



Gartenstadt Vahr
Bebauungsplan 2493 „Bremer Punkte“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 125 „Tarzan & Jane“

Beirat Vahr
21.01.2020

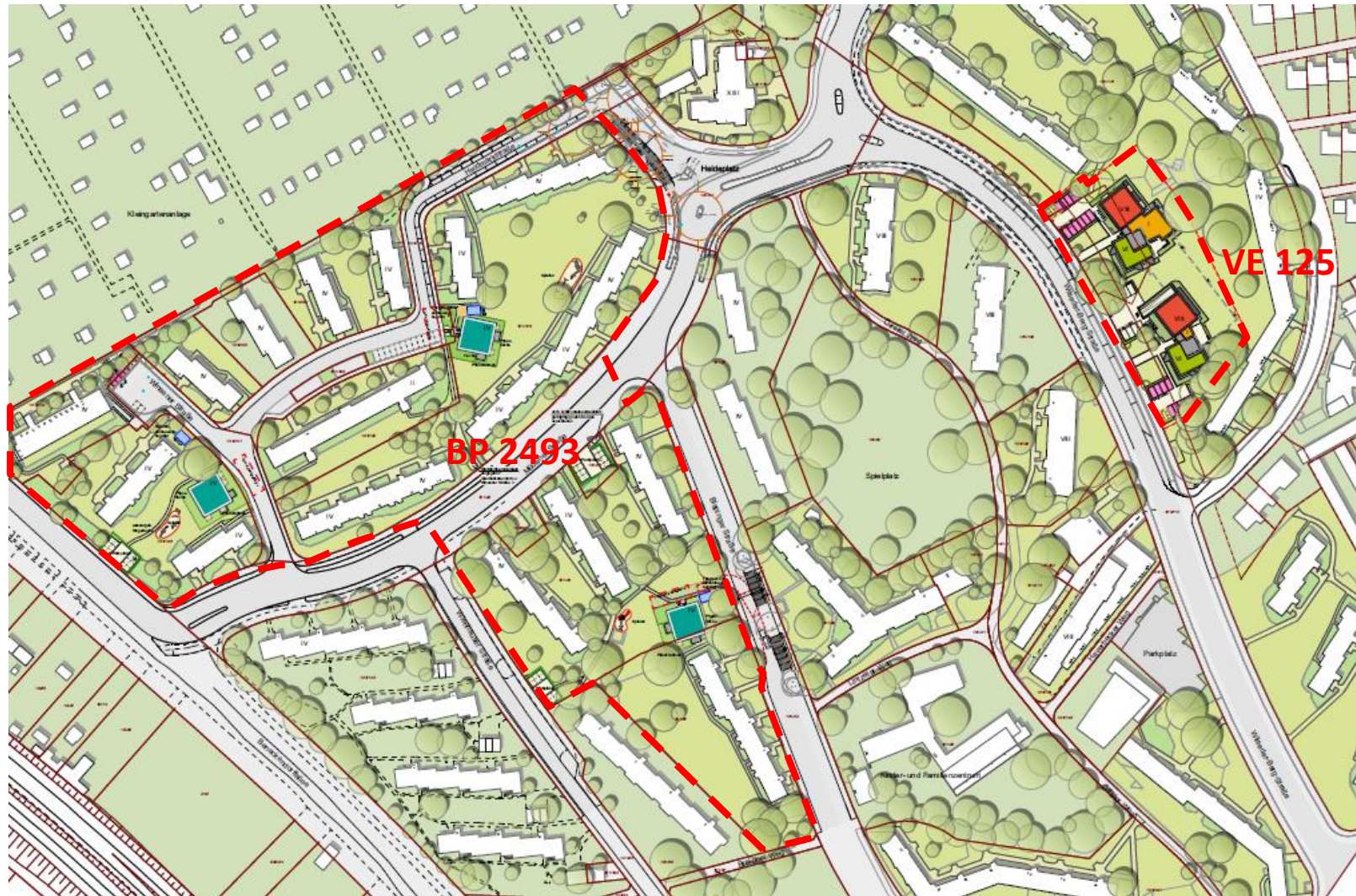
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Bebauungsplan 2493 „ Bremer Punkte“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan 125 „ Tarzan & Jane“

Ablauf:

- **Begrüßung**
- **Städtebauliche Gesamtbetrachtung und Planungsziele**
- **Hochbauliche Konzeptplanung + Außenanlagenplanung**
- **Bebauungsplan-Verfahren + Fachbelange**
- **Rückfragen / Anregungen**

Übersicht der Geltungsbereiche der zwei Bebauungspläne



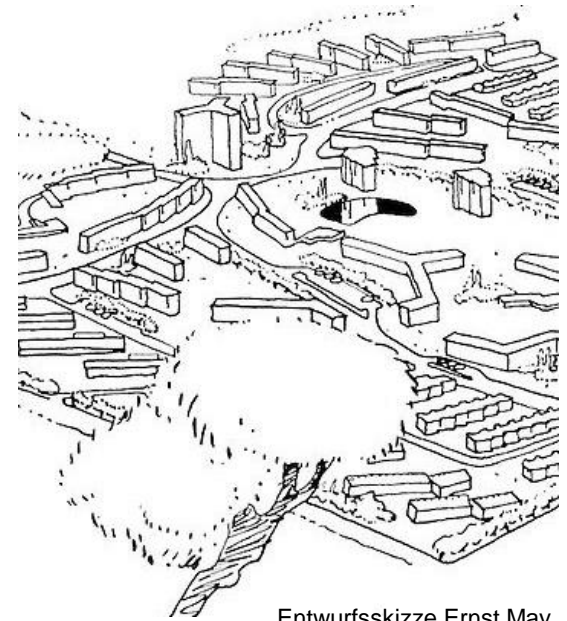
Der städtebauliche Charakter in der Gartenstadt Vahr

- Die Gartenstadt Vahr wurde zwischen 1954-56 auf der „**grünen Wiese**“ geplant.
- Durch Kriegszerstörung und Bevölkerungswachstum herrscht **Wohnungsnot** in der Stadt.
"Gesetz zur Behebung der Wohnungsnot im Lande Bremen" : Innerhalb von vier Jahren sind 10.000 Mietwohnungen und 3.000 Eigenheime zu bauen.
- Die **GEWOBA** beauftragt eine Arbeitsgemeinschaft der Planer **Ernst May**, Max Säume und Günther Hafemann
- Die Gartenstadt Vahr ist mit ca. **2.200 Wohneinheiten** der erste Bauabschnitt des neuen Stadtteils.
- Ab 1956 entsteht die Neue Vahr mit den **Ortsteile Neue Vahr Nord, Neue Vahr Südwest, Neue Vahr Südost** unter veränderten städtebaulichen Parametern.



Ernst May 1886-1970

gilt als einer der bedeutendsten deutschen Städtebauer des 20. Jahrhunderts.



Entwurfsskizze Ernst May

Der städtebauliche Charakter in der Gartenstadt Vahr

- Der Entwurf verfolgt das Ziel der „**Stadtlandschaft**“. Grünstreifen begleiten Straßen und Wege, Wohnquartieren werden nicht als Blöcke entlang von Straßen angeordnet, vielmehr sollen sie sich frei in einem fließenden Landschaftsraum einfügen und wie organisch gewachsen wirken.
- Eine **geschwungene Wegeführung**, die Anordnung der Gebäude und ihrer **Höhenstaffelung** schaffen lebendige Räume. Ein zentraler Grünraum mit der Orientierung auf ein dominierendes Hochhaus bildet die Siedlungsmitte.
- Prägend für die Gartenstadt sind die „**Nachbarschaften**“ inmitten großzügiger Grünanlagen. Die soziale Vereinzelung sollte durch die Gruppierung der zwei- bis achtgeschossigen Miethauszeilen verhindert werden.



Städtebaulicher Entwurf der Gartenstadt Vahr



Luftaufnahme nach Fertigstellung um 1956

Der städtebauliche Charakter in der Gartenstadt Vahr



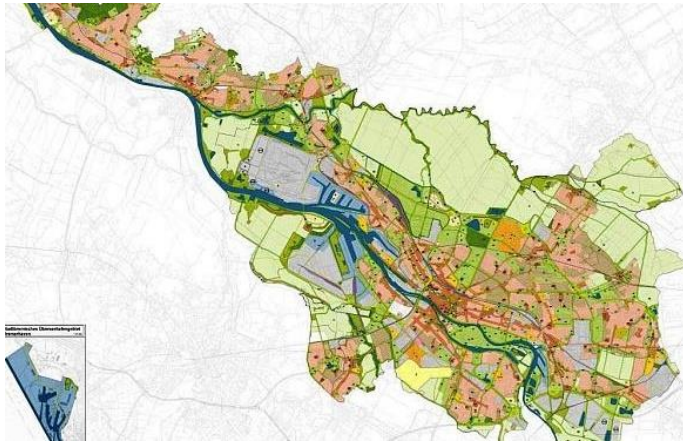
- Der Gartenbauarchitekt Karl-August Orf entwarf für den flachen ehemaligen Acker eine leicht profilierte Parklandschaft. Die **Grünflächen** lässt die Architektur zurücktreten und sollte eine Synthese zwischen "sozialem Grün" und "ästhetischem Grün" erreichen.
- Durch den gewachsenen **Baumbestand** wird der „Landschaftscharakter“ der Siedlung weiter gestärkt.
- Als Mittel der Gliederung diente auch die **Farbgestaltung** durch Hans-Albrecht Schilling. Mit kräftigen Farben wurden die architektonischen Räume in unterschiedlichen Maßstäben unterteilt.





Impressionen um 1956

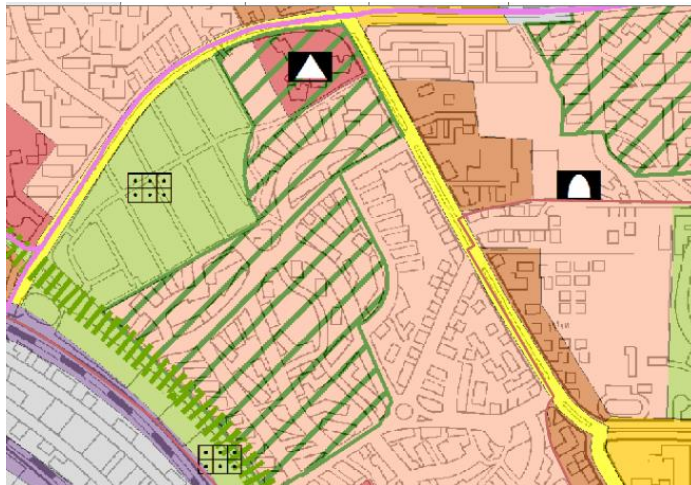
Luftaufnahme von 2013 (Quelle Bing)

Der städtebauliche Charakter in der Gartenstadt Vahr



„Grünschraffur“ im Flächennutzungsplan

-  Wohnbauflächen
-  Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/
Besondere Planungerfordernis bei
Innenentwicklungsvorhaben



Landesamt für Denkmalpflege:

...die Unterschutzstellung der Gartenstadt Vahr als **Ensemble** ist in Vorbereitung...

... Entscheidend ist dabei die **städtebauliche und freiraumgestalterische Qualität** der Anlage...

... der **Grundcharakter der Siedlung** darf nicht in Frage gestellt werden...

Ziele der Innenentwicklungsmaßnahmen im Quartier der Gartenstadt Vahr

Bewahrung des Bestandes:

- **Erhalt des Charakters** und der bestehenden Qualitäten der Gartenstadt Vahr.
- Respekt für den bestehenden Städtebau unter dem **Leitbild der Stadtlandschaft**
- Rücksichtnahme auf die besondere **historische Bedeutung** dieses Stadtteils.
- Sorgsame **Weiterentwicklung der Grünflächen** (Zuordnung, Nutzung, Qualifizierung)
- **Schutz** des umfangreichen **Baumbestandes**



Weiterentwicklung des Quartiers:

- Herstellung von **benötigten Wohneinheiten** in unterschiedlichen Größen und mit flexiblen Grundrissen
- **Durchmischung des Quartiers** mit vielfältigen Mieterstrukturen, Generationen und Sozialstrukturen.
- Herstellung von **modernen Wohnstandards** mit Senioren- und behindertengerechten Wohneinheiten.
- Impuls zur **Aufwertung der Freiflächenqualitäten**.
- Herstellung **individueller stadträumlicher und architektonischer Bezüge** des Moduls (Bremer Punkt/Tarzan & Jane) zum Standort





Bremer Punkt



Bremer Punkt in Kattenturm



Stadtbaustein der Innenentwicklung

vorher



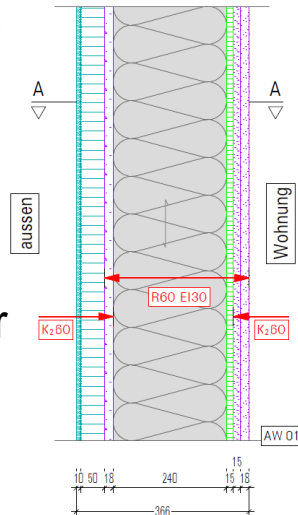
Prototyp in der Bremer Neustadt

nachher



Holz als Baustoff

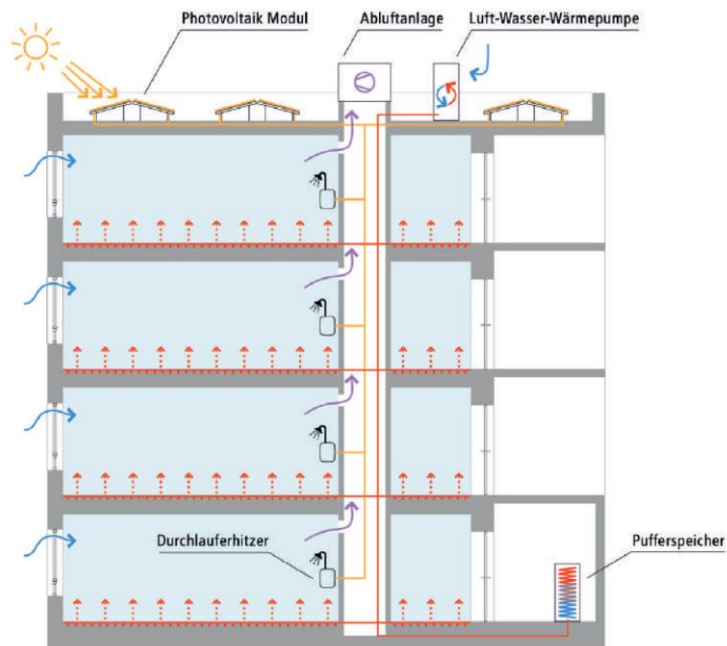
- kurze Bauzeit vor Ort
- Vorfertigung
- wirtschaftlich
- geringer ökologischer Fußabdruck
- gutes Raumklima



Fotos GEWOBA

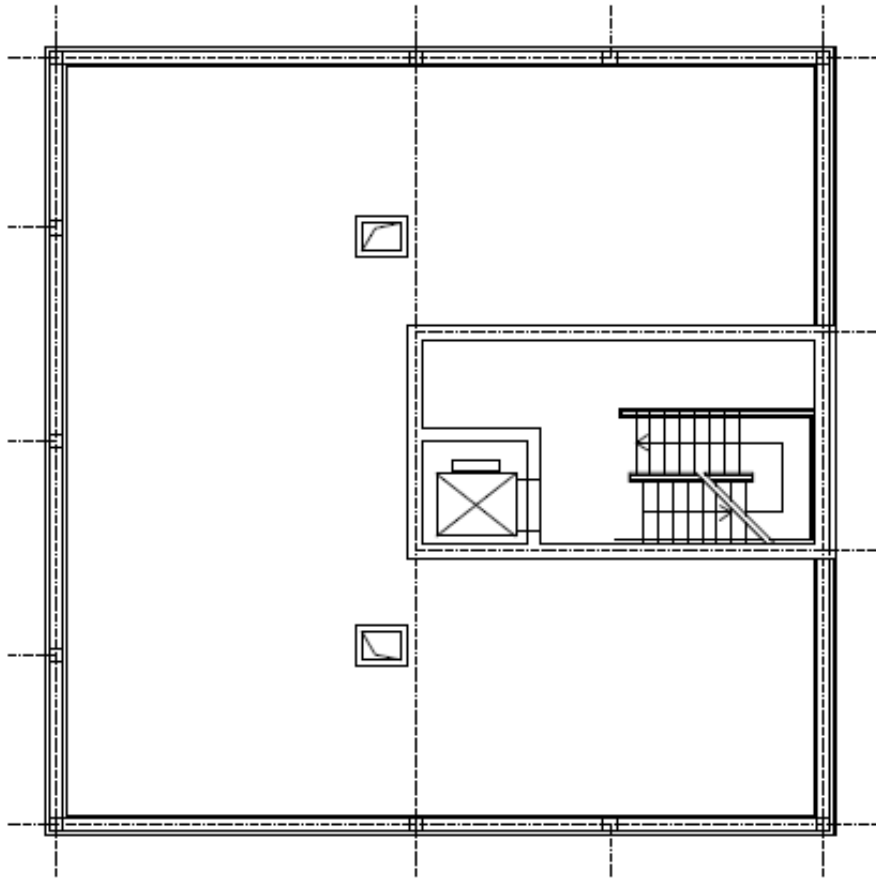
Energetisches Konzept

- KfW-Effizienzhaus 55
- Nutzung regenerativer Energie
- Unabhängigkeit vom Standort



Prototyp in der Bremer Neustadt

Serielle Bauweise



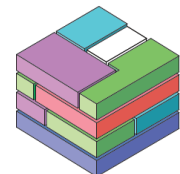
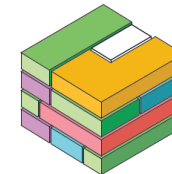
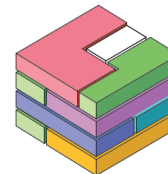
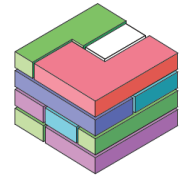
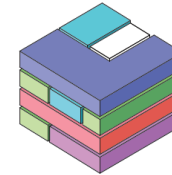
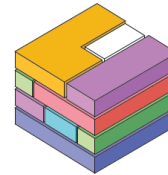
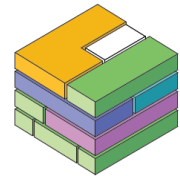
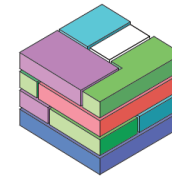
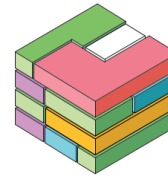
Konstruktionsprinzip
= in allen Ebenen identisch



variable Geschossebenen
= unterschiedliche Wohnungstypen

Wohnungstypen

- Ein-Zimmer- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen
- geförderte + freifinanzierte Wohnungstypen
- rollstuhlgerechte Wohnungen
- Gesamt >20 unterschiedliche Wohnungstypen



Ziel:

- serieller Gebäudetyp mit hohem Vorfertigungsanteil, trotzdem
- standortabhängige Grundrissauswahl und differenzierte Gestaltung

> wirtschaftliches, schnell verfügbares, passgenaues Wohnungsangebot



BP 8 - Heidmarkstraße



BP 8 - Heidmarkstraße




BP 8 - Wohnungsmix

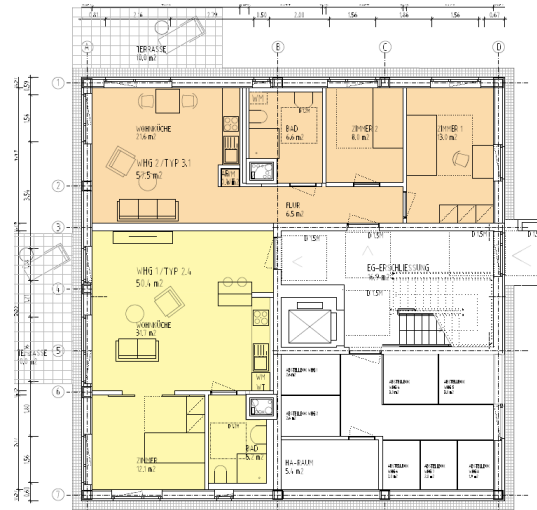
 2-Zimmer-Wohnungen ca. 39 m²

 2-Zimmer-Wohnungen ca. 50 m²

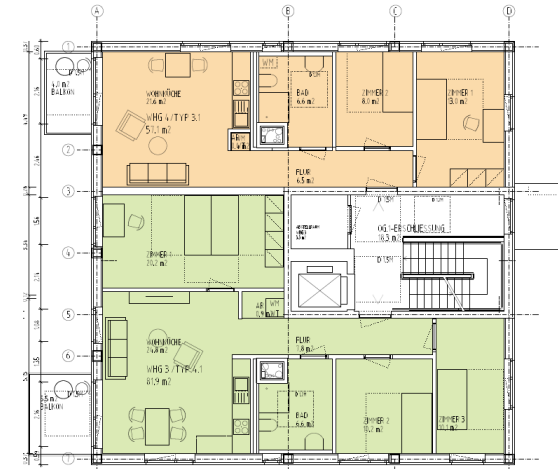
 3-Zimmer-Wohnungen ca. 57 m²

 4-Zimmer-Wohnungen ca. 80m²

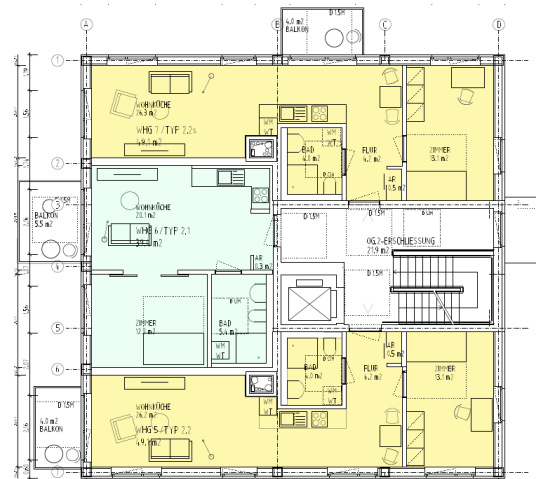
Gesamt 9 Wohnungen



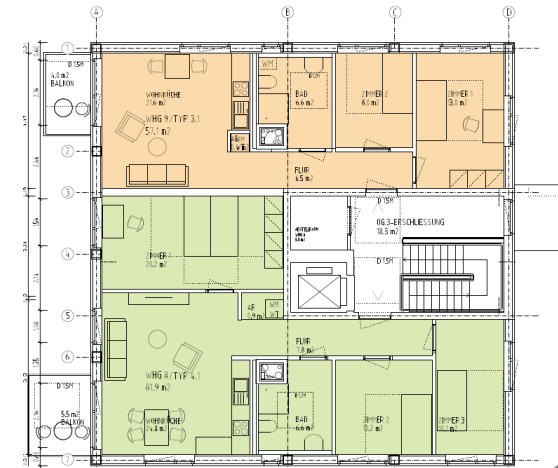
Erdgeschoss



1.Obergeschoss



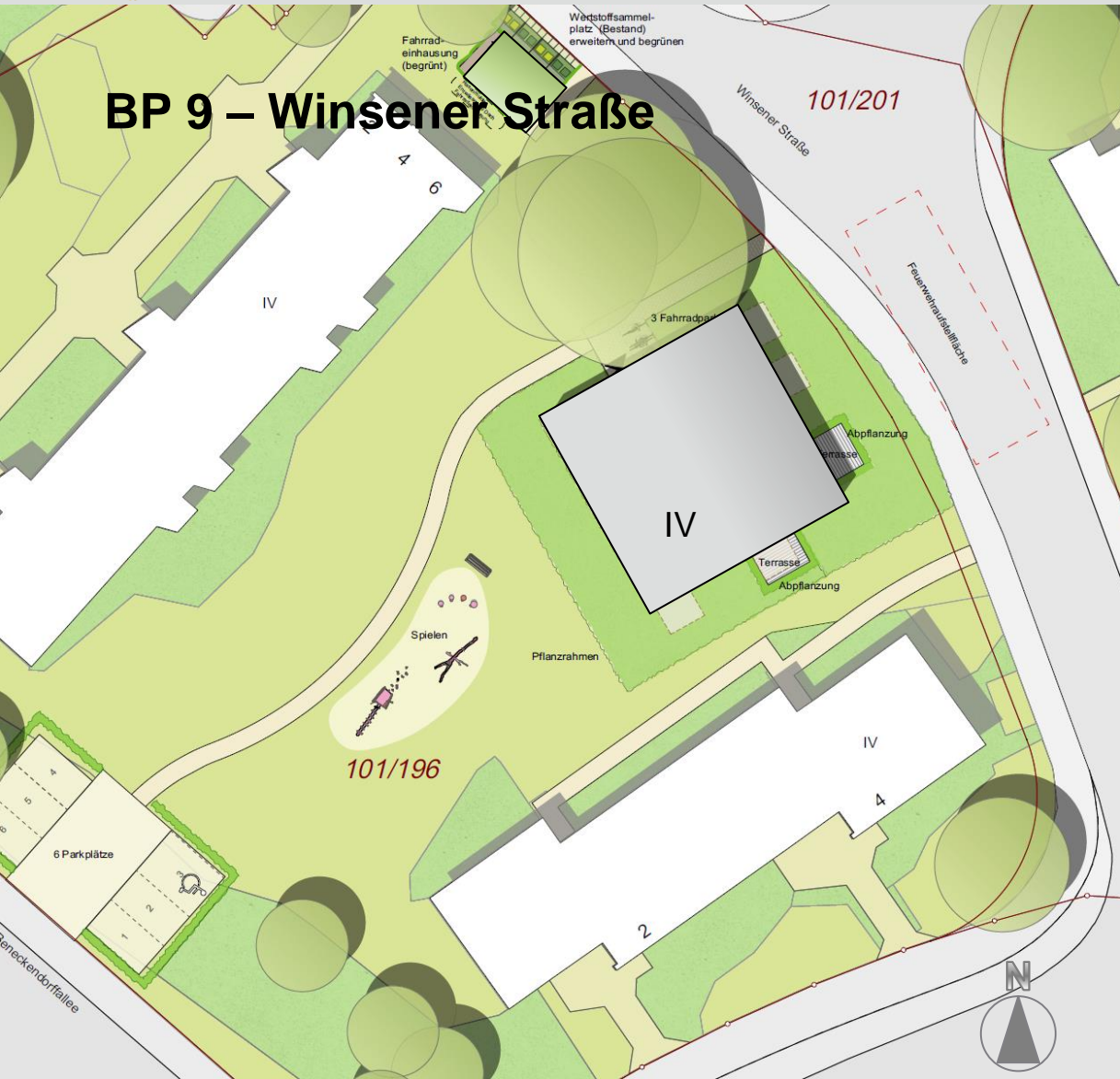
2.Obergeschoss



3.Obergeschoss



BP 9 – Winsener Straße



BP 9 – Option Wohnprojekt



BUNTES LEBEN IM BREMER PUNKT

UNTER EINEM DACH – DIE WOHNFAMILIE

Gemeinschaftliches Wohnen: Im Bremer Punkt ist eine inklusive Hausgemeinschaft eingezogen.

Text: Annica Mollenberg Fotos: Gaby Ahnert

Das Vorstellen beim Nachbarn steht in der Abfolge eines Umzugs oft ganz hinten. Erstmal sollen die Möbel stehen. Beim Wohnprojekt im Bremer Punkt hatte der gute Draht Priorität. Die Bewerber fanden sich als Gruppe und wuchsen ein Jahr zu einer Gemeinschaft zusammen. Heute leben sie unter einem Dach mit dem Anspruch, mehr als nur Nachbarn zu sein.

Es klingt häufig bei Vera und Günther Runken. Obwohl die Senioren erst im Februar von Aumund in die Hinrich-Fehrs-Straße gezogen sind, haben sie bereits Anschluss gefunden. Ein Schuh verhindert, dass die Haustür ins Schloss fällt und signalisiert: „Eintreten erwünscht.“ Das Paar hat sich nicht für eine gewöhnliche Wohnung entschieden, sondern für eine inklusive Hausgemeinschaft. Seitdem ist die

gute Stube oft belebt, denn einer von den acht Nachbarn möchte garantiert Gesellschaft beim Mittagessen, braucht Hilfe beim Gemüseschneiden oder beim Lampenkauf. „Bei uns ist immer etwas los“, strahlt Vera Runken und schenkt Kaffee nach. An der Tafel im Esszimmer finden alle Platz. Auch Jochen Bieber schiebt seinen Rollator problemlos durch die breiten Türen und lässt sich im Korbsessel nieder. Gitte Garbade, Helga Beiß und Rainer Krause waren früher über den Martinsclub in

Zimmern untergebracht. „Das war lange nicht so gemütlich und ziemlich laut“, erinnert sich Beiß.



...gemeinschaftliches Gärtnern.



Fotos: Martinsclub



Mitbewohner gesucht

VON KARIN MÖRTEL

Neustädterin sucht Gleichgesinnte für Wohnprojekt „Bremer Punkt“

was unternehmen kann und trotzdem Raum für sich selbst hat. „Anfang April endet die Bewerbungsfrist der Gewoba, bis dahin will die gelernte Hauswirtschafterin die Zeit noch nutzen, weitere Männer und Frauen kennenzulernen und auszuloten, wie das Zusammenleben für behinderte Menschen aussieht und im Alltag unterteilt werden, findet sie gut. „Sonst würde ich mich nicht auf ein inklusives Wohnprojekt bewerben“, stellt sie fest. Als wachsende Vorstellende, aber auch viele andere Mitbewohner kann sie sich auch vorstellen. „Wir müssen uns jetzt ereignisgemäß Gedanken machen, darüber gemeinsam Wünsche äußern kann jeder noch seine Wünsche äußern und wir feststellen können, ob wir zusammenpassen“, ermuntert Andreas Interessierte, bei ihr anzuklopfen. Allerdings brauchen alle Bewerber einen Berechtigungsschein, um die städtisch geförderte Wohnung beziehen zu können.

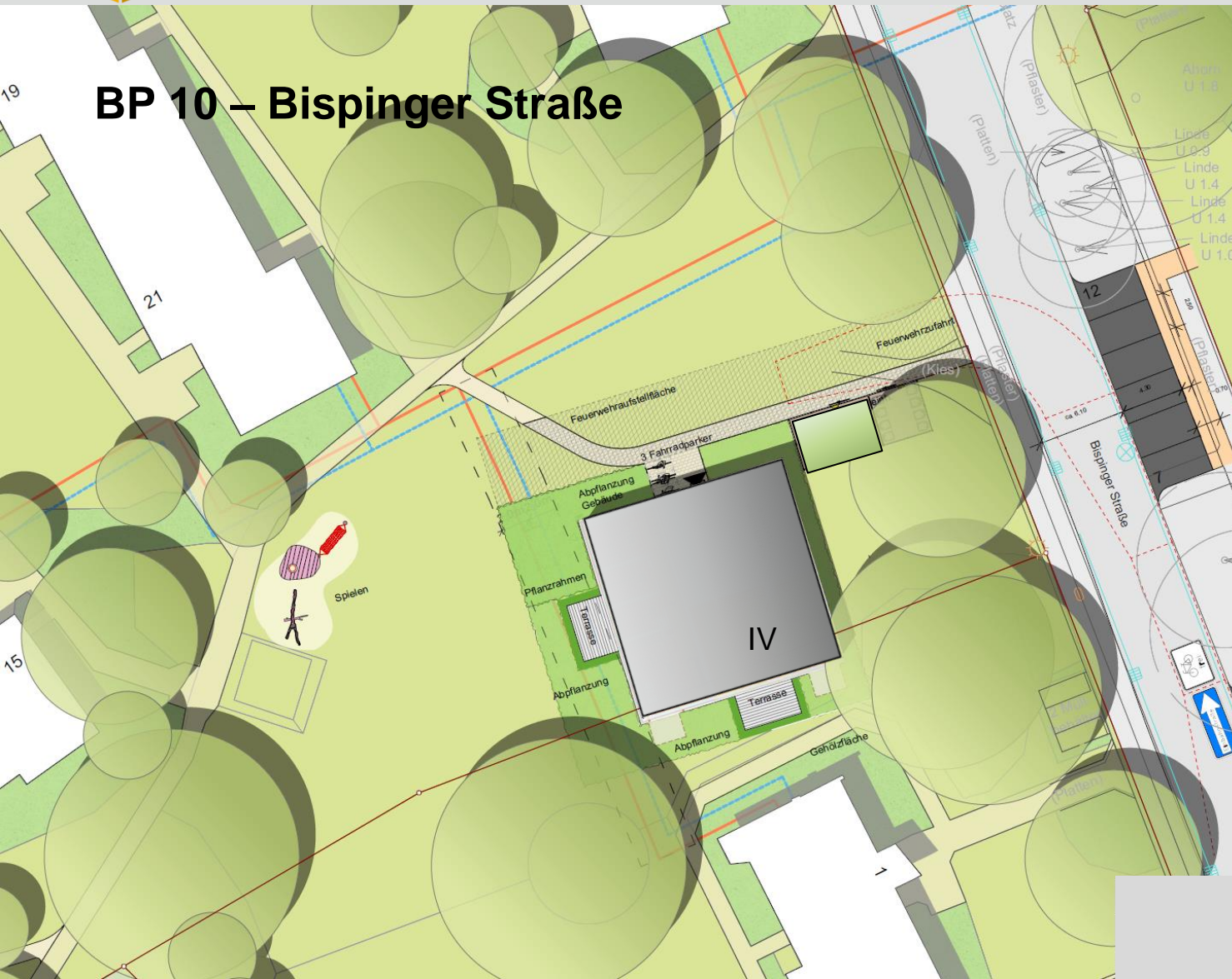
Wer sich für das inklusive Wohnprojekt interessiert, kann sich unter www.gewoba.de informieren.

Siglinda Schröder

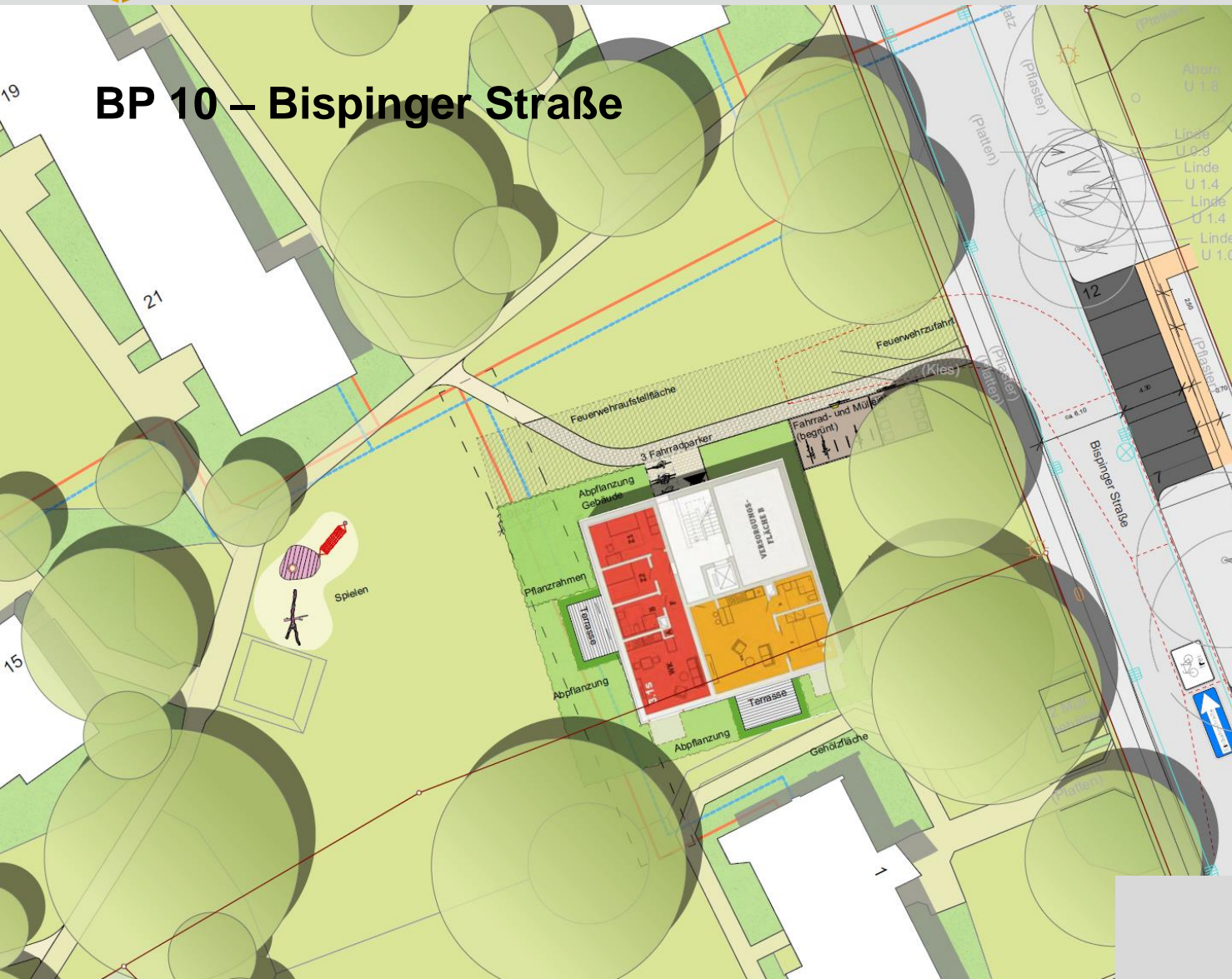


» Wer nicht gesehen wird, bei dem klingeln wir und fragen, ob alles in Ordnung ist. Aber natürlich hat jeder seinen Rückzugsbereich.«

BP 10 – Bispinger Straße




BP 10 – Bispinger Straße



BP 10 - Wohnungsmix

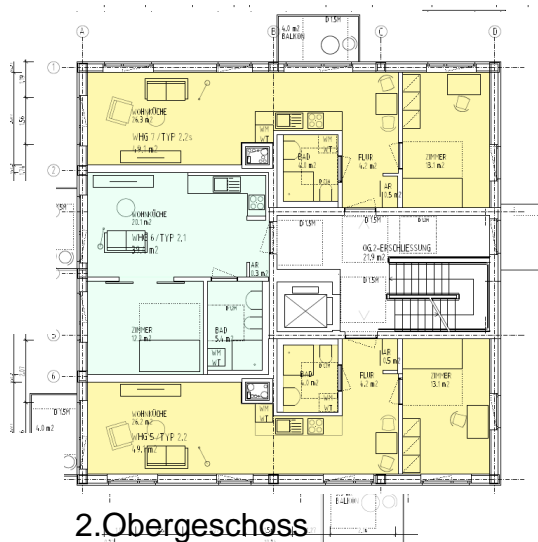
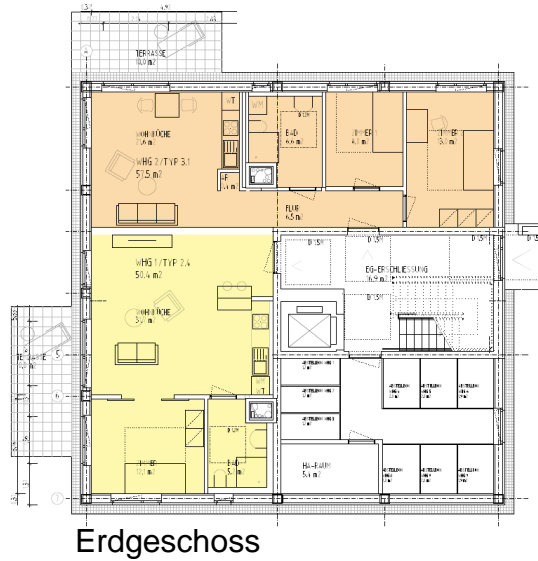
 1-Zimmer-Wohnungen ca. 30 m²

 2-Zimmer-Wohnungen ca. 50 m²

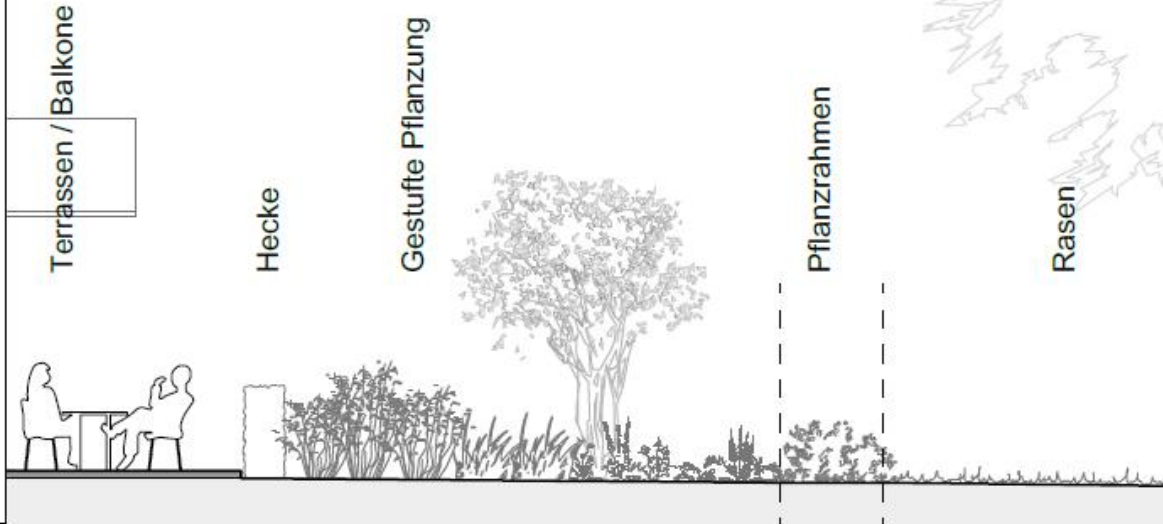
 3-Zimmer-Wohnungen ca. 57 m²

 4-Zimmer-Wohnungen ca. 80 m²

Gesamt 10 Wohnungen



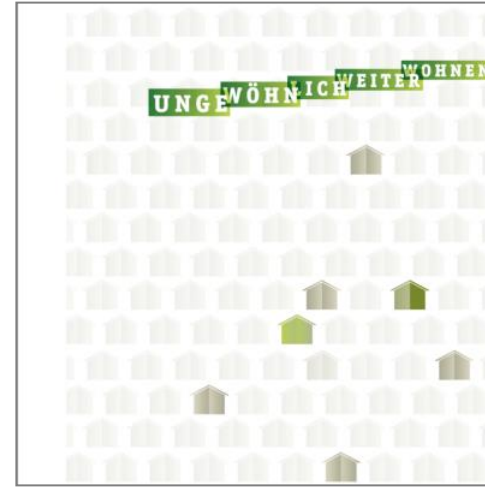
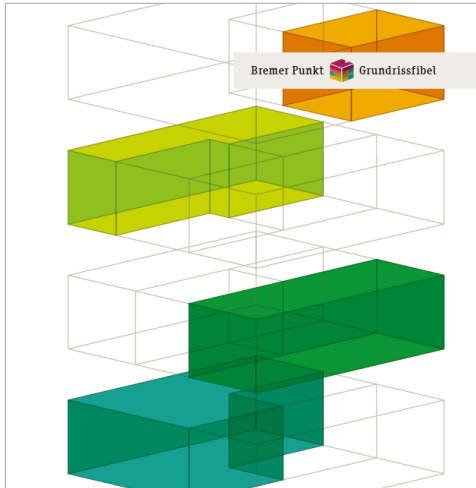
Freianlagen



- | | | | |
|---|---|--|--|
| <p>Hecke um Terrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Fagus sylvatica</i>, Rotbuche • <i>Carpinus betulus</i>, Hainbuche • <i>Taxus baccata</i>, Eibe (immergrün, giftig) | <p>Großstrauch / Kleinbaum
(in der Pflanzung vor den Gebäuden)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sorbus aucuparia</i>, Eberesche • <i>Virburnum rhytidophyllum</i>, Immergrüner Schneeball • <i>Amelanchier lamarckii</i>, Kupfer-Felsenbirne • <i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan', Nelken Kirsche | <p>Höhe bis < 1,20 m (1,50 m)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Hibiscus syriacus</i>, Garten-Eibisch • <i>Hydrangea macrophylla</i>, Hortensie • <i>Rhododendron spec.</i>, Rhododendron • <i>Hypericum</i> 'Hidcote', Johanniskraut • <i>Buddleja davidii</i>, Schmetterlingsstrauch | <p>Höhe bis < 0,50 m (0,80 m)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Spiraea japonica</i> 'Little Princess', Prachtspiere • <i>Alchemilla mollis</i>, Frauenmantel • <i>Carex morrowii</i>, Japan-Segge • <i>Lonicera nitida</i> 'Maigrün', Immergrüne Heckenkirsche • <i>Rosa i.S.</i>, Rose |
| <p>niedrige Hecken bzw. Einfassungen ca. 0,5 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Taxus baccata</i> 'Repandens' (immergrün) • <i>Prunus laurocerasus</i> 'Otto Luyken' (immergrün) • <i>Buxus sempervirens</i> (immergrün) | | | |



Informationen



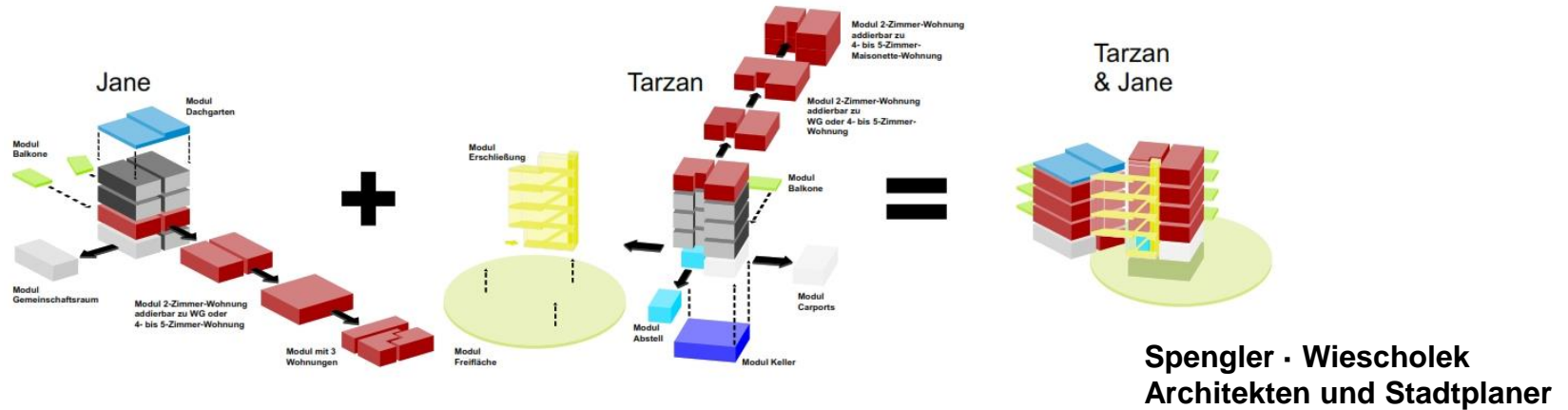
- Bremer Punkte 3-5 in der Anna-Klara-Fischer-Straße 15 -17
- <http://www.gewoba.de/nc/unternehmen/publikationen>
- <https://www.youtube.com/watch?v=P3l0eGs952k>
- https://www.youtube.com/watch?v=nL_poBhNfUQ



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Gartenstadt Vahr



Tarzan & Jane - Wettbewerb „ungewöhnlich Wohnen“



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Gartenstadt Vahr



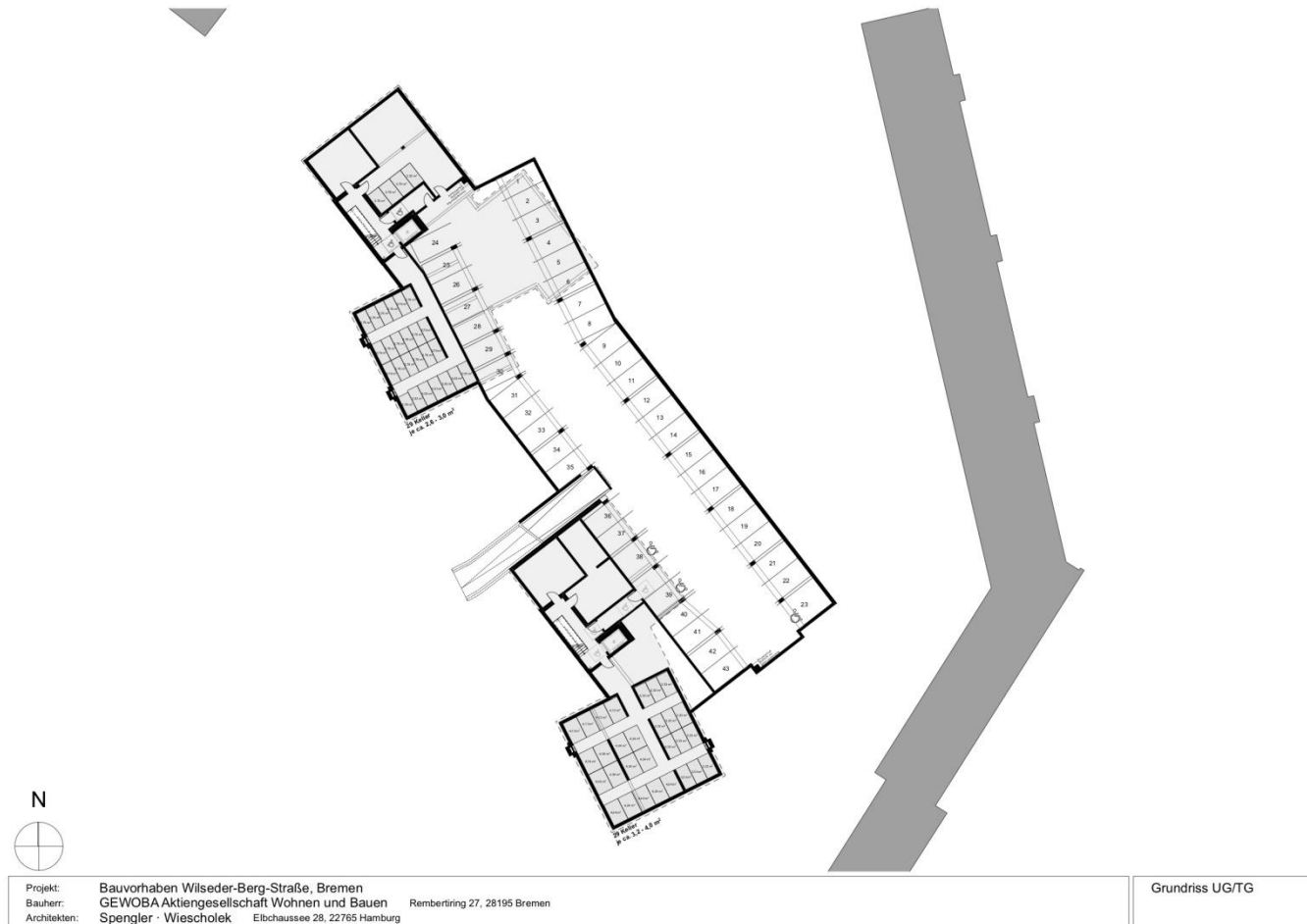
Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Lageplan



Projekt:	Bauvorhaben Wilseder-Berg-Straße, Bremen	Rembertiring 27, 28195 Bremen
Bauherr:	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen	
Architekten:	Spengler · Wiescholek	Elbchaussee 28, 22765 Hamburg

Lageplan

Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Tiefgarage



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße – Erdgeschoss



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Erdgeschoss



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße – Obergeschosse



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Obergeschosse



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Ansichten



Projekt:	Bauvorhaben Wilseder-Berg-Straße, Bremen	
Bauherr:	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen	Rembertring 27, 28195 Bremen
Architekten:	Spengler · Wiescholek	Elbchaussee 28, 22765 Hamburg

Ansichten

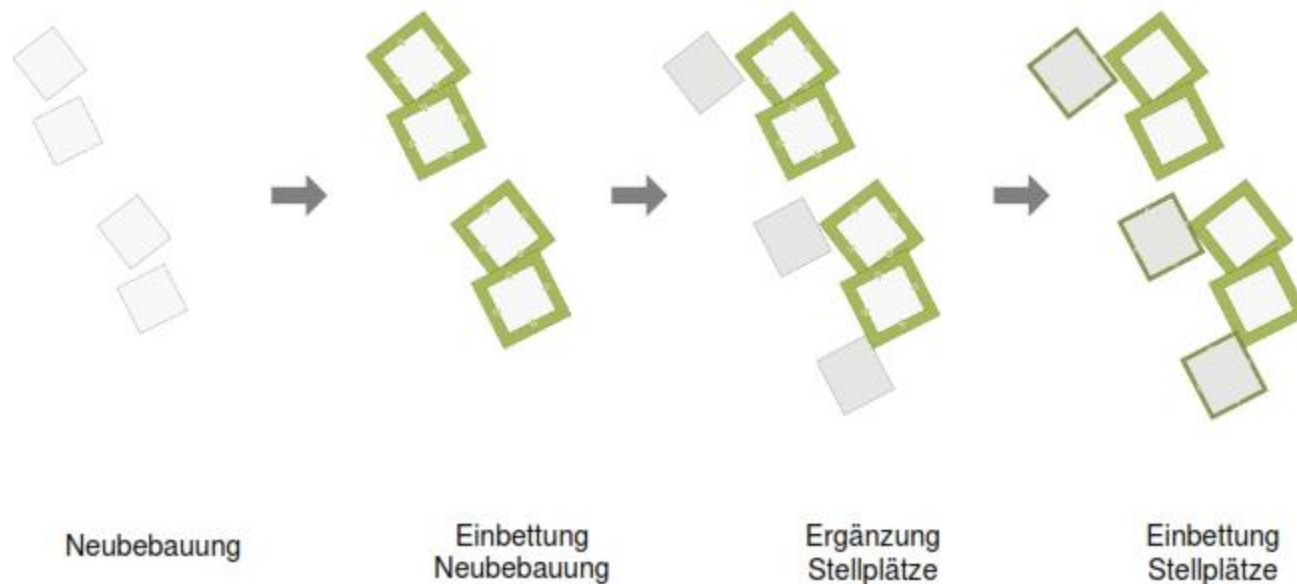
Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Freiraumplanung



Lohaus · Carl · Köhlmos
PartGmbH Landschaftsarchitekten · Stadtplaner

Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Freiraumplanung

Konzeptskizze



Lohaus · Carl · Köhlmos

PartGmbH Landschaftsarchitekten · Stadtplaner

Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Freiraumplanung



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Freiraumplanung



Tarzan & Jane in der Wilseder-Berg-Straße - Freiraumplanung

Bäume einzeln / in Gruppen
*Vogel-Kirsche, Prunus avium, Plena'



Pflanzstreifen rings um Gebäude
*Winterattraktive Gräser, wie z.B. Schilfgras, Miscanthus sinensis, 'Gracillimus', Wuchshöhe bis 1,5m



Bäume Straßenbegleitend
*Rotahorn, Acer rubrum, Red Sunset'



Hecken rings um Stellplätze
*Rotbuche, Fagus sylvatica
*höhe ca. 180 cm, im Winter lange laubhaltend



Bodendecker Überhangstreifen
*Golderdbeere, Waldsteinia ternata



Pflanzmarkierung FW-Aufstellfläche
*Purpurweide - Salix purpurea 'Nana'
Wuchshöhe ca. 1 m (geschnitten)



Frühzeitige Behördenbeteiligung

Vorstellung im Beirat

Einwohnerversammlung

Fachplanungen
(Natur- und Artenschutz,
Schallschutz ...)

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Beteiligung der Behörden

6.1.-6.2.2020

Öffentliche Auslegung

6.1.-6.2.2020

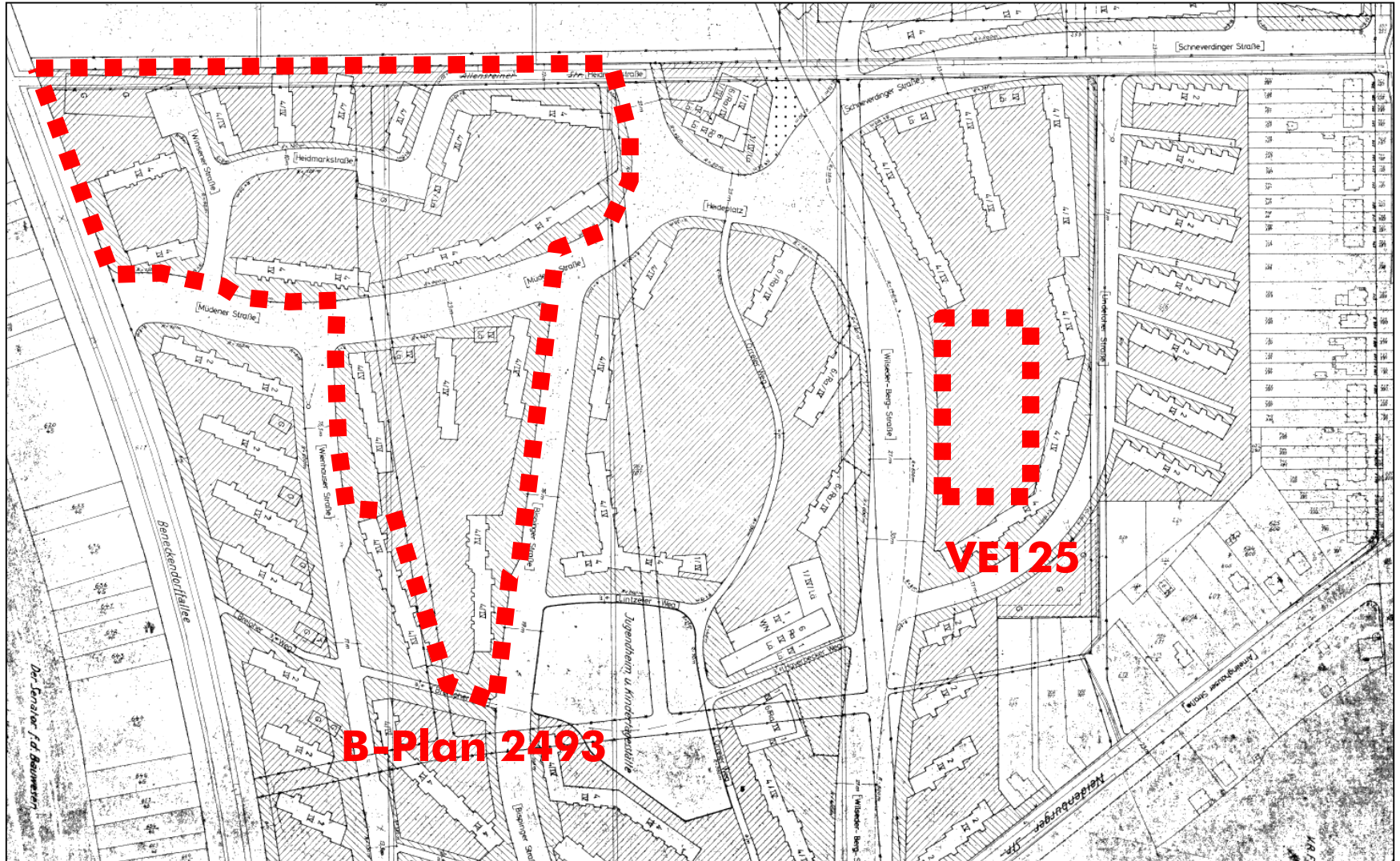
Keine Planänderung
(Begründung darf geändert werden)

Planänderung wesentlich:
Erneute Beteiligungen
(§ 4a (3) BauGB)

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

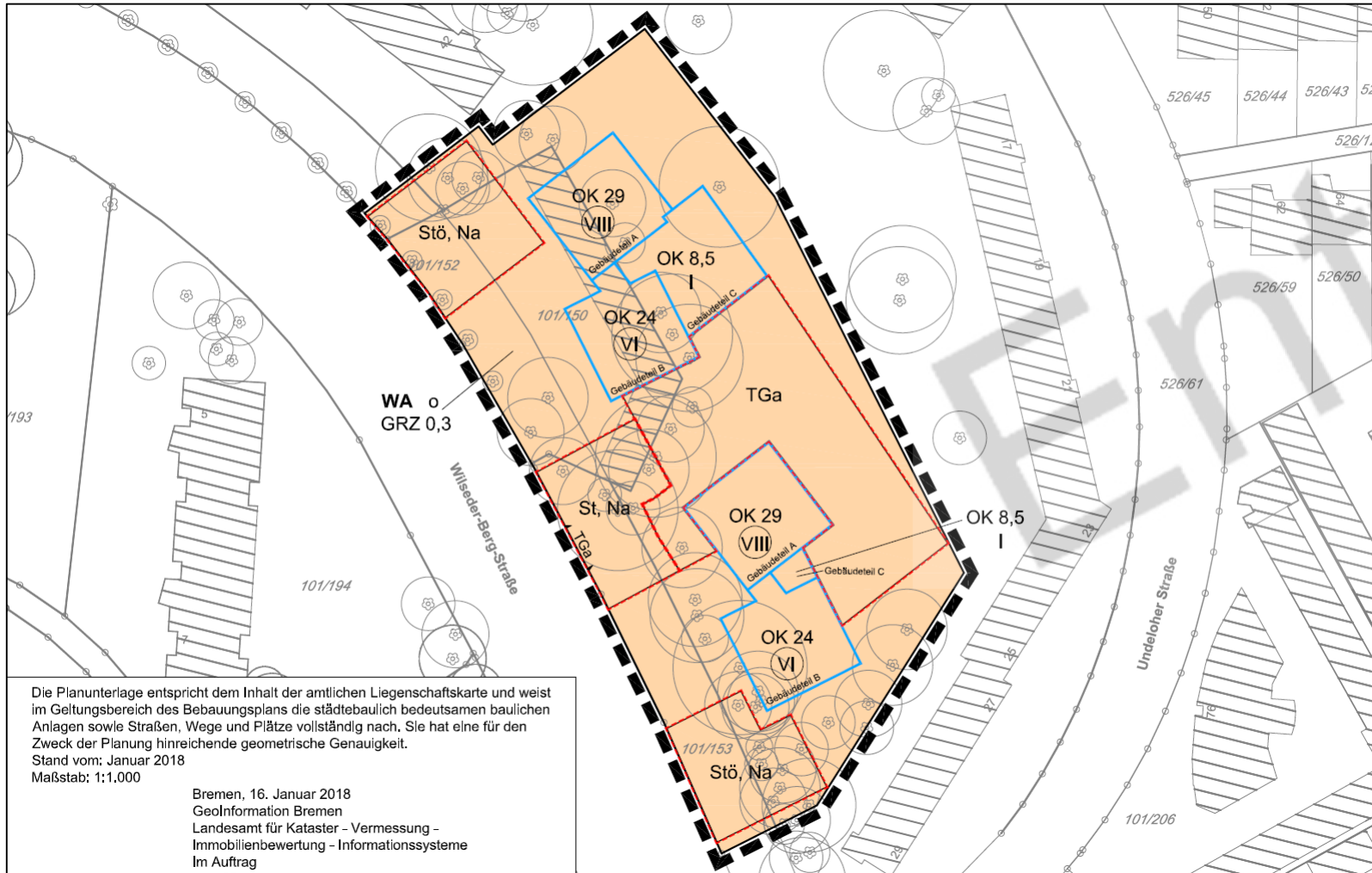
Geltender Bebauungsplan 192 (aus dem Jahr 1956)



Bebauungsplan 2493



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 125



Baumersatz B-Plan 2493



- 3-4 geschützte Bäume
- Anzahl Ersatzpflanzungen: 4
- Standorte für Ersatzpflanzungen wurden mit SKUMS, der Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt

Baumersatz VE 125



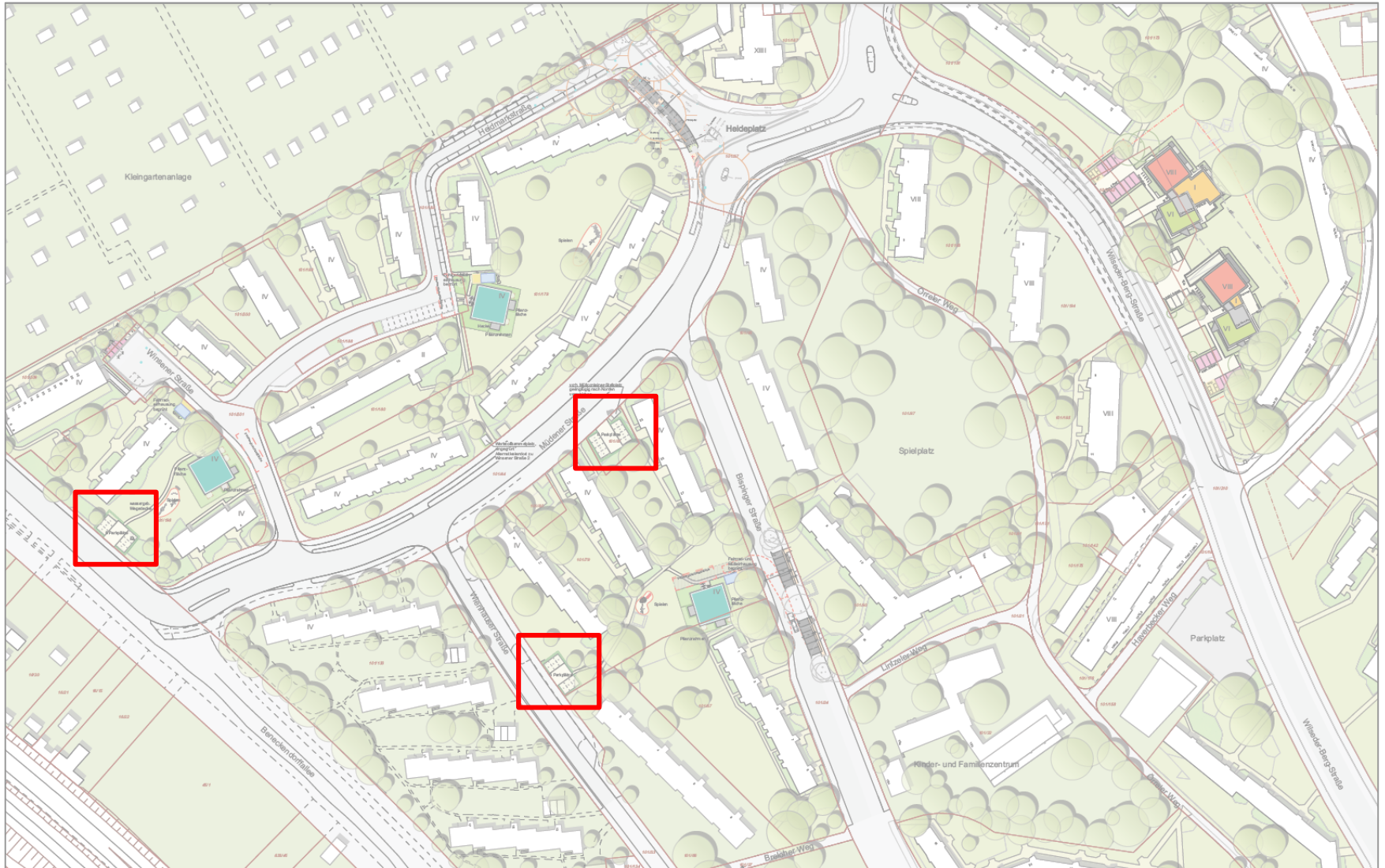
- 24 geschützte Bäume
- Anzahl Ersatzpflanzungen: 36
- Standorte für Ersatzpflanzungen wurden mit SKUMS, der Naturschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt (8 im Plangebiet, die Weiteren innerhalb des näheren Siedlungsbereichs)

(der Plan stellt einen älteren Planungsstand, ohne die erweiterten EG-Flächen dar, die Aussagen zu Baumfällungen gelten jedoch auch für den neuen, aktuellen Planungsstand)

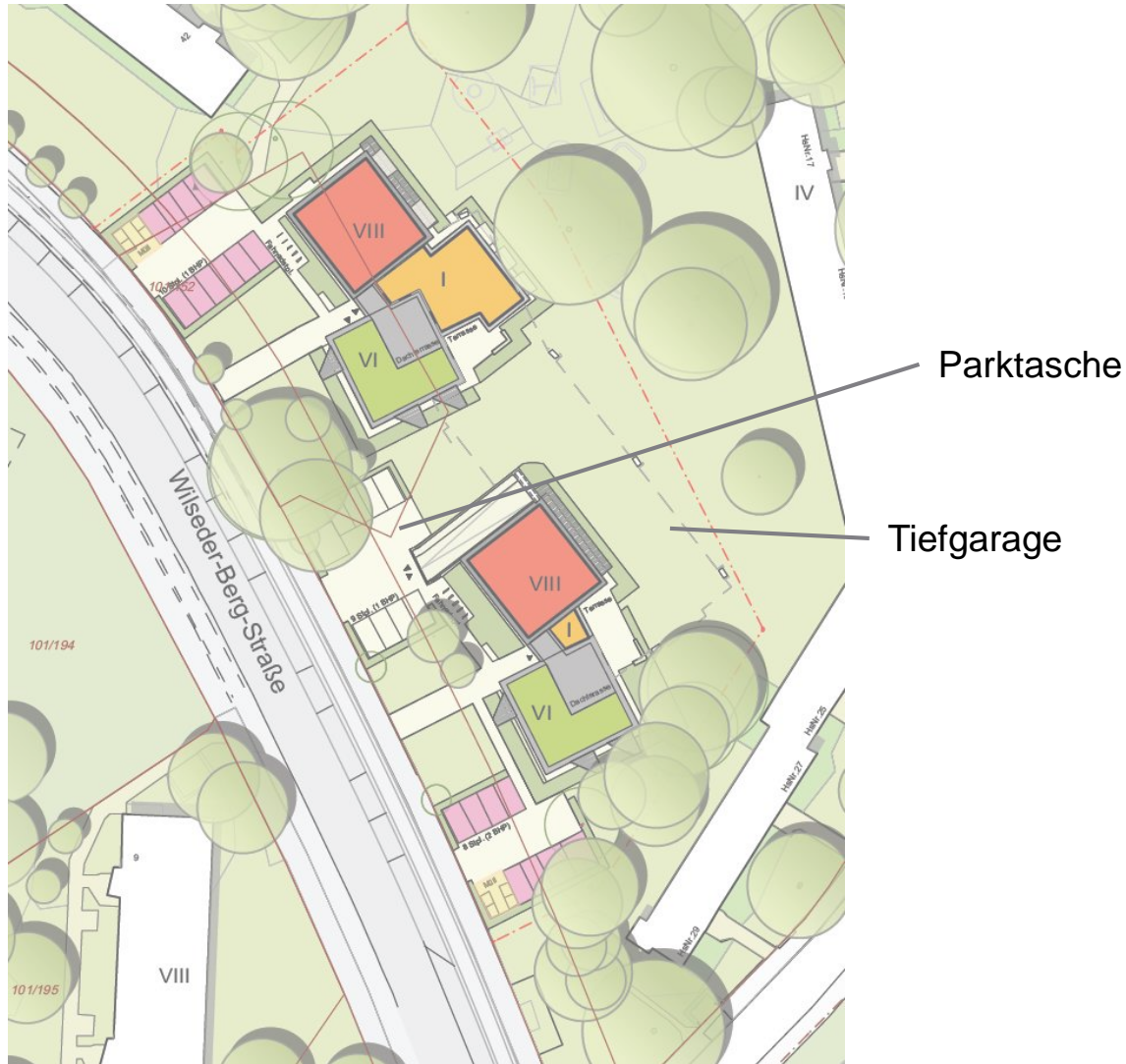
Stellplätze



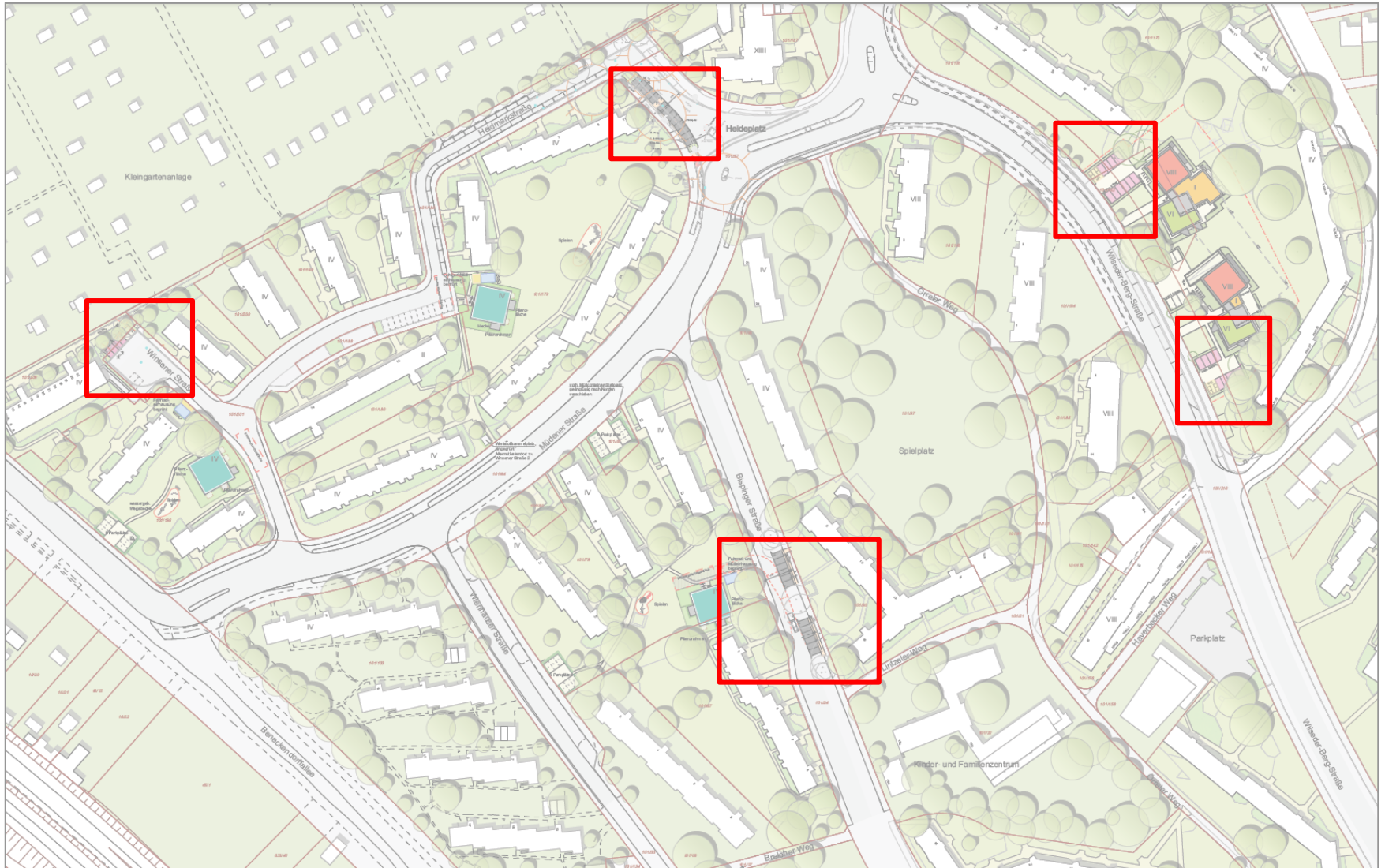
Pflichtstellplätze – B-Plan 2493 „Bremer Punkte“



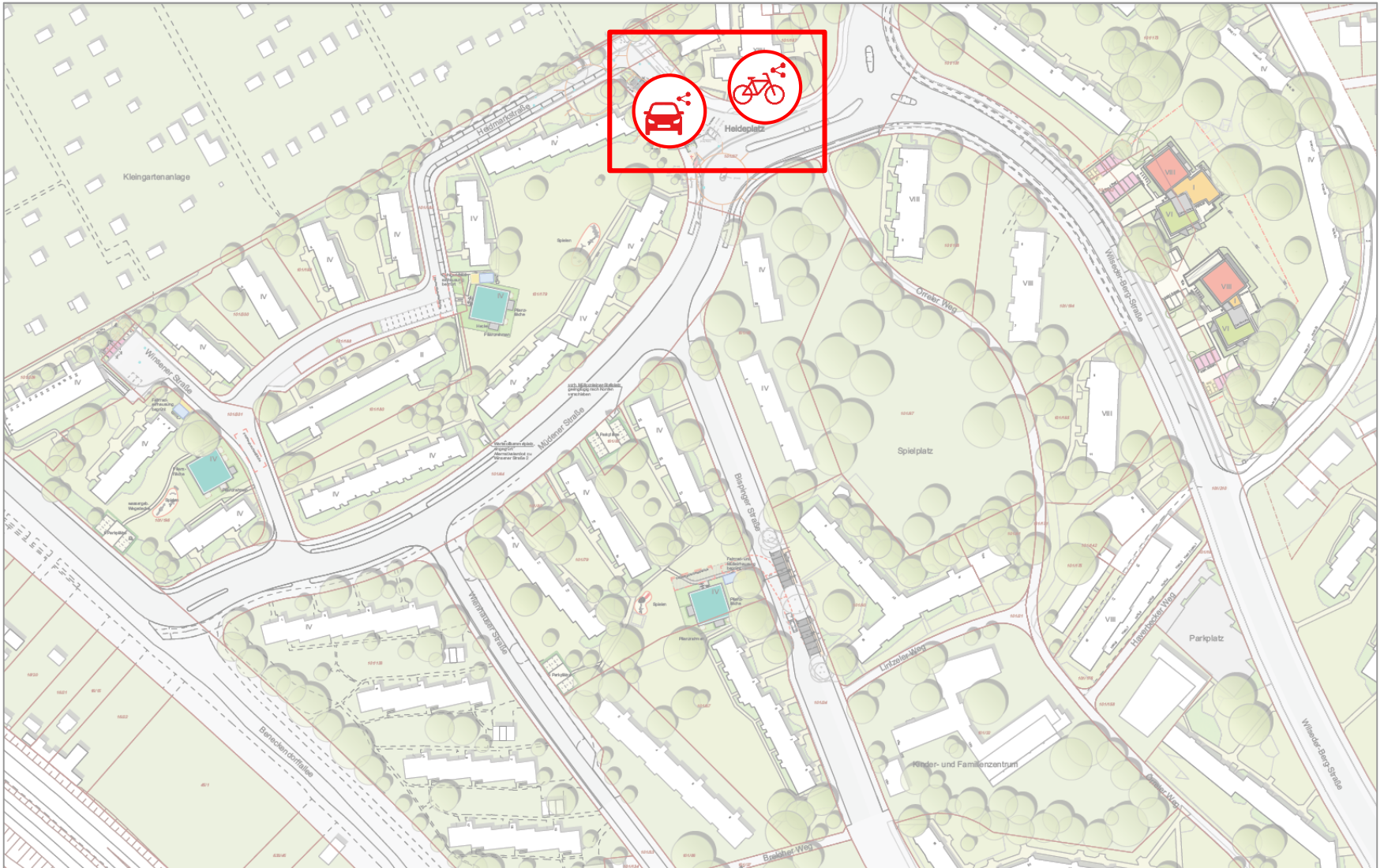
Pflichtstellplätze – VE 125 „Tarzan & Jane“



Öffentliche Stellplätze



CarSharing + BikeSharing



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Brutvögel und Fledermäuse

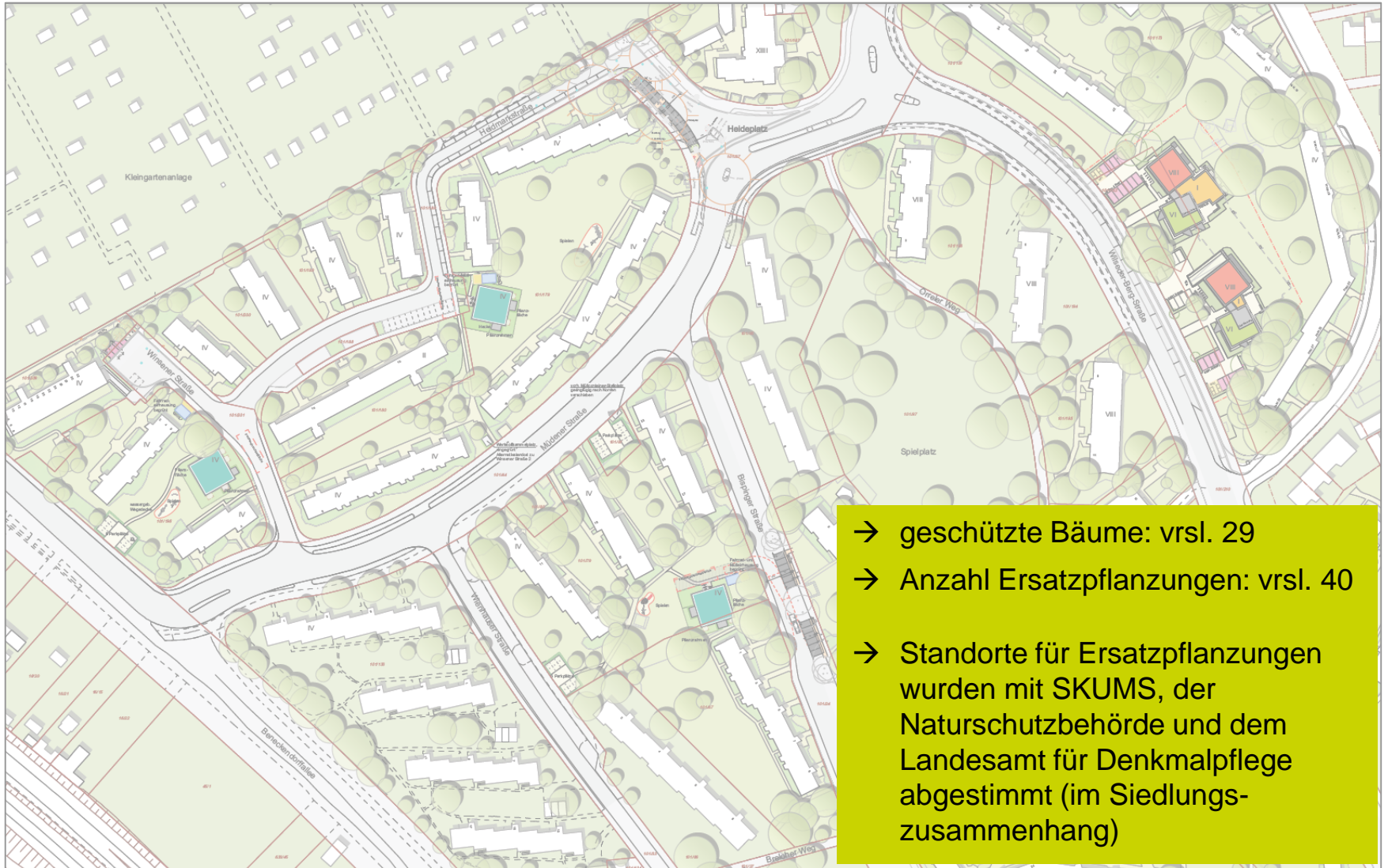
- Kontrollen am 31.05., 16.06. und 06.07.
- In Gehölzen/Bäumen ausschließlich Vorkommen allgemein häufiger, ökologisch wenig anspruchsvoller und ungefährdeter Gartenbrutvögel; keine Rote-Liste- oder streng geschützte Arten.
- An Gebäuden lokal Mauersegler-Brutverdachtspunkte.
- Einzelne Bäume (Esche, Birke, Pappel, Mehlbeere) mit kleinen Höhlungen bzw. Astausfaltungen, die potenziell von Fledermäusen besiedelt werden können. Ebenfalls Flachdachbauten mit möglichen Fledermaus-Unterschlüpfen.
- Nachweislich traten in den Grünanlagen bzw. an den Gehölzen jagende Zwergfledermäuse (offenbar regelmäßig, aber in geringen Zahlen) und Breitflügelfledermäuse (selten/sporadisch) auf. Andere Arten wie z.B. Großer Abendsegler oder Fransenfledermaus waren nicht nachzuweisen.
- Weder an den Baumbeständen, noch an den Gebäuden ergaben sich Hinweise auf konkrete Quartiere bzw. Quartierverdachtspunkte.

Eremit

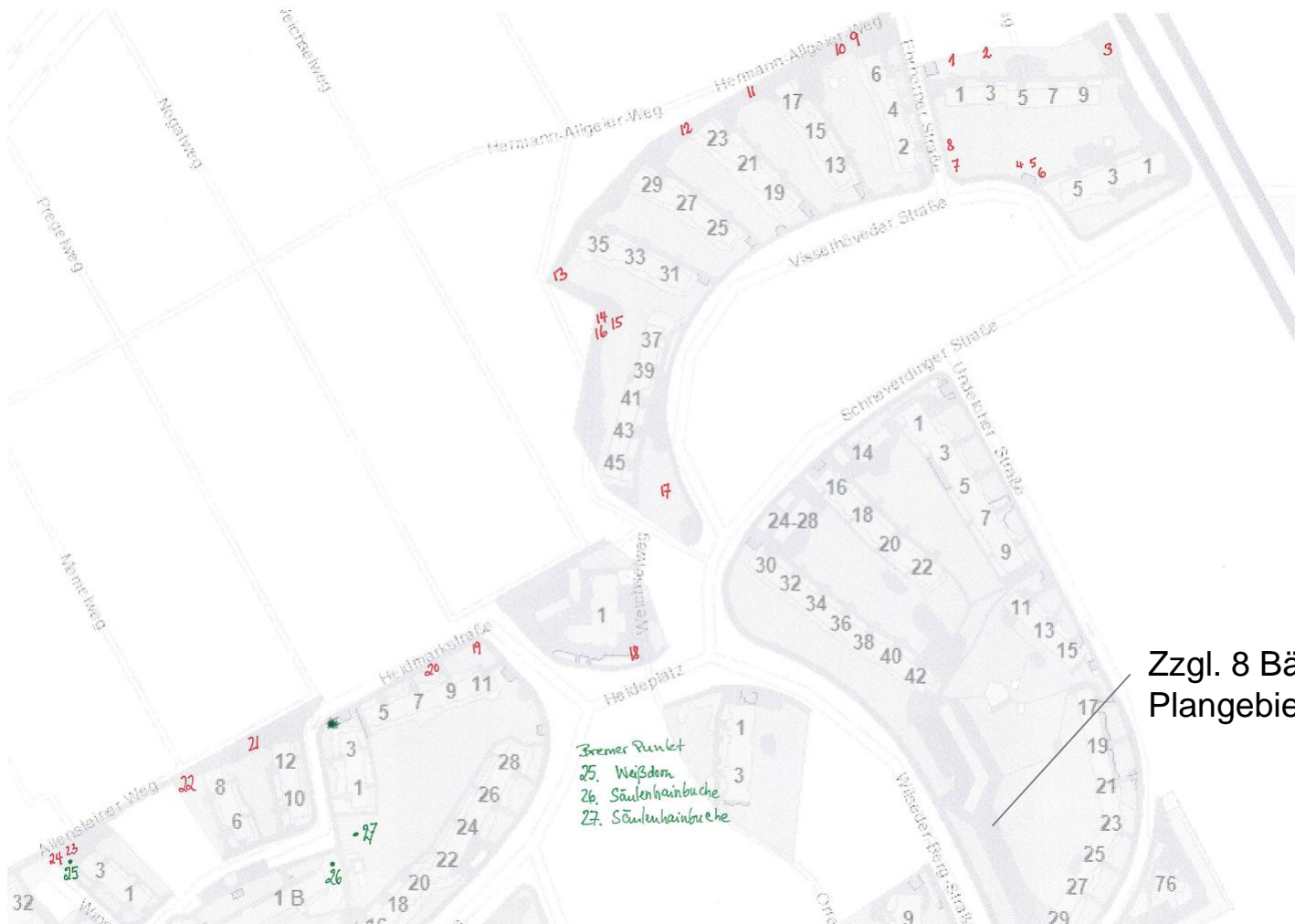
- Kontrollen durch zwei Geländebegehungen im November 2016
- Alle Bäume wurden auf Höhlungen und Totholzbereiche untersucht; am Fuße der Bäume wurden Gesiebeproben entnommen, die nach Besiedlungsspuren untersucht wurden.
- Es konnten keine direkten Besiedlungsspuren, Larven oder Imagines des Eremiten nachgewiesen werden. Mit einer Besiedlung des Eremiten in den Bäumen im Untersuchungsgebiet ist daher nicht zu rechnen.



Baumersatz



Standorte Ersatzpflanzungen Bäume (Auszug)



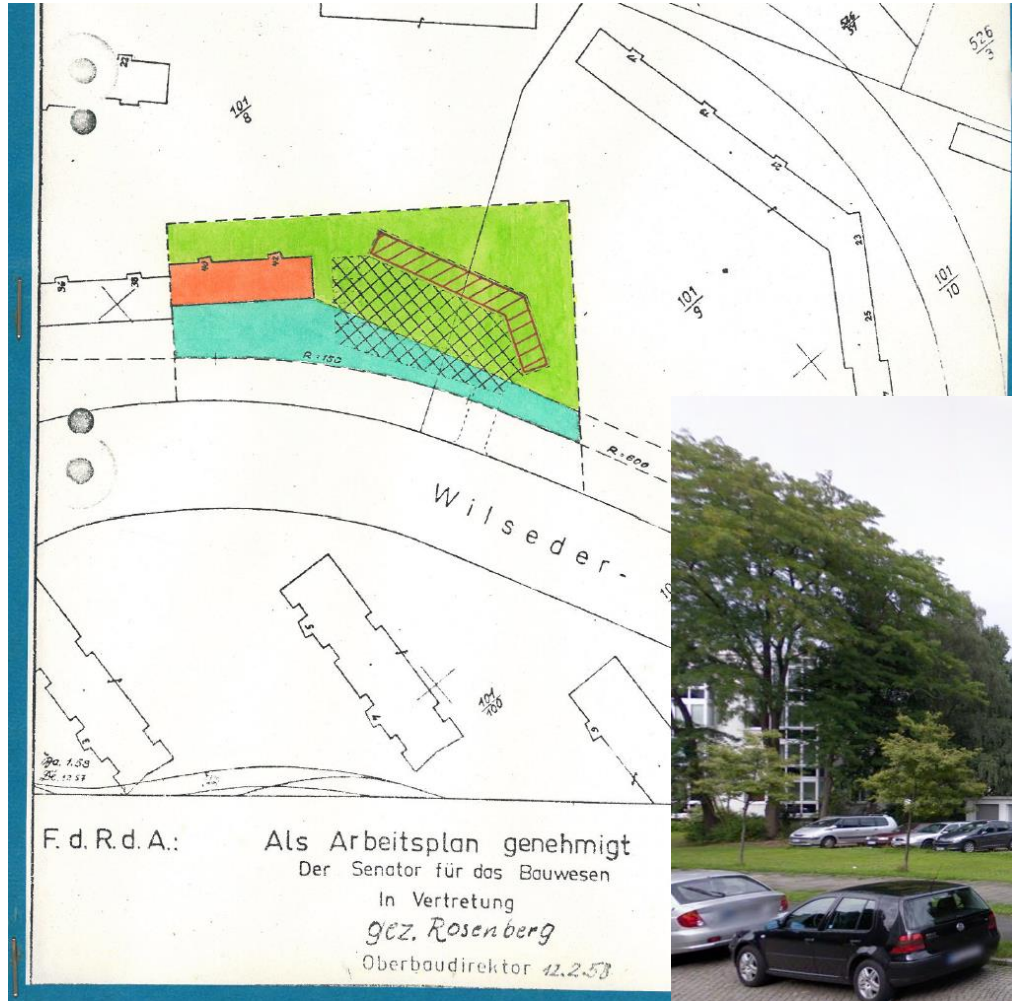
Zzgl. 8 Bäume im
Plangebiet des VE 125

Stellplatzbedarf und Stellplatznachweis

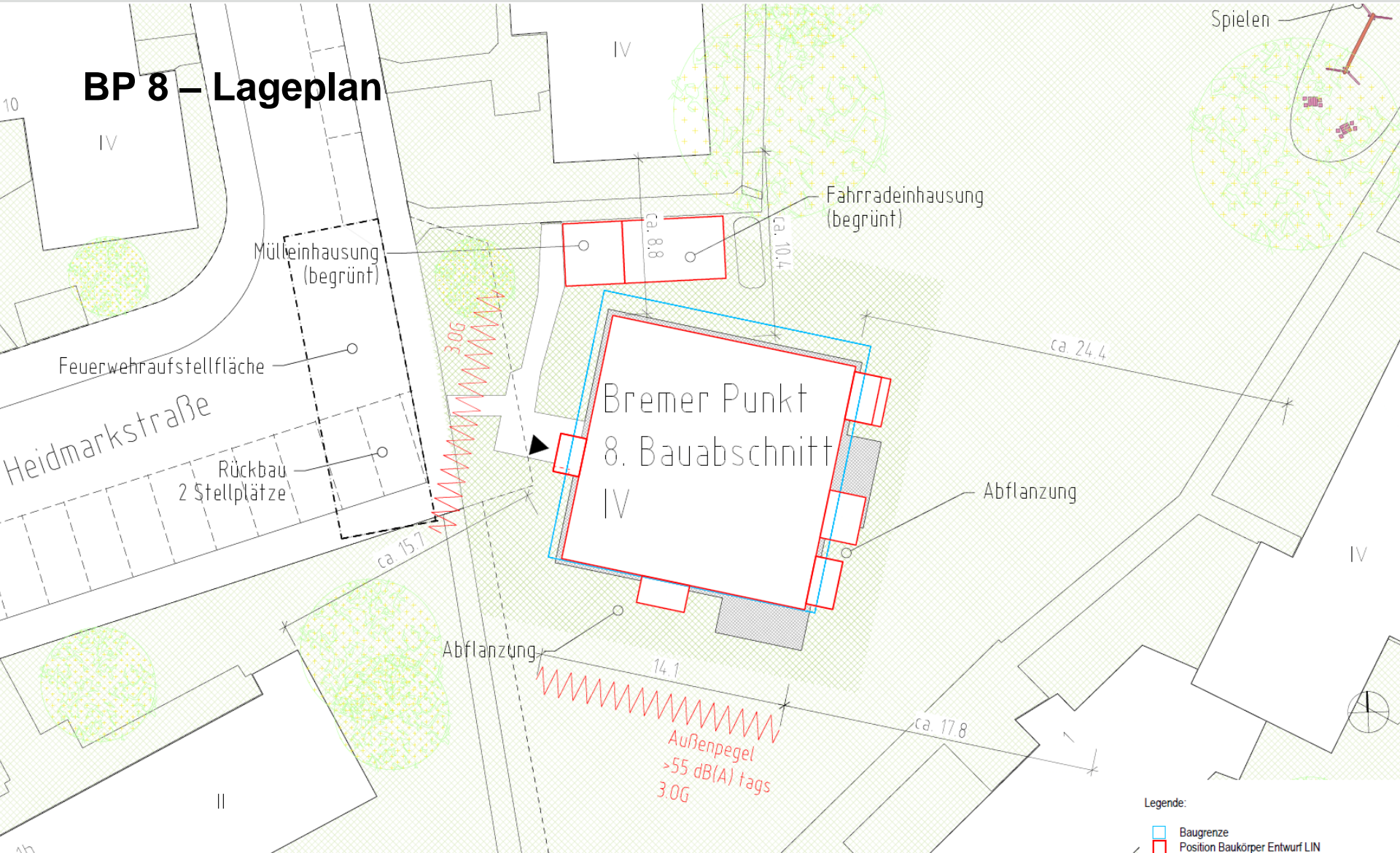
Stellplatzbedarf	Anzahl
Pflichtstellplätze / Garagenhof	
Bremer Punkte	22
Tarzan & Jane	48
entfallende Stellplätze Garagenhof	30
<i>Summe Pflichtstellplätze + Garagenhof</i>	<i>100</i>
Öffentliche Stellplätze	
Bremer Punkte	6
Tarzan & Jane	14
Ersatz entfallende öffentliche Stellplätze	27
<i>Summe öffentliche Stellplätze</i>	<i>47</i>
Summe nachzuweisende Stellplätze	147



Stellplatznachweis / Mobilitätskonzept	Anzahl
Pflichtstellplätze / Garagenhof	
Bremer Punkte (Parktaschen)	22
Tarzan & Jane (Tiefgarage)	42
Tarzan & Jane (Parktasche)	8
Mobilitätskonzept (Stellplatzäquivalent)	28
<i>Summe Pflichtstellplätze + Garagenhof (Herstellung bzw. Mobilitätskonzept)</i>	<i>100</i>
Öffentliche Stellplätze	
Öffentlicher Straßenraum	25
Parktasche Winsener Straße	4
Parktaschen Tarzan & Jane	18
<i>Summe öffentliche Stellplätze</i>	<i>47</i>
Summe Stellplätze (Nachweis / Mobilitätskonzept)	147

Baurecht Garagenhof

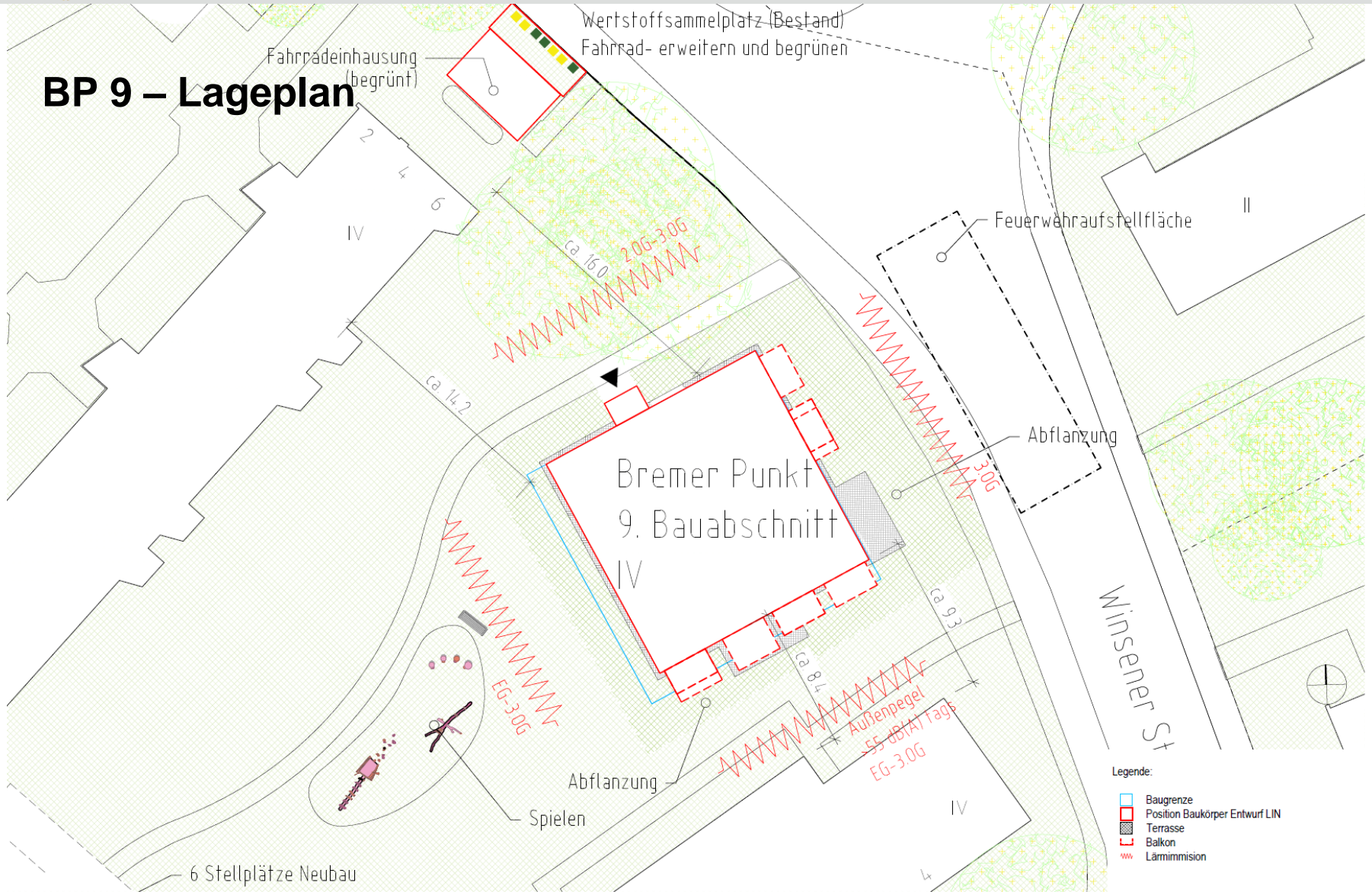







BP 8 – Lageplan

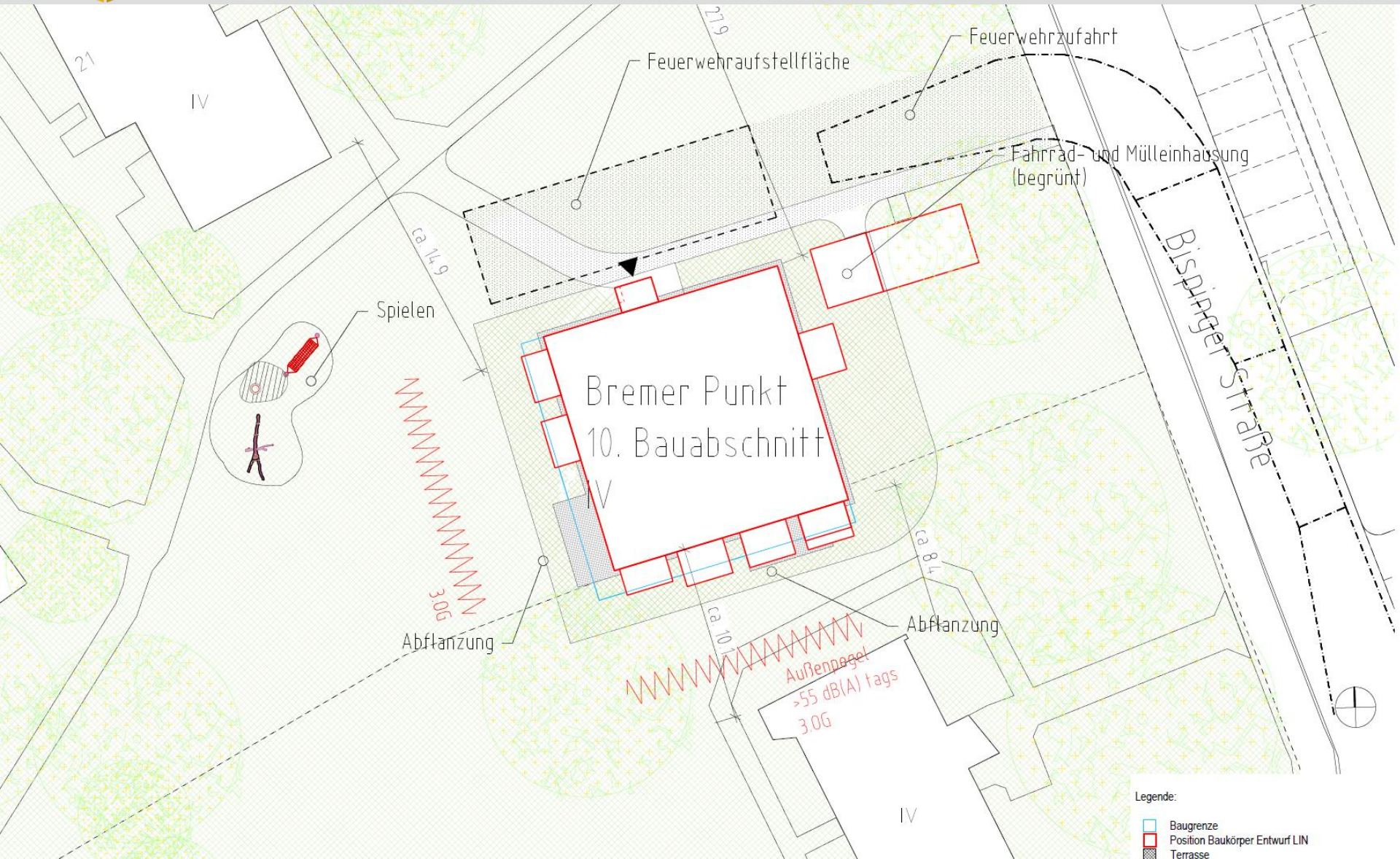





Legende:
 Baugrenze
 Position Baukörper Entwurf LIN

BP 9 – Lageplan



- Legende:
-  Baugrenze
 -  Position Baukörper Entwurf LIN
 -  Terrasse
 -  Balkon
 -  Lärmmission



- Legende:
-  Baugrenze
 -  Position Baukörper Entwurf LIN
 -  Terrasse