

NEUES HULSBERG-VIERTEL

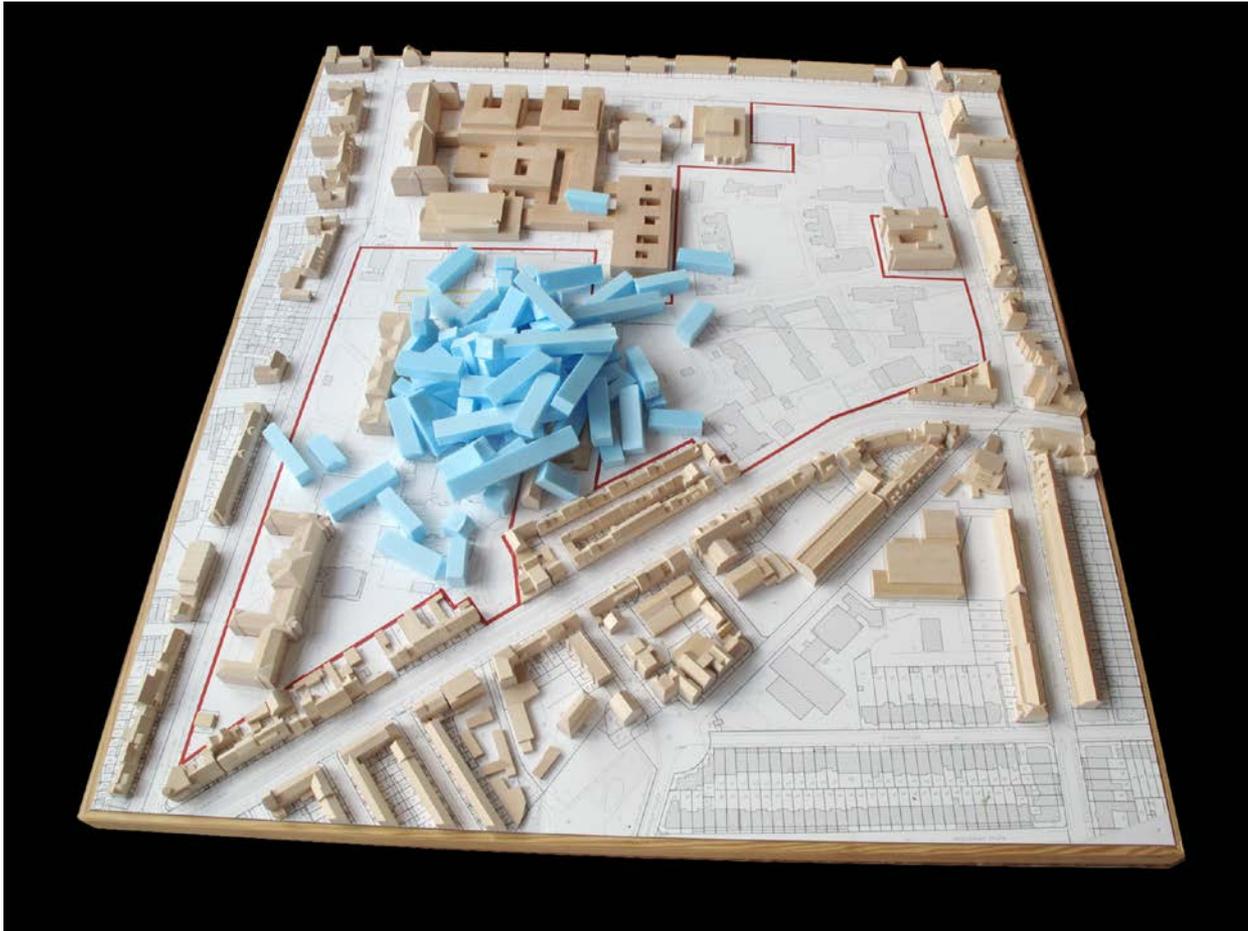
Bebauungsplan

Städtebauliche Dichte

Spezialveranstaltung
16.01.2014

B-Plan

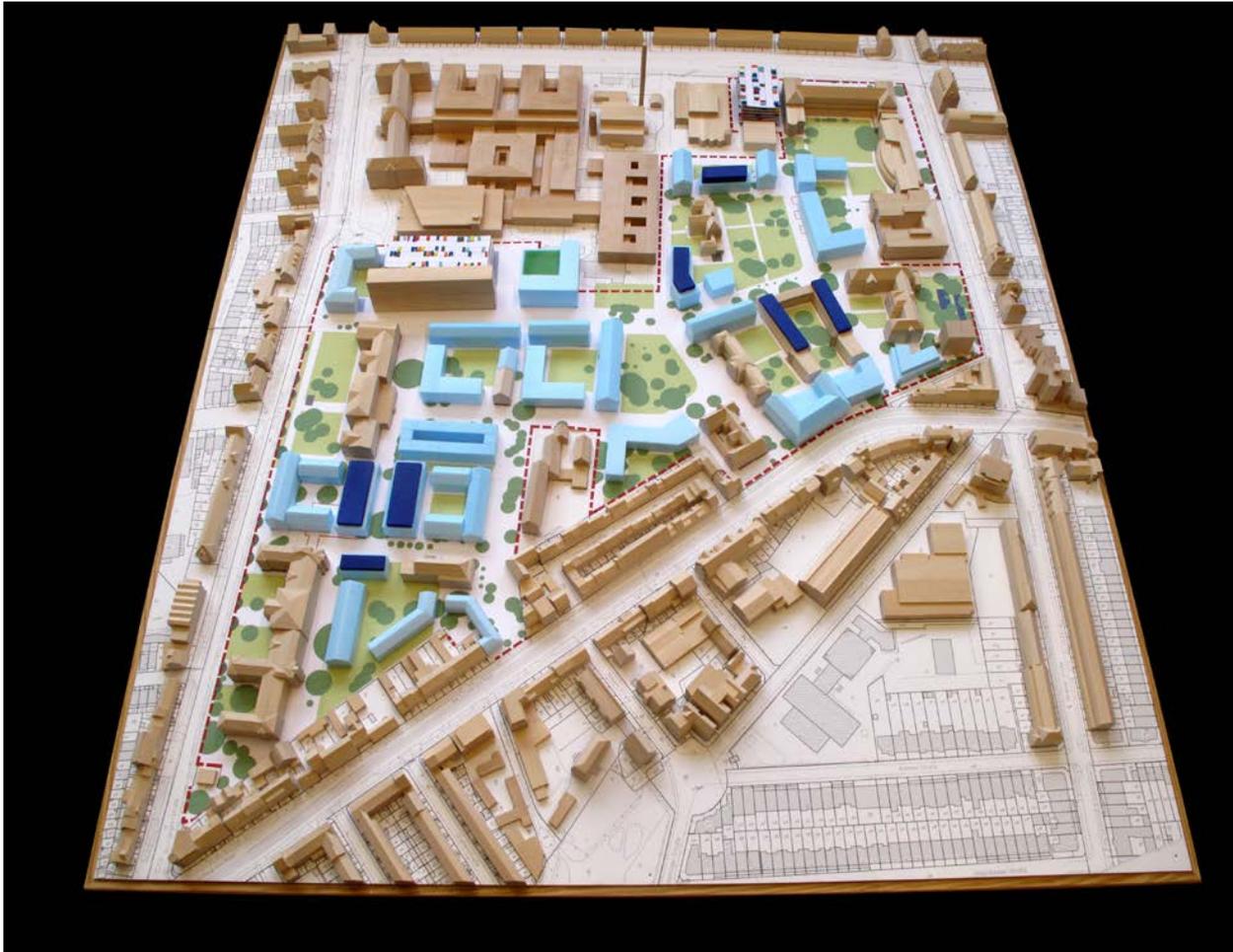
NEUES HULSBERG-VIERTEL



Was ist ein
Bebauungsplan ?

B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL



Der Bebauungsplan regelt die mögliche Nutzung von Grundstücken innerhalb eines Geltungsbereichs:

wo und wie gebaut werden kann...

B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL



....und auch, was von
Bebauung freigehalten
werden muss.

z.B. für die

- öffentliche Erschließung
- öffentlichen Grünflächen
- privaten Gärten



Was kann ich in einem Bebauungsplan festsetzen ?

Rechtsgrundlagen

- § 9 Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- § 85 Landesbauordnung

Elemente des Bebauungsplans

- Plan (zeichnerischer Teil)
- Textteil (schriftlicher Teil)

Wie sieht das Verfahren aus?

B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL



Wann
wird ein Bebauungsplan
aufgestellt?

„sobald und soweit es
für die städtebauliche
Ordnung erforderlich
ist“

B-Plan

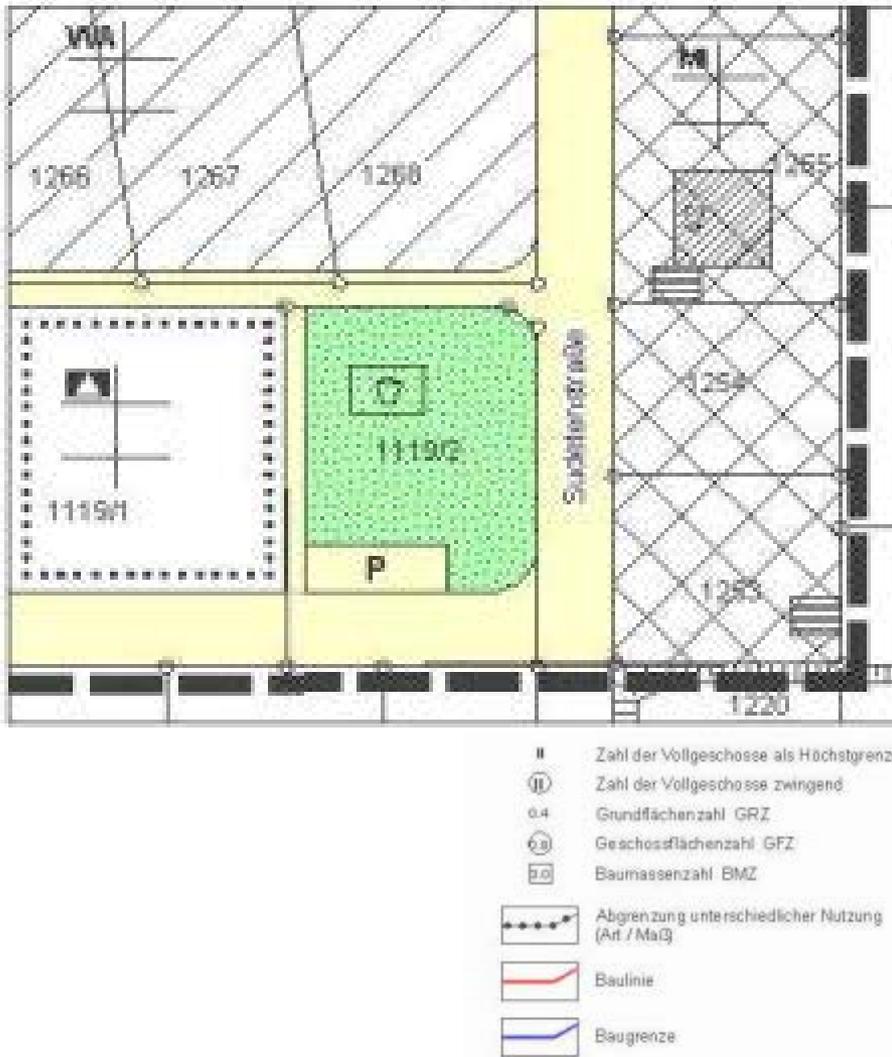
NEUES HULSBERG-VIERTEL



Das bedeutet:

z.B.

**...wenn ein neues
städtebauliches
Leitbild vorliegt.**



**Was ist Inhalt eines
Bebauungsplans ?**

Räumlicher Geltungsbereich

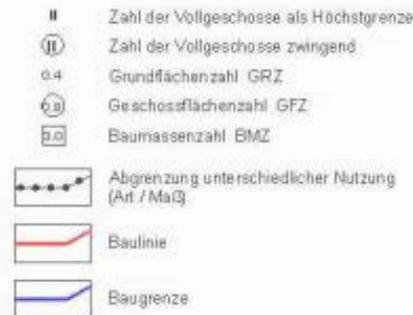
**Differenzierung zwischen
öffentlichen und privaten Flächen**

z.B.

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Baufläche

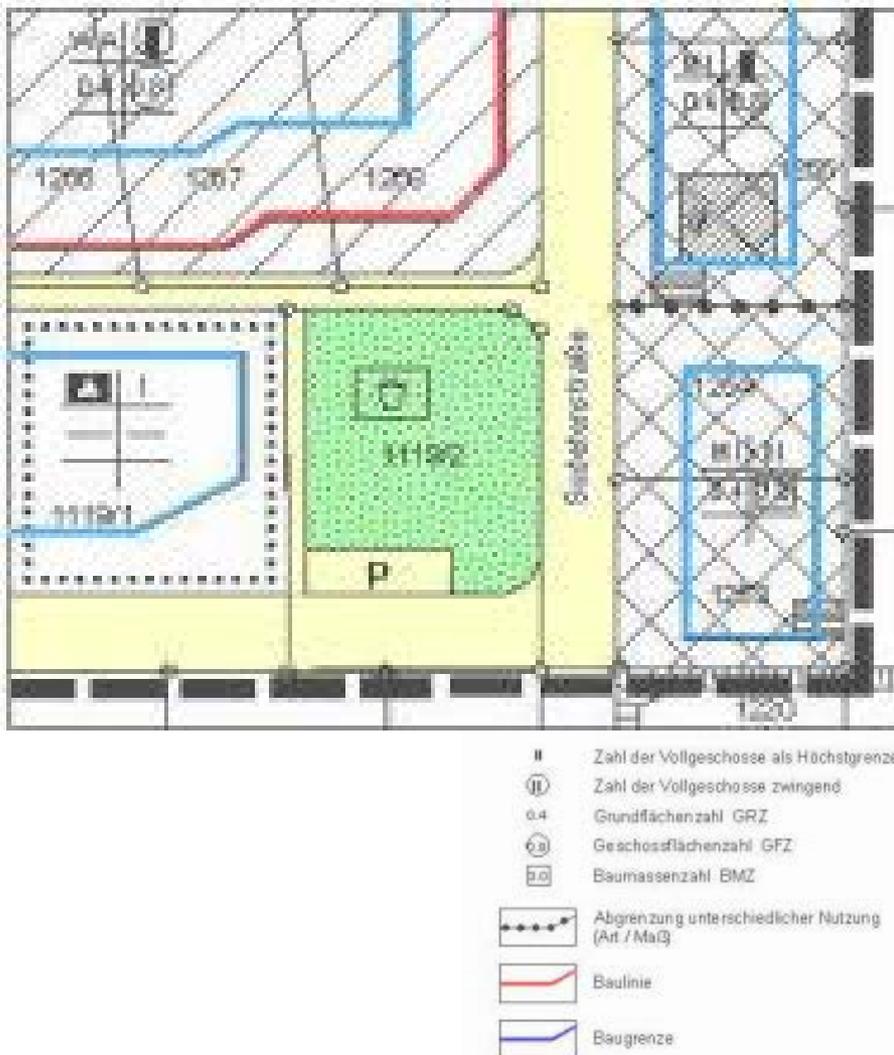
B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL



Art der baulichen u. sonstigen Nutzung

- Reines Wohngebiet
- **Allgemeines Wohngebiet**
- **Mischgebiet**
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet

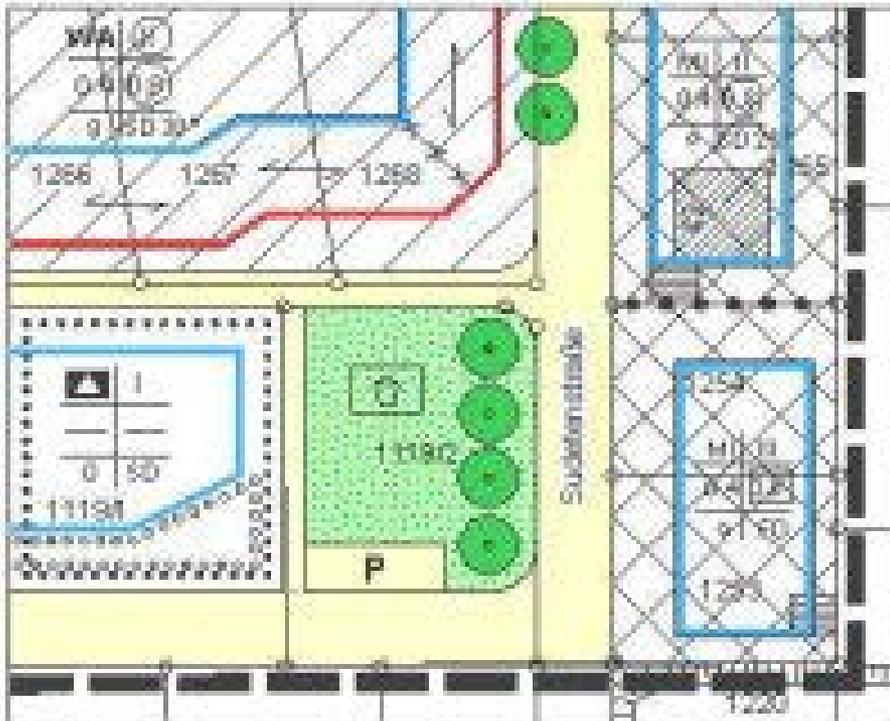


Maß der baulichen Nutzung

- **Grundflächenzahl GRZ**
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
- **Geschossflächenzahl GFZ**
Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
- **Höhe der baulichen Anlage, TH, FH, GH**
- **Anzahl der Vollgeschosse**

B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL



Bauweise

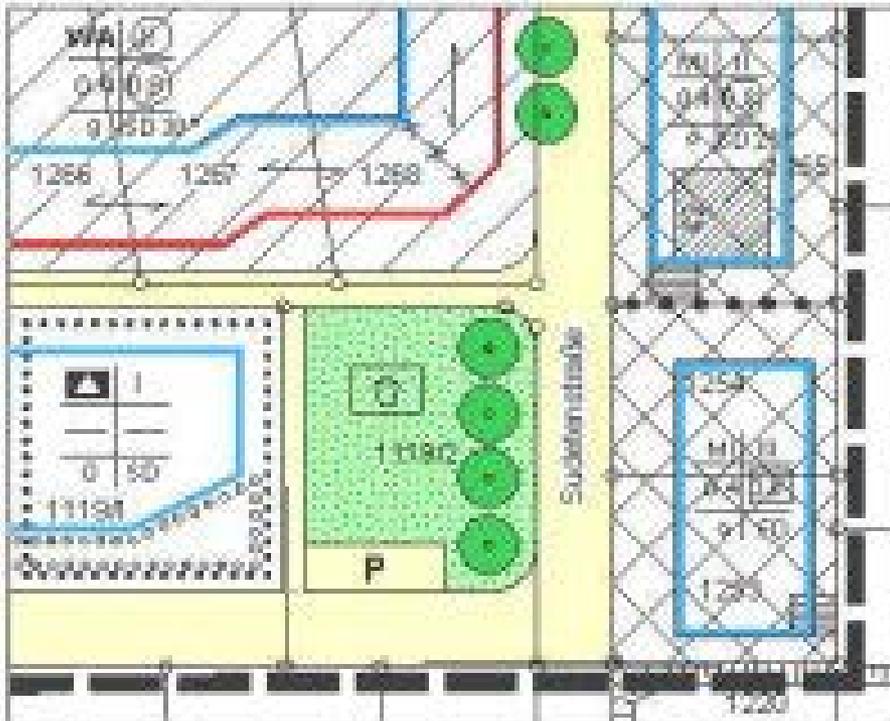
Offene Bauweise

Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- SD 30* Satteldach Dachneigung 30*
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- ↔ Firstrichtung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Firstrichtung)
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Anpflanzung von Bäumen



FD	Flachdach
SD	Satteldach
SD 30°	Satteldach Dachneigung 30°
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
←	Firstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Firstrichtung)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzung von Bäumen

Weitere Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften

- **Bäume**
Erhaltungsgebot
Pflanzgebot
- **Dachform**
Flachdach, geneigtes Dach
- **reduzierter Stellplatznachweis,**
auf Grundlage des Mobilitäts-
konzeptes



Der Bebauungsplan kann durch einen städtebaulichen Vertrag, altern. Kaufvertrag ergänzt werden.

mögliche Regelungsinhalte:

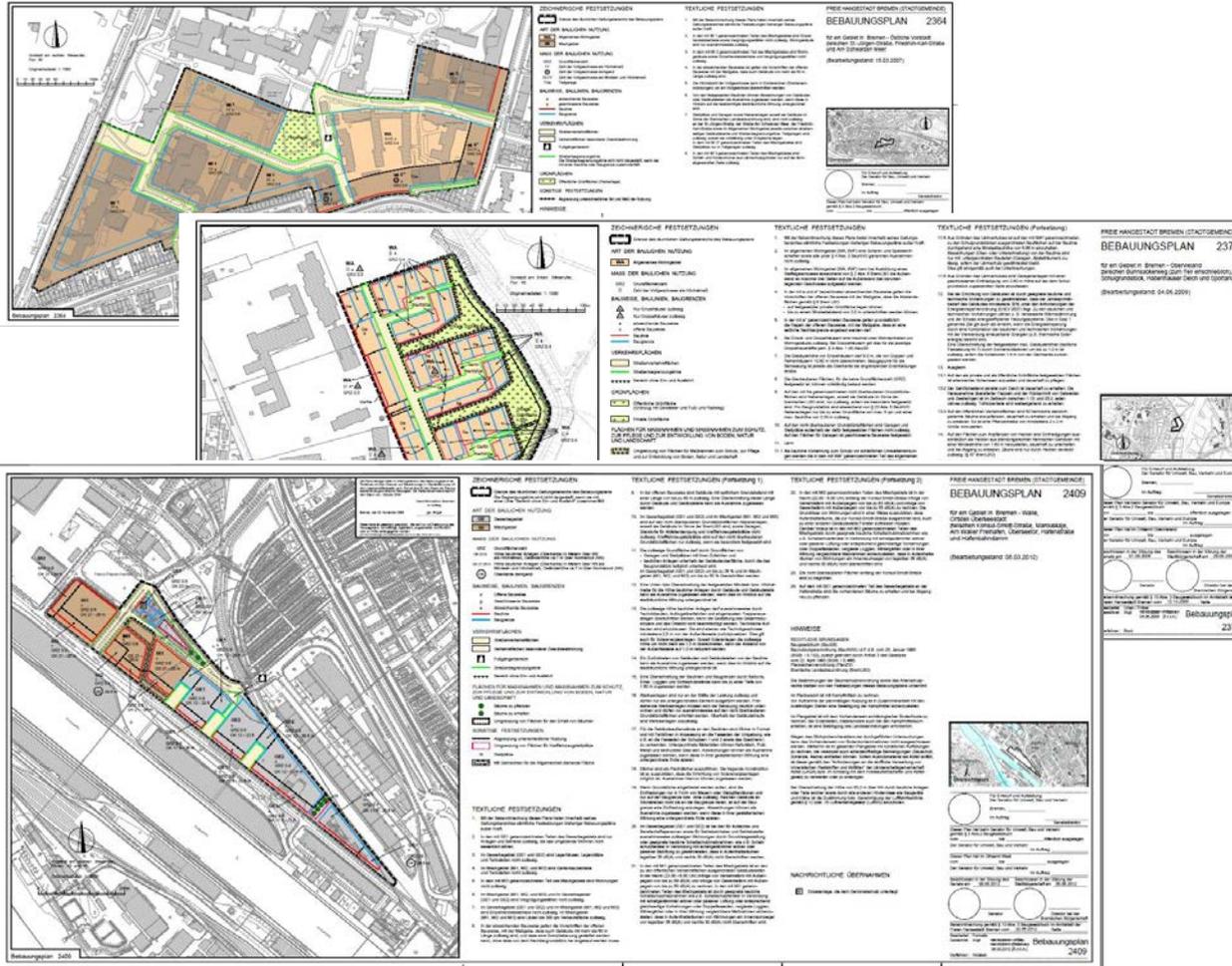
- Anteil und Lage des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- Anteil und Lage von Grundstücken für Baugemeinschaften
- verbesserter energetischer Standard
- architektonische Gestaltungselemente
- Grün- und Freiraumkonzept
- Wettbewerbe
- Mobilitätskonzept



**Welche fachlichen Belange
müssen u.a. beachtet werden:**

- **Verkehr (Verkehrsführung und Verkehrsaufkommen, Parkierung ...)**
- **Soziales (Kita...)**
- **Freiraum**
- **Ver- und Entsorgung Wasser**
- **Artenschutz**
- **Altlasten**
- **Denkmalschutz**
- **Lärm**
- **etc.**

B-Plan / Verfahren NEUES HULSBURG-VIERTEL



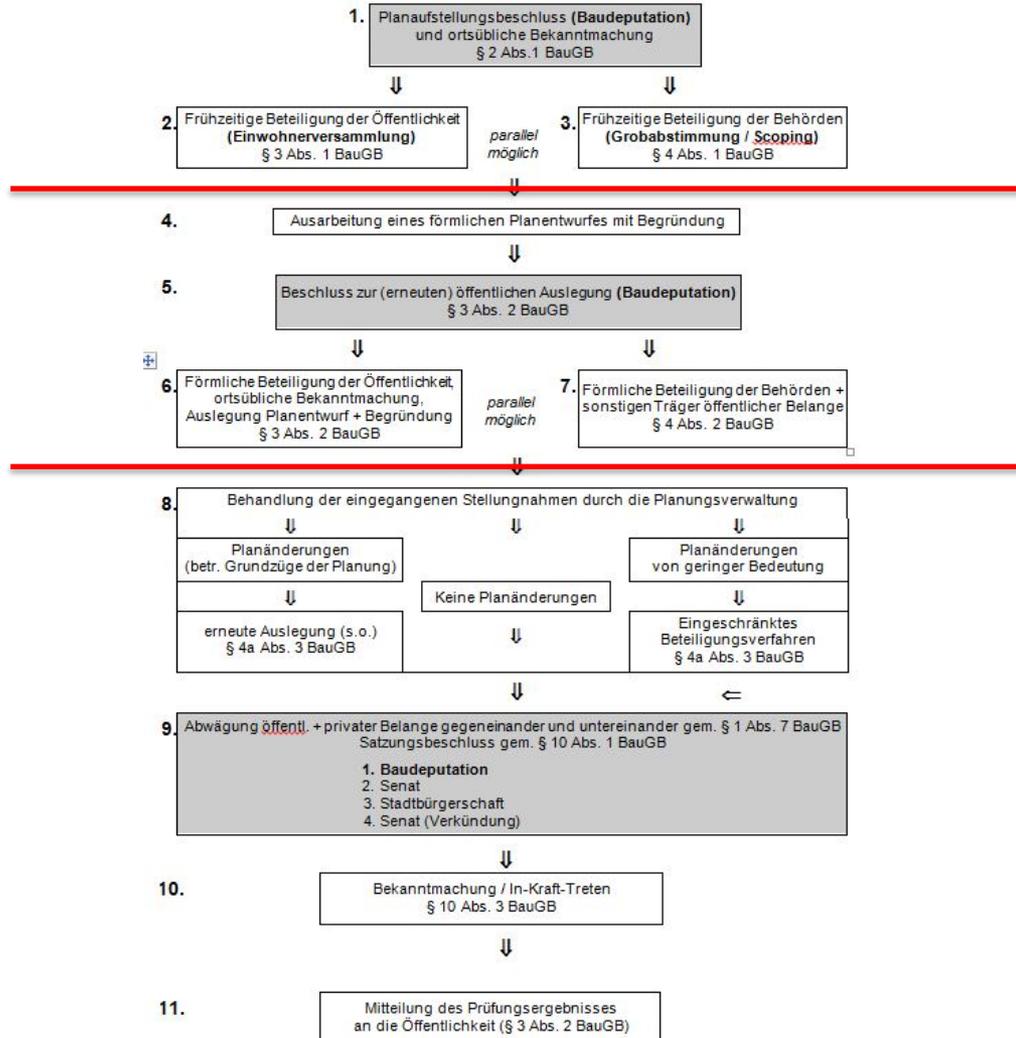
Wie kommt man zu
einem rechtskräftigen
Bebauungsplan?

Wie sieht das
Verfahren aus ?

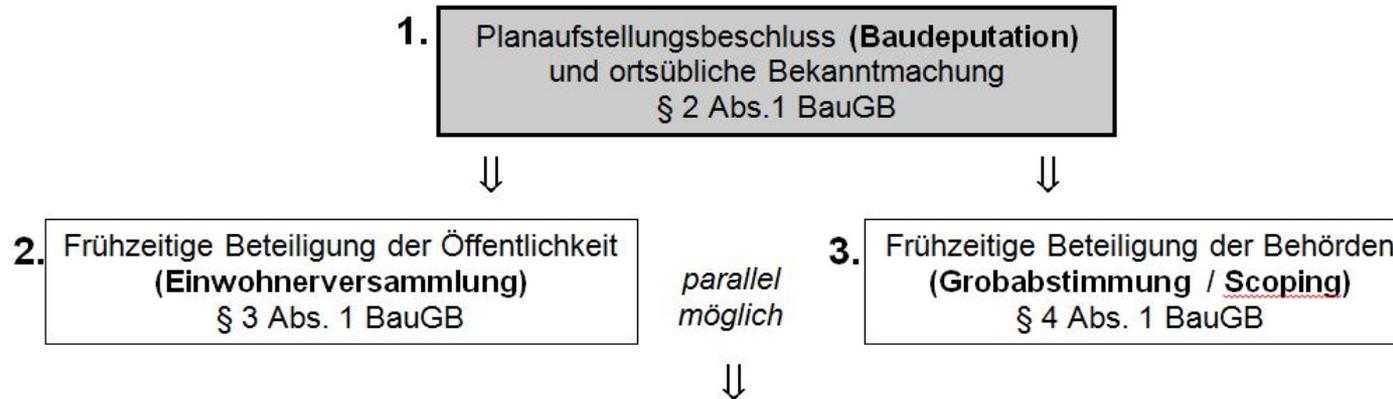
B-Plan / Verfahren

NEUES HULSBURG-VIERTEL

Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und voraussichtliche Auswirkungen

B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL

Wo stehen wir im Verfahren zum Neuen Hulsberg-Viertel?

„erweiterte“ frühzeitige Beteiligung

- 1 Auftaktveranstaltung
- 8 Foren

04/11: Auftaktveranstaltung, Hörsaal Innere Medizin

06/11: Forum „Wie wollen wir zusammen arbeiten?“

09/11: Forum „Städtebauliche Einbindung“

11/11: Forum „Mobilität/öffentlicher Raum“

11/11: Forum „Nutzungsmischung/soziale Mischung“

02/12: Forum „Gebäudebestand/Energie“

03/12: Forum „Ergebnis der Jugendbeteiligung &
Zwischenbilanz“

06/13: Forum „Sachstand Überarbeitung Städtebau“

11/13: Forum „Ergebnis Überarbeitung Städtebau“

Wo stehen wir im Verfahren zum Neuen Hulsberg-Viertel?

„erweiterte“ frühzeitige Beteiligung

- **11 öffentliche Veranstaltungen im Rahmen des Gutachterverfahrens inkl. 6 Ausstellungsführungen**
- **2 öffentliche politische Befassungen des Verfahrensergebnisses**
- **4 Mal unterwegs gewesen: Spaziergänge**

06/12: Bürgerfest und Start Gutachterverfahren

07/12: öffentliches Rückfragenkolloquium im Gutachterverfahren

10/12: öffentliche Zwischenpräsentation der 3 Gutachterteams

01/13: öffentliche Schlusspräsentation und am späteren Abend Bekanntgabe des Juryergebnisses

01/13: Ausstellung und 3 Führungen zu den Verfahrensergebnissen im Siemenshochhaus

02/13: Bremer Stadtdialog zum Ergebnis des Gutachterverfahrens und zu Fragen der Bürgerbeteiligung

06/13: Ausstellung und 3 Führungen zu den Verfahrensergebnissen im Lloydhof

...

B-Plan

NEUES HULSBERG-VIERTEL

Wo stehen wir im Verfahren zum Neuen Hulsberg-Viertel?

„erweiterte“ frühzeitige Beteiligung

aktuell

- **6 Spezialveranstaltungen Januar bis April 2014**

16.01.2014 Bebauungsplan und städtebauliche Dichte

29.01.2014 Bestandsgebäude – Welche Bedeutung haben sie im aktuellen Lorenzen-Entwurf?

12.02.2014 Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel

10.03.2014 Gutes Klima – buten un binnen

III/IV 2014 Bodenpreis, Verkehrswert & Co.

III//V Freiraum & Mobilität im Neuen Hulsberg-Viertel

geplant

- **Forum und Werkstatt Mai/Juni 2014**

B-Plan / Verfahren

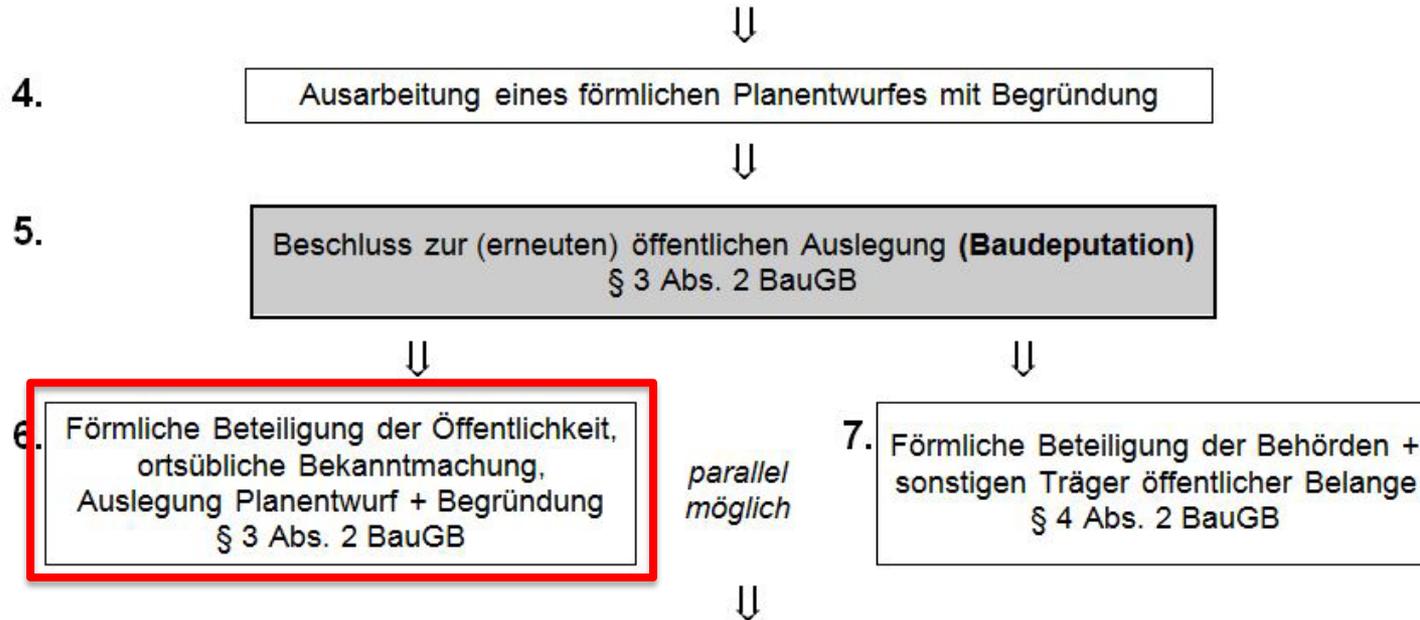
NEUES HULSBERG-VIERTEL

„erweiterte“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Wir sind schon lange ...
... und immer noch dabei!



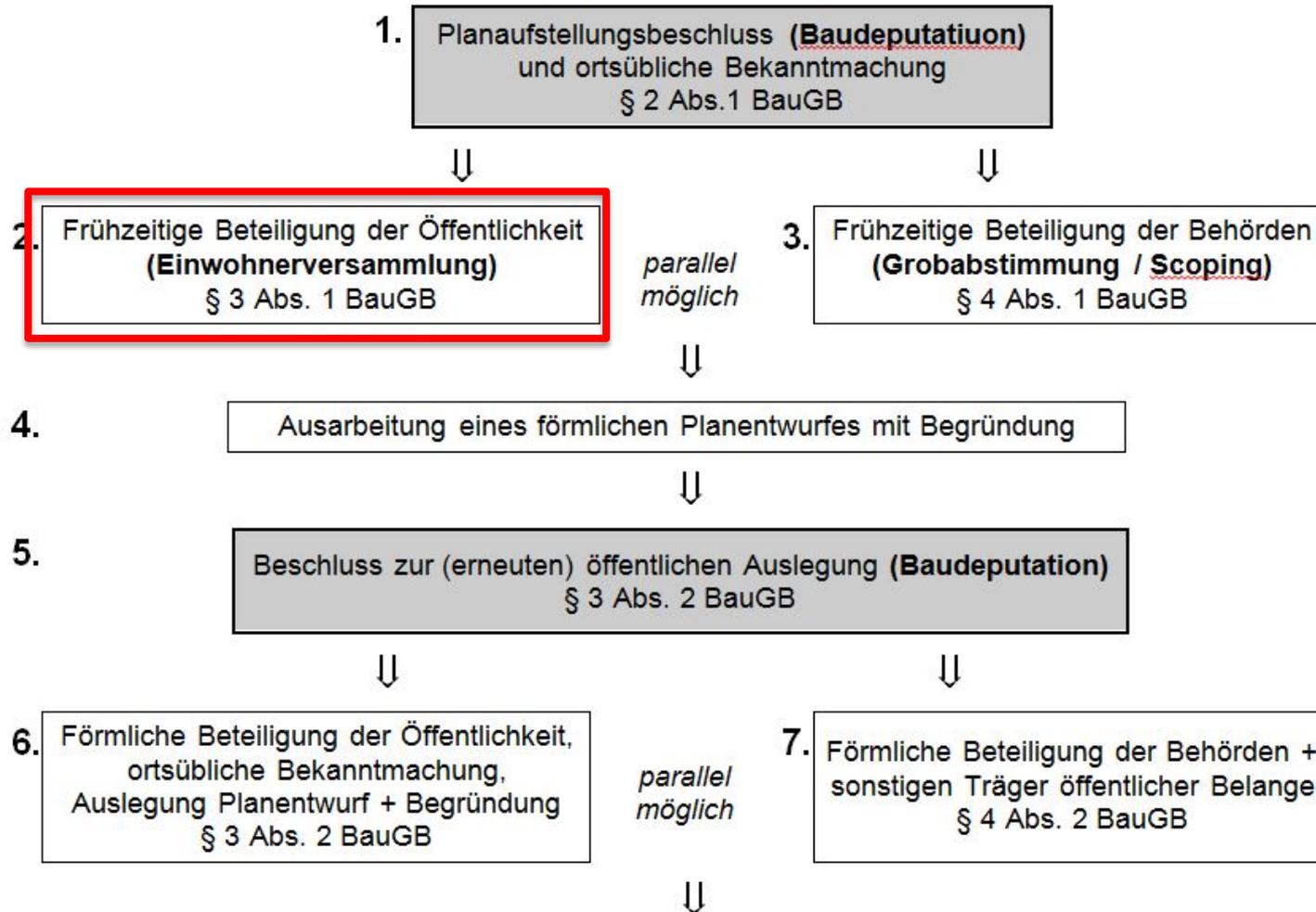


- **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit**
Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung
und den wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-
bezogenen Stellungnahmen
Dauer: 1 Monat

B-Plan / Verfahren

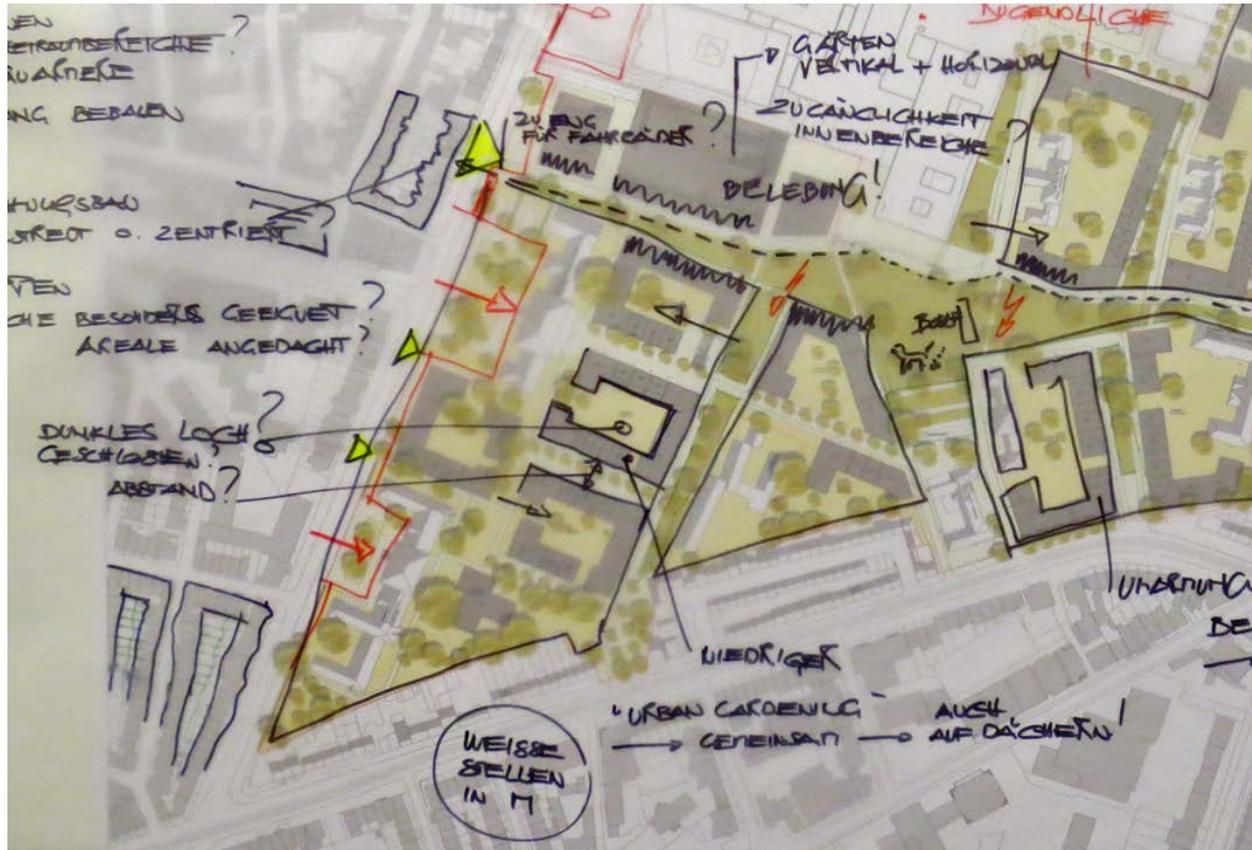
NEUES HULSBERG-VIERTEL

Verfahrensablauf bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes



Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBURG VIERTEL



Wie dicht könnte das Neue Hulsberg-Viertel werden?

Mit der angestrebten Dichte ist stets auch eine Vorstellung darüber verbunden, in welcher Art von Umgebung und Gesellschaft wir leben möchten.

Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG-VIERTEL



Was versteht man eigentlich unter „städtebaulicher Dichte“?

Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG-VIERTEL

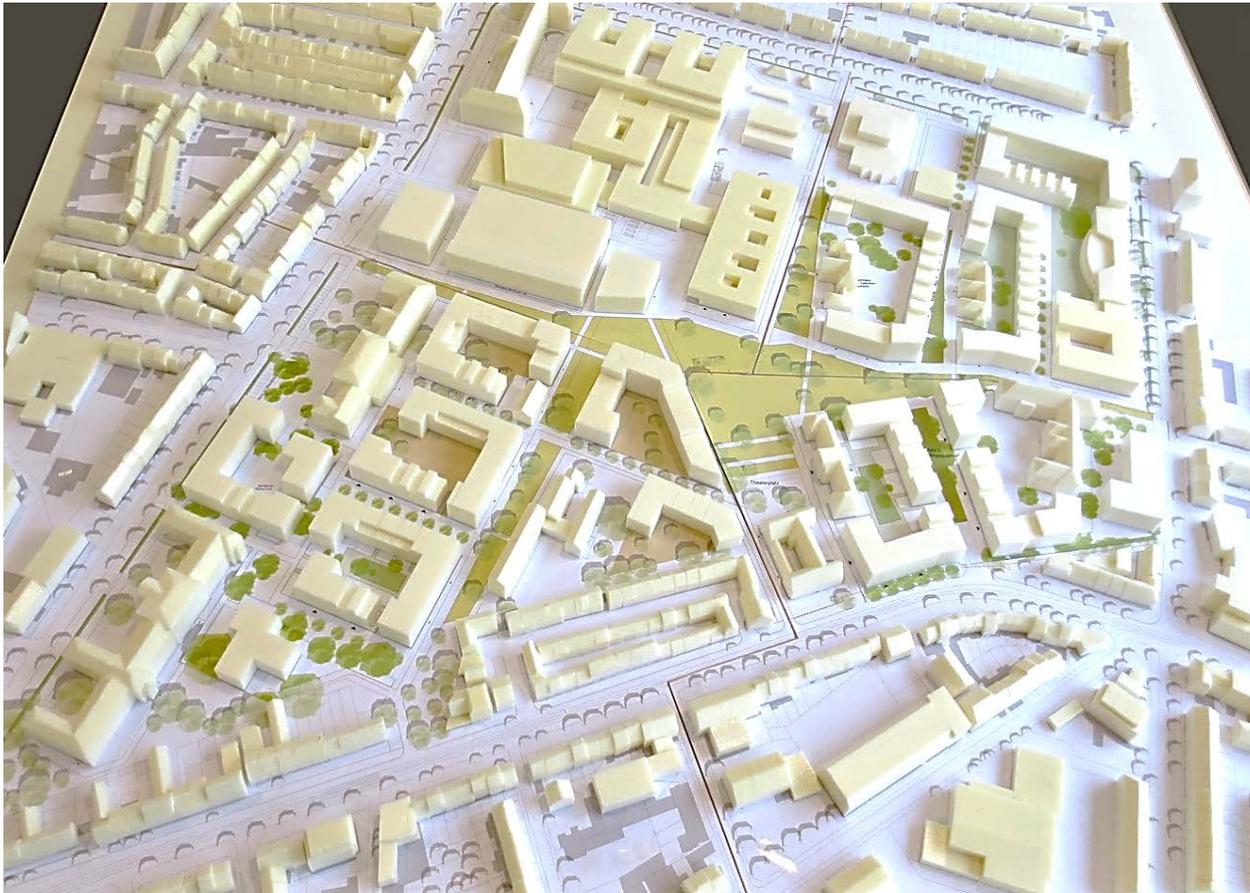


Meienrund, Hamburg 2011

Was versteht man eigentlich unter „städtebaulicher Dichte“?

Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG VIERTEL



Warum
wollen wir
städtebauliche
Dichte?

hohe bauliche Dichte
ermöglicht eine hohe
soziale und räumlich-
visuelle Dichte



Begrenzung durch
Anforderungen (z.B.
Freiflächen im
Wohnumfeld)

Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG VIERTEL



Urbanität

- enges Wechselverhältnis von sozialer, funktionaler und baulicher Vielfalt
- Erfahrbarkeit von intensiv und vielfältig nutzbaren Stadträumen
- verdichtete Bebauung im Kontrast zu großzügigen, öffentlich nutzbaren Freiräume
- historisch gewachsene Stadträume

Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG VIERTEL



Soziologie

- soziale Vielfalt
- kleinteiliges Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe ...)
- Lebendigkeit und Offenheit
- reger Austausch zwischen Bewohnern, Menschen, die im Quartier arbeiten und Besuchern
- vielfältige Begegnungsmöglichkeiten, Raum für spontane Zusammenkünfte

Städtebauliche Dichte

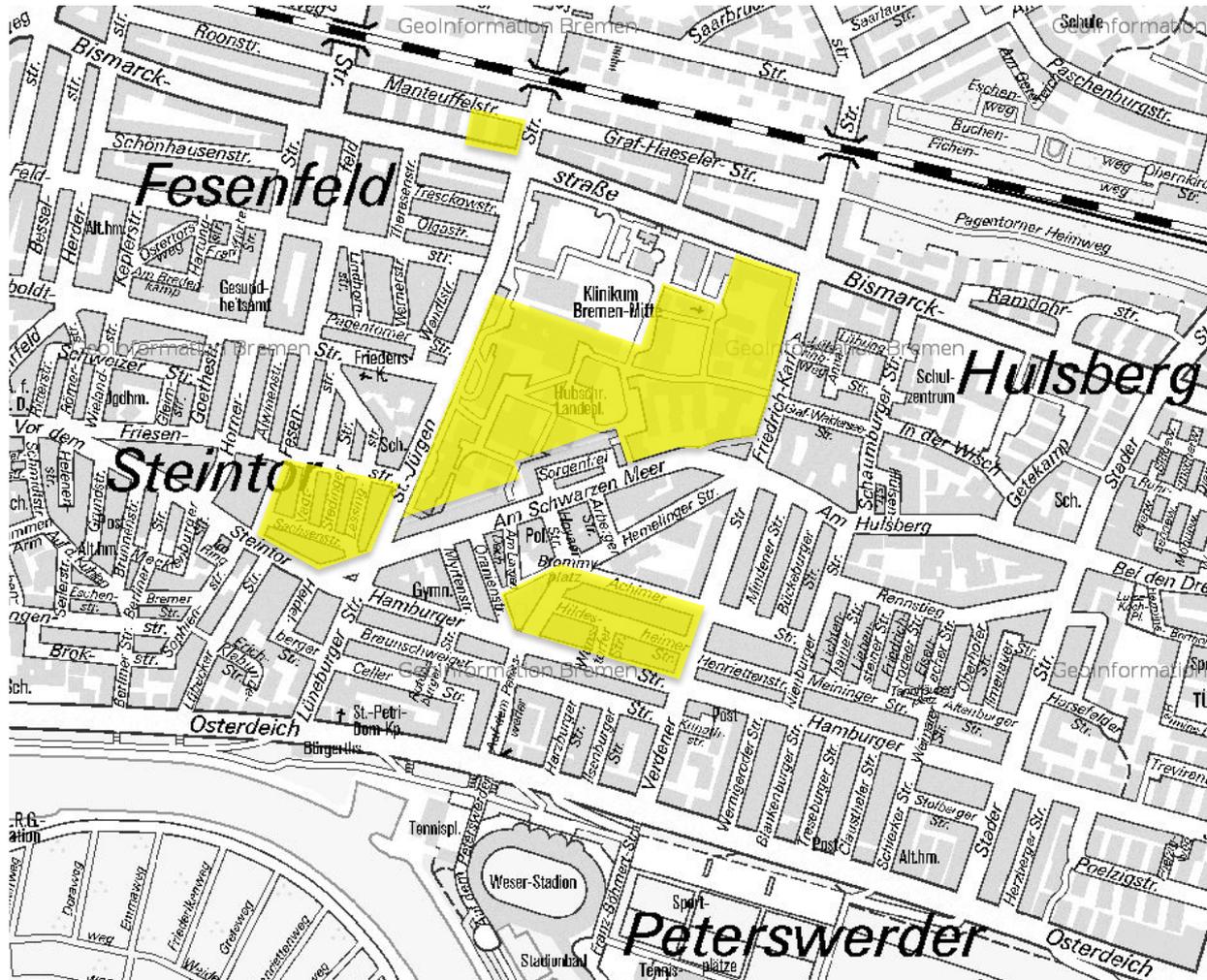
NEUES HULSBERG VIERTEL



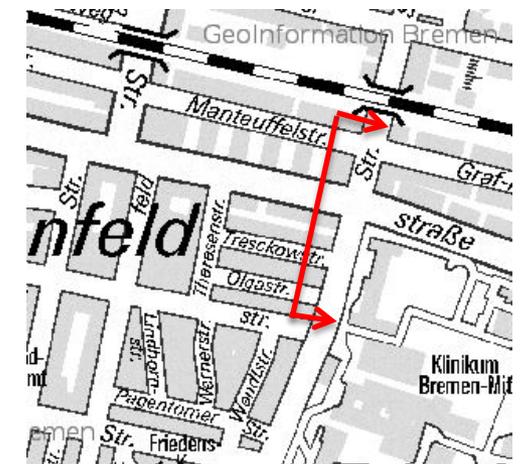
Nachhaltigkeit

- Innenentwicklung: vorrangig
- „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“
- reduziert den Landschaftsverbrauch und leistet einen Beitrag zum Bodenschutz
- hohe bauliche Dichte ermöglicht wirtschaftliche Bebauung

Städtebauliche Dichte NEUES HULSBURG VIERTEL

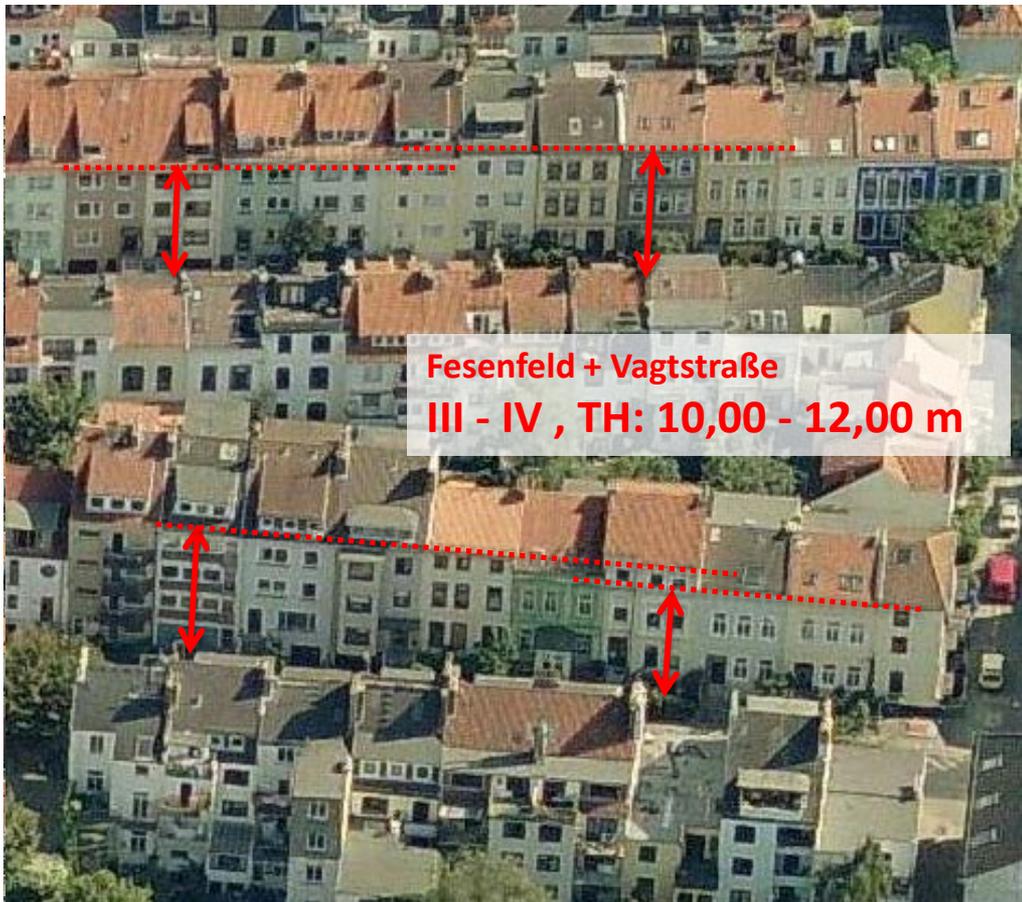


Wie dicht ist die
Umgebung des
Neuen Hulsberg-
Viertels?

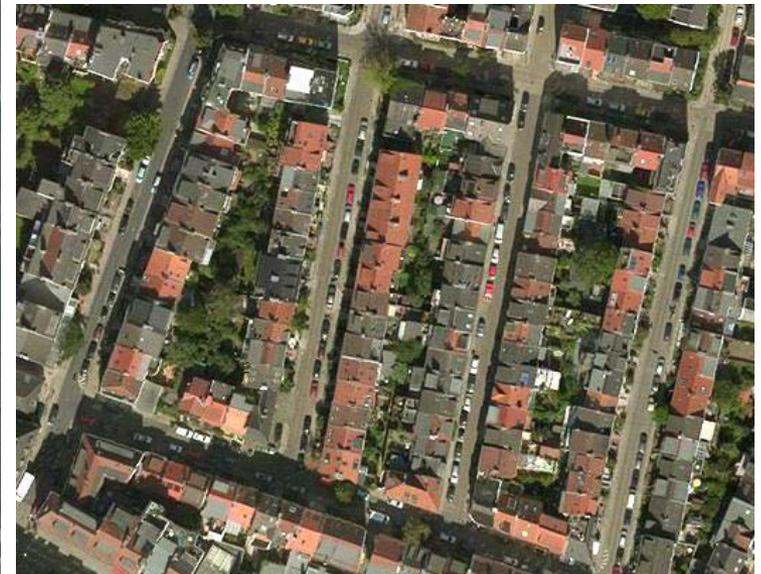


Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG VIERTEL



Wie dicht ist die
Umgebung des
Neuen Hulsberg-
Viertels?



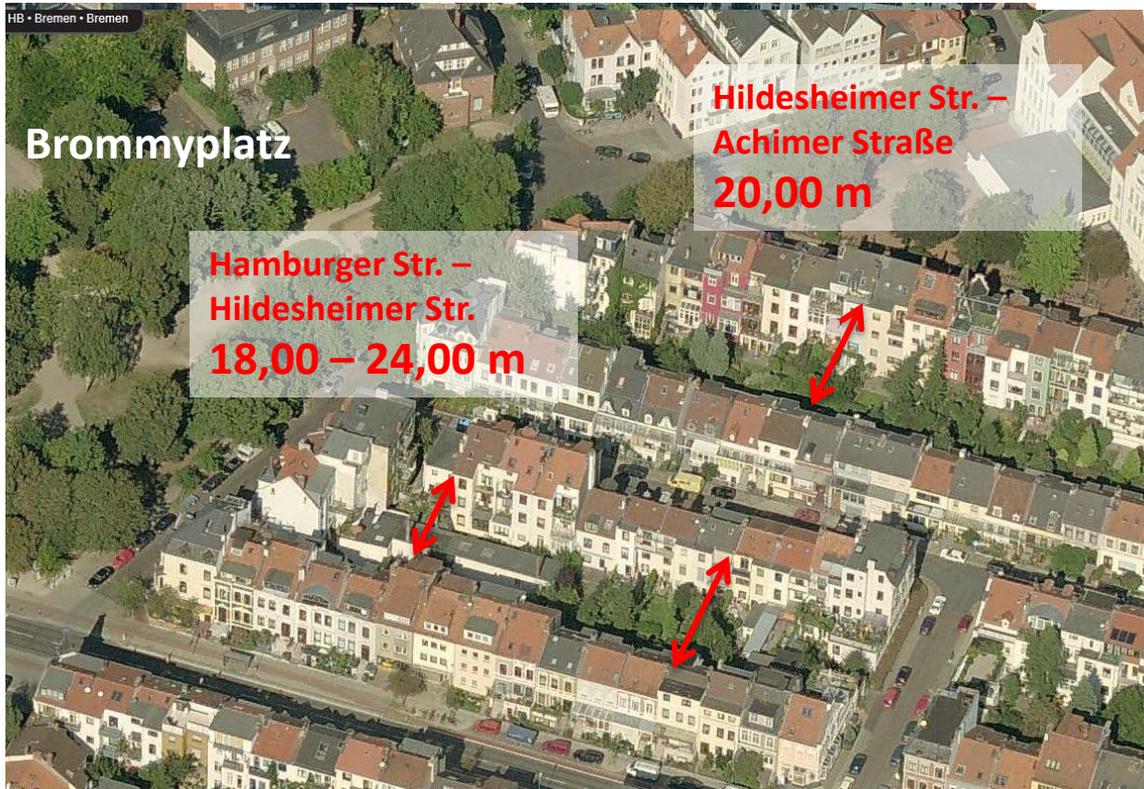
Städtebauliche Dichte NEUES HULSBERG VIERTEL



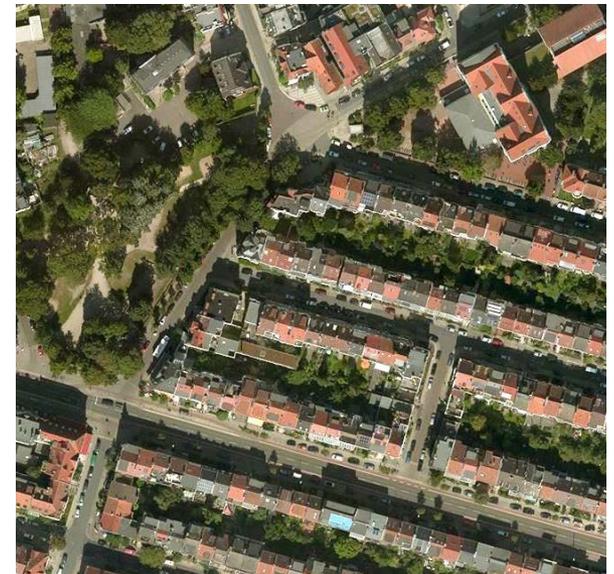
Wie dicht ist die
Umgebung des
Neuen Hulsberg-
Viertels?



Städtebauliche Dichte NEUES HULSBERG VIERTEL



Wie dicht ist die
Umgebung des
Neuen Hulsberg-
Viertels?



Städtebauliche Dichte NEUES HULSBERG VIERTEL

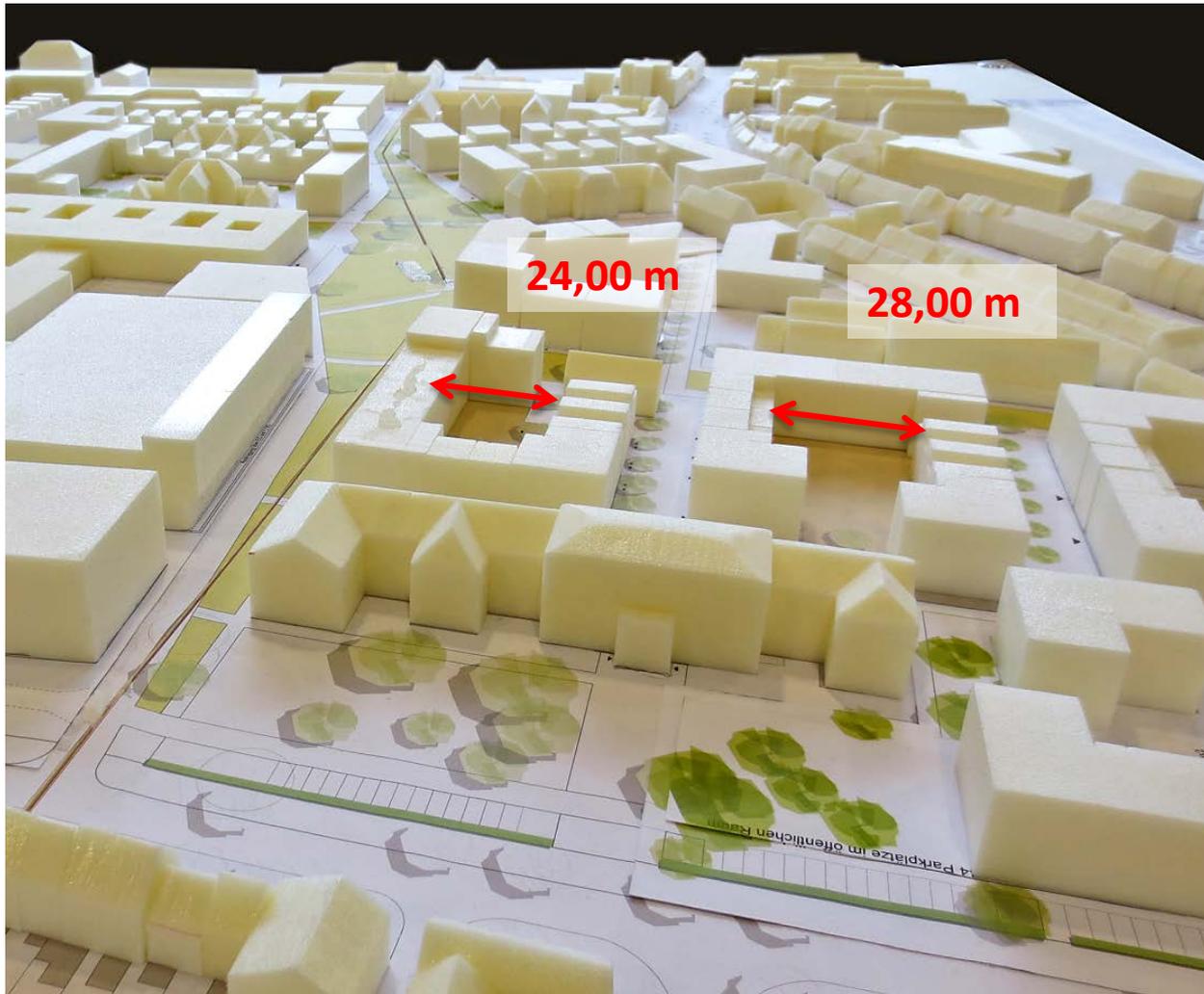


Wie dicht ist die
Umgebung des
Neuen Hulsberg-
Viertels?



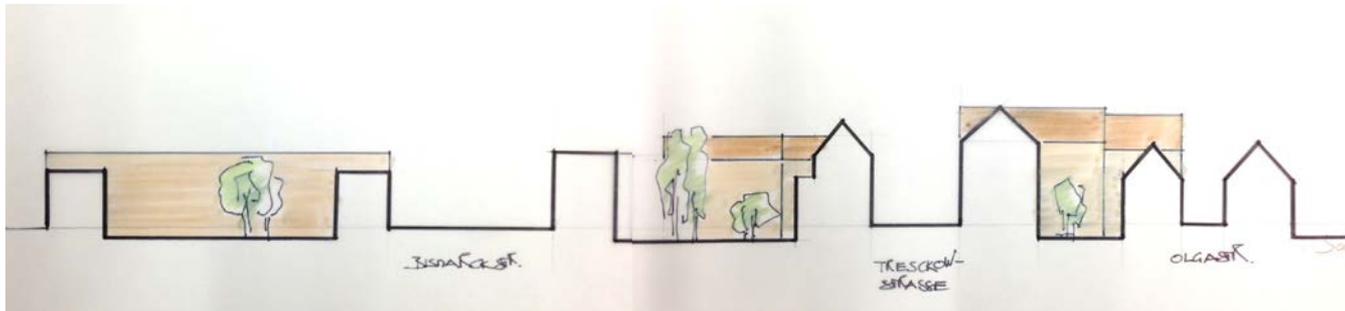
Städtebauliche Dichte

NEUES HULSBERG VIERTEL

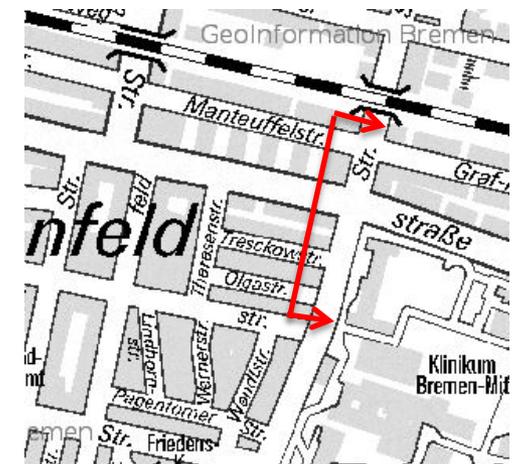


Wie dicht könnte das Neue Hulsberg-Viertel werden?

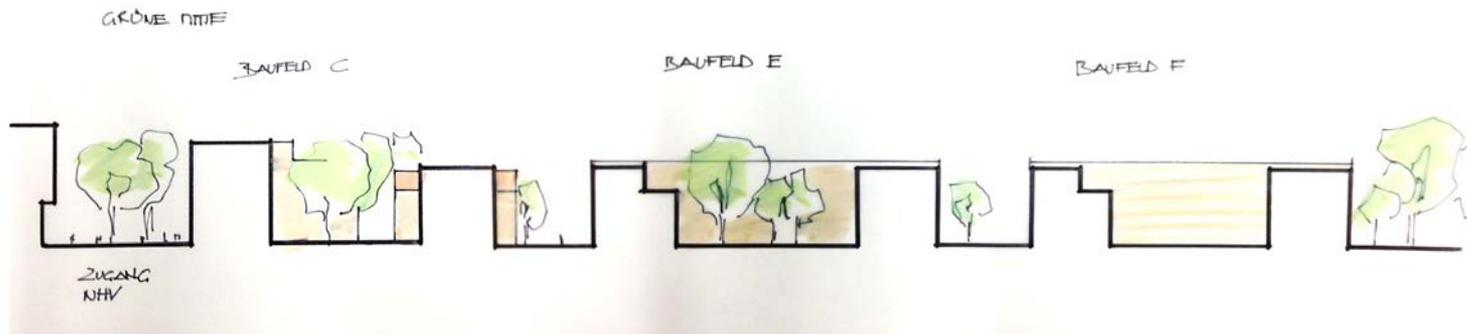
Städtebauliche Dichte NEUES HULSBERG VIERTEL



Schnitt Bismarckstraße -Olgastraße



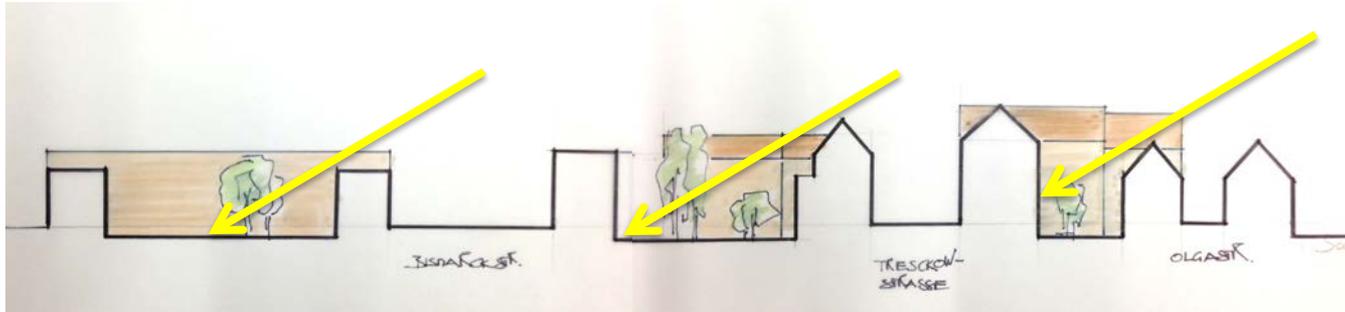
Städtebauliche Dichte NEUES HULSBERG VIERTEL



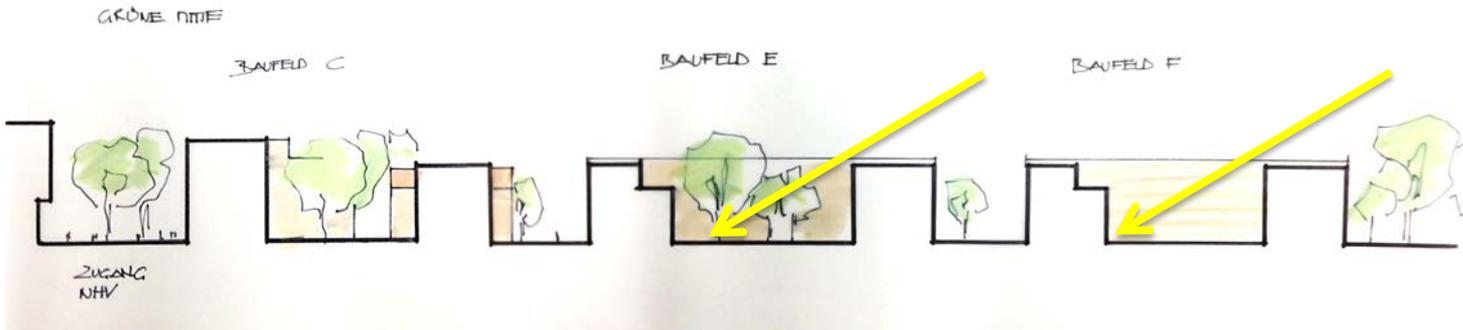
Schnitt Neues-Hulsberg-Viertel, Baufeld C - F



Städtebauliche Dichte NEUES HULSBERG VIERTEL



Schnitt Bismarckstraße -Olgastraße



Schnitt Neues-Hulsberg-Viertel, Baufeld C - F

Städtebauliche Dichte

BEISPIEL – QUARTIER FALKENRIED



Geschossigkeit:

- Altbauten 2-3-Stockwerke zzgl. 1-2 Geschosse Aufstockung
- Neubauten 3-13 Stockwerke

GRZ:

- MI: 0,6
- MK: 0,6
- WA: 0,6

Abstände:

- mindestens 10m

Städtebauliche Dichte

BEISPIEL - QUARTIER 21



Geschossigkeit:

- Altbauten 2-3-Stockwerke zzgl. Dach
- Neubauten 3-5 Stockwerke im Quartier

GRZ:

- Altbauten 0,3 bis 0,35
- Neubauten im WA-Gebiet 0,45, im MK-Gebiet 0,6

Abstände:

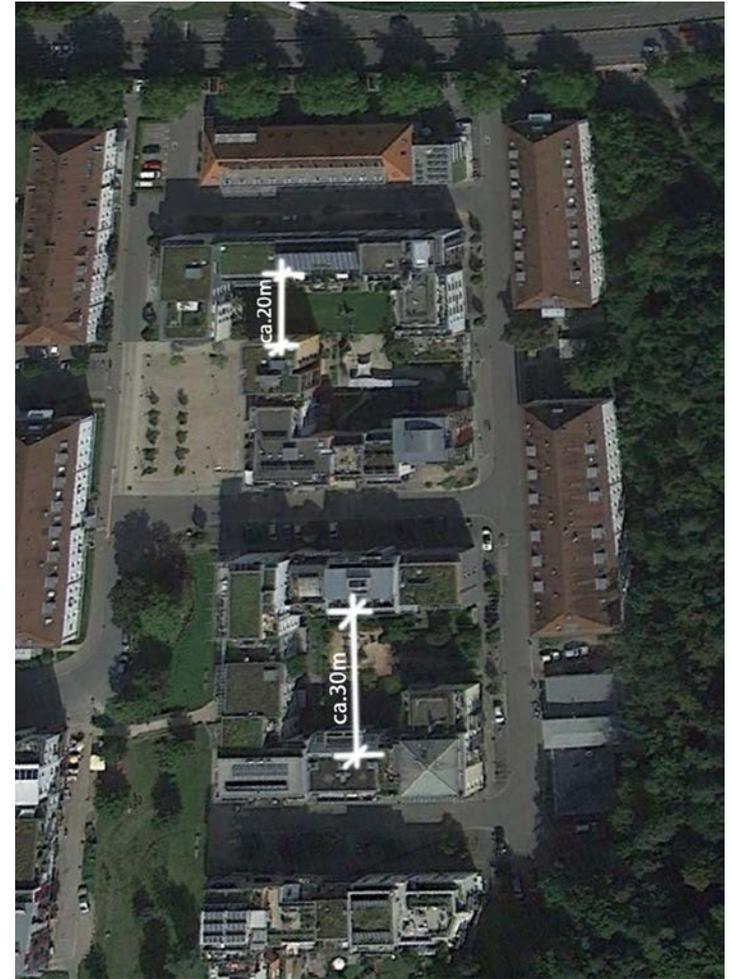
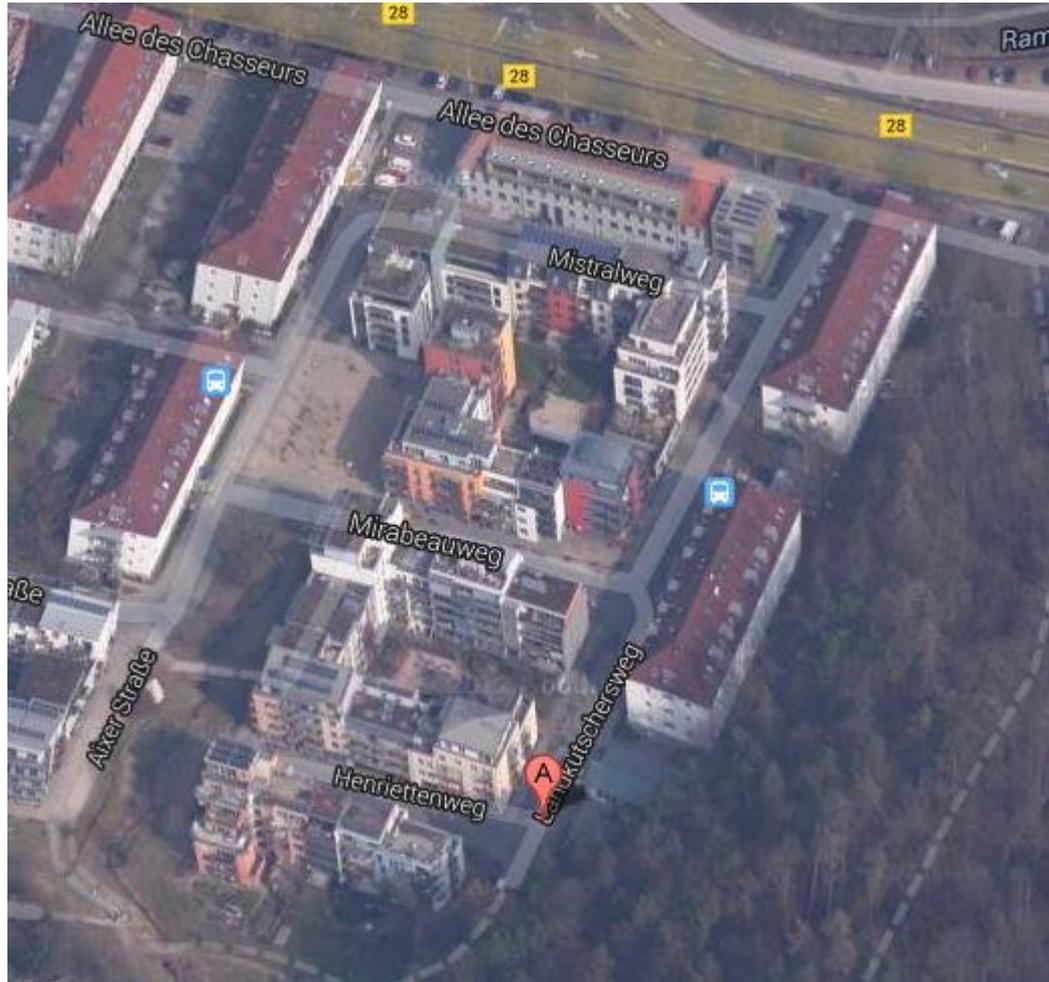
- Altbauten 15-30 m
- Neubauten 15–20 m

Städtebauliche Dichte BEISPIEL – TÜBINGEN, MÜHLENVIERTEL



Städtebauliche Dichte

BEISPIEL – TÜBINGEN, HENRIETTENWEG



NEUES HULSBERG-VIERTEL

**...und jetzt werfen wir gemeinsam einen
Blick in die B-plan Werkstatt.**

Spezialveranstaltung
16.01.2014