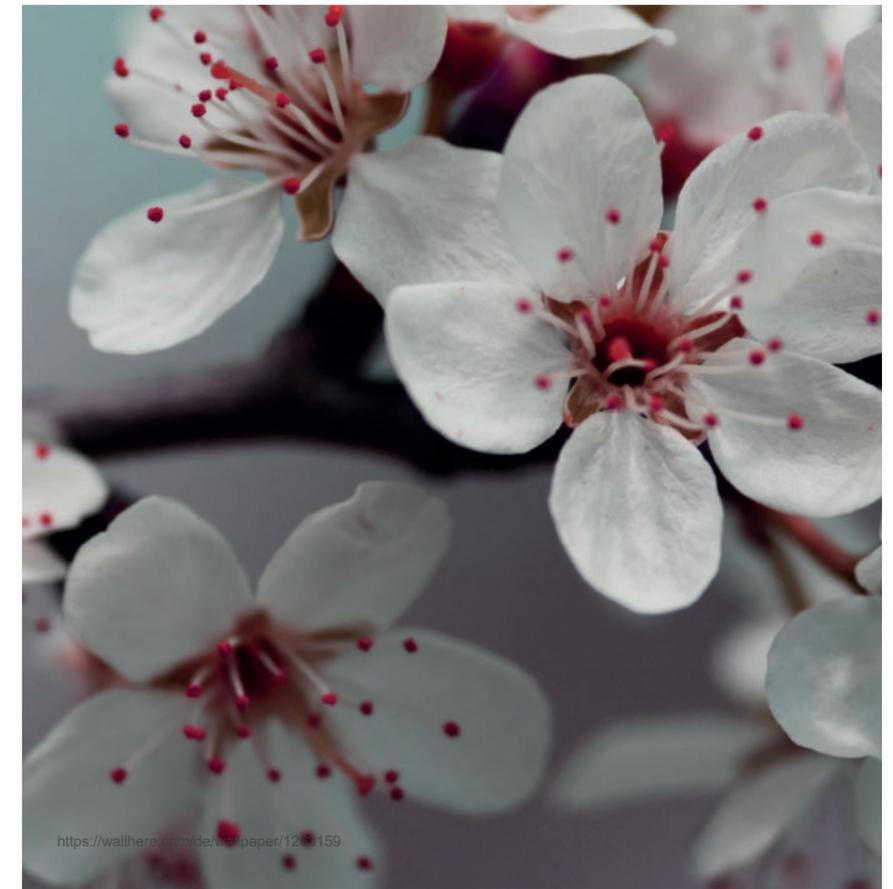
**Wiesensaum**



**Kräutergarten**



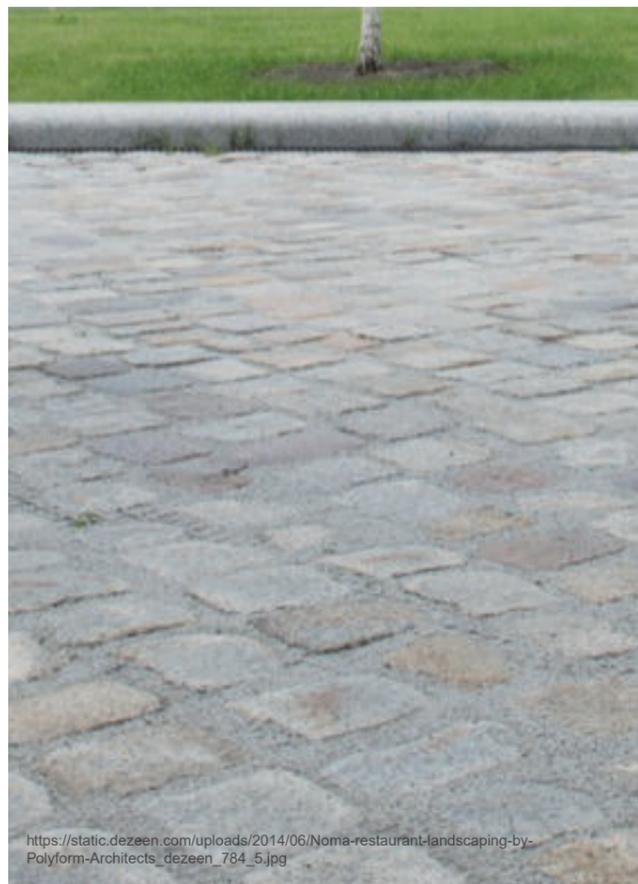
**Spalierobst**  
Nutzungsvorschlag Gartenmauer



**Obstgehölze**  
Reminiszenz Historie des Ortes

# 05

## BEPFLANZUNG UND MATERIALITÄT



**Naturstein**



**Naturstein mit Rasenfuge**



**Schrittplatten**



**Holz**



**Aufstellungsbeschluss**  
**B-Plan 2518** (aus Mai 2019;  
 jetzt Anpassung Geltungsbereich)

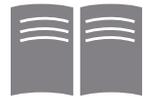
**Städtebauliches Verfahren**  
 bis Sommer 2020



**Frühzeitige  
 Behördenbeteiligung**  
 Dez. 2020 – Jan. 2021



**Einwohnerversammlung /  
 Vorstellung Beirat**  
 29.04.2021 / 18.05.2021



Fachplanungen/-gutachten

**Vorentwurf**

**Entwurf Plan, Begründung  
 + Umweltbericht**



**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**

## **Natur- und Artenschutz mit Grünordnungsplan**

- Wald (Umfang, Ausgleichsflächen)
- Bäume (Kartierung mit Baumartenbestimmung, Schutzstatus, Vitalitätsprüfung)
- Biotoptypen (Kartierung, Wertstufen als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung)
- Artenschutz (Kartierung und Vermeidungskonzept)

## **Verkehr und Erschließung**

- Verkehrsuntersuchung (Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeit, Parkraum-Erhebung)
- Mobilitätskonzept (Schaffung bzw. Förderung alternativer Mobilitätsangebote)
- Erschließungsplanung (Abstimmung verkehrsrechtliche Anordnung und Widmung mit Fachbehörden)

## **Weitere Gutachten**

- Schallgutachten (v.a. Verkehrslärm)
- Bodenuntersuchungen (Bodeneigenschaften, Bodenverunreinigungen)

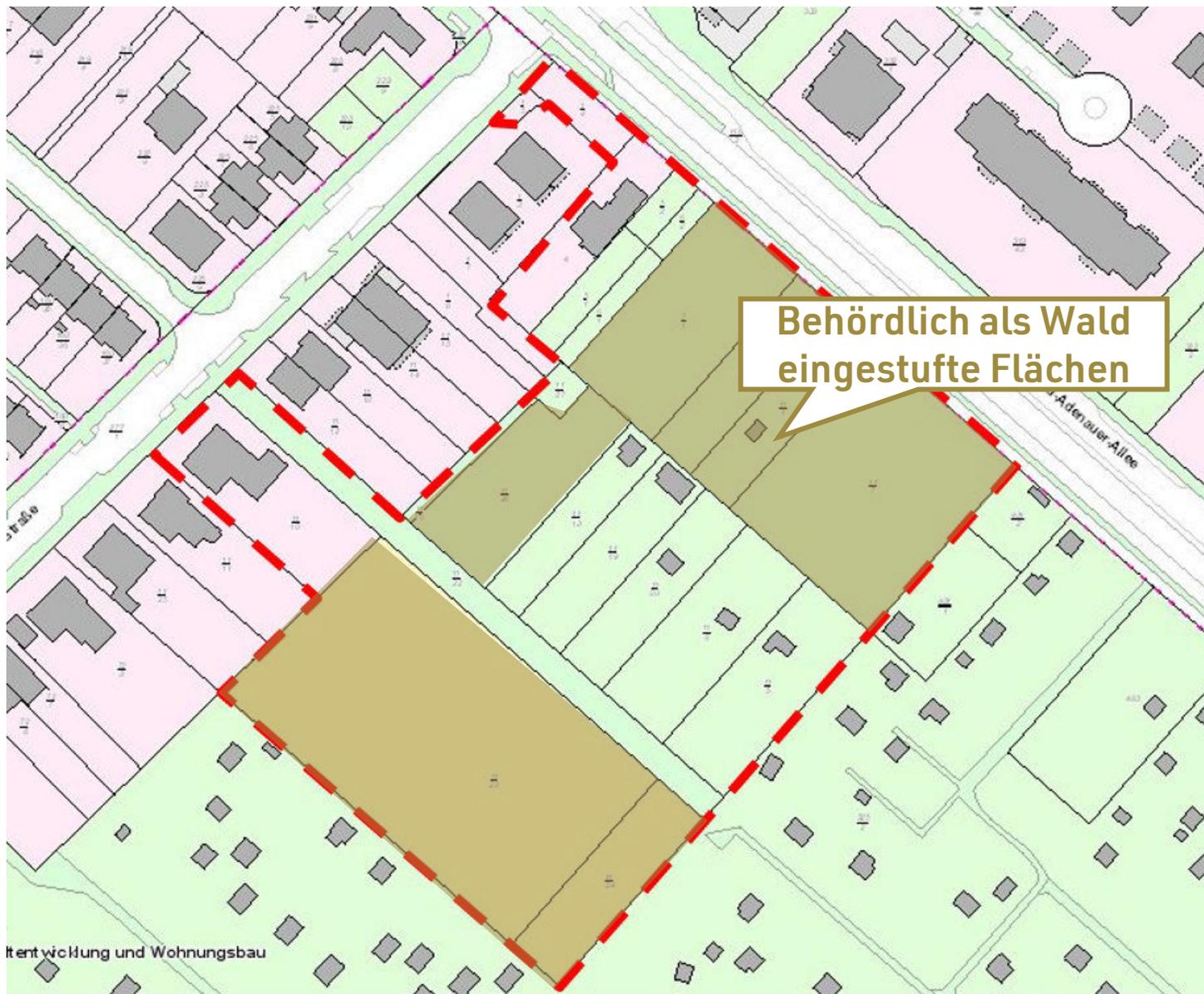
Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise





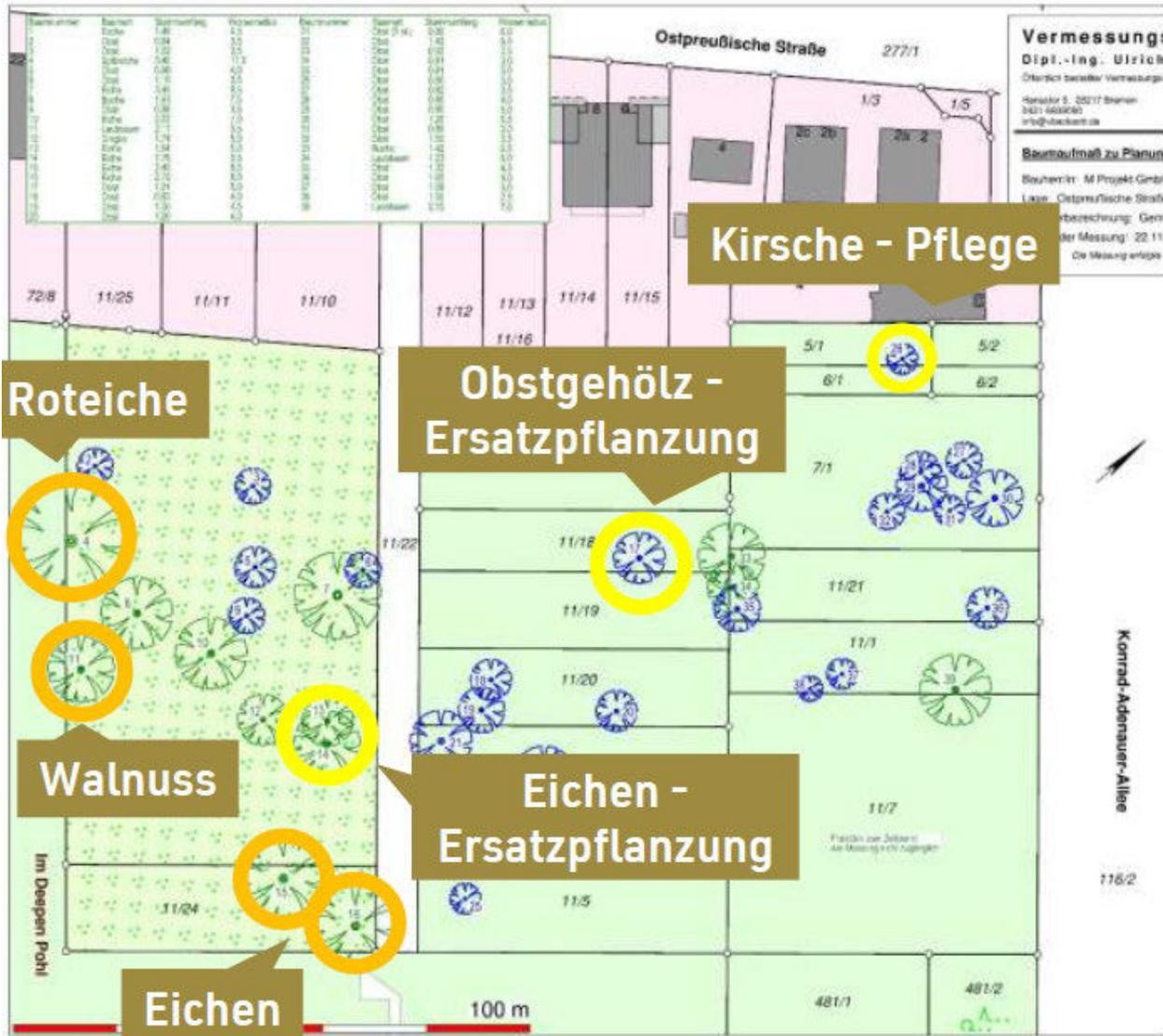


Gekennzeichnete Flächen sind  
überwiegend Wald seit nicht mehr als  
30 Jahren  
→ Ausgleichserfordernis 1:1

Ca. die Hälfte der südwestlichen  
Teilfläche ist Wald seit über 30, aber  
weniger als 60 Jahren  
→ Ausgleichserfordernis 2:1

Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit  
der Naturschutzbehörde und der haneg





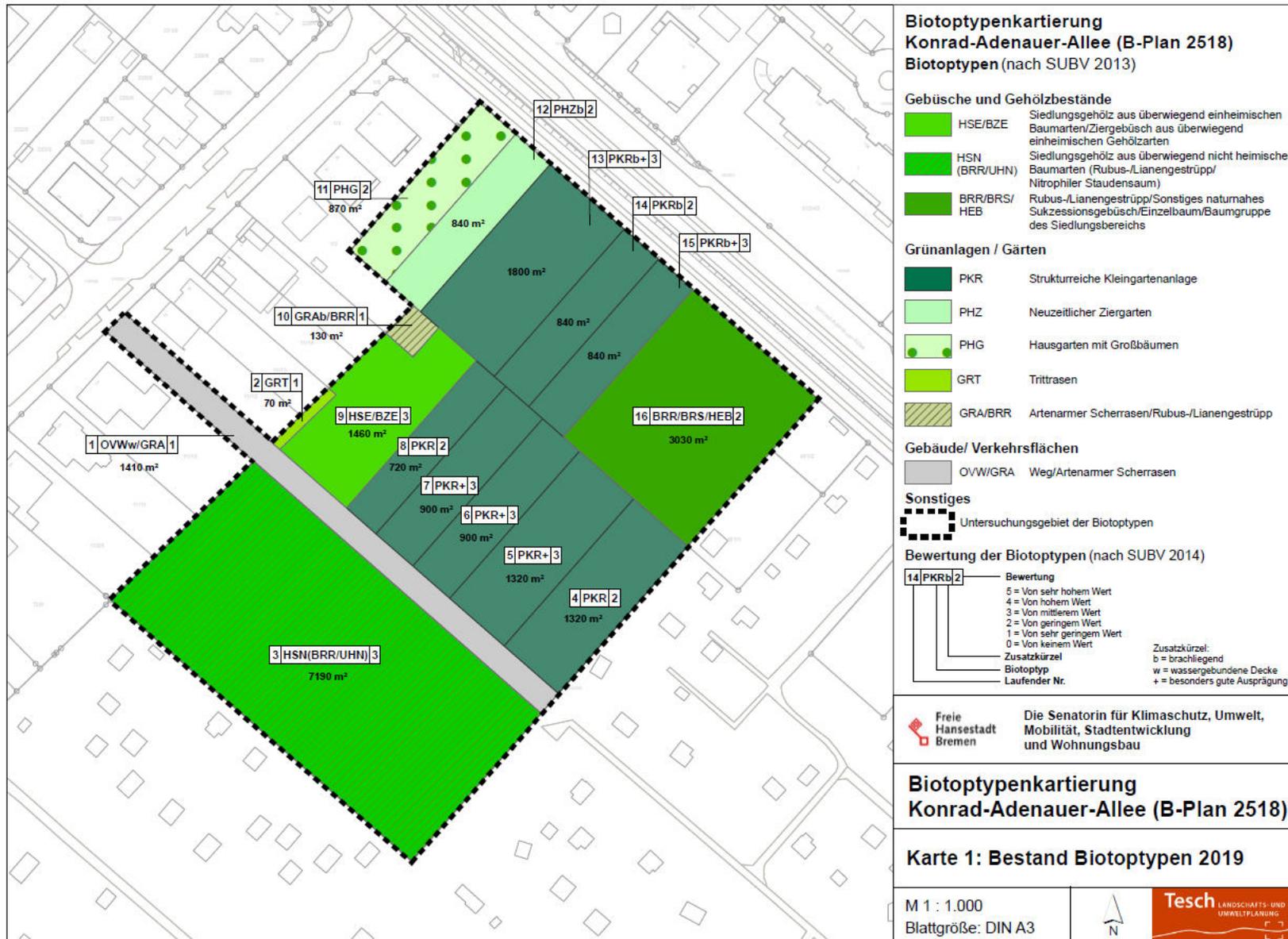
## Gutachten Baumbestand - Steenzen (Stand: Dez. 2018) Flurstücke 11/23,11/24, 11/18, 11/20,11/6,11/5,5/1,7/1,11/21,11/1

- Geprüft 28 Obstbäume und 11 andere Laubbäume
- 60-80 Jahre Obstbäume, seit 10 Jahren nicht gepflegt
- Große Schäden wie gefährliche Astbrüche, Faulstellen, Pilzschäden und Schrägwuchs
- Erhaltenswerte Bäume (orange)
- Nicht erhaltenswert - Fällung zugunsten einer Neupflanzung bzw. Erhalt bei entsprechender Pflege (gelb)
- Nicht erhaltenswert (Bäume ohne Kennzeichnung)

Lageplan

Quelle: Vermessungsbüro Eckardt

# Plangebiet - Baumbestand



# Biotypenkartierung (Zwischenergebnisse April 2021)

Es wurden bei den Kartierungen **26 Brutvogelarten** und **fünf Fledermausarten** festgestellt.

Die Brutvögel sind in Bremen sehr weit verbreitet, vier davon stehen auf der Roten Liste der gefährdeten Brutvögel Niedersachsens, hierfür wird ein **Vermeidungskonzept** erarbeitet (s.u.).

Die Fledermäuse sind alle streng geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz; es wurden jedoch **keine** Hinweise auf **Fledermausquartiere** im Plangebiet gefunden, dem Plangebiet kommt lediglich Bedeutung als **Jagdhabitat** zu; der Verlust des Jagdhabitats kann im näheren Umfeld kompensiert werden

Es bestehen daher – unter Berücksichtigung des Vermeidungskonzeptes (s.u.) – **keine artenschutzrechtlichen Bedenken** gegen die Planung.

### **Vermeidungskonzept**

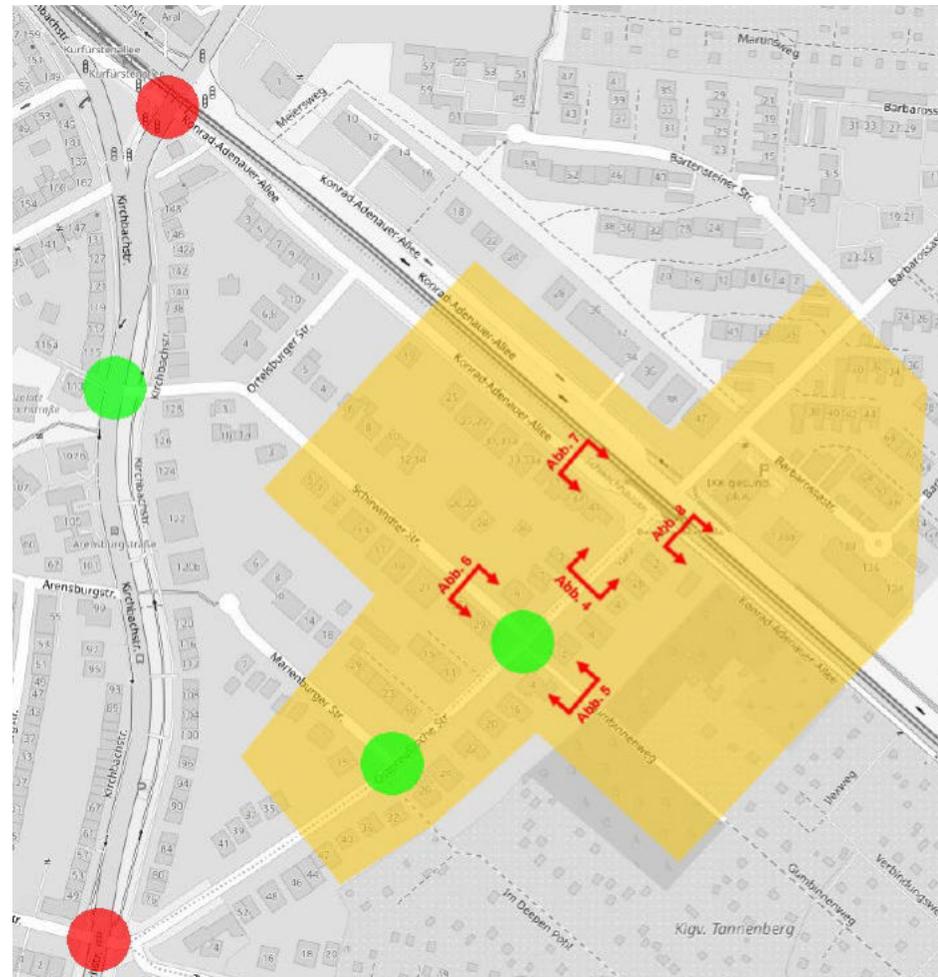
Bei vier Vogelarten kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sie im räumlichen Zusammenhang alternative Brutplätze finden:

- Gartengrasmücke (NS: Vorwarnliste – 2 Paare)
- Star (BRD und NS: gefährdet – 1 Paar)
- Gartenrotschwanz (BRD und NS: Vorwarnliste – 1 Paar)
- Feldsperling (BRD und NS: Vorwarnliste – 1 Paar)

→ Erarbeitung eines Vermeidungskonzeptes (bspw. Optimierung von Ausweichhabitaten in der näheren Umgebung wie Nisthilfen und eine Verbesserung des Nahrungsangebots, ggf. auf städtischen Flächen oder zugängliche Flächen der angrenzenden KGA wie Wege, Plätze)

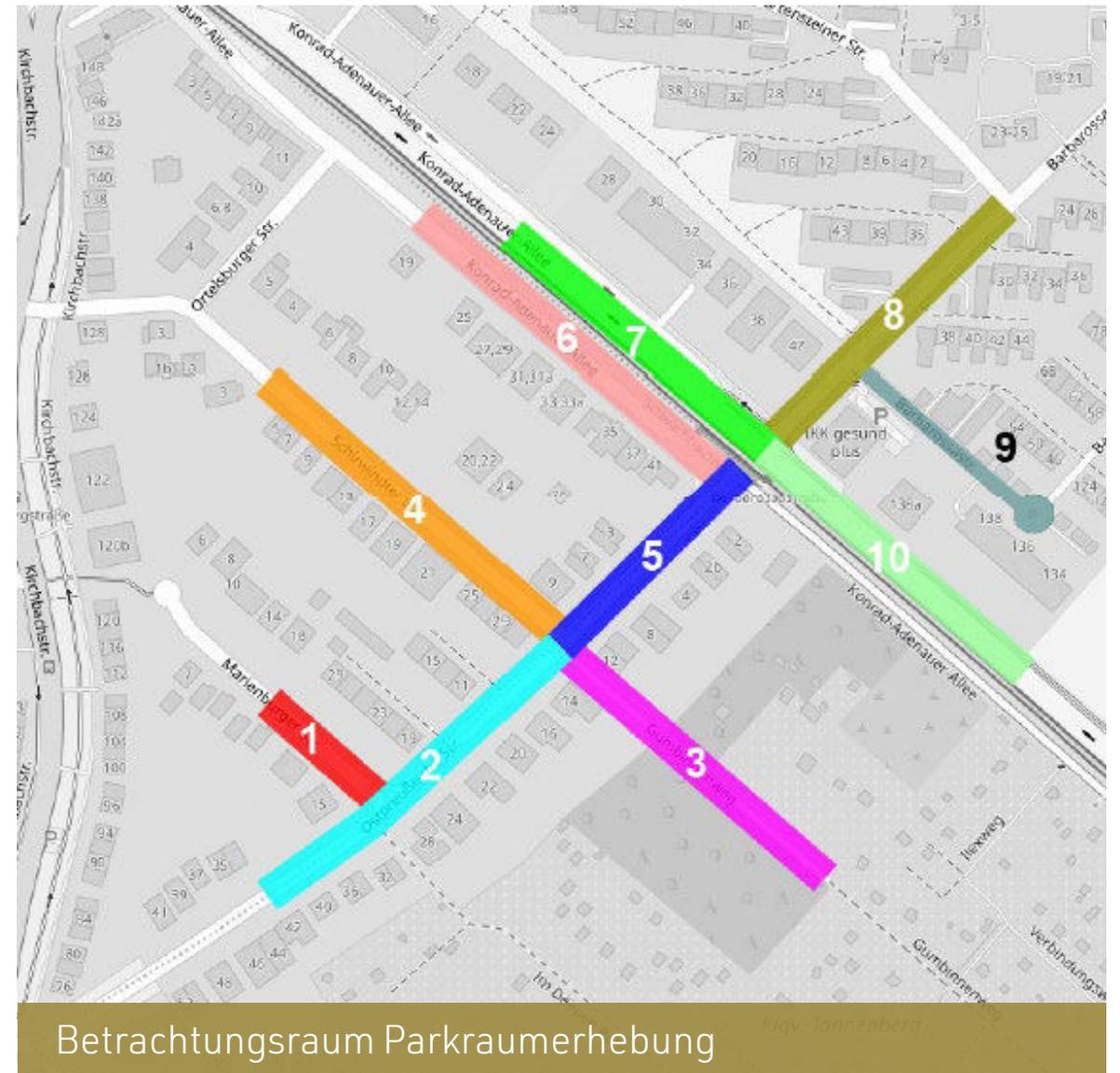
## Vorgehen

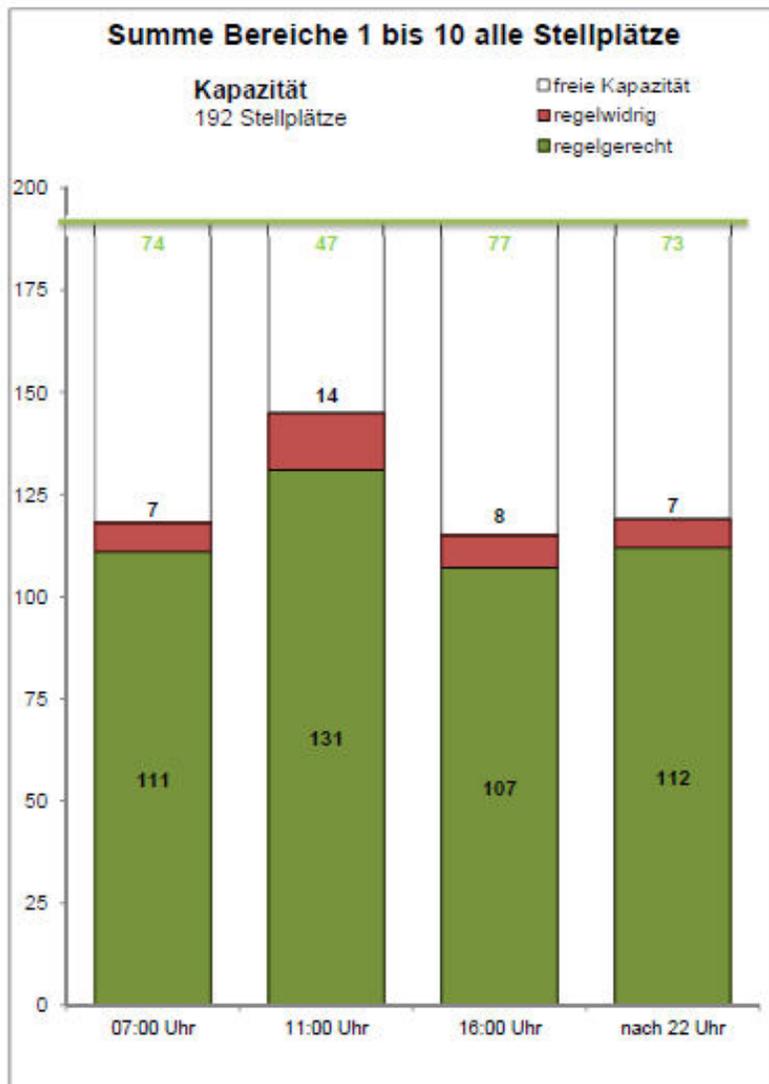
- Erhebung des Zustands der vorhandenen Verkehrsanlagen für Kfz-, Rad- und Fußverkehr
- Verkehrsprognose für das Bauvorhaben (Jahr 2030) und Umlegung auf das vorhandene Straßennetz (Kfz-, Rad- und Fußverkehr)
- Prüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanlagen einschließlich der Verknüpfungen mit dem Plangebiet (Straßen + Knotenpunkte)
- Parkraumerhebung im Umfeld des Plangebiets (Radius rd. 200 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet, gemessen ab den beiden Zufahrten zur Ostpreußischen Straße – KAA bzw. Gumbinnenweg)  
→ Prüfung der Auslastung vorhandener Parkplätze



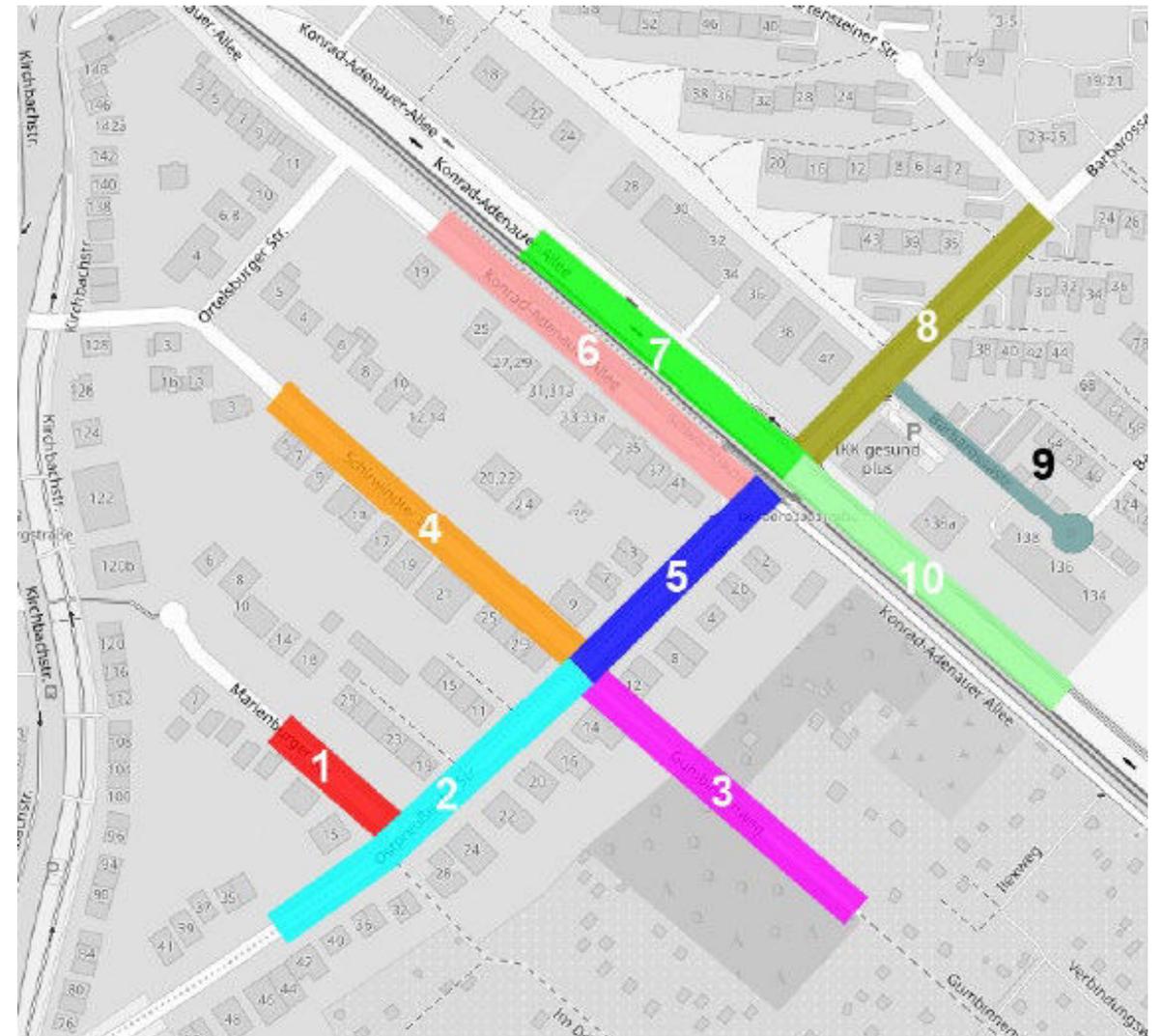
- Knotensromzählung
- Stichprobenzählung
- Stellplatzbelegung
- ↕ Querprofilaufnahme

- Zur Ermittlung der Kapazität wurde berücksichtigt, dass nicht vor und hinter Einmündungen / Kreuzungen und nicht vor Einfahrten geparkt werden soll.
- Bei der Erfassung der Belegung wurden alle parkenden Fahrzeuge am Dienstag, 06.03.2021 zwischen 07:00 – 08:00, 11:00 – 12:00, 16:00 – 17:00 und nach 22:00 Uhr in den 10 Bereichen gezählt.
- Hierbei wurde jeweils nach regelgerechtem und regelwidrigem Kfz-Parken unterschieden.
- Zur Ermittlung der freien Kapazität wurden die regelgerecht und regelwidrig parkenden Fahrzeuge zu einer Gesamtsumme zusammengefasst und von der vorhandenen Kapazität abgezogen.
- Die Straßen weisen überwiegend ein- oder beidseitig angeordnete Parkbuchten auf. In den übrigen Abschnitten ist Parken am Fahrbahnrand erlaubt.



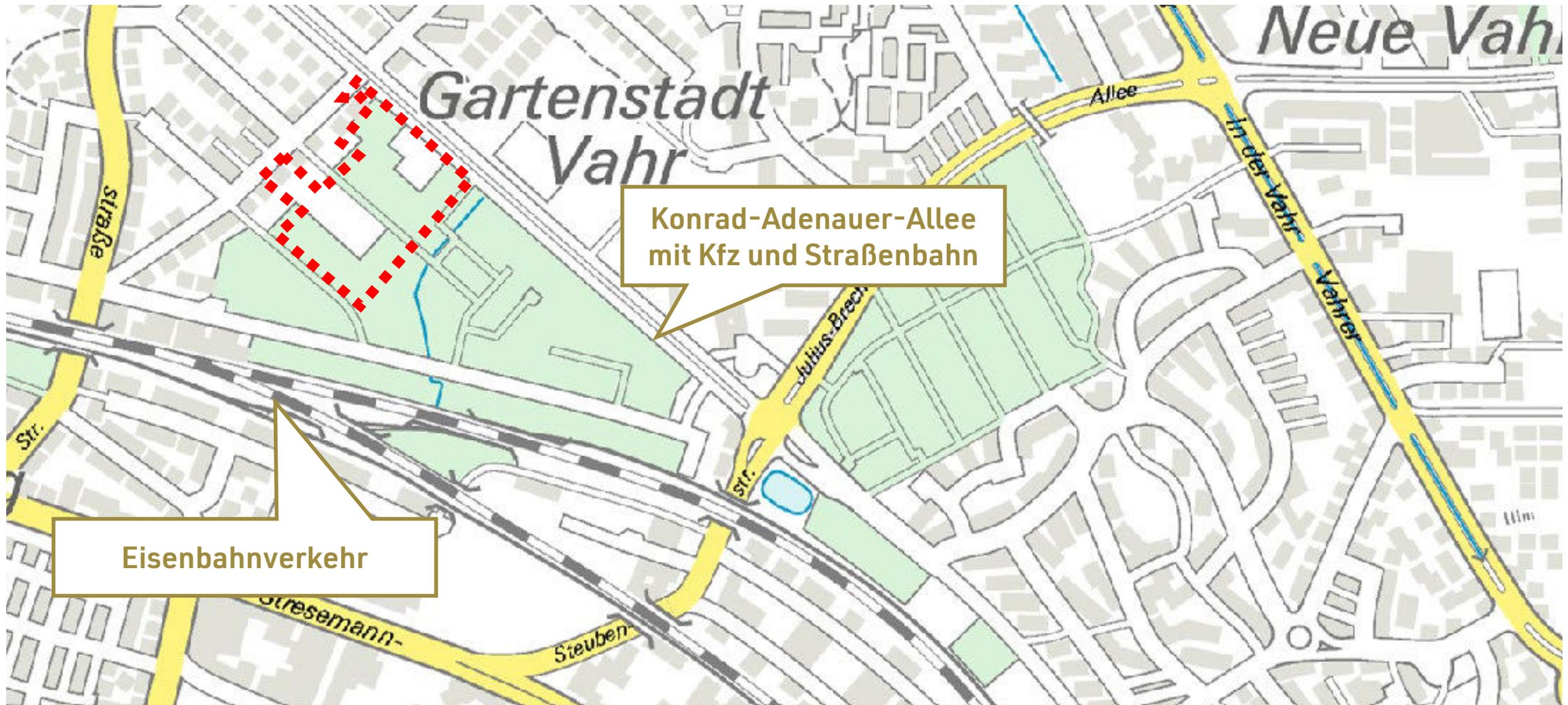


→ Es besteht je nach Tageszeit eine freie Kapazität von 47 bis zu 77 öffentlichen Kfz-Stellplätzen.



Kfz-Stellplatzbelegung in den Bereichen 1-10

Betrachtungsraum Parkraumerhebung



Lageplan mit Geräuschquellen (Verkehrslärm)

Quelle Lageplan: GeoInformation Bremen

## Schallgutachten (Geräuschquellen)

- Prüfung auf Bodenverunreinigungen wegen einer ehemaligen Gärtnerei und Bodenaufschüttungen
- Ergebnis der Historischen Recherche: Die ehemalige Gärtnerei lag weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 2518 (westlich davon an der Ostpreußischen Straße); Teilflächen im Plangebiet des B-Plans 2518 wurden für Freilandkultur genutzt und im Gutachten auf Bodenverunreinigungen (bspw. Pflanzenschutzmittel) untersucht
- Ergebnis der Bodenuntersuchungen für das gesamte Plangebiet B-Plan 2518:  
Nur das ehemals durch die Gärtnerei genutzte Flurstück im Westen des Plangebiets überschreitet in einer Tiefe von 0-0,3 m die Prüfwerte für Kinderspielen und Wohnen; eine Kontaktmöglichkeit spielender Kinder mit den Bodenbelastungen muss hier durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden; bspw. Bodenaustausch der obersten 30 cm des Untergrunds, da die unterlagernden Bodenschichten nachweislich unbelastet sind