

# planungswerkstatt Gartenstadt Werdersee

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen



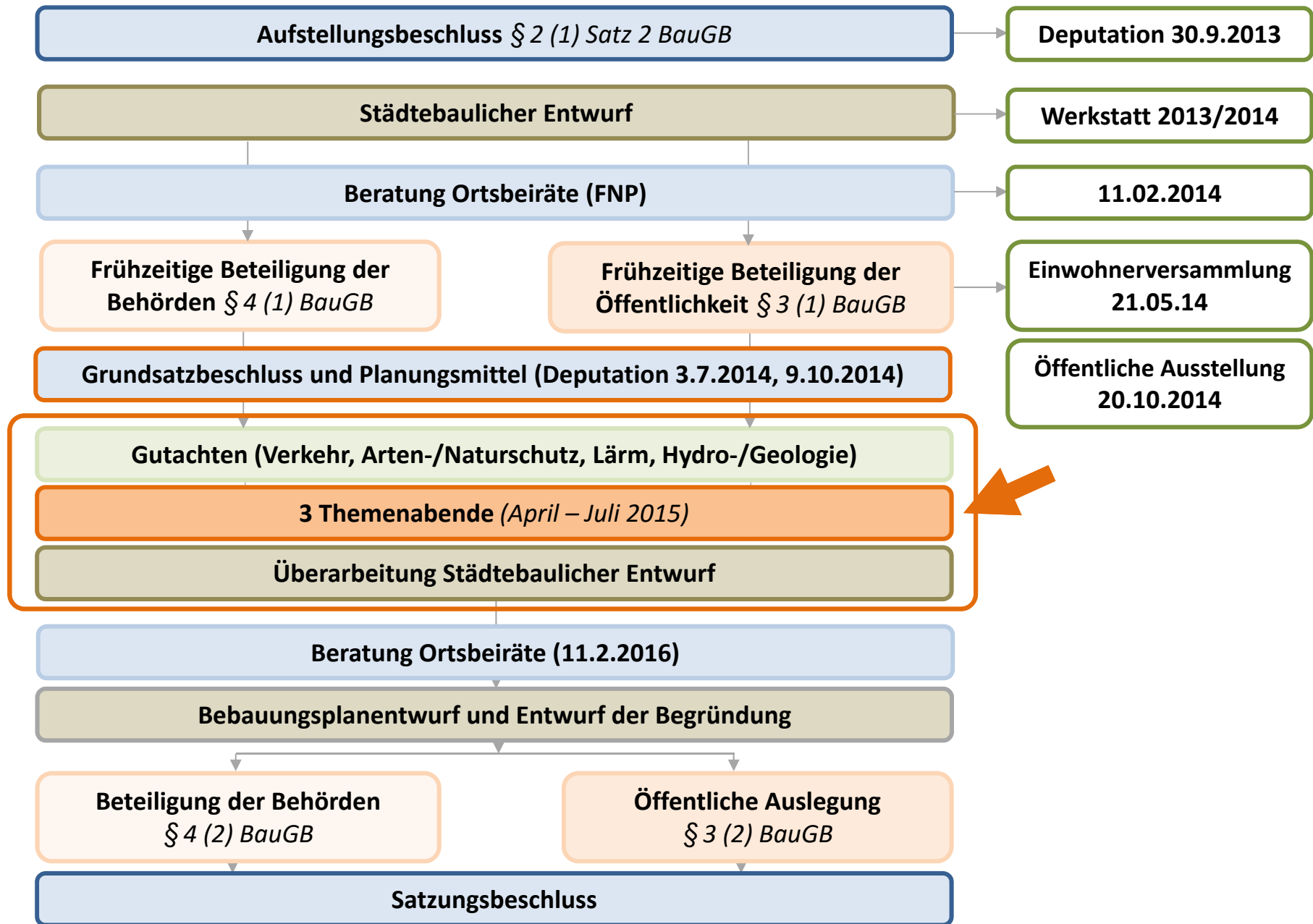
Quelle: Google Maps

## Was erwartet Sie?

- **Rückblick auf die Planungswerkstatt und Ergebnisse der Themenabende**
- **Ergebnisse der Überarbeitung**
  - **Städtebau und Freiraum**  
(Stellplätze, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Hydrologie)
  - **Fachliche Sonderthemen**  
(Geförderter Wohnungsbau, Altlasten, Verkehrsanbindung)
- **Ausblick**
- **Offener Ausklang**



# Die Planungswerkstatt im Verfahren



# Grundlagen der Planungswerkstatt

## Rahmenbedingungen

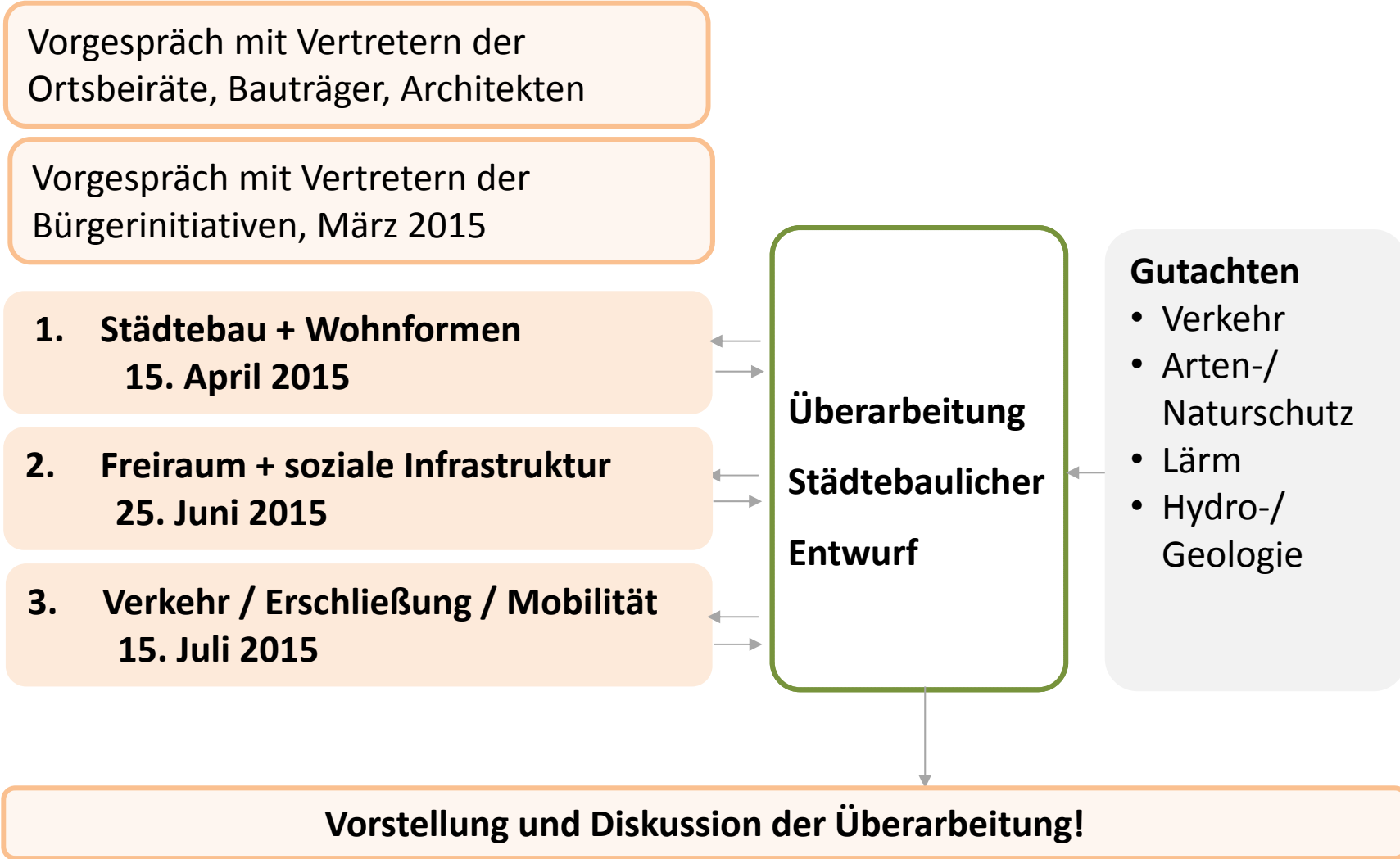
- Beschlüsse der Deputation vom 3. Juli 2014 und vom 9. Oktober 2014
  - Grundsätzlich rund 570 Wohneinheiten
  - Städtebaulicher Entwurf von DeZwarte Hond als Grundlage

## Ziele

- Information der Bürgerinnen und Bürger und Diskussion wichtiger fachlicher Aspekte und Fragen der Bürger mit Fachgutachtern (Zwischenergebnisse)
- Anregungen und Hinweise für die Weiterentwicklung des Entwurfs



# Ablauf der Planungswerkstatt



# Rückblick auf die drei Themenabende

## Städtebau + Wohnformen

- Rund 80 - 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- Zwei Erläuterungsvorträge
- Vier Arbeitsgruppen mit rund 100 Anregungen und Fragen (auch im Nachgang)

## Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

- Rund 60 - 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- Drei Erläuterungsvorträge und vier Kurzvorträge von Fachgutachtern
- Zwei Arbeitsgruppen mit der Möglichkeit der Rückfragen und rund 45 Anregungen/Fragen

## Verkehr, Erschließung, Mobilität + Lärm

- Rund 40 -50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- Zwei Vorträge von Fachgutachtern
- Drei Arbeitsgruppen mit der Möglichkeit zum Wechsel und rund 60 Anregungen/Fragen



# Dokumentation der Themenabende

## Ergebnisdokumentation



1. **Themenabend Städtebau + Wohnformen**  
Mittwoch, 15. April 2015, 18.00 - 21.00 Uhr  
in der Mensa der OS am Leibnizplatz Bremen

## Anregungen und Fragen der Bürger

1. **Themenabend Städtebau + Wohnformen**  
Mittwoch, 15. April 2015, 18.00 – 21.00 Uhr  
in der Mensa der OS am Leibnizplatz Bremen

# Umgang mit den Anregungen und Fragen der Bürger

Hinweise / Fragen zum städtebaulichen Konzept		
	Fragen und Hinweise aus den Arbeitsgruppen	
6	Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) sollte zur Diskussion stehen.	Die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktprognose aus dem Februar 2015 belegen, dass Bremen aufgrund von anhaltenden Zuzügen aus dem In- und Ausland seine Anstrengungen im Wohnungsbau aufrechterhalten muss. Insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen sind nach wie vor weitere Wohnungen notwendig (Ø rund 1.300 WE/Jahr bis zum Jahr 2020). Die Gartenstadt Werdersee spielt zur Realisierung dieser Bedarfe für Bremen eine große Rolle. Entsprechend dieser wohnungsbaupolitischen Ziele ist die Zahl der zu entwickelnden Wohneinheiten (rd. 570 WE) von der Mehrheit der politischen Fraktionen in ihrem Grundsatzbeschluss am 3. Juli 2014 beschlossen worden. Darauf beruht die weitere Planung.
7	Wie verhält sich die geplante Dichte zu der Dichte in der Umgebung?	Die Dichte des Plangebietes entspricht und orientiert sich an der Dichtekategorie (Einwohner/ha) des benachbarten Wohngebietes/Referenzgebietes sowie dem Ortsteil Habenhausen. Die konkreten Dichtewerte werden im Rahmen des 2. Themenabends erläutert.
8	Was ist an dem Entwurf typisch für eine Gartenstadt?	Eine Gartenstadt zeichnet sich durch qualitätvolle Freiräume (Straßenräume, Plätze, autofreie Bereiche) aus sowie eine einheitliche Architektursprache bei unterschiedlichen Gebäudetypen.
9	Welche Blickachsen bleiben erhalten? Der Entwurf und die Blickachsen sollten mittels 3D-Darstellung visualisiert werden.	Die Blickachse zum Weserstadion bleibt durch die östliche Straße erhalten.
Hinweise der BI		
10	Die Dichte des Wohngebietes ist aufgrund der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu hoch. Die GRZ (= Grundflächenzahl nach BauNVO § 17) sollte daher auf 0,25 begrenzt werden.	Gemäß BauNVO liegen die Obergrenzen der Grundflächenzahl in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA) bei 0,4. Dies bedeutet, dass maximal 40% der Bauflächen in Wohngebieten bebaut sein dürfen. Eine deutlich darunter liegende geringere Ausnutzung der Fläche erscheint in diesem städtisch zentral liegenden Wohngebiet nicht angemessen und würde eine Bebauung für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen erschweren. Darüber hinaus erscheint eine solche geringe Verdichtung hinsichtlich der Folgekosten (Infrastrukturen, Unterhalt und Pflege der öffentlichen Flächen, d.h. Straßen und Grünflächen) als nicht wirtschaftlich. Die konkrete GRZ wird im weiteren Planverfahren für die einzelnen Baufelder festgelegt werden.
11	Die Anzahl der WE sollte begrenzt werden: 150 WE in freistehenden Einfamilienhäusern (EH), Doppelhäusern (DH) und Reihenhäusern (RH) sowie 50 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH).	Angesichts des anhaltend hohen Wohnungsbedarfs ist eine Begrenzung auf lediglich 200 Wohneinheiten nicht zielführend im Sinne der wohnungsbaupolitischen Ziele (vgl. Nr. 6).
12	Um eine kleinteilige Bebauung zu sichern sollten die Baufenster im Bebauungsplan entsprechende Größen erhalten: EH: 100 m <sup>2</sup> , DH: 170 m <sup>2</sup> , RH: offene Bauweise, max. 50m Länge, MFH: 280 m <sup>2</sup>	Der Hinweis wird bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes geprüft.

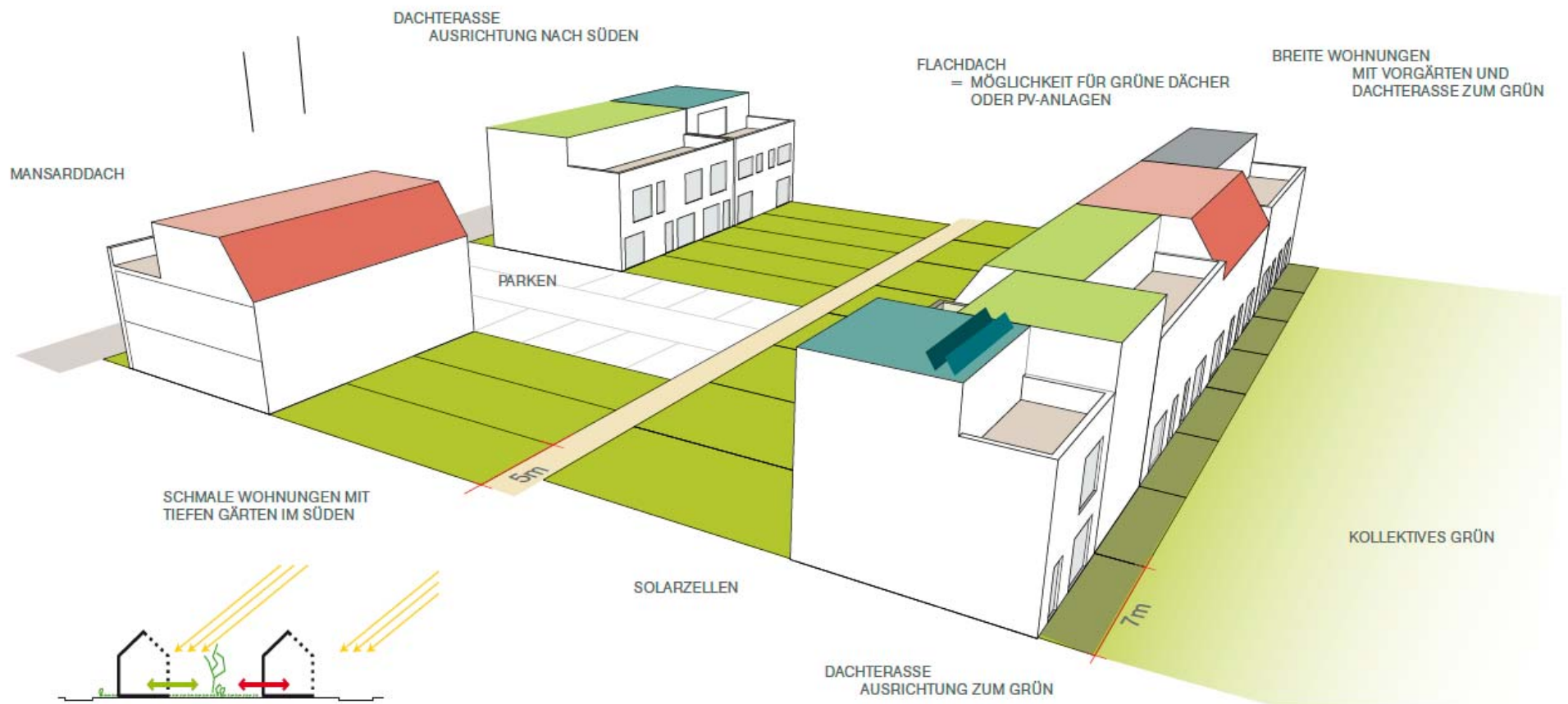


# Dokumentation

## [www.bau.bremen.de/info/GartenstadtWerdersee](http://www.bau.bremen.de/info/GartenstadtWerdersee)

- Der aktuelle Planentwurf (pdf, 936.1 KB)
- Protokoll: Einwohnerversammlung zur frühzeitigen [Beteiligung d. Öffentlichkeit](#) (pdf, 3.1 MB)
- Auswertung der Hinweise & Kritiken (pdf, 57.1 KB) der Bürger/innen zum Werkstattverfahren
- Protokoll der [städtischen Baudeputation](#) (pdf, 299.6 KB) zur Gartenstadt Werdersee (3.7.2015)
  
- 1. Themenabend - Vortrag: Architektenbüro DeZwarteHond (pdf, 6.6 MB)
- 1. Themenabend - Vortrag: Wohnen in Bremen (pdf, 1.7 MB)
- 1. Themenabend - Fragen & Anregungen der Bürger/innen (pdf, 185.7 KB)
- 1. Themenabend - Antworten der Fachleute (pdf, 299.5 KB)
- 1. Themenabend - Ergebnisdokumentation (pdf, 2.2 MB)
  
- 2. Themenabend - Vortrag: Landschaftsarchitekten-Büro Urbane Gestalt (pdf, 12.6 MB)
- 2. Themenabend - Vortrag: Landschaftsprogramm & Umweltbericht (pdf, 4.1 MB)
- 2. Themenabend - Vortrag: Fachgutachten (pdf, 4.7 MB)
- 2. Themenabend - Vortrag: Siedlungsdichte (pdf, 503.2 KB)
- 2. Themenabend - Fragen & Anregungen der Bürger/innen (pdf, 359.7 KB)
- 2. Themenabend - Ergebnisdokumentation (pdf, 4.4 MB)
- 2. Themenabend - Antworten der Fachleute (pdf, 252.1 KB)
  
- 3. Themenabend - Einführung (pdf, 2.1 MB)
- 3. Themenabend - Vortrag Fachgutachten Lärm (pdf, 2.1 MB)
- 3. Themenabend - Vortrag Fachgutachten Verkehr (pdf, 2 MB)
- 3. Themenabend - Vortrag Grundlagen zum Thema Verkehr (pdf, 2.4 MB)
- 3. Themenabend - Fragen & Anregungen der Bürger/innen (pdf, 313.7 KB)
- 3. Themenabend - Ergebnisdokumentation (pdf, 5 MB)
- 3. Themenabend - Antworten der Fachleute (pdf, 384.8 KB)

# Themenabend Städtebau + Wohnformen



# Themenabend Städtebau + Wohnformen

## Themen des Abends

Welche Wohnformen braucht Bremen an diesem Standort?

Wo liegen welche Wohnungen im Quartier und in welchen Gebäudetypen?

Welche besonderen städtebaulichen Situationen sollten betont werden und wodurch?

Wie kann die Architektur aussehen?

# Themenabend Städtebau + Wohnformen

## Wesentliche Hinweise



### Konsens

- **Blickachsen** zum Weserstadion erhalten
- **Architektur: ansprechend und gestalterisch vielfältig** (Haus- und Dachformen)
- vielfältige und **bezahlbare Wohnungen, Möglichkeiten für Baugemeinschaften** und Senioren → keine Konzentration

### Kein Konsens

- Das Gebiet wird **zu dicht** bebaut (mehr Einfamilienhäuser <-> mehr Geschosswohnungsbau)  
→ geringere Dichte der Bebauung im Osten des Gebietes, keine abriegelnden Baukörper
- Die Gebäude sind **zu hoch** (III-IV <-> IV – V), kein Hochhaus am Werdersee  
→ nicht höher als Friedhofsäume

Planungswerkstatt Gartenstadt Werdersee  
Städtebau + Wohnformen

Welche Wohnformen braucht Bremen an diesem Standort?

Grundstücke zu klein → mind 500qm	Einfamilienhäuser werden nicht vorgezogen	Es sollten mehr EFH gebaut werden
-----------------------------------	---	-----------------------------------

Wo liegen welche Wohnungen im Quartier und in welchen Gebäudetypen?  
Welche besonderen städtebaulichen Situationen sollten betont werden und wodurch?

Auffächerung der Bebauung im Norden + Osten	Bebauung zur Bekämpfung von Mauer	Geschosswohnungen, kein überm. Friedhof	Geschossbau in F.2. mit Einbau von "Selbstverwalter"	Geschossbau in G. nach Werder, dort wo es am Friedhof
Geschossbau darf nicht höher sein als 3. Stock	Reihenbau ist auch hoch am See	↔	keine hohen Häuser am See	Seniorenwohnungen orientiert am ÖPNV

Wie kann die Architektur aussehen?

Subtilitäten im Osten orientiert am See	Kleinformaten	Orientiert am See in der Werkstatt	Vielfalt	gemeinschaftliche Nutzung von Grün
				Wohnklima-projekte mit verschiedenen Typen

# Themenabend

## Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur



# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

## Themen des Abends

Welche Bedeutung hat die Fläche für das Klima und die Umwelt und wie kann diese Funktion erhalten bleiben?

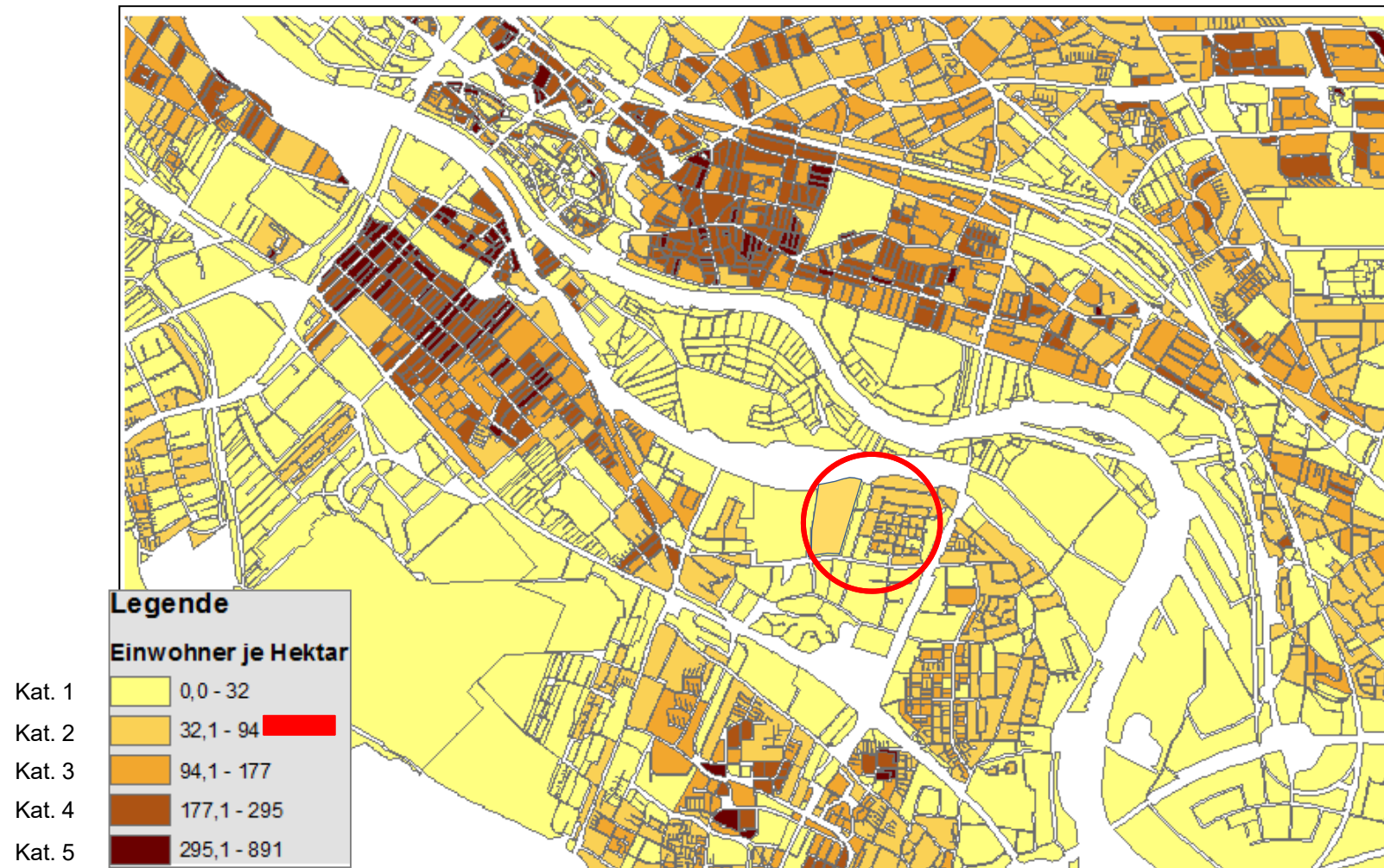
Wie wird mit Regenwasser umgegangen?

Welche Grünflächen soll es zukünftig geben?

Welche Infrastruktur braucht das Quartier?

# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

## Einwohnerdichte im Plangebiet



Datenquelle: Statistisches Landesamt Bremen; Bearbeitung SUBV (Ref. 71, Staats)  
Präsentation von Herrn Borgelt im Rahmen des 2. Themenabends am 25. Juni 2015

# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

## Siedlungsdichte im Plangebiet





# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

## Herr Hürter, SUBV Umwelt: Umweltfunktionen des Plangebietes

### Flächennutzungsplan Bremen - Umweltsteckbriefe

Frei- und Grünflächen zu Wohnbauflächen- und Gemischte Bauflächen				Tiere	Pflanzen	Boden	Grundwasser	Oberflächen-gew.	Klima	Luft	Land-schaft	Natura 2000	Mensch-gesamt	Mensch-Immis-sionen	Kultur-und Sach-güter	Arten-schutz	Gesamt
218_087	Huckelriede	GR	W									-			-		

### Empfehlungen

- Minimierung der Versiegelung
- offene Bauweise am Rand
- stadtklimatisch wirksamer Grünstreifen
- Durchblicke zur Weseraue



### Legende

Bewertung der Umweltwirkungen		Erheblich positiv		positiv		Kaum/keine erh. Wirkungen		Negative Wirkungen		Erheblich negative Wirkungen
Bewertung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial		Risiko nicht erkennbar		Risiko nicht auszuschließen		Erhebliches Risiko wahrscheinlich				

# Themenabend Freiraum

## Frau Jordan: Artenschutz / Bäume

### Gefährdete Pflanzenarten

- Traubige Trespe, stark gefährdet
- Schild-Ehrenpreis, Vorwarnliste
- Wiesen-Flockenblume, Region Küste Vorwarnliste

### Geschützte Biotope (§ 30)

- Kleinflächig seggenreicher Flutrasen (GNF)

### Brutvögel

- Nahrungshabitat von Turmfalke und Waldohreule

### Fledermäuse (aktueller Stand)

- Kein Quartier festgestellt
- Jagdgebiet am Rand des Gebietes im Westen und Norden

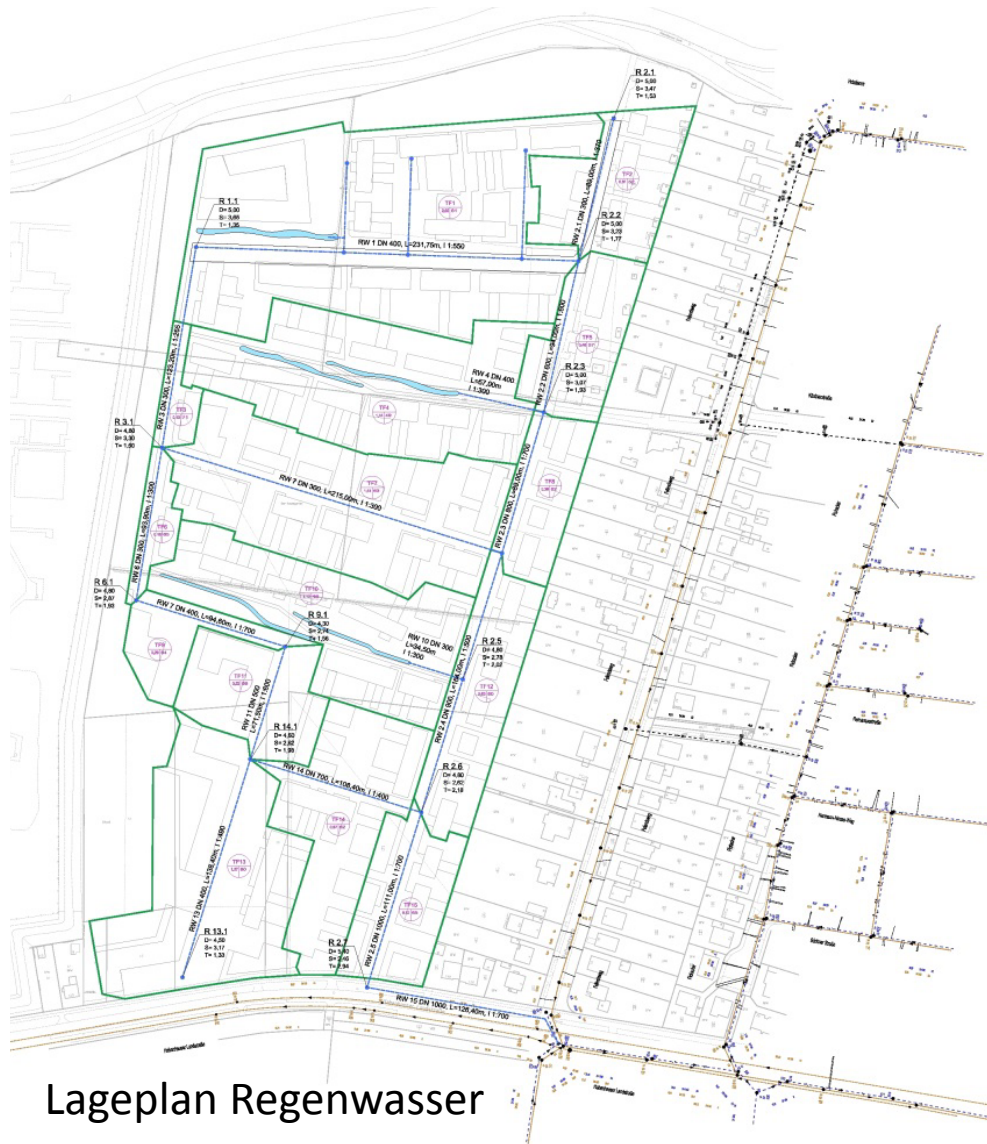
### Bäume im Plangebiet

- ca. 225 Bäume, davon ein Großteil auf dem Friedhofsgelände

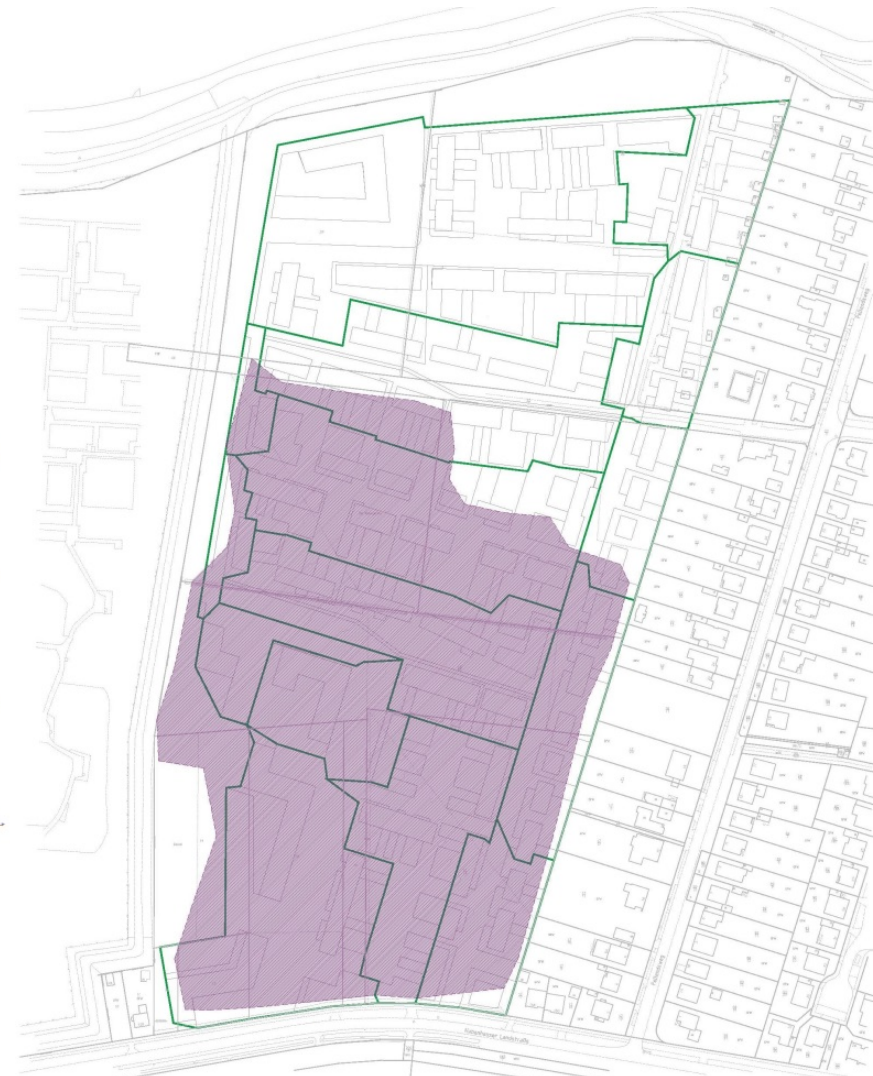


# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

## Herr Timme, Ingenieurdienst Nord: Umgang mit Niederschlagswasser

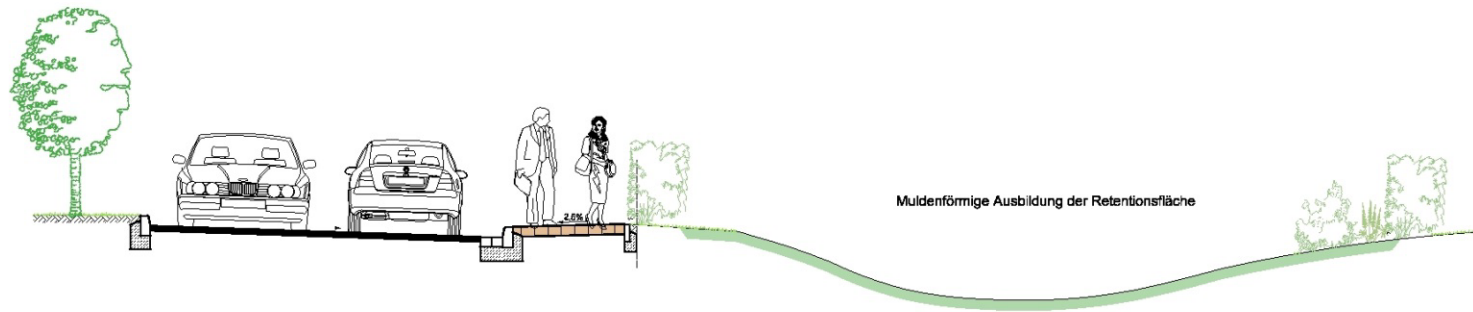


Lageplan Regenwasser

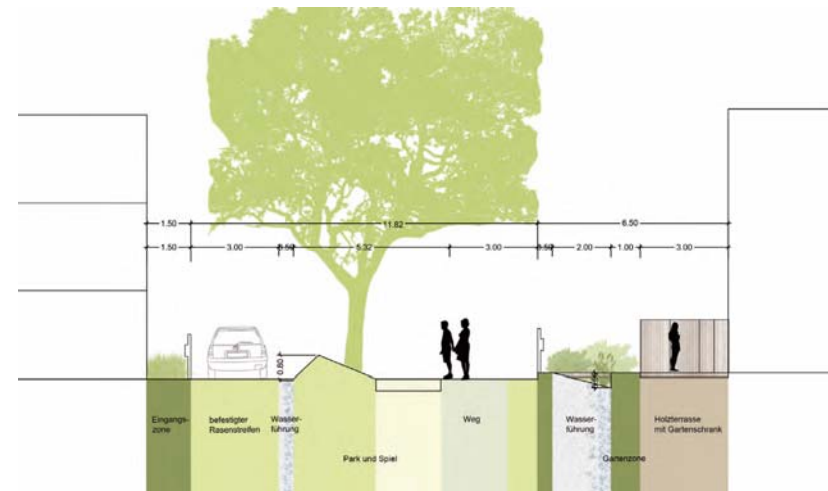


Potenzielle Aufsandungsfläche

# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur Herr Timme, Ingenieurdienst Nord: Umgang mit Niederschlagswasser

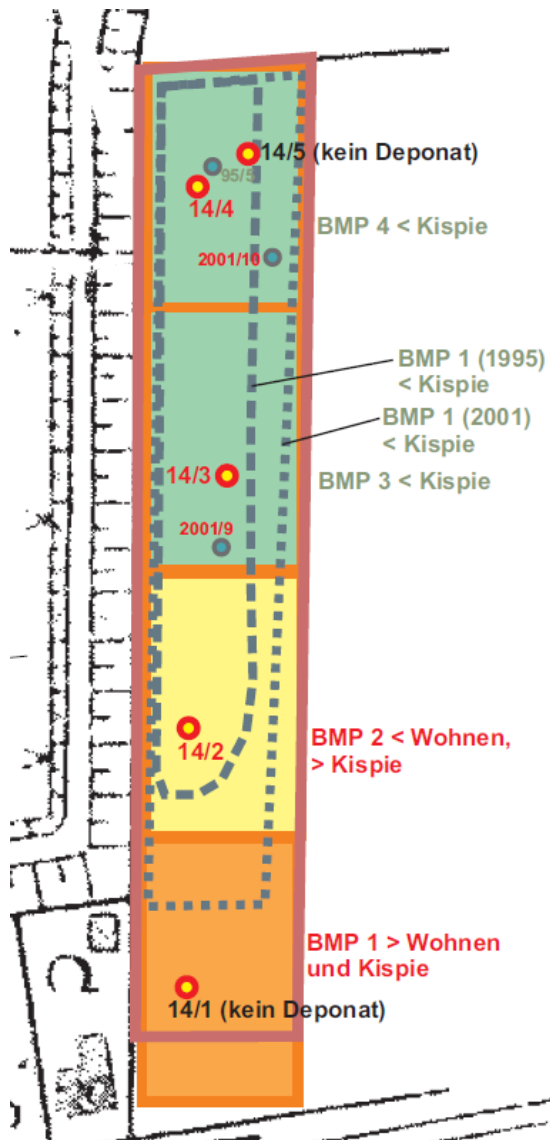


Mögliche Gestaltung der Regenrückhalteflächen  
(Herr Timme, Herr Böttger)



# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur

## Frau Heinken: Altlasten und Bodenschutz



### Bodenluft und Stauwasser

- unauffällig

### Chemische Analyse Boden

#### Bewertungsgrundlage

- Kinderspielflächen
  - Wohngebiete
  - Park- und Freizeitanlagen
- 
- Nördlicher Bereich (BMP 3+4):
    - Oberboden < Kinderspielwerte
    - Darunter z.T. > Park-und Freizeit
  - Mittlerer Bereich:
    - Oberboden und darunter < Wohnen
  - Südlicher Bereich:
    - Oberboden > Wohnen

# Themenabend Freiraum, Umwelt + soziale Infrastruktur



## Wesentliche Hinweise

### Freiflächenkonzept

- **Deichpark breiter als 20 m**, möglichst 50 m breiter Grünzug oder weiterer Grünzug hinter dem Fellendsweg, auch als Zuwegung zum Deich
- **Grabeland** als attraktives Grünland in den Entwurf einbeziehen
- **Grüne Finger spannend** gestalten
- **Hecken und Bäume möglichst erhalten**
- Absolute **Minimierung der Versiegelung**
- **Erhalt der Alleebäume**
- künftige **Pflege** öffentlicher Grünflächen sicherstellen

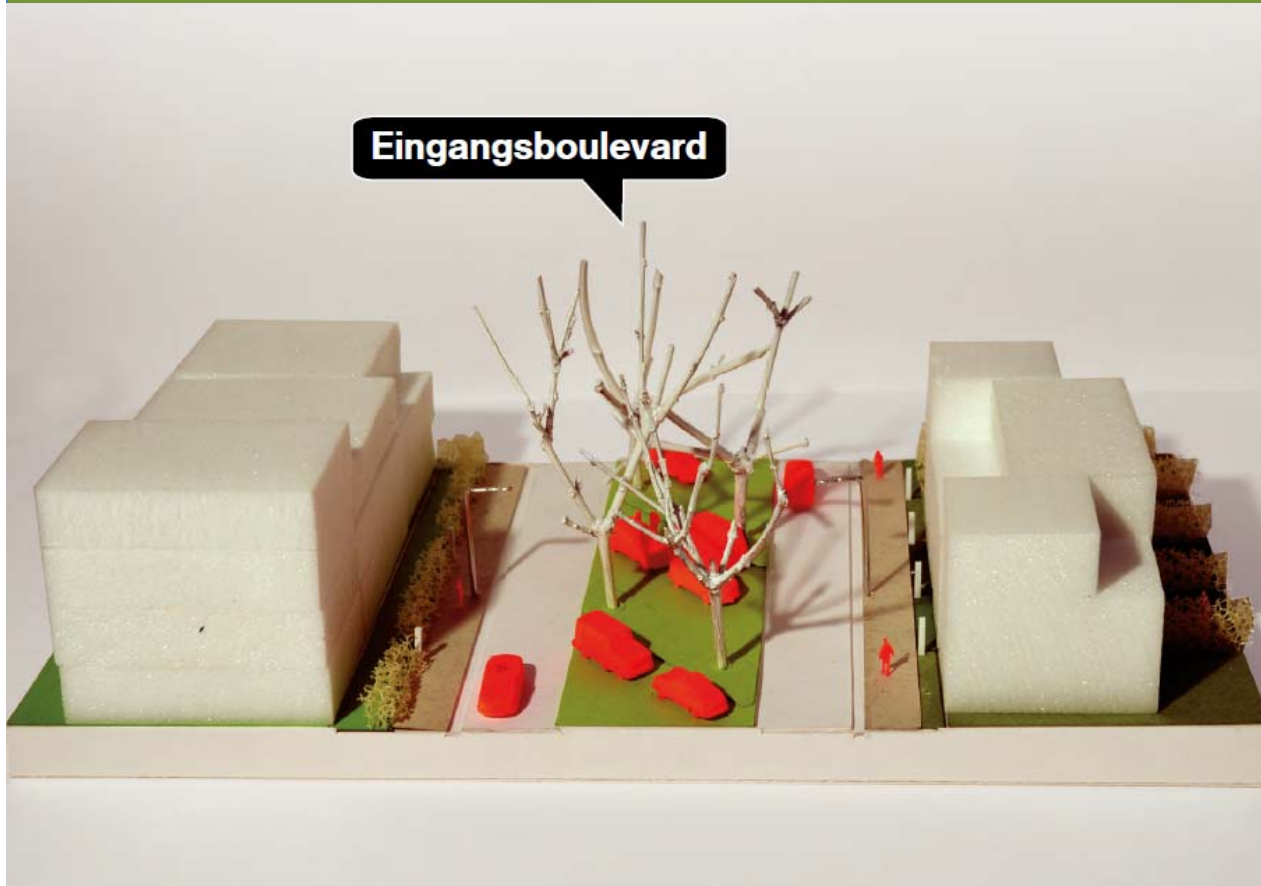
### Infrastruktur

- Kein Konsens:
  - Lage von **Kita und Schule**  
(im Südwesten oder in der Mitte)



# Themenabend

## Verkehr, Erschließung, Mobilität + Lärm



# Themenabend Verkehr, Erschließung, Mobilität + Lärm

## Themen des Abends

Wie funktionieren die Anschlüsse an die vorhandenen Straßen?

Wo kann geparkt werden?

Wie kommt man zu Fuß und mit dem Fahrrad in und durch das Quartier?



# Themenabend Verkehr

## Herr Ruwenstroth, VR-Planung: Verkehrsbelastung und Anbindung

### Fazit zur Aufnahmefähigkeit der umliegenden Straßen

- Das Verkehrsvolumen in der Habenhauser Landstraße steigt um rund 15% in der Spitzenstunde
- Ein Ausbau der Habenhauser Landstraße oder des Knotenpunktes am Niedersachsendamm wird nicht notwendig
- Eine Anbindung des Plangebietes ist ohne LSA möglich
- Radwege müssten auf der Nordseite der Habenhauser Landstraße hergerichtet werden

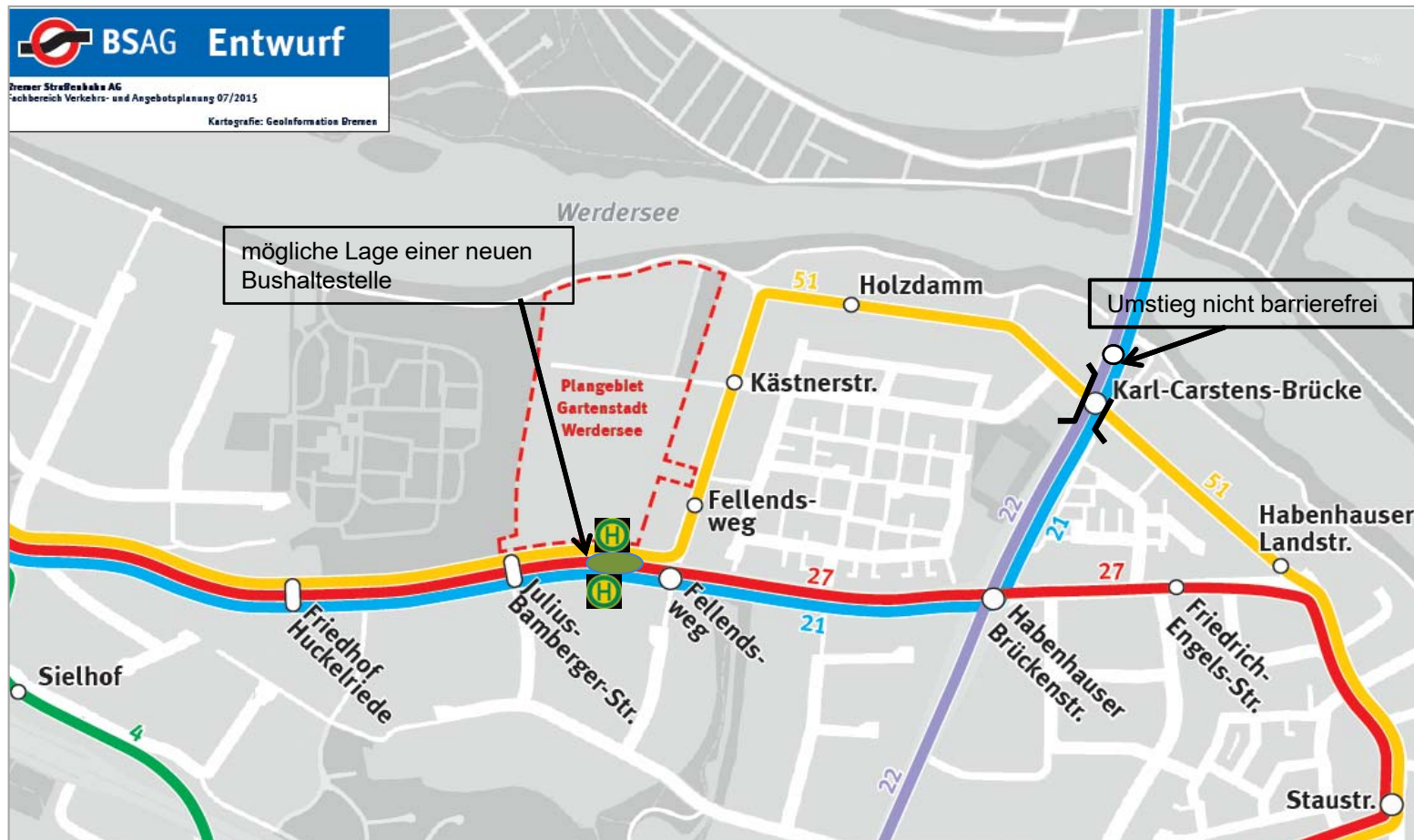
### Weitere Aussagen auf Nachfrage

- Die leicht geringeren Kfz-Mengen im Mai sind nicht relevant
- Der Baustellenverkehr bedarf keines Ausbaus
- Die Baustelle an der A 281 ist nicht in die Berechnung eingeflossen
- Busse werden voraussichtlich im Straßenraum geführt  
=> „Pulkverkehr“



# Themenabend Verkehr

## Herr Just, SUBV Verkehr: ÖPNV Planungen und Überlegungen



Li 21 von Universität nach Flughafen

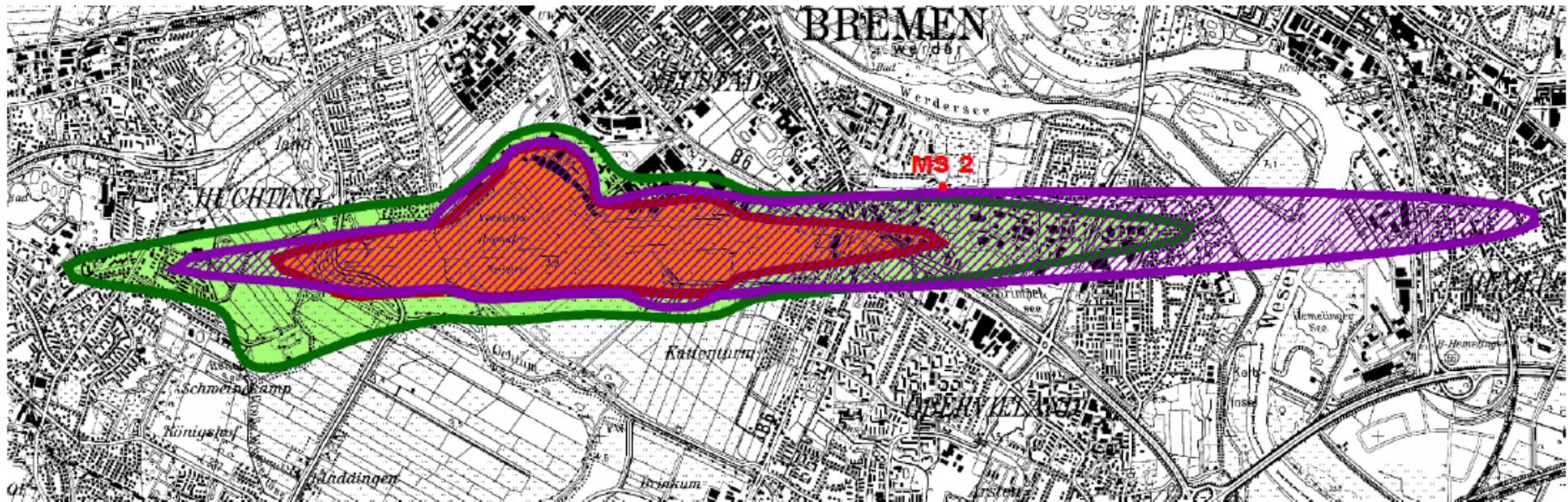
Li 27 von Findorff über HBF nach Heukämpendamm

Li 22 von Universität nach Kattenturm Mitte / Arsten Südwest

Li 51 von Huckelriede nach Klinikum Kattenturm (Ortsbus?)

# Themenabend Verkehr

## Herr Bachmeier, Lärmkontor: Fluglärm



### Jahr 2014 (sechs verkehrsreichste Monate (05+06+07+08+09+10))

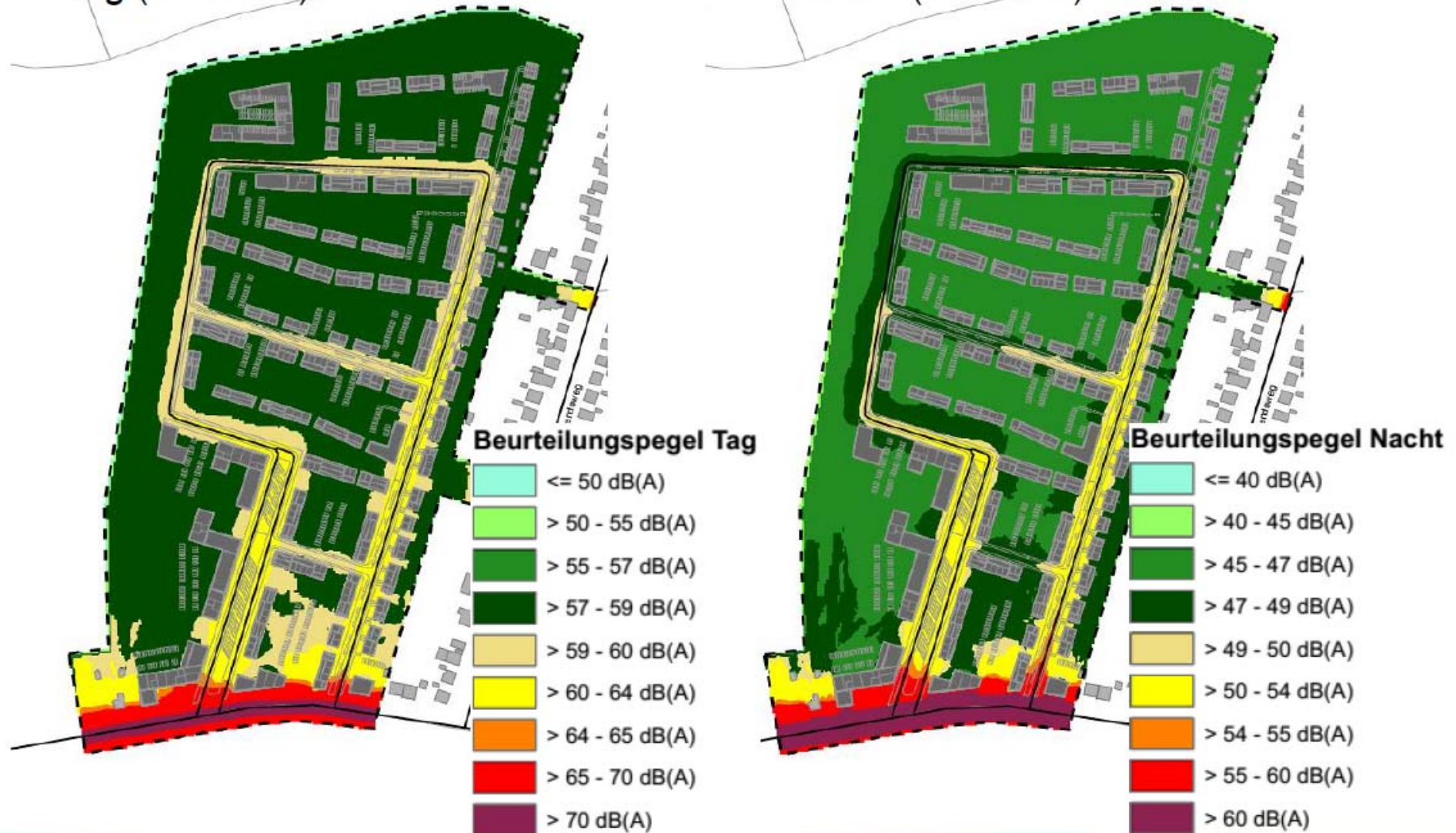
	MS 1	MS 2	MS 4	MS 5	MS 6	MS 7	MS 8	MS 9	MS 10
$L_{A,eq}$ (Tag) [dB(A)]	54,7	56,1	57,9	59,8	54,9	57,0	56,4	55,5	49,7
$L_{A,eq}$ (Nacht) [dB(A)]	40,1	43,1	50,9	44,8	39,0	46,0	39,9	47,8	29,8
$\emptyset$ NAT (72 dB(A))	0,2	1,0	3,5	1,3	0,2	2,0	0,3	2,0	0,03
$N_{korr.}$	6.124	7.200	10.171	12.405	7.677	9.739	6.576	7.699	2.582
$N_{korr.}/N_{gesamt}$ [%]	22,6	26,6	37,5	45,8	28,3	35,9	24,3	28,4	9,5
Höchster $L_{A,S}$ [dB(A)]	91,6	90,9	103,8	96,0	94,0	91,2	90,2	90,3	82,3

# Themenabend Verkehr

## Herr Bachmeier, Lärmkontor: Verkehrslärm

Tag (6-22 Uhr)

Nacht (22-6 Uhr)



# Themenabend Verkehr, Erschließung, Mobilität + Lärm

## Hinweise



**Anbindung:** Diskussion verschiedener Varianten (Linksabbieger, Kreisverkehr, Haltestelle)

### Hinweise zur Anbindung

- Weitestgehender **Erhalt der Bäume**
- **Rechtzeitiger Ausbau des Knotenpunktes** Habenhauser Brückenstraße
- **Keine** Verdrängung des Verkehrs in angrenzende Wohnstraßen
- Bessere Anbindung des vorhandenen Wohngebietes durch neue, **barrierefreie Haltestelle**
- Verbesserung der **Querungsmöglichkeit**
- Ausbau des **Radweges** am Deich + Radweg zum Friedhof

### Hinweise zur Erschließung des Gebietes

- **Keine geradlinigen Straßenverläufe**, um Geschwindigkeitsübertretungen zu verhindern oder verkehrsberuhigende Maßnahmen
- **Geschwindigkeitsbegrenzung** in den Straßen bzw. autofreie Bereiche vorsehen



# Themenabend Verkehr, Erschließung, Mobilität + Lärm

## Wesentliche Hinweise



### Hinweise zu den Stellplätzen

- Car-Sharing-Plätze berücksichtigen
- **Kein Konsens: Stellplätze für Besucher und Anwohner**
  - Vorgaben sollten reduziert werden um Mobilitätskonzept erstellen (Carsharing)
  - Keine Reduktion, da Besucher ansonsten in die Nachbarschaft ausweichen, sondern mehr Stellplätze als gesetzliche gefordert
  - Anwohnerstellplätze, um Naherholungsverkehr zu minimieren
  - Rückbau/Umwidmung von Stellplätzen mit bedenken



Weitere Fragen?

