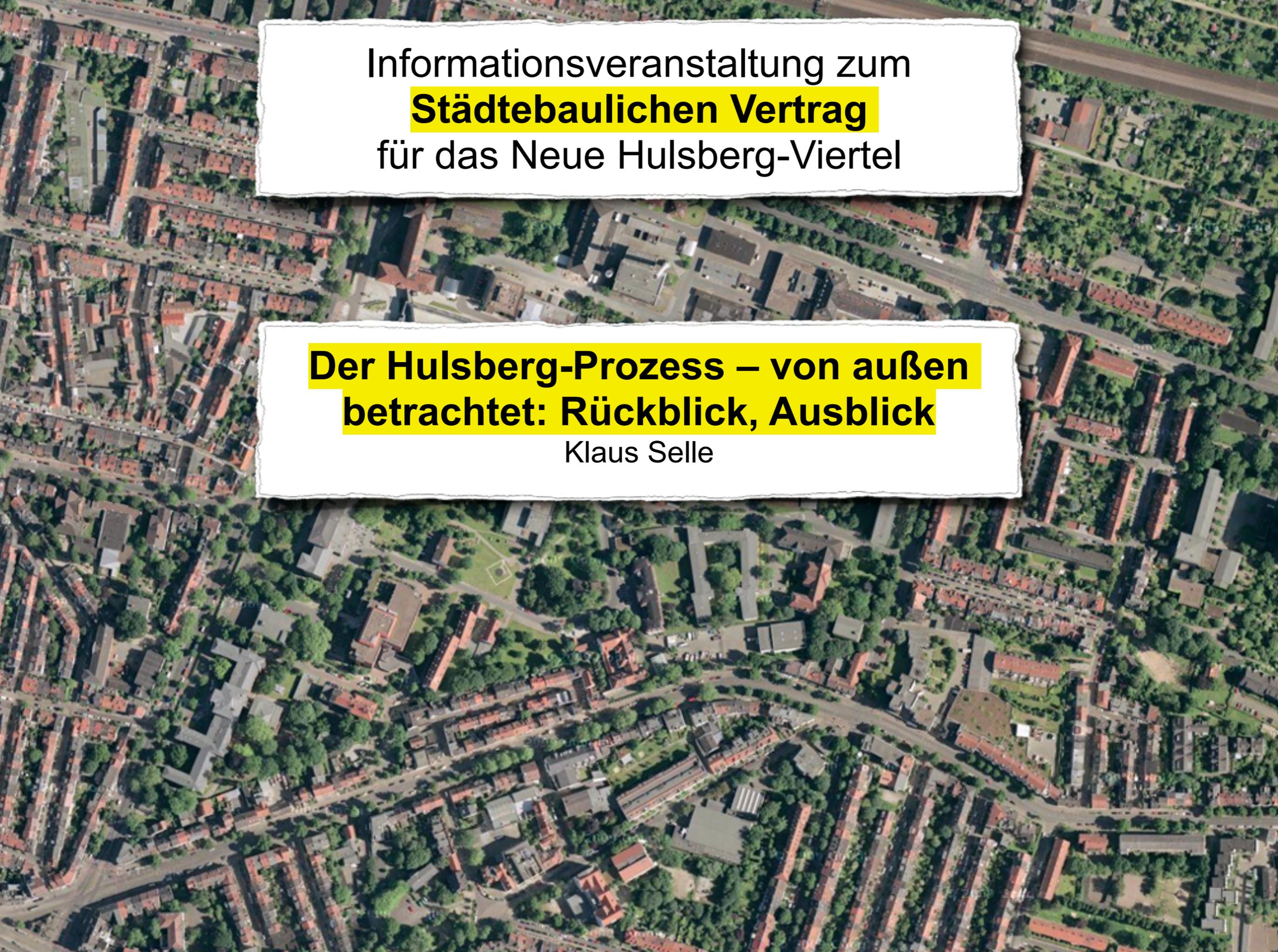


An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in a city, showing a dense arrangement of buildings, streets, and green spaces. A white text box with a slightly irregular, torn-edge border is positioned in the upper center of the image. The text inside the box is black, with the words 'Städtebaulichen Vertrag' highlighted in a yellow background. The text reads: 'Willkommen zur Informationsveranstaltung zum Städtebaulichen Vertrag für das Neue Hulsberg-Viertel'.

Willkommen zur  
Informationsveranstaltung zum  
**Städtebaulichen Vertrag**  
für das Neue Hulsberg-Viertel



Informationsveranstaltung zum  
**Städtebaulichen Vertrag**  
für das Neue Hulsberg-Viertel

**Der Hulsberg-Prozess – von außen  
betrachtet: Rückblick, Ausblick**

Klaus Selle

Der Weg zum **Neuen  
Hulsberg-Viertel:...**  
begann vor sechs  
Jahren





... seither wurde intensiv gearbeitet. auch die Bürgerinnen und Bürger waren auf vielfältige Weise aktiv...



Zuletzt sahen wir uns hier am **26. Februar 2016** Damals ging es um den Entwurf des Bebauungsplanes 2450 – und die vielen Anregungen, die **aus der Öffentlichkeitsbeteiligung** in ihn einfließen.

**Der B-Plan 2450: Stand der Dinge & Ausblick**

Es war dann an Senatsbaudirektorin Iris Reuther, den Entwurf des Bebauungsplans vorzustellen. Folgende Kernbotschaften vermittelte sie:

- o Erhaltungssatzung für den Altbau der Kinderklinik (Haus 37)
- o Ärztehaus an der St.-Jürgen-Straße wird der erste Entwicklungsbaustein
- o Bunker an der St.-Jürgen-Straße soll Wohnnutzung weichen
- o Quartierseingangs wird neu gefasst





Tatsächlich kenne ich keinen Planungsprozess zur Quartiersentwicklung, der so weitreichend auf Anregungen aus der Öffentlichkeit einging – und in dem das so intensiv zurückgemeldet wurde...

## ZWISCHENBILANZ DER FOREN



B-Planwerkstatt	A. HAUS & HOF	Aufgabenheft B-Planwerkstatt	B. BAUM & WIESE	Aufgabenheft B-Planwerkstatt	C. AUTO
<p><b>Wichtiges:</b> Wk. Allgemeines Wohngebiet (AW) Grundflächenzahl, Gfl-max. Gebäudehöhe sowie Grundflächenfaktor</p> <p>Bebauungspläne (nachstehend):</p> <p><b>Frage:</b> Wie sind wir damit umgegangen? Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fragestellung überfordert nicht durch zu viele Flächen</li> <li>Fragestellung nicht überforderbar</li> <li>persönliche Auswertung als Maßstab</li> <li>konkrete Festlegungen zu den Darstellungen</li> </ul> <p><b>Ergebnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung als Maßstab</li> <li>persönliche Auswertung</li> </ul>	<p><b>Aspekte aus der Beteiligung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Örtlichkeit und private Grundflächen (Pflanzungen)</li> <li>Dimensionierung Grün Mitte</li> <li>Ver- und Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>Wohnen über dem Laden</li> <li>Wohnen über dem Laden</li> </ul>	<p><b>Aspekte aus der Beteiligung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Örtlichkeit und private Grundflächen (Pflanzungen)</li> <li>Dimensionierung Grün Mitte</li> <li>Ver- und Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>Wohnen über dem Laden</li> <li>Wohnen über dem Laden</li> </ul>	<p><b>Wichtiges:</b> Wk. Allgemeines Wohngebiet (AW) Grundflächenzahl, Gfl-max. Gebäudehöhe sowie Grundflächenfaktor</p> <p>Bebauungspläne (nachstehend):</p> <p><b>Frage:</b> Wie sind wir damit umgegangen? Ergebnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fragestellung überfordert nicht durch zu viele Flächen</li> <li>Fragestellung nicht überforderbar</li> <li>persönliche Auswertung als Maßstab</li> <li>konkrete Festlegungen zu den Darstellungen</li> </ul> <p><b>Ergebnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung als Maßstab</li> <li>persönliche Auswertung</li> </ul>	<p><b>Aspekte aus der Beteiligung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Verkehrsflächen</li> <li>Fragestellung überfordert nicht durch zu viele Flächen</li> <li>Fragestellung nicht überforderbar</li> <li>persönliche Auswertung als Maßstab</li> <li>konkrete Festlegungen zu den Darstellungen</li> </ul> <p><b>Ergebnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung als Maßstab</li> <li>persönliche Auswertung</li> </ul>	<p><b>Aspekte aus der Beteiligung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Verkehrsflächen</li> <li>Fragestellung überfordert nicht durch zu viele Flächen</li> <li>Fragestellung nicht überforderbar</li> <li>persönliche Auswertung als Maßstab</li> <li>konkrete Festlegungen zu den Darstellungen</li> </ul> <p><b>Ergebnis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung als Maßstab</li> <li>persönliche Auswertung</li> </ul>

Abb. B 2 - x Umgang mit Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge eines dreistufigen Planungsprozesses zur Wiedernutzung eines innerstädtischen Areals: Oben links: Dokumentation der Ergebnisse von sechs Fachforen im Vorfeld der Auslobung eines Wettbewerbs; oben rechts: aus den Wettbewerbsergebnissen wurde ein Rahmenplan entwickelt – auch dazu gab es Werkstätten, in denen – wie man sieht – auch intensiv am Plan gearbeitet wurde. Im nächsten Schritt galt es ein Bebauungsplan aufzustellen. Auch dazu wurden in Kontinuität der bisherigen Arbeit Kriterien entwickelt. Ihren Niederschlag im Planentwurf dokumentierten dann im Rahmen einer nachfolgenden »B-Plan-Werkstatt« große Wandzeitungen, die wiederum kommentiert wurden. (Beispiel Neues Hulsbergviertel in Bremen)

An der Planung und Entwicklung des **Neuen Hulsberg-Viertels** wirken **viele** mit...

Klinikum  
Bremen  
Mitte

Gesund-  
heit Nord  
Klinikverbund  
Bremen

Senatorin  
für  
Finanzen

SUBV  
Der Senator für  
Umwelt, Bau und  
Verkehr

Bremische  
Bürger-  
schaft

FB Umwelt

FB Bau-  
und Stadt-  
entwicklung

Deputation  
Umwelt, Bau,  
Verkehr,  
Stadtentwicklung  
und Energie

Bürgerinnen & Bürger,  
die nicht mitwirken,  
aber betroffen sein  
könnten

Verkehr

Planung,  
Bauordnung  
Mitte

Bürgerinnen & Bürger, die  
sich allgemein für das  
Projekt interessieren und  
gelegentlich  
mitdiskutierten

Wohnungswesen

GEG  
Grundstücksentwick-  
lung Klinikum  
Bremen-Mitte GmbH  
& Co. KG

beauf-  
tragte  
Planer  
z.B. Carsten  
Lorenzen u.a.

Orts-  
amt  
Mitte/  
östl.  
Vorstadt

Beirat  
östl.Vor-  
stadt

besonders Engagierte,  
die intensiv mitwirkten  
und eigene Positionen  
entwickelten

Projekt-  
entwickler

Geschäfts-  
besorger  
Hamburg-Team,

Bürgerinnen &  
Bürger, die auf dem  
Areal eigene Projekte  
realisieren wollen

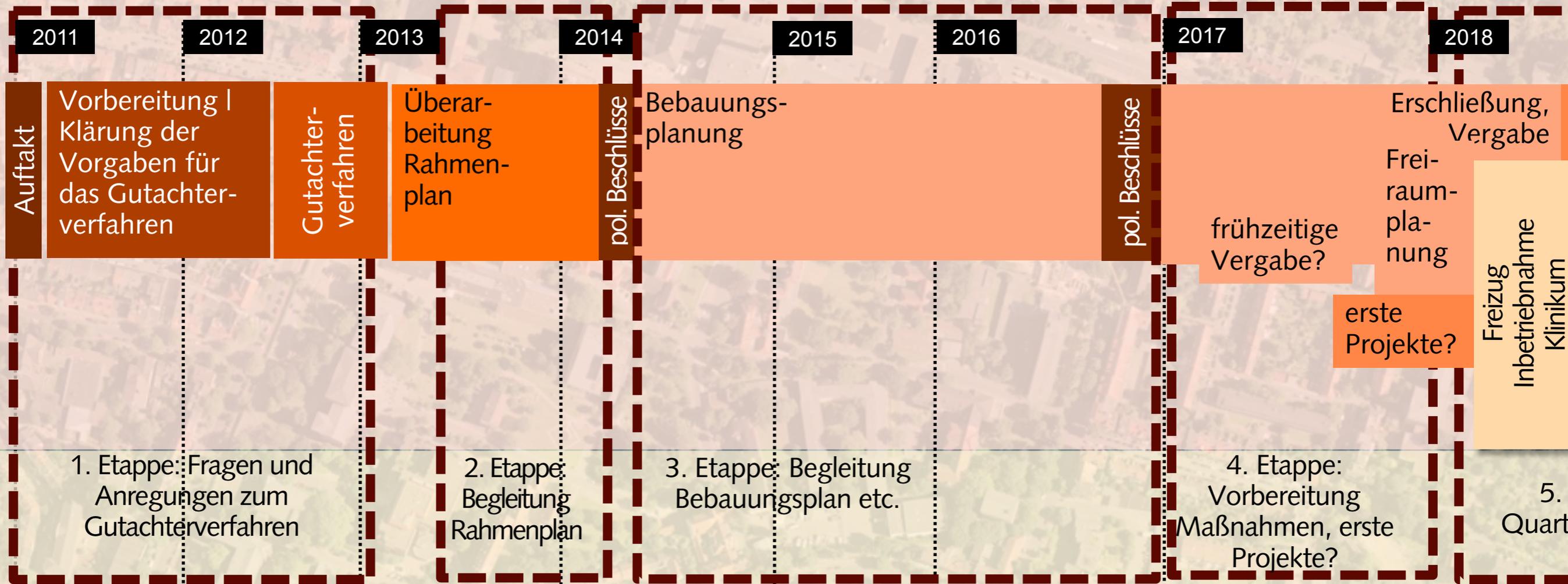
Wohnungs-  
unternehmen

Potentielle  
Investoren und  
Interessenten

Anwohnerinnen &  
Anwohner

... und **der Weg war & ist lang**, mit vielen notwendigen Arbeitsschritten

**Planung und Entwicklung**  
(alle Zeitangaben ab 2017 geschätzt)



Information und Transparenz im Internet [<http://www.neues-hulsberg.de/>]

Bürgerforen zu den zentralen Themen

Präsentationen

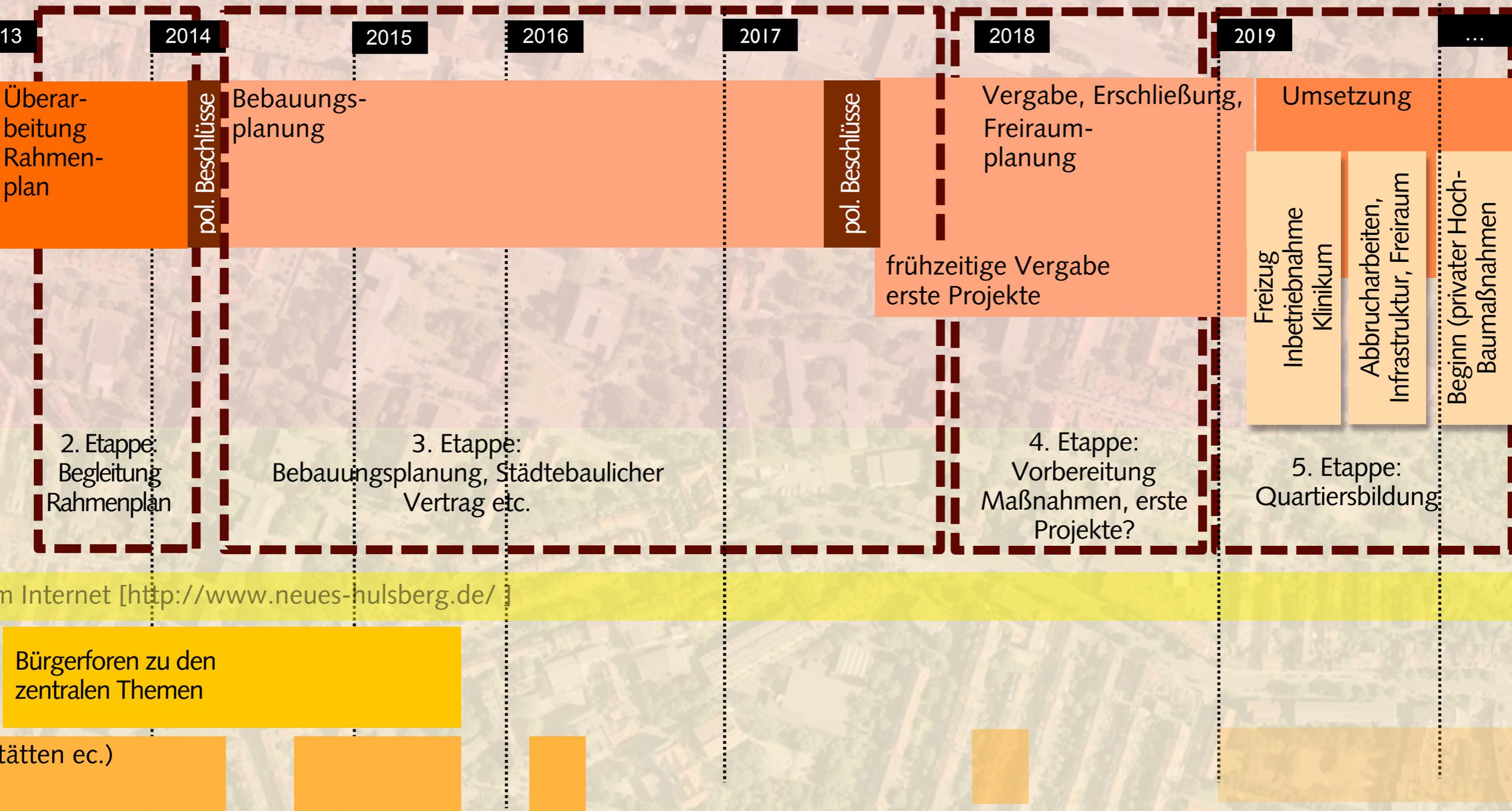
Bürgerforen zu den zentralen Themen

Spezialveranstaltungen, Werkstätten ec.)



... und **der Weg war & ist lang**, mit vielen notwendigen Arbeitsschritten

**Planung und Entwicklung**  
(alle Zeitangaben ab 2017 geschätzt)



Internet [<http://www.neues-hulsberg.de/>]

Bürgerforen zu den zentralen Themen

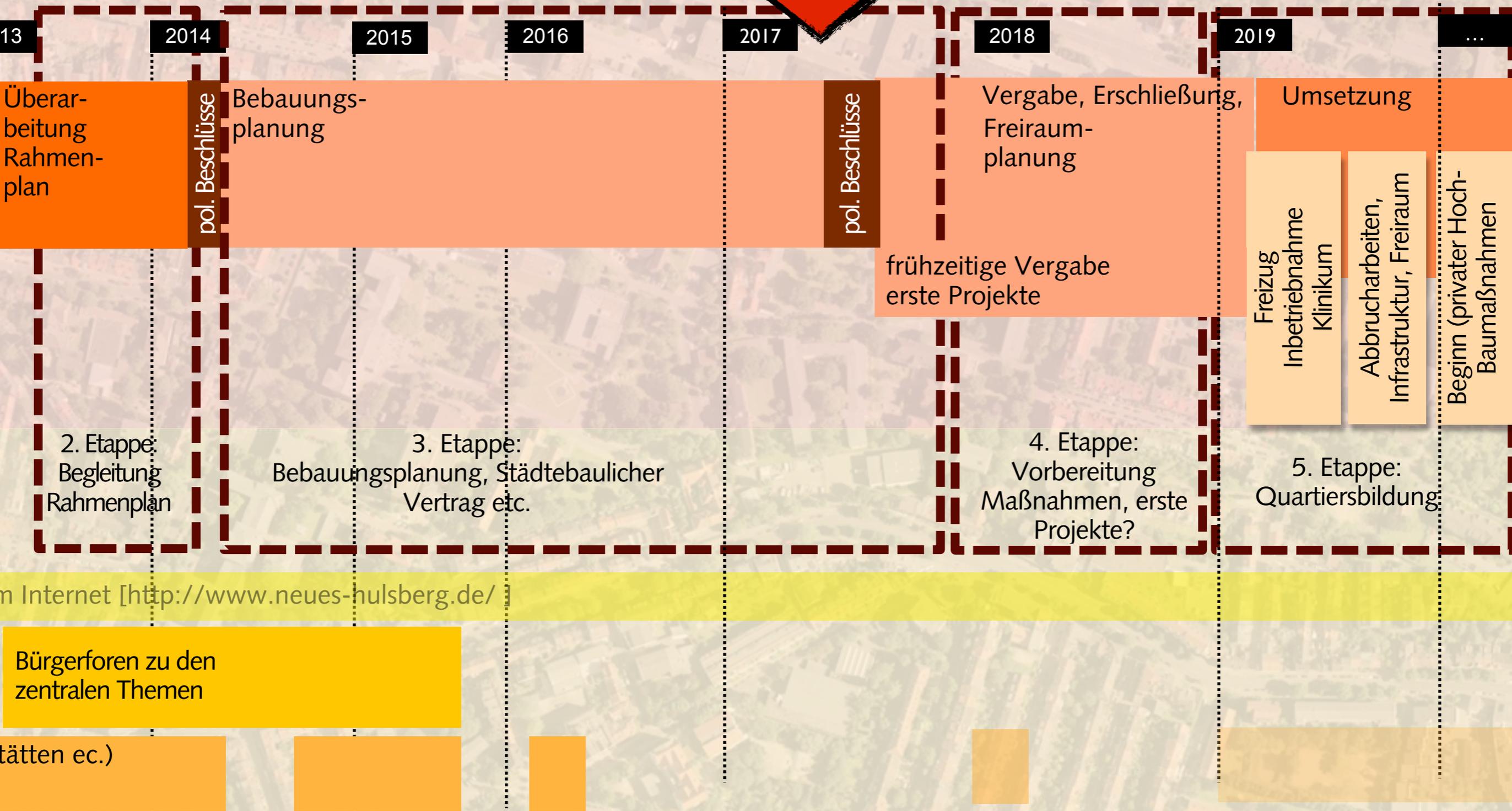
tätten ec.)

... und **der Weg war & ist lang**, mit vielen notwendigen Arbeitsschritten

Stand im Juni 2017

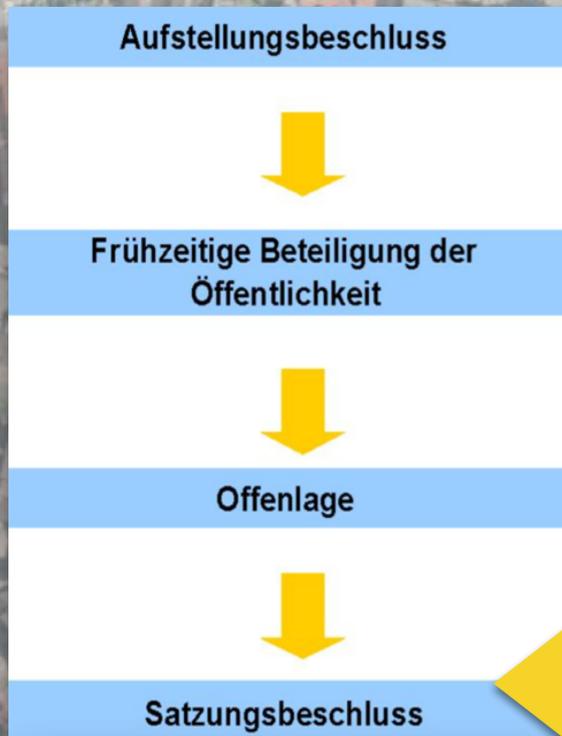


**Planung und Entwicklung**  
(alle Zeitangaben ab 2017 geschätzt)

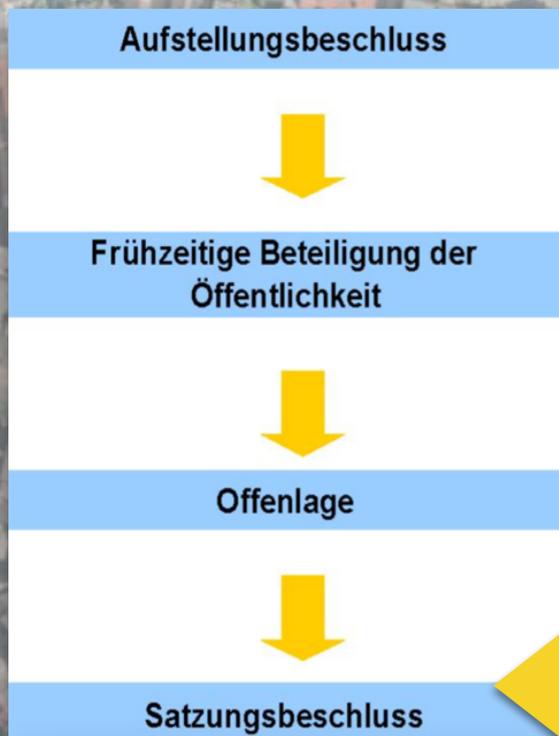




**Vier** Anmerkungen zum Prozess der  
**Bauleitplanung**  
und zur Rolle der  
Öffentlichkeitsbeteiligung



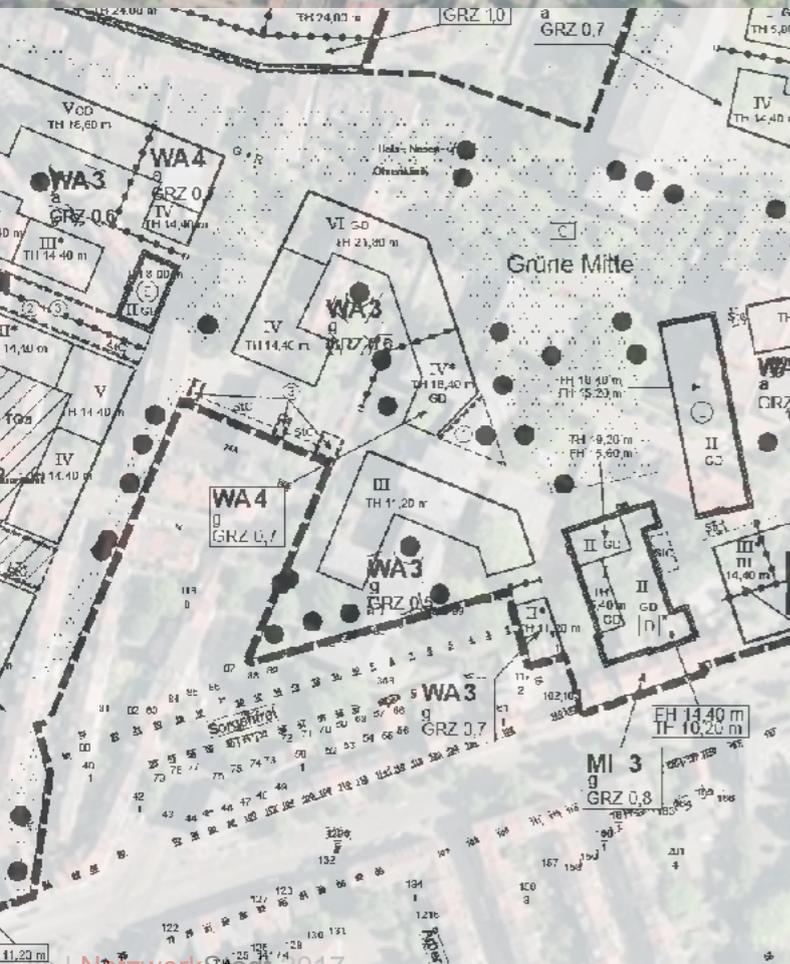
# Vier Anmerkungen zum Prozess der Bauleitplanung und zur Rolle der Öffentlichkeitsbeteiligung



1. Die Phase der **Bauleitplanung** steht vor dem **Abschluss**. Mit dem städtebaulichen Vertrag wird abschließend sichergestellt, dass Absichten, die nicht über den Plan geregelt werden können, dennoch Berücksichtigung finden.



1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**.



### Öffentlichkeiten

artikulieren **Interessen**,  
tragen unterschiedliche **Gesichtspunkte** zusammen,  
**geben Rat**,  
...

### Stadt-Verwaltung

prüft Spektrum der Interessen und Belange auf Vollständigkeit, **wägt ab**, formuliert **Alternativen**, erarbeitet **Entscheidungsvorlagen**...

### politische Gremien

erörtern und **entscheiden**.

- 
1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
  2. Die **Rollen** sind klar **definiert...**
  3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

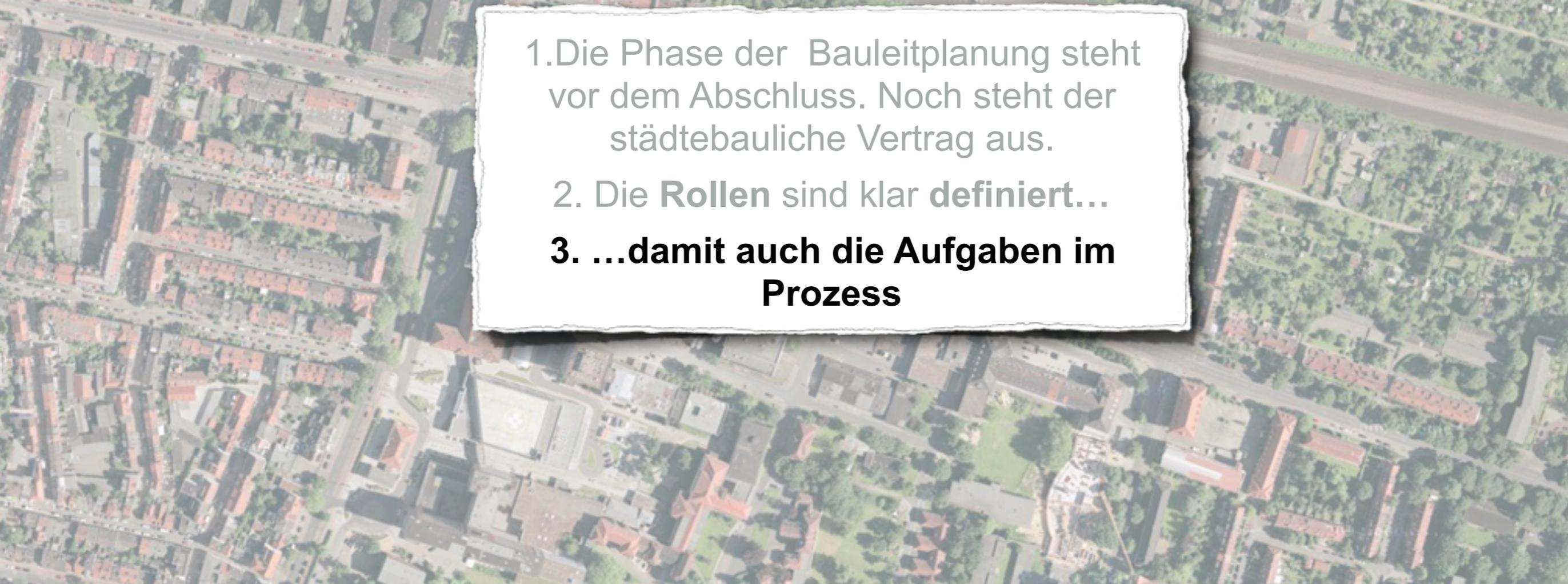
## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

## Fachverwaltung

Senat

## Öffentlichkeiten

- 
1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
  2. Die **Rollen** sind klar **definiert...**
  3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

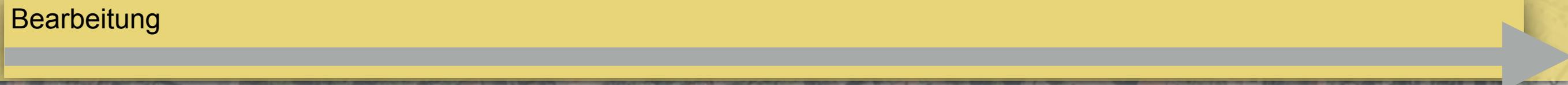
## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung



## Öffentlichkeiten

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert...**
3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert...**
3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

frühzeitige  
Öffentlichkeits-  
beteiligung

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

frühzeitige  
Öffentlichkeits-  
beteiligung

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

frühzeitige  
Öffentlichkeits-  
beteiligung

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. **...damit auch die Aufgaben im Prozess**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

frühzeitige  
Öffentlichkeits-  
beteiligung

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.

2. Die Rollen sind klar definiert...

**3. ...damit auch die Aufgaben im Prozess – was zu Irritationen führen kann**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

frühzeitige  
Öffentlichkeits-  
beteiligung

?

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. ...damit auch die **Aufgaben** im **Prozess**. **in Bremen wurden die Möglichkeiten zur Beteiligung weit über das übliche Maß hinaus ausgedehnt**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

... und der  
Planung bis  
2016

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. ...damit auch die **Aufgaben** im **Prozess**. **in Bremen wurden die Möglichkeiten zur Beteiligung weit über das übliche Maß hinaus ausgedehnt**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
-beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

seit 2011: Erarbeitung von Anregungen für den Wettbewerb, Begleitung der Rahmenplanung in Werkstätten etc....

... und der Planung bis 2016

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. ...damit auch die **Aufgaben** im **Prozess**. **in Bremen wurden die Möglichkeiten zur Beteiligung weit über das übliche Maß hinaus ausgedehnt**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

seit 2011: Erarbeitung von Anregungen für den Wettbewerb, Begleitung der Rahmenplanung in Werkstätten etc....

... und der Planung bis 2016

»Lese-  
hilfen«

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. ...damit auch die **Aufgaben** im **Prozess**. **in Bremen wurden die Möglichkeiten zur Beteiligung weit über das übliche Maß hinaus ausgedehnt**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
-beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

seit 2011: Erarbeitung von Anregungen für den Wettbewerb, Begleitung der Rahmenplanung in Werkstätten etc....

... und der Planung bis 2016

?

»Lese-  
hilfen«

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die **Rollen** sind klar **definiert**...
3. ...damit auch die **Aufgaben** im **Prozess**. **in Bremen wurden die Möglichkeiten zur Beteiligung weit über das übliche Maß hinaus ausgedehnt**

## Politik

Bürgerschaft/Baudeputation

Aufstellungs-  
-beschluss

Auslegungsbeschluss

Satzungs-  
beschluss

## Fachverwaltung

Senat

Bearbeitung

## Öffentlichkeiten

seit 2011: Erarbeitung von Anregungen für den Wettbewerb, Begleitung der Rahmenplanung in Werkstätten etc....

... und der Planung bis 2016

»Lese-  
hilfen«

Möglichkeiten zu  
Stellungnahmen

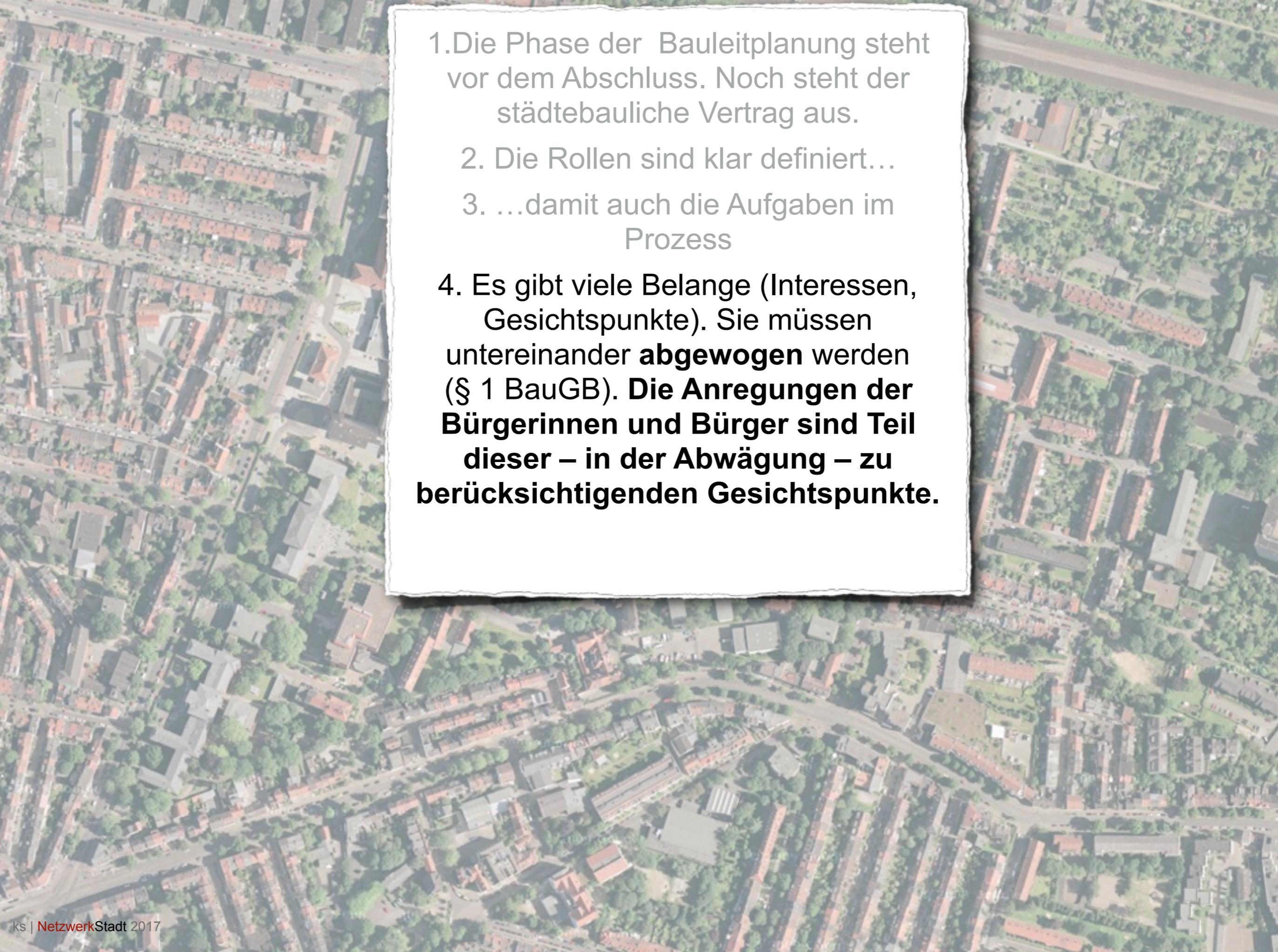
Fortsetzung der Information wäre angesichts des hohen Anspruchs dieses Verfahrens wünschenswert

1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
2. Die Rollen sind klar definiert...
3. ...damit auch die Aufgaben im Prozess
4. Es gibt viele Belange (Interessen, Gesichtspunkte). Sie müssen untereinander **abgewogen** werden (§ 1 BauGB)

§ 1 Abs. 7 BauGB »Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen«.



4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,



1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.

2. Die Rollen sind klar definiert...

3. ...damit auch die Aufgaben im Prozess

4. Es gibt viele Belange (Interessen, Gesichtspunkte). Sie müssen untereinander **abgewogen** werden (§ 1 BauGB). **Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sind Teil dieser – in der Abwägung – zu berücksichtigenden Gesichtspunkte.**

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden zu einem Teil dieser Gesichtspunkte und fanden auf vielfache Weise Aufnahme in den Plan...



Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden zu einem Teil dieser Gesichtspunkte und fanden auf vielfache Weise Aufnahme in den Plan...

NEUES HULSBURG-VIERTEL:

## ZWISCHENBILANZ DER FOREN



Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden zu einem Teil dieser Gesichtspunkte und fanden auf vielfache Weise Aufnahme in den Plan...

NEUES HULSBURG-VIERTEL:

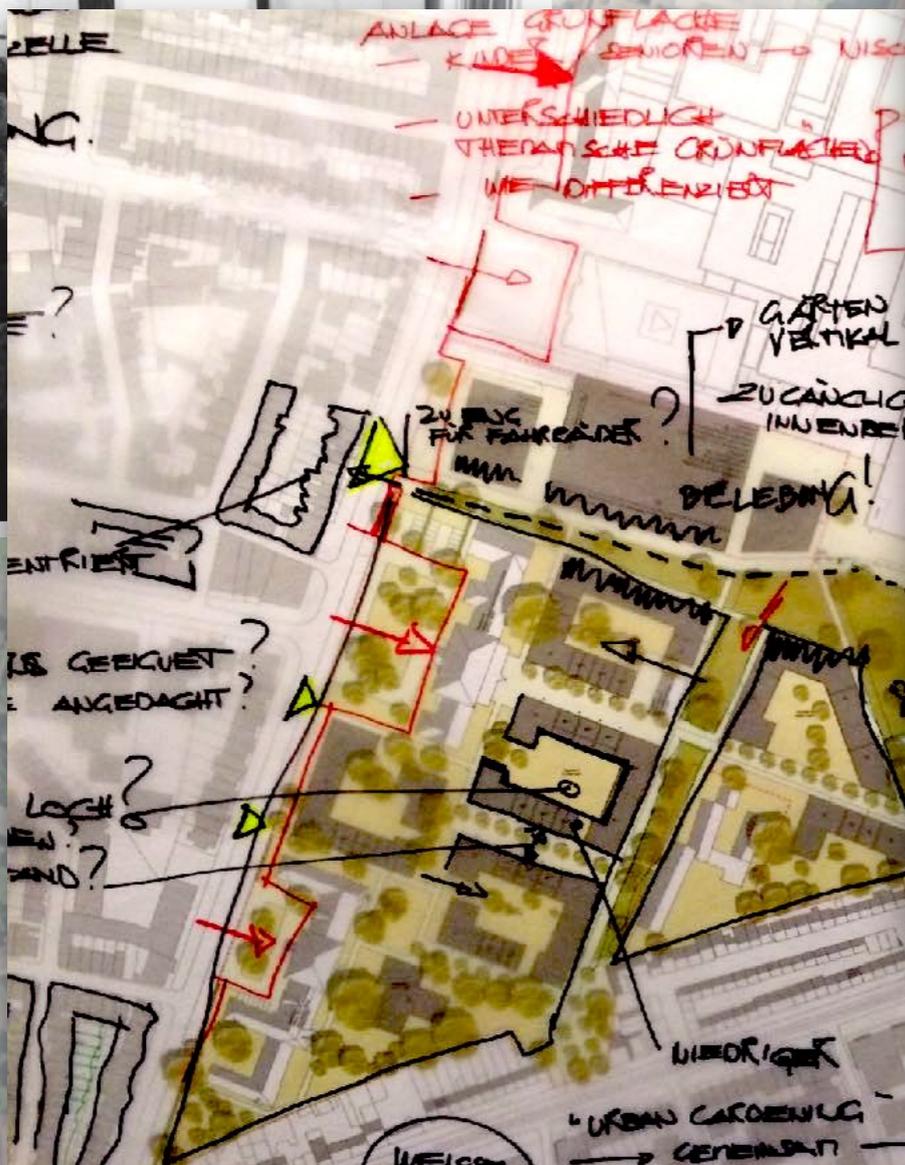
## ZWISCHENBILANZ DER FOREN



Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden zu einem Teil dieser Gesichtspunkte und fanden auf vielfache Weise Aufnahme in den Plan...

NEUES HULSBURG-VIERTEL:

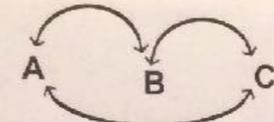
ZWISCHENBILANZ DER FOREN



B-Planwerkstatt

Mischgebiet, WA- Allgemeines Wohngebiet  
GRZ-Grundflächenzahl, GH-max. Gebäudehöhe  
überbaubare Grundstücksflächen  
Bestandgebäude (nachrichtlich)

A. HAUS & HOF



Wie sind wir damit umgegangen? Ergebnis

- ▶ Festsetzung überbaubare / nicht überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- ▶ Festsetzung GRZ und max. Gebäudehöhe Öffnungen in der Baustruktur
- ▶ Festsetzung nicht überbaubarer Flächen teilweise mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- ▶ partielle Ausweisung als Mischgebiet z.T. wird die Wohnnutzung im EG zugunsten von gewerblicher Nutzung
- ▶ Ausweisung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet
- ▶ konkrete Festsetzungen zu den Dachlandschaften: max. Gebäudehöhe (ggf. Trauf- und Firsthöhe), ggf. Dachneigungen
- ▶ wird berücksichtigt.

- ▶
- ▶ GRZ-Weite zu links.
- ▶ Vorzone gewonnen! - bei 1,00m zu öffentl. Bereich
- ▶ 1,50 im privaten Bereich Gel-Feld-LBrecht
- ▶ Mischgebiet - Präzisierung erörtern z.T. nachvollziehbare WA auch da möglich?
- ▶  auf Dachlandschaft
- ▶  Wegerecht an den angrenzenden Gärten
- ▶ Lärm - Helikopter / Wiedereinsatz beide

Wie sind wir damit umgegangen

- ▶ Ausweisung als Mischgebiet, Gebäude liegt innerhalb des Baufensters, Kennzeichnung als Denkmal wird nach der Unterschutzstellung ergänzt
- ▶ Ausweisung als WA, das Gebäude liegt im Baufenster

- ▶
- ▶

Aufgabenheft B-Planwerkstatt

- ▶ Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen)
- ▶ Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- ▶ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aspekte aus der Beteiligung zur FREIRAUMSTRUKTUR B

- ▶ Dimensionierung Grüne Mitte
- ▶ Wegfall parkähnlicher Bereiche südlich der alten Kinderklinik
- ▶ Vor- und Rücksprünge, Nischen zur Erhaltung von Bäumen
- ▶ Umgang mit Bäumen auf privaten Flächen
- ▶ Lebensdauer Bäume übertrifft oft Lebensdauer Gebäude
- ▶ Beschränkung des Baumverlustes auf das Allernötigste, wichtige Rolle der Bäume für den öffentlichen Raum
- ▶ Keine oberirdischen Garagen auf baumbestanden Flächen, platzsparende Parkierungssysteme auf versiegelten Flächen
- ▶ Wegebeziehung ELKI und Haus 38a

Wie sind wir damit

- ▶ Ausweisung als öffentl. Grünfläche
- ▶ Baufächen, Baumerhaltung
- ▶ Baumerhaltungsgebot, Pflanzgebot
- ▶ Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht Vor- und Rücksprünge
- ▶ Unzulässigkeit von Stellplätzen im Inneren des Quartiers, außer auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (in Quartiersgaragen), Ausweisung von Stellplätzen für Behinderte und Carsharing
- ▶ Festsetzung MI
- ▶ Wird als öffentliches Wegerecht gesichert

GRÜNE MITTE - 100% ENTWICKELUNG  
PRÜFUNG OB TEILE DER MITTE PRIVATISIERT WERDEN KÖNNEN  
ÖFF. NUTZUNGEN

Hinweis: alte Baumbestände  
Vobestanden, schützen!

Öffentl. des Grün  
auch Pflege dieser  
die Star (gel. Geb.)

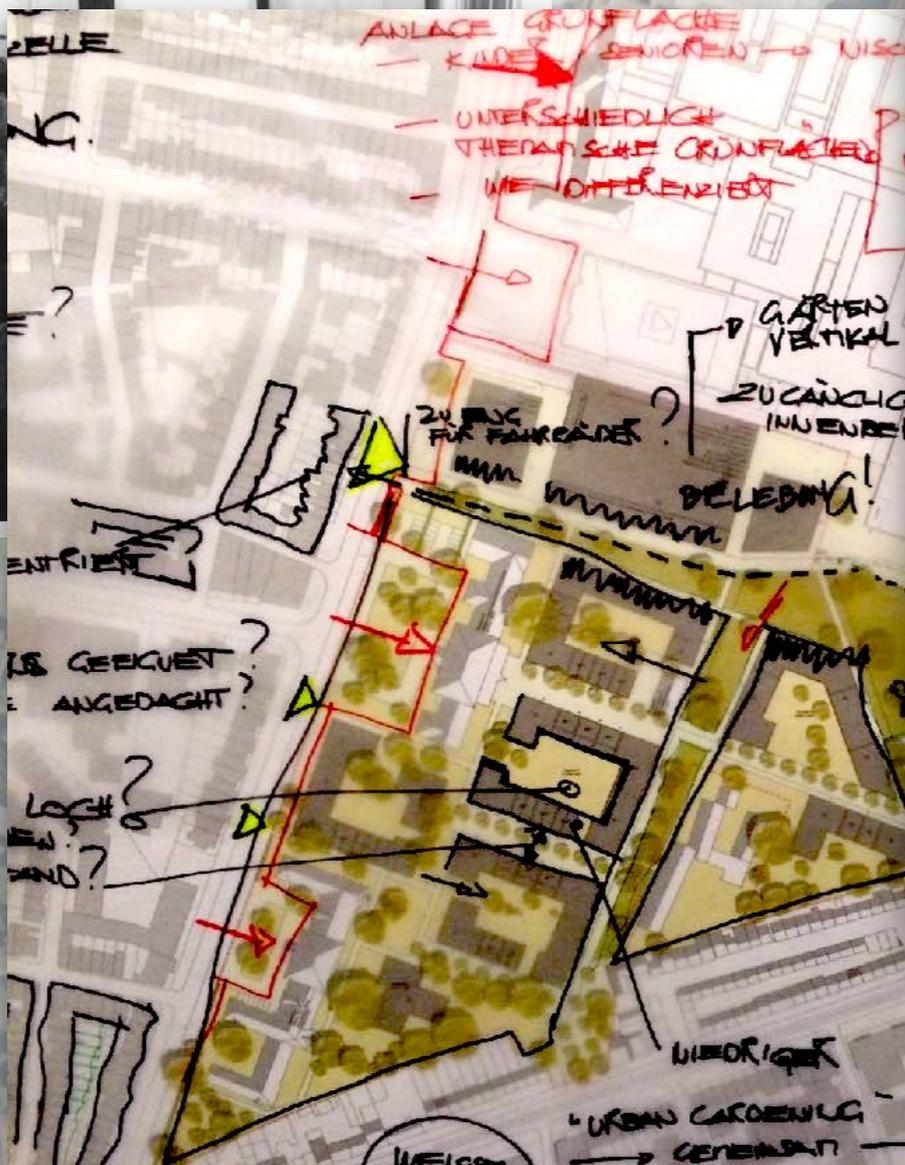
Entwicklung von  
tragfähigen Pflichten  
mit Privaten

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden zu einem Teil dieser Gesichtspunkte und fanden auf vielfache Weise Aufnahme in den Plan...

...und gehen auch, sofern sie nicht im Plan selbst geregelt werden können, in die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag ein

NEUES HULSBURG-VIERTEL:

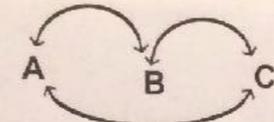
ZWISCHENBILANZ DER FOREN



B-Planwerkstatt

Mischgebiet, WA- Allgemeines Wohngebiet  
GRZ-Grundflächenzahl, GH-max. Gebäudehöhe  
überbaubare Grundstücksflächen  
Bestandgebäude (nachrichtlich)

A. HAUS & HOF



Wie sind wir damit umgegangen? Ergebnis

- ▶ Festsetzung überbaubare / nicht überbaubare Flächen, nicht überbaubare Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- ▶ Festsetzung GRZ und max. Gebäudehöhe Öffnungen in der Baustruktur
- ▶ Festsetzung nicht überbaubarer Flächen teilweise mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- ▶ partielle Ausweisung als Mischgebiet z.T. wird die Wohnnutzung im EG zugunsten von gewerblicher Nutzung
- ▶ Ausweisung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet
- ▶ konkrete Festsetzungen zu den Dachlandschaften: max. Gebäudehöhe (ggf. Trauf- und Firsthöhe), ggf. Dachneigungen
- ▶ wird berücksichtigt.

GRZ-Weite zu links.  
Vorzone gewonnen! -> ca. 1,00m zu öffentl. Bereich  
Mischnutz. -> Privatanlage erörtern z.T. nachvollziehbare WA auch da möglich?  
auf Dachland  
Wegerecht an den angrenzenden Gärten  
Lärm - Helikopter / Wiedereinsatz beide

Wie sind wir damit umgegangen

- ▶ Ausweisung als Mischgebiet, Gebäude liegt innerhalb des Baufensters, Kennzeichnung als Denkmal wird nach der Unterschutzstellung ergänzt
- ▶ Ausweisung als WA, das Gebäude liegt im Baufenster

Aufgabenheft B-Planwerkstatt

- ▶ Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen)
- ▶ Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- ▶ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aspekte aus der Beteiligung zur FREIRAUMSTRUKTUR B

- ▶ Dimensionierung Grüne Mitte
- ▶ Wegfall parkähnlicher Bereiche südlich der alten Kinderklinik
- ▶ Vor- und Rücksprünge, Nischen zur Erhaltung von Bäumen
- ▶ Umgang mit Bäumen auf privaten Flächen
- ▶ Lebensdauer Bäume übertrifft oft Lebensdauer Gebäude
- ▶ Beschränkung des Baumverlustes auf das Allernötigste, wichtige Rolle der Bäume für den öffentlichen Raum
- ▶ Keine oberirdischen Garagen auf baumbestehenden Flächen, platzsparende Parkierungssysteme auf versiegelten Flächen
- ▶ Wegebeziehung ELKI und Haus 38a

Wie sind wir damit

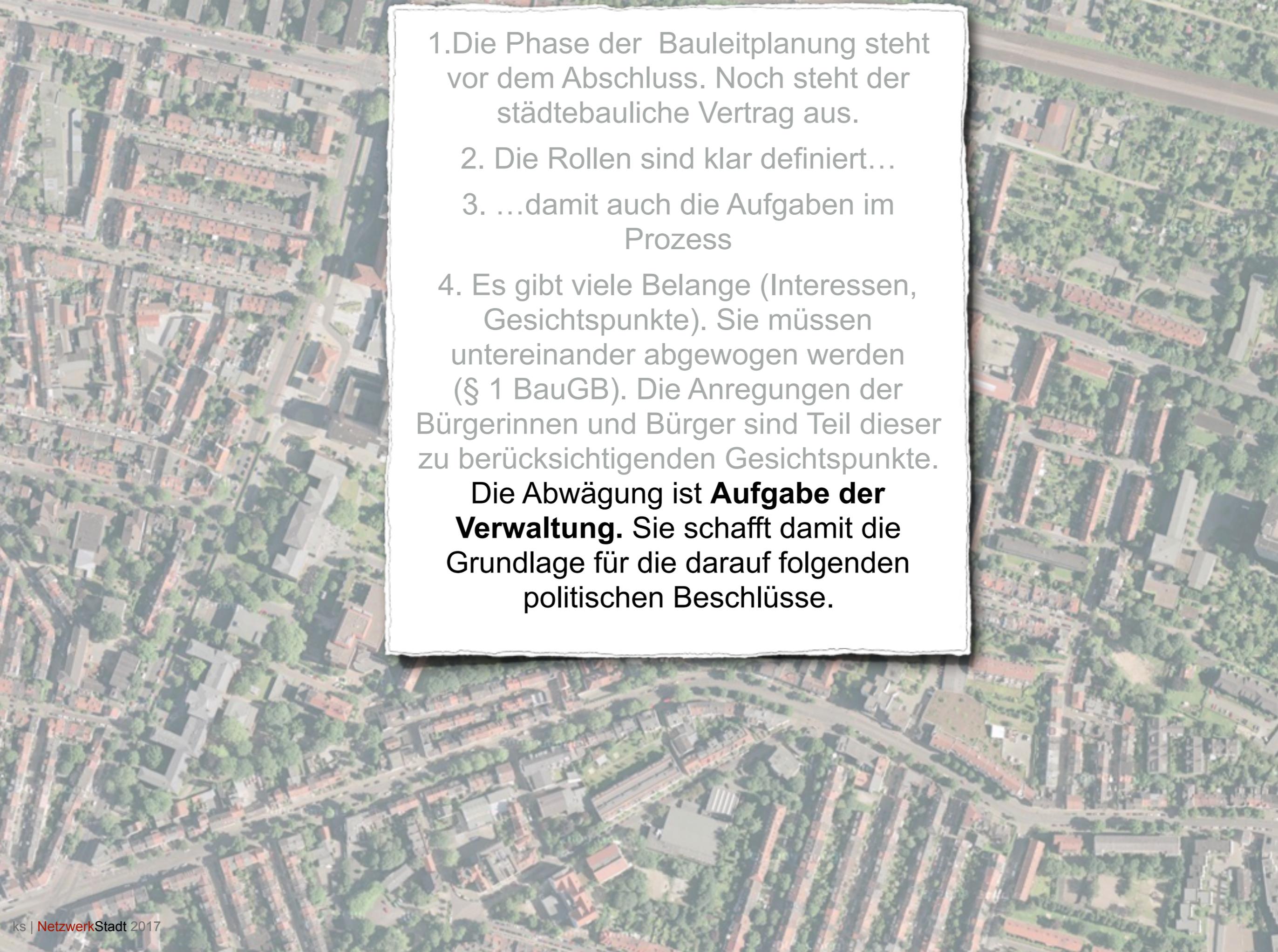
- ▶ Ausweisung als öffentlich
- ▶ Bauflächen, Baumerhaltung
- ▶ Baumerhaltungsgebot, Pflanzgebot
- ▶ Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht Vor- und Rücksprünge
- ▶ Hinweis: alter Baumbestand (Vobelsiden, Schalen)
- ▶ Unzulässigkeit von Stellplätzen im Inneren des Quartiers, außer auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (in Quartiersgaragen), Ausweisung von Stellplätzen für Behinderte und Carsharing
- ▶ Festsetzung MI
- ▶ Wird als öffentliches Wegerecht gesichert
- ▶ Öffentliche des Grün- auch Pflege dieser die Sparr (vgl. EBS)
- ▶ Entwicklung von tragfähigen Pflegekonzepten mit Privaten

B. BA

- ▶ Öffentliche und private Grünflächen (Parkanlagen)
- ▶ Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- ▶ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie sind wir damit

- ▶ Ausweisung als öffentlich
- ▶ Bauflächen, Baumerhaltung
- ▶ Baumerhaltungsgebot, Pflanzgebot
- ▶ Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht Vor- und Rücksprünge
- ▶ Hinweis: alter Baumbestand (Vobelsiden, Schalen)
- ▶ Unzulässigkeit von Stellplätzen im Inneren des Quartiers, außer auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (in Quartiersgaragen), Ausweisung von Stellplätzen für Behinderte und Carsharing
- ▶ Festsetzung MI
- ▶ Wird als öffentliches Wegerecht gesichert
- ▶ Öffentliche des Grün- auch Pflege dieser die Sparr (vgl. EBS)
- ▶ Entwicklung von tragfähigen Pflegekonzepten mit Privaten

- 
1. Die Phase der Bauleitplanung steht vor dem Abschluss. Noch steht der städtebauliche Vertrag aus.
  2. Die Rollen sind klar definiert...
  3. ...damit auch die Aufgaben im Prozess
  4. Es gibt viele Belange (Interessen, Gesichtspunkte). Sie müssen untereinander abgewogen werden (§ 1 BauGB). Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sind Teil dieser zu berücksichtigenden Gesichtspunkte.  
**Die Abwägung ist Aufgabe der Verwaltung.** Sie schafft damit die Grundlage für die darauf folgenden politischen Beschlüsse.

Die ersten Etappen des außergewöhnlichen **Dialogs** zum neuen Hulsberg Viertel sind nun abgeschlossen:

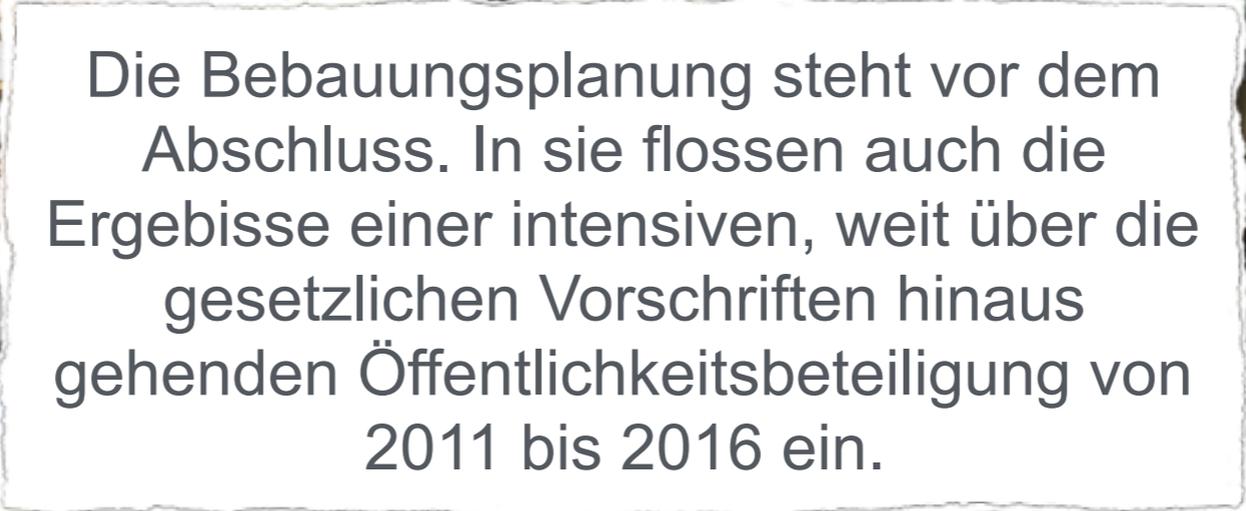
Die Bebauungsplanung steht vor dem Abschluss. In sie flossen auch die Ergebnisse einer intensiven, weit über die gesetzlichen Vorschriften hinaus gehenden Öffentlichkeitsbeteiligung von 2011 bis 2016 ein.



Die ersten Etappen des außergewöhnlichen **Dialogs** zum neuen Hulsberg Viertel sind nun abgeschlossen:

Die Bebauungsplanung steht vor dem Abschluss. In sie flossen auch die Ergebnisse einer intensiven, weit über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Öffentlichkeitsbeteiligung von 2011 bis 2016 ein.

Der überwiegende Teil der Plan-Inhalte konnten **im Konsens** erarbeitet werden. Das ist ein großer Erfolg!



Die ersten Etappen des außergewöhnlichen **Dialogs** zum neuen Hulsberg Viertel sind nun abgeschlossen:

Die Bebauungsplanung steht vor dem Abschluss. In sie flossen auch die Ergebnisse einer intensiven, weit über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehenden Öffentlichkeitsbeteiligung von 2011 bis 2016 ein.

Der überwiegende Teil der Plan-Inhalte konnten **im Konsens** erarbeitet werden. Das ist ein großer Erfolg!  
In **einigen Punkten** aber ließen sich **keine Übereinstimmungen** finden. Über sie wird in der **politischen Beschlussfassung** entschieden werden.





An aerial photograph of a dense urban neighborhood. The image shows a complex network of streets, a mix of residential buildings with various roof colors (red, grey, brown), and numerous green spaces, including trees and small parks. A prominent road runs diagonally across the upper portion of the image. The overall scene depicts a well-established, multi-story urban environment.

Mit dem Bebauungsplan wird auch über den **städtebaulichen Vertrag** entschieden, der im wesentlichen zwischen **drei Vertragspartnern** zu vereinbaren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird auch über den **städtebaulichen Vertrag** entschieden, der im wesentlichen zwischen **drei Vertragspartnern** zu vereinbaren ist.

**Senatorin für Finanzen**

**SUBV**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

**Bremische Bürgerschaft**

**Klinikum Bremen Mitte**

**Gesundheit Nord**

Klinikverbund Bremen

**FB Umwelt**

**FB Bau- und Stadtentwicklung**

**Deputation**

Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bürgerinnen & Bürger, die nicht mitwirken, aber betroffen sein könnten

**Verkehr**

**Planung, Bauordnung Mitte**

Bürgerinnen & Bürger, die sich allgemein für das Projekt interessieren und gelegentlich mitdiskutierten

**Wohnungswesen**

**GEG**

Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG

**beauftragte Planer**

z.B. Carsten Lorenzen u.a.

**Beirat östl. Vorstadt**

besonders Engagierte, die intensiv mitwirkten und eigene Positionen entwickelten

**Ortsamt Mitte/östl. Vorstadt**

**Projektentwickler**

**Geschäftsbesorger**

Hamburg-Team,

Bürgerinnen & Bürger, die auf dem Areal eigene Projekte realisieren wollen

**Wohnungsunternehmen**

**Potentielle Investoren und Interessenten**

**Anwohnerinnen & Anwohner**

Mit dem Bebauungsplan wird auch über den **städtebaulichen Vertrag** entschieden, der im wesentlichen zwischen **drei Vertragspartnern** zu vereinbaren ist.



Mit dem Bebauungsplan wird auch über den **städtebaulichen Vertrag** entschieden, der im wesentlichen zwischen **drei Vertragspartnern** zu vereinbaren ist.



Bürgerinnen & Bürger, die nicht mitwirken, aber betroffen sein könnten

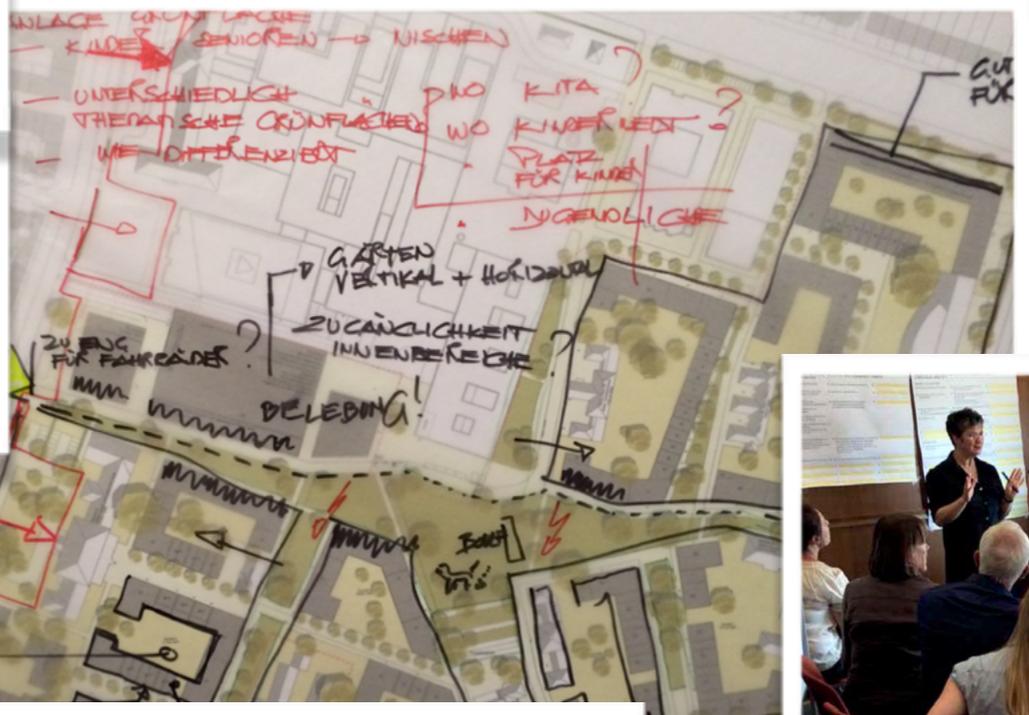
Bürgerinnen & Bürger, die sich allgemein für das Projekt interessieren und gelegentlich mitdiskutierten

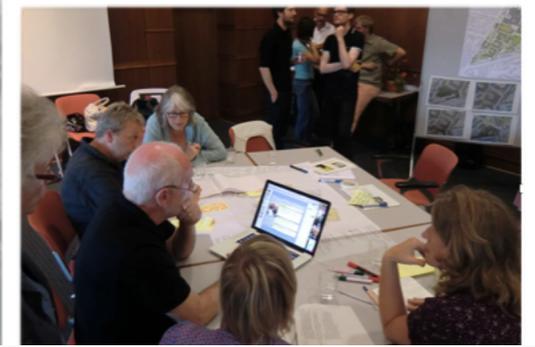
besonders Engagierte, die intensiv mitwirkten und eigene Positionen entwickelten

Bürgerinnen & Bürger, die auf dem Areal eigene Projekte realisieren wollen

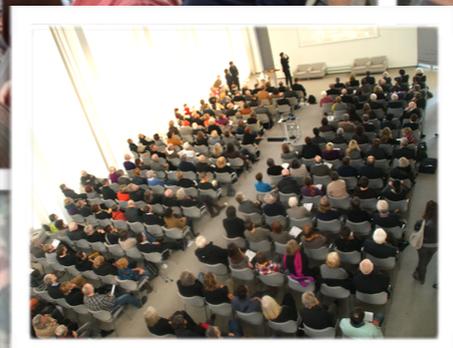
Anwohnerinnen & Anwohner

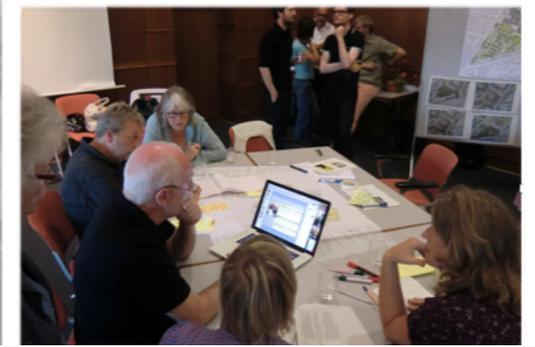
auch hier müssen verbleibende Interessensgegensätze in der abschließenden **politischen Beschlussfassung** entschieden werden.



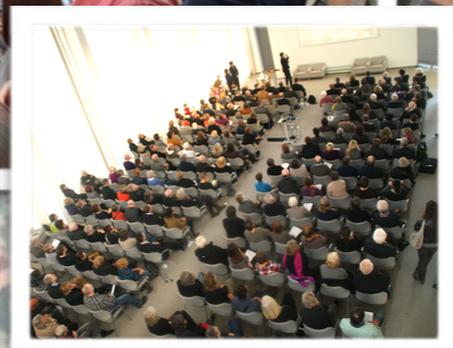


Nach dem Beschluss des  
Bebauungsplanes beginnen weitere  
Phasen. Es wird konkreter.





Nach dem Beschluss des Bebauungsplanes beginnen weitere Phasen. Es wird konkreter. Auch dann sollte über den Stand der Dinge laufend **informiert** werden. Und es gibt Themen, die der gemeinsamen **Erörterung bedürfen** – in anderen **Formen, mit neuen Beteiligten.**



An aerial photograph of a densely populated urban neighborhood. The image shows a grid of streets, numerous buildings with red-tiled roofs, and green spaces including trees and small parks. A prominent white rectangular box with a torn-edge effect is centered horizontally across the middle of the image. Inside this box, the text "... es geht weiter..." is written in a bold, black, sans-serif font. The background of the text box is a solid yellow color.

**... es geht weiter...**