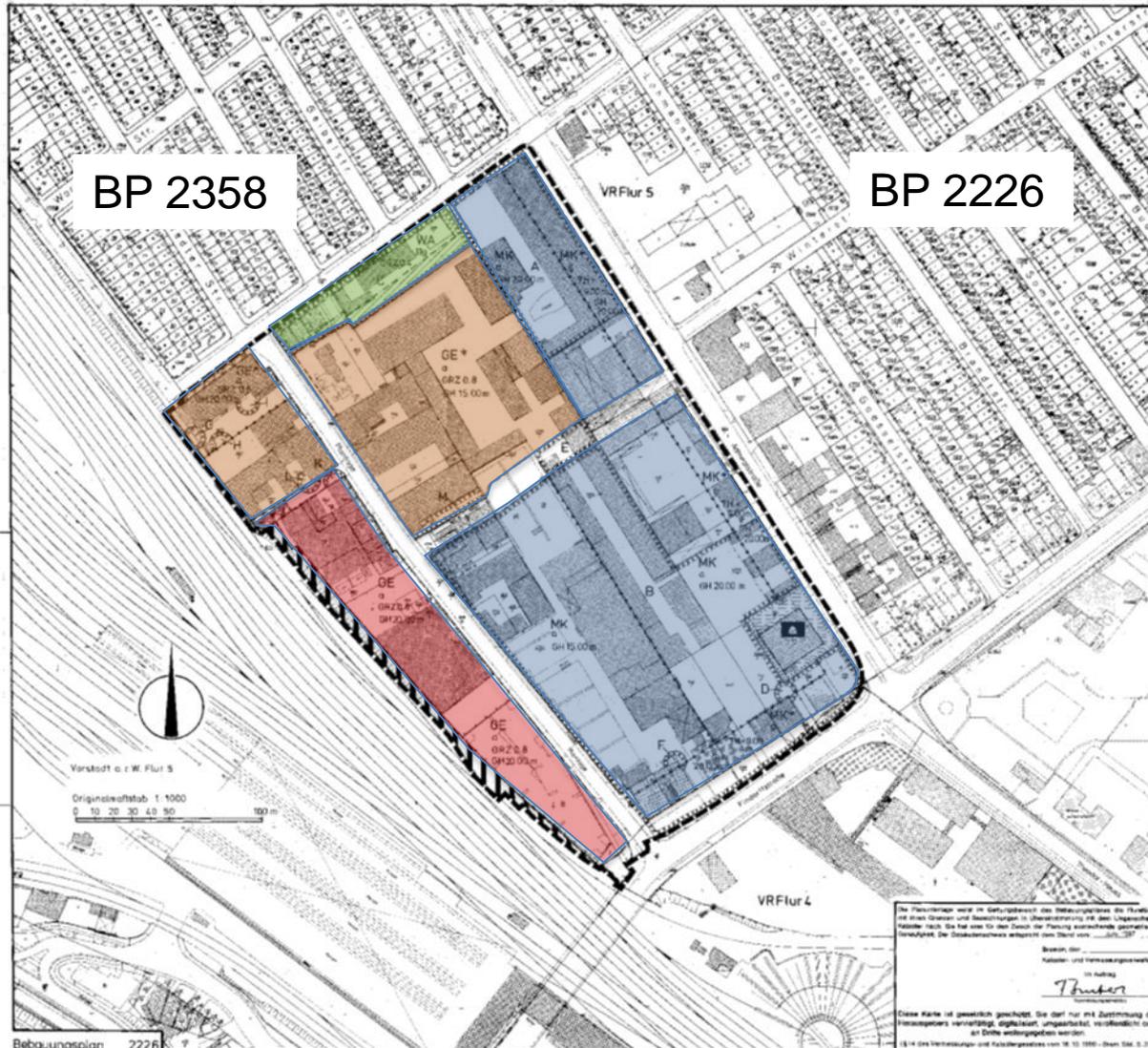


# **Bebauungsplan 2465**

## **„Plantage Findorff“**

Fachausschusssitzung „Bau, Verkehr und Umwelt“ am 11.11.2014

# Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan 2226



BP 2226,  
rechtskräftig seit 09.12.2004

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

BP 2358,  
rechtskräftig seit 23.01.2007

> Art der Nutzung: **MI**

## Großflächiger Einzelhandel zulässig

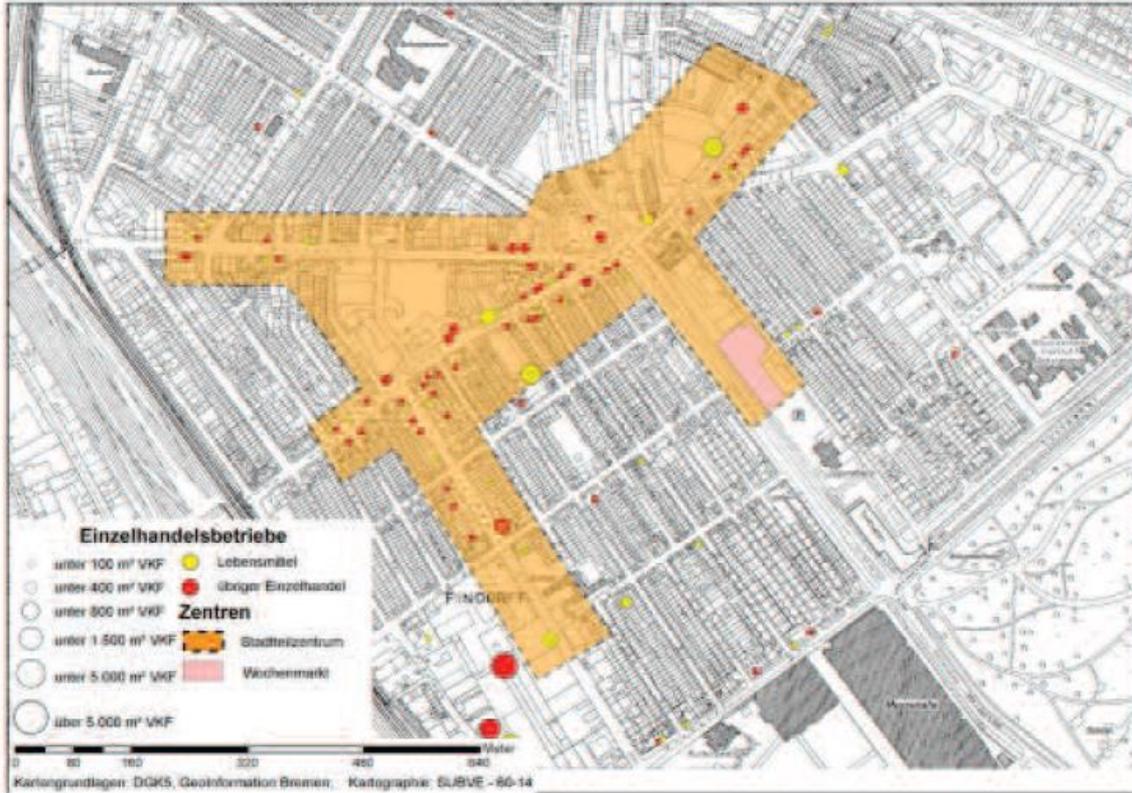
- Widerspruch zu Zielen des Zentren- u. Nahversorgungskonzeptes:
- Stärkung des Stadtteilzentrums Hemmstraße

# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Zentren- und Nahversorgungskonzept

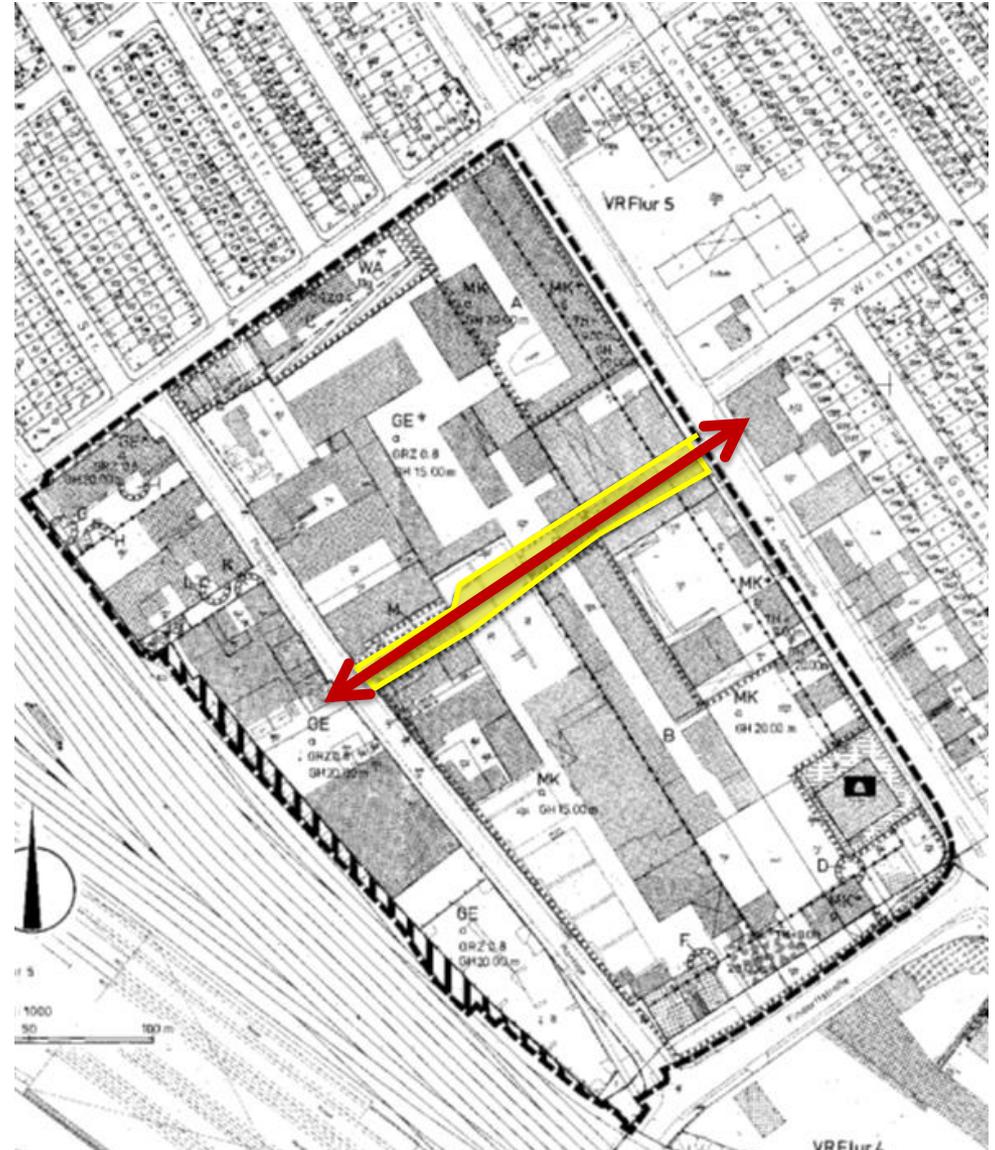
> Stadtteil Findorff

Karte 11: Stadtteilzentrum Findorff



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Planstraße im bestehenden Bplan



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Warum ein neuer Bebauungsplan?

BauGB §1, Abs. 3, Satz 1:

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen,

sobald und soweit es für die

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist.

# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Anlass und Planungsziele



### PLANUNGSANLASS:

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

### PLANUNGSZIELE:

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

# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Status quo



### PLANTAGE HEUTE:

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

### POTENTIALE:

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

## Innenstadtkonzept 2025

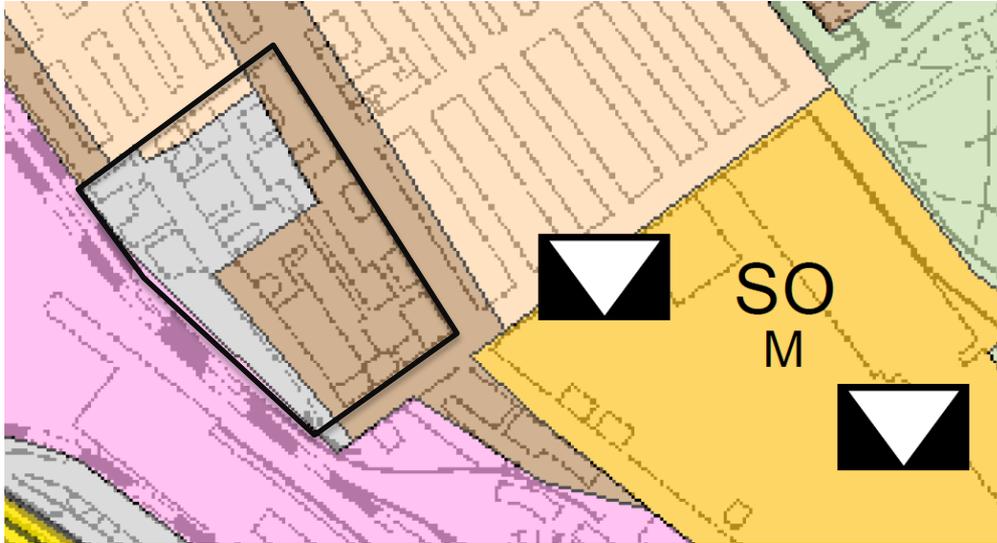
### Innenstadtkonzept 2025

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

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

# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Flächennutzungsplan



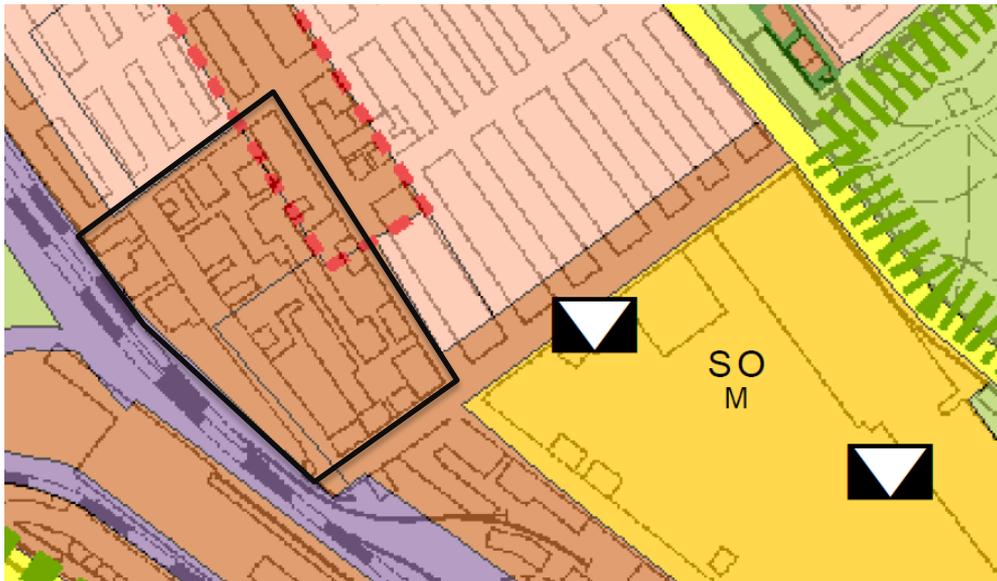
**FNP**

**Stand 2001, fortgeschrieben**

Grau: gewerbliche Bauflächen

Braun: gemischte Bauflächen

Beige: Wohnbauflächen



**FNP**

**Stand Auslegung 20.02.2014**

Braun: gemischte Bauflächen

# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Analyse | Nutzungen Bestand



### Potenzialanalyse PLANTAGE Findorff

#### Nutzungen Bestand

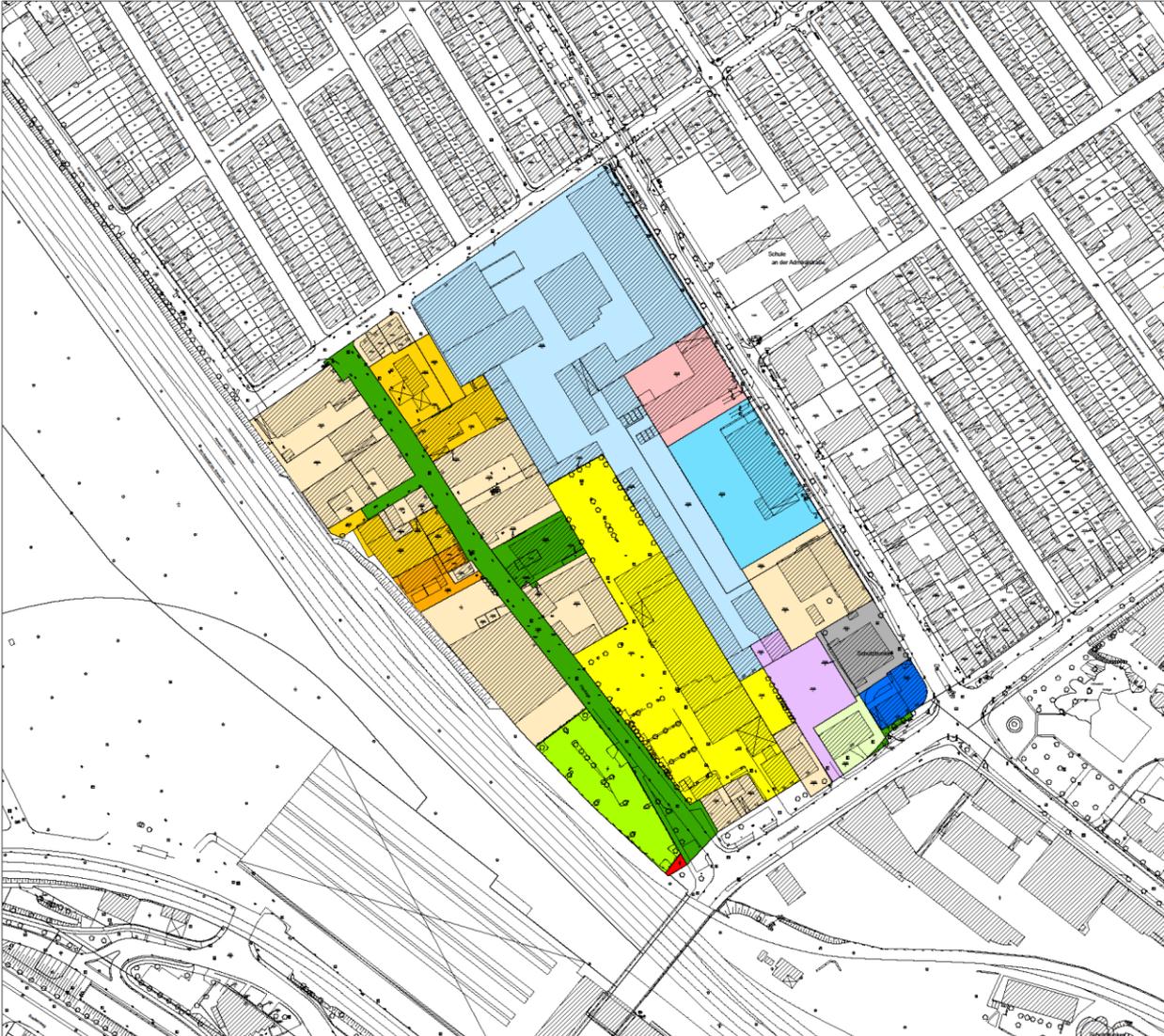
#### Legende Nutzung

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



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Analyse | Eigentümer Grundstücksgrößen



Potenzialanalyse  
PLANTAGE

Eigentumsverhältnisse

Referat 62  
Planung, Bauordnung Bezirk West  
Stand: 22.10.2014

Kartengrundlagen: Kataster, Geoinformation Bremen  
Originalmaßstab 1:1.000



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Identität



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Kontraste

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Minder genutzte Flächen / Brachflächen



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



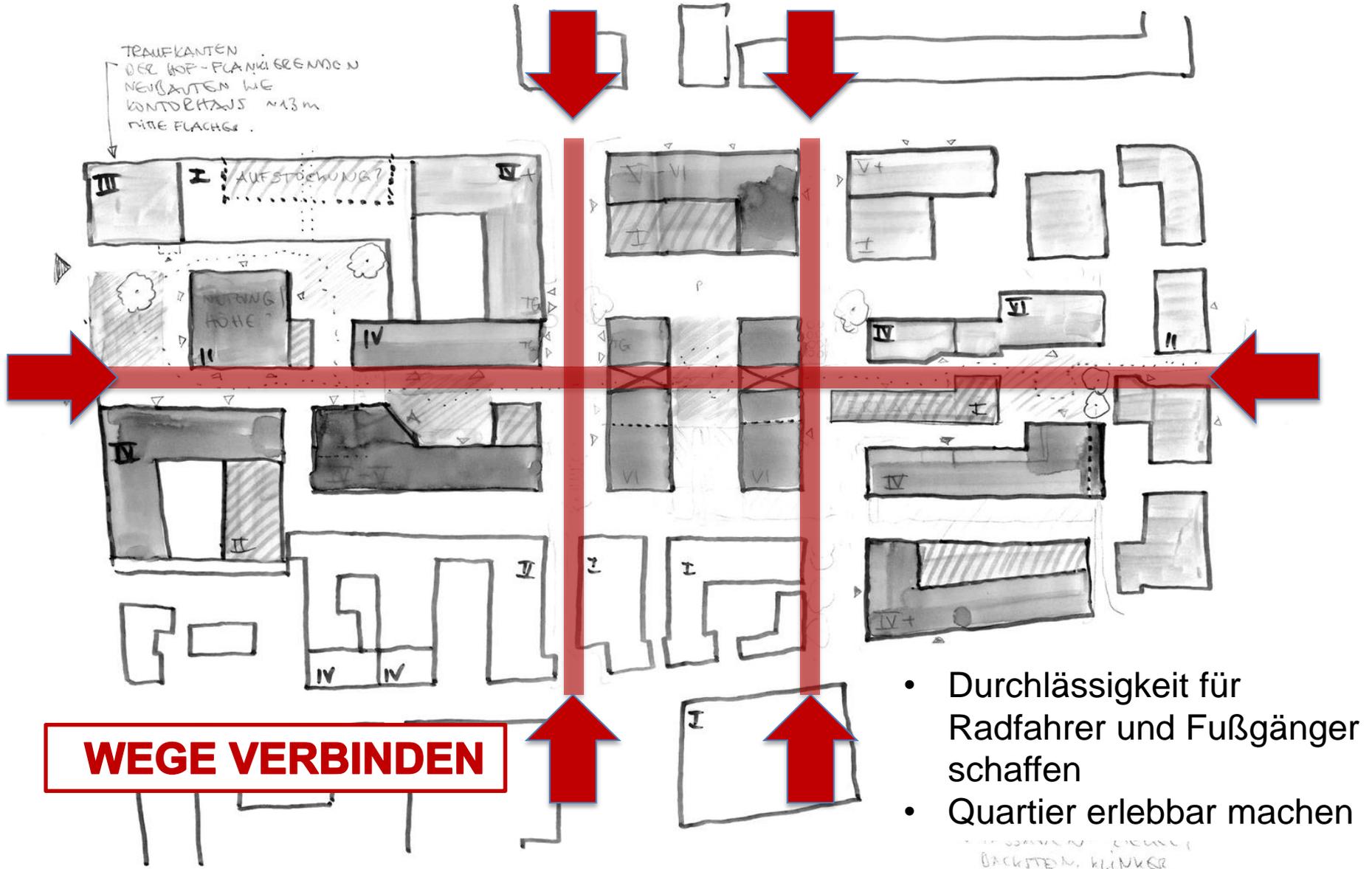
## Nutzung | Kreativwirtschaft



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

# Städtebauliches Konzept

## Erste Ideenskizzen... Thema **Durchwegung**



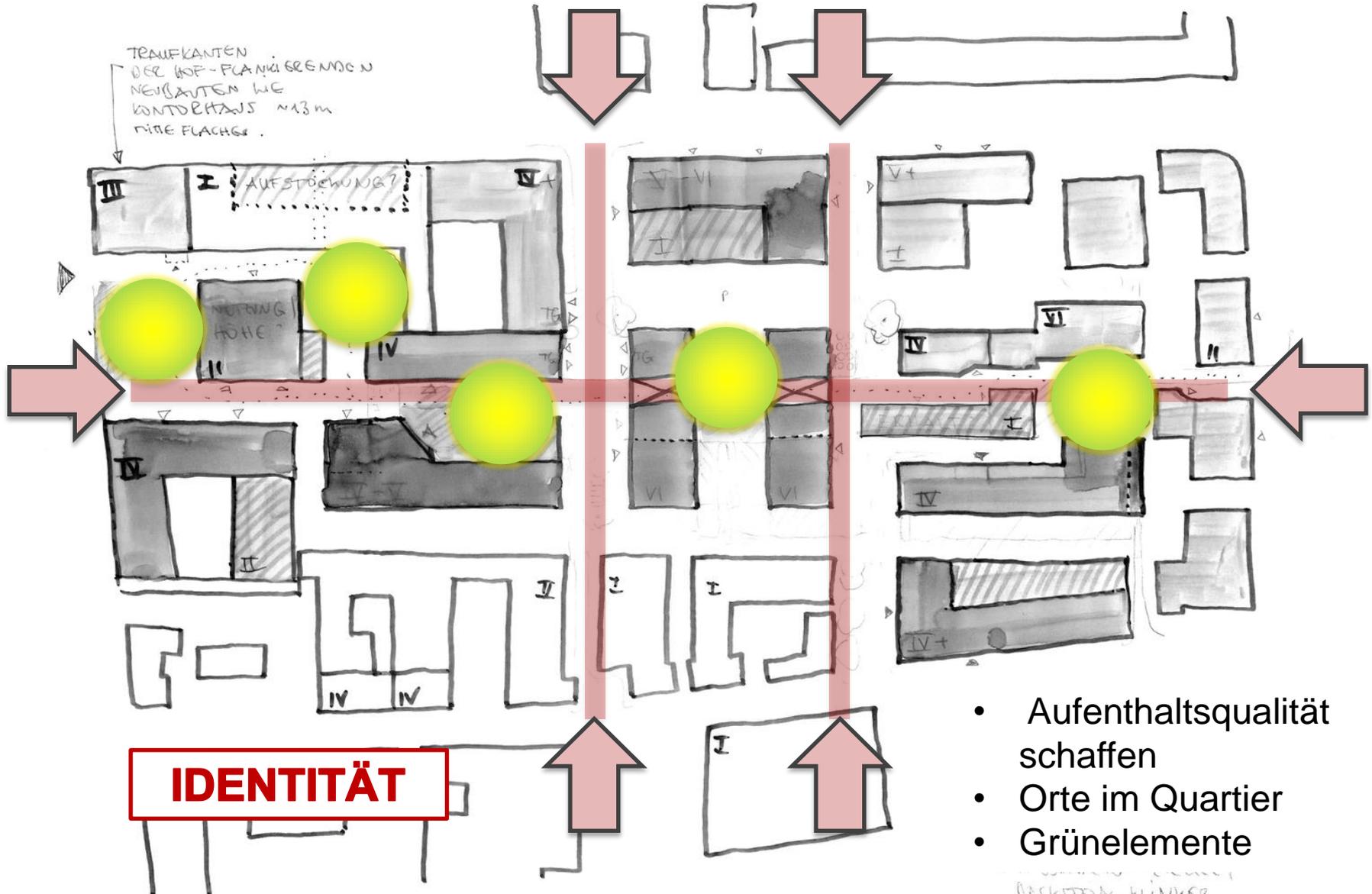
# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Betriebsweg



# Städtebauliches Konzept

## Erste Ideenskizzen...Thema Höfe

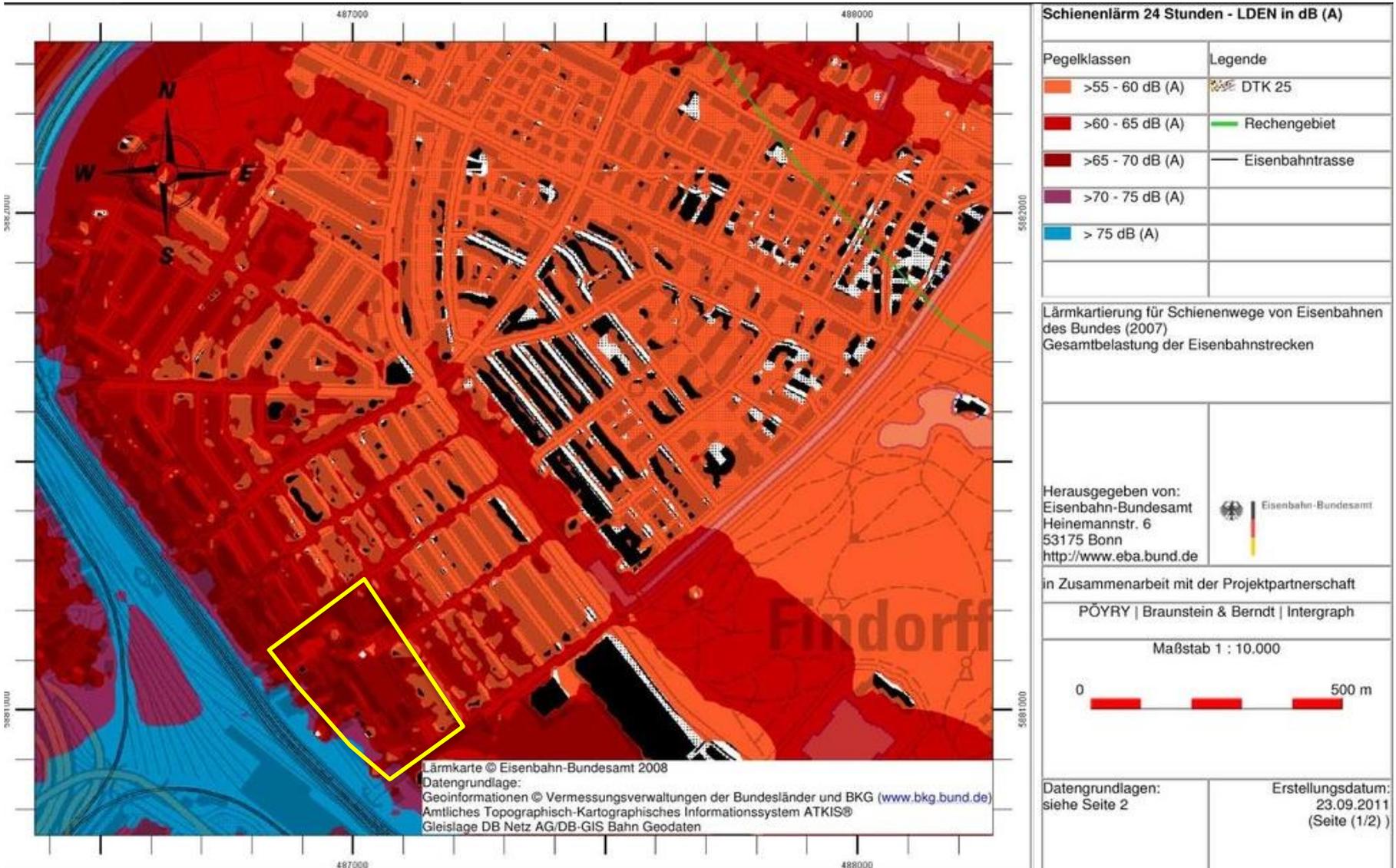


## Herausforderungen

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

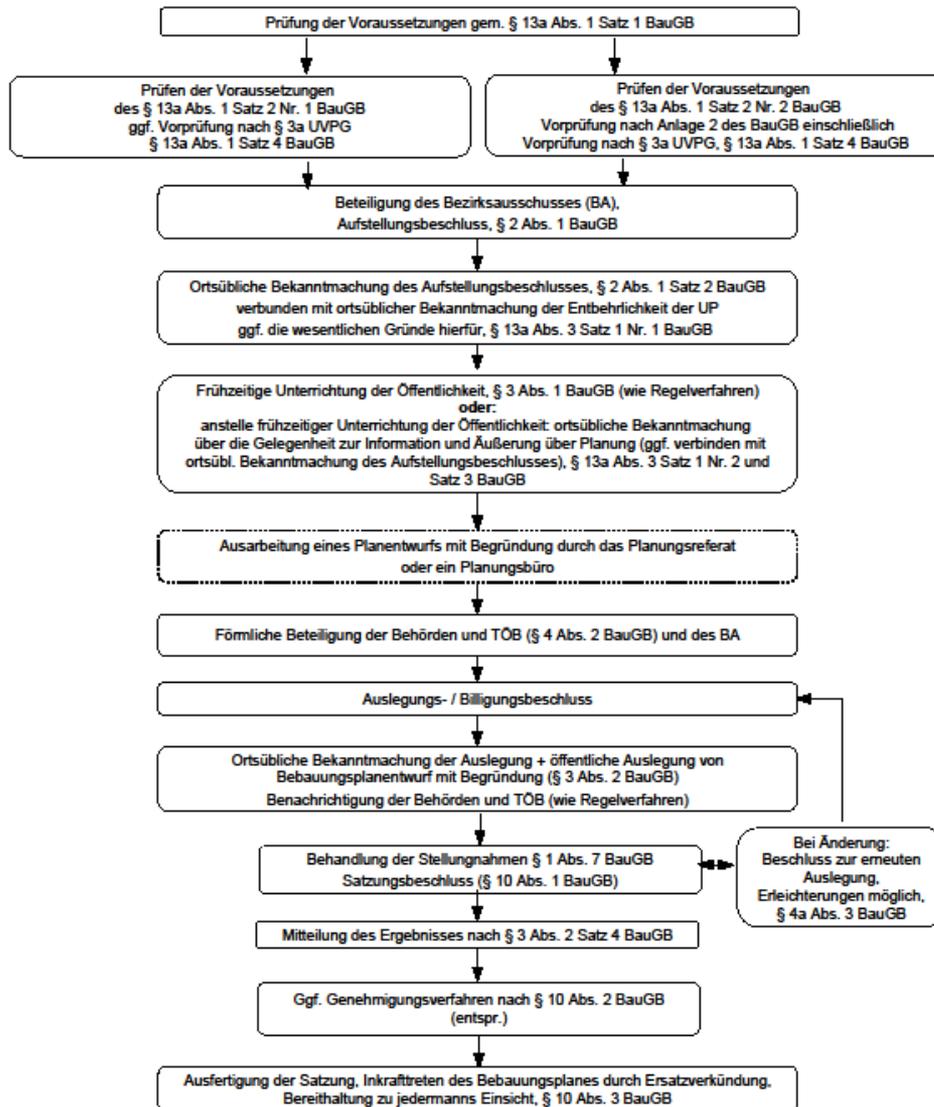
# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Lärm | Eisenbahn



# Beschleunigtes Planaufstellungsverfahren nach §13A BauGB | Ablaufschema

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB  
Ablaufschema



## Beschleunigtes Verfahren anwendbar:

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

## Besonderheiten:

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



# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

## Ausblick Verfahrensschritte

Jan. 2015

Lärmgutachten

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

Ausarbeitung eines Planentwurfs mit Begründung durch SUBV

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

1.Quart. 2015

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

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

Behandlung der Stellungnahmen u. Mitteilung Ergebnis

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

# Bebauungsplan 2465 „Plantage Findorff“

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

SUBV 11.11.2014  
Diana Spanier