

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 111

„Ehemaliges Hartmannstift“

Präsentation des Arbeitsstands im Beirat am 21.09.2020



Vorstellung Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Vorhaben

Sachstand Fachplanungen

Ablauf

Vorhabenträger

Projektgesellschaft Hartmannstift GmbH & CO. KG
/ ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH &
Co. KG, PROCON Realisierungsgesellschaft

Ansprechpartner:
Hr. Nagel (PROCON), Hr. Friedrich (ELB)

Verfahrensstelle

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)
vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord

Ansprechpartner: Siegfried Hafke

Architekt

SCHÖNBORN SCHMITZ Architekten, Berlin

Ansprechpartnerinnen: Kathrin Schmitz, Kristin
Knoops-Siedelmann

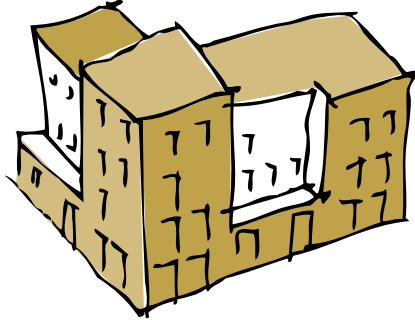
Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartner/in: Charlotte Herbst, Lars Lemke

Vorlauf

Qualifizierung im Gestaltungsgremium



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

2

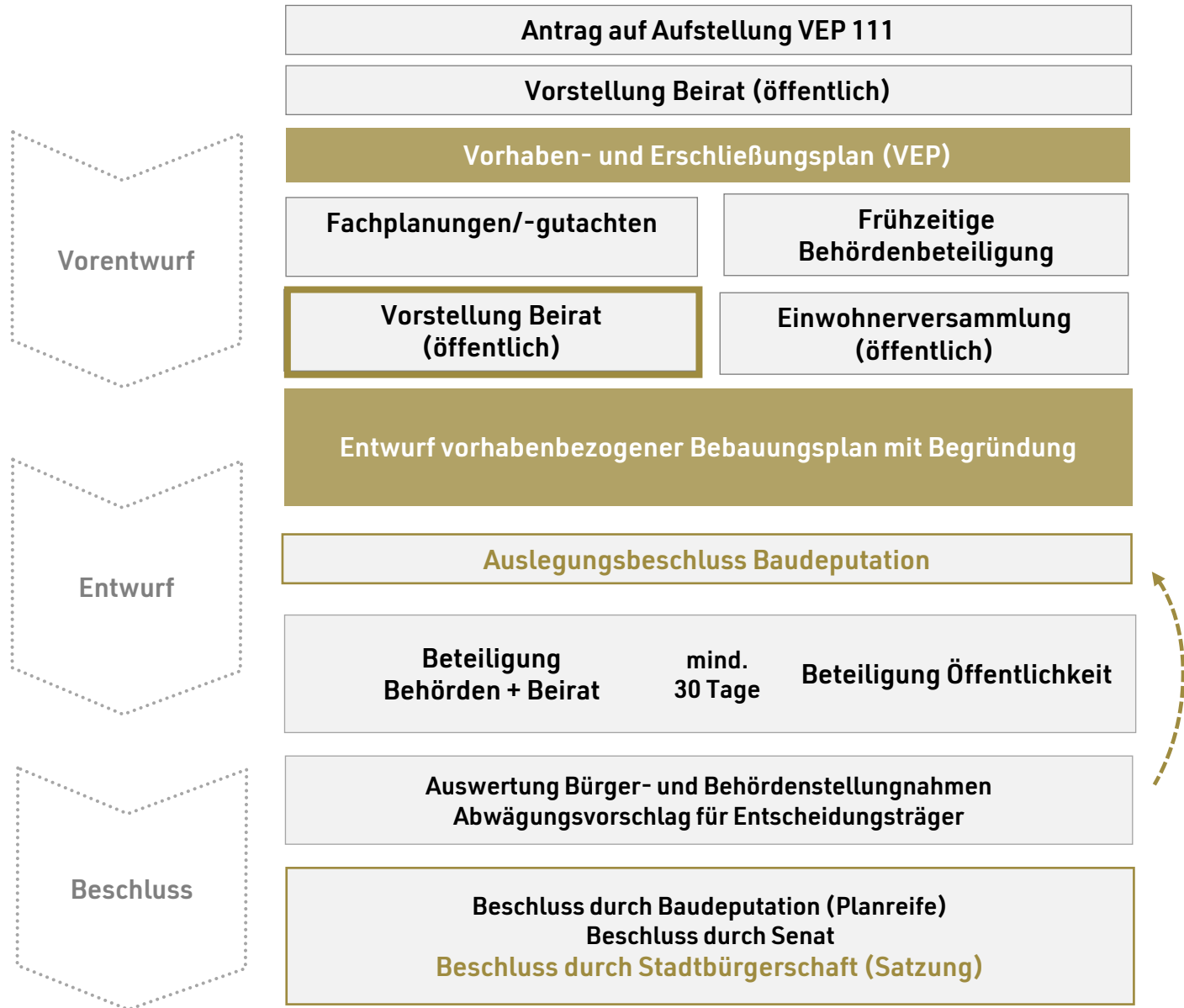



Vorhaben- und
Erschließungsplan

3



Durchführungs-
vertrag



- 
- Schaffung von ca. 40 freifinanzierte und 24 geförderte Wohnungen
 - Schaffung von sozialen Einrichtungen und Angeboten
 - Umsetzung der mit dem Gestaltungsgremium abgestimmten, städtebaulich-architektonischen Konzeption für die Nachfolgenutzung des Grundstücks,
 - Erhalt und Nachnutzung des Gründungsbaus "Hartmannstift" von 1887

- Herstellung einer qualifizierten Freiraumgestaltung mit öffentlicher Durchwegung für Fußgänger,
- Schaffung von Spielflächen
- Lösung der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks einschließlich des ruhenden Verkehrs
- Berücksichtigung fachlicher Anforderungen wie z.B. Baum- und Artenschutz, verkehrliche Erschließung, Verkehrslärm etc.

Anlass und Ziel



Schönborn Schmitz Architekten

Vorhaben

BPW Stadtplanung



Das alte Stiftungsgebäude, durch Anbauten fast versteckt



Hartmannstift von 1887

Plangebiet



Nutzungsmix (Stand: 09/2020)

- Geförderte Wohnungen: 24 WE
- Freifinanzierte Wohnungen: 40 WE
- KiTa 4 Gruppen
- Tagespflege 12 - 16 Plätze



Vorhaben



Vorhaben

BPW Stadtplanung

Schönborn Schmitz Architekten



Schönborn Schmitz Architekten

Wohnbau – Zoom Fassade



Schönborn Schmitz Architekten

Hartmannstift – Fassade freistellen

Vorhaben

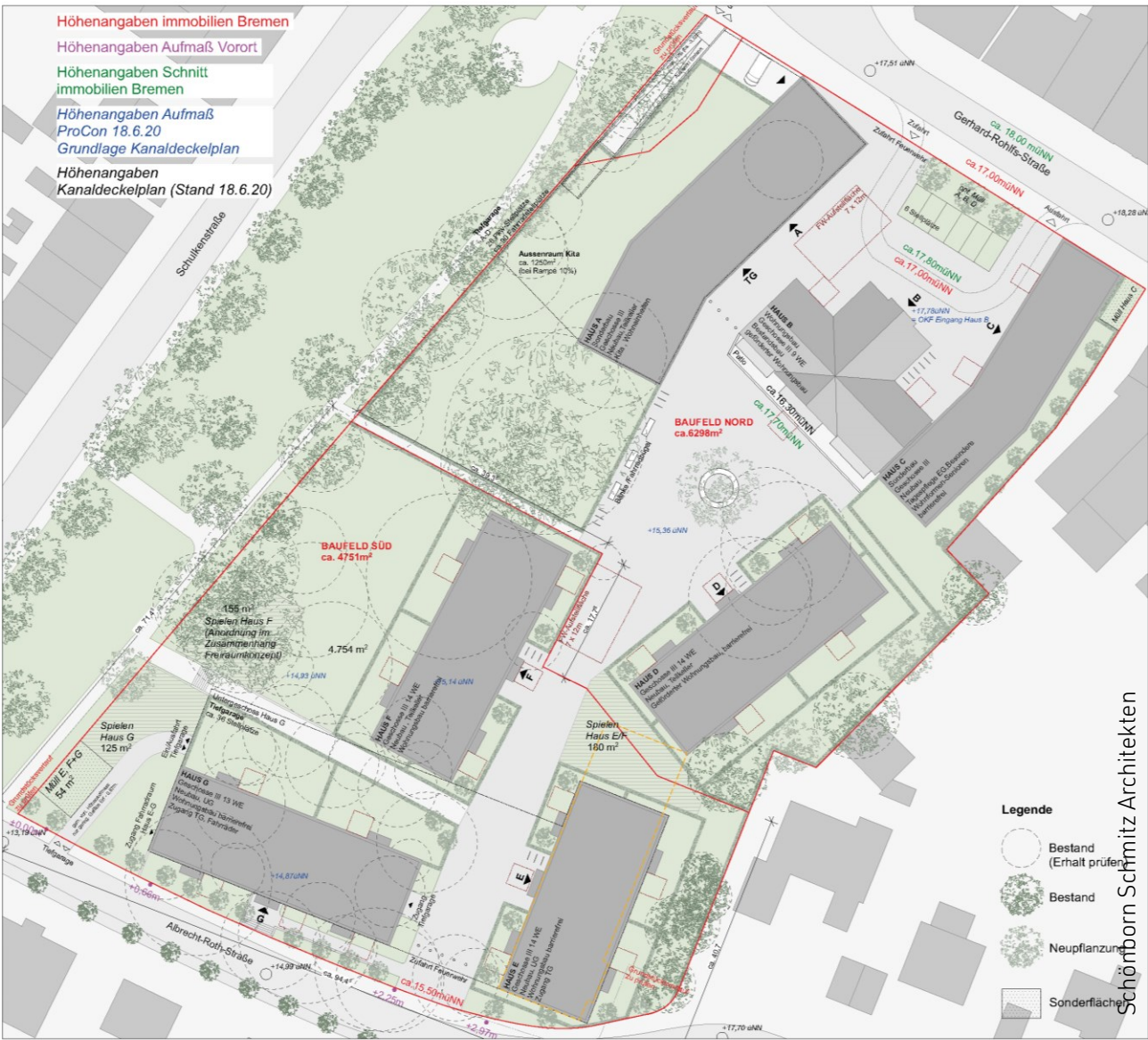


Impressionen entfernt, aufgrund fehlender Bildrechte

- Freiflächengestaltungsplan**
- Legende
- Bearbeitungsgrenze
 - Straße
 - Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - Bodendecker/Stauden
 - Blumenwiese
 - Hecke, bis 80 cm hoch
 - Hecke, bis 120 cm hoch
 - Hecke, bis 120-160 cm hoch
 - Wassergeb. Wegedecke
 - (Farb)Asphalt
 - Stellplatz
 - Plätze und Wege
 - Sitzmauer
 - Fahrradbügel
 - Tiefgarage Grenzen
 - ▼ Eingang
 - (Spiel) Objekt
 - Baum Bestand
 - Baum Planung
 - Obstbaum Planung




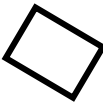

Schönborn Schmitz	Hochbau	Schönhäuser Allee 167B 10435 Berlin Telefon +49 30 86336444 Telefon +49 30 89374952
Architekt		
Anke Deeken	Büro für Architektur Stadt- und Freiraumplanung	Konsul-Smidt-Str. 8k 28217 Bremen Telefon (04 21) 44 40 25 info@architekten-deeken.de
Landschaftsarchitektin	Architektin dwb	
Projekt	HARTMANNSTIFT VEGESACK	
Bauherr	PROJEKTGESELLSCHAFT HARTMANNSTIFT GmbH & Co. KG	
Plan	Freiflächengestaltungsplan	
Maßstab	1:500	Datei vorentwurf
Blattgröße	A3	Bearbeitet RB
Projekt/ Blatt-Nr.	841-2-02.1	Datum 09.07.2020





Spiel- und Freiraumplanung



- Höhenangaben Immobilien Bremen
- Höhenangaben Aufmaß Vorort
- Höhenangaben Schnitt Immobilien Bremen
- Höhenangaben Aufmaß ProCon 18.6.20
- Grundlage Kanaldeckelplan
- Höhenangaben Kanaldeckelplan (Stand 18.6.20)

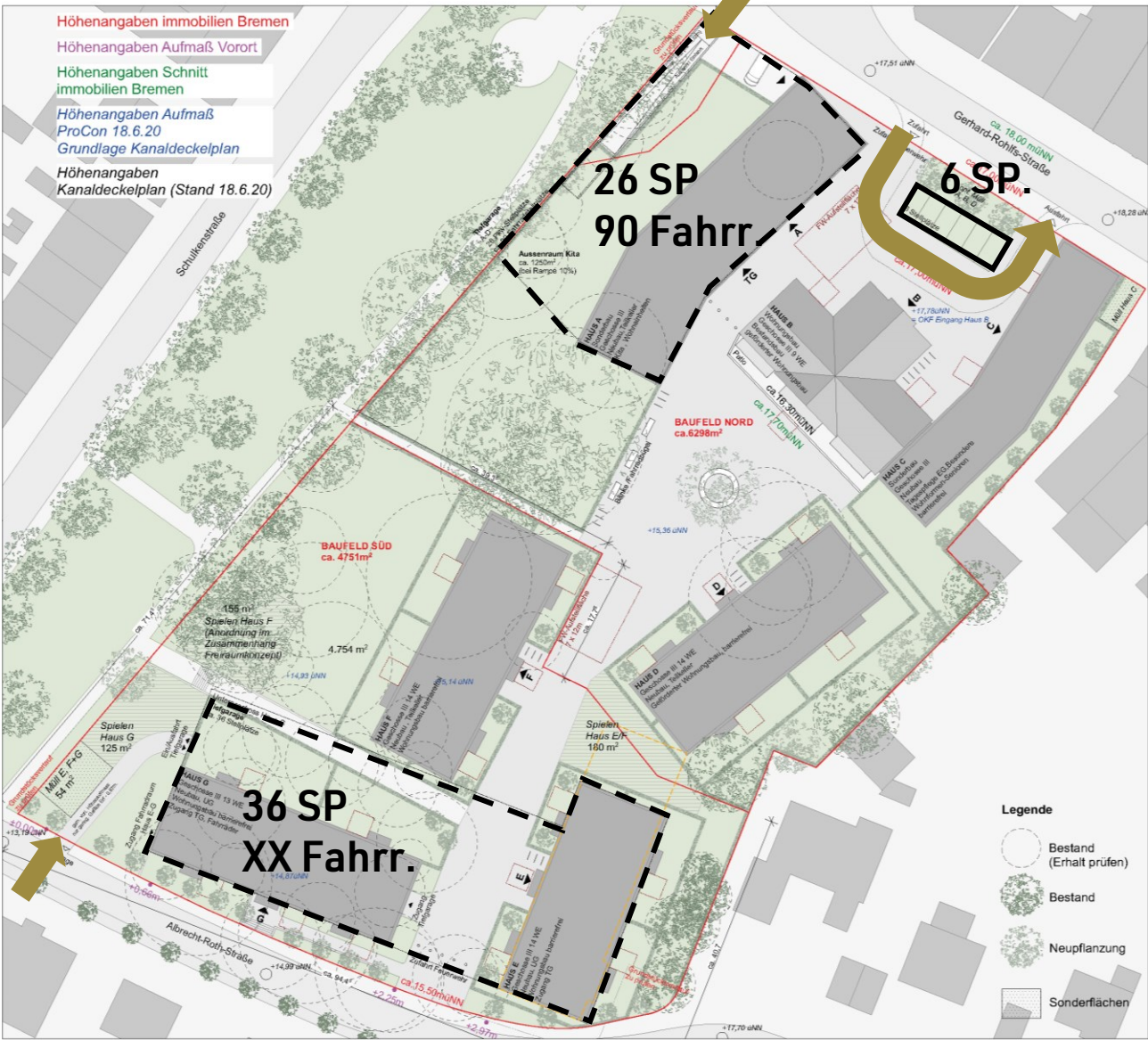
Erschließung

-  Zufahrten
-  Öffentliche Durchwegung
-  Tiefgarage
-  Stellplätze oberirdische
-  Fahrradstellplätze oberirdisch

- Legende**
-  Bestand (Erhalt prüfen)
 -  Bestand
 -  Neupflanzung
 -  Sonderfläche

Schönborn Schmitz Architekten

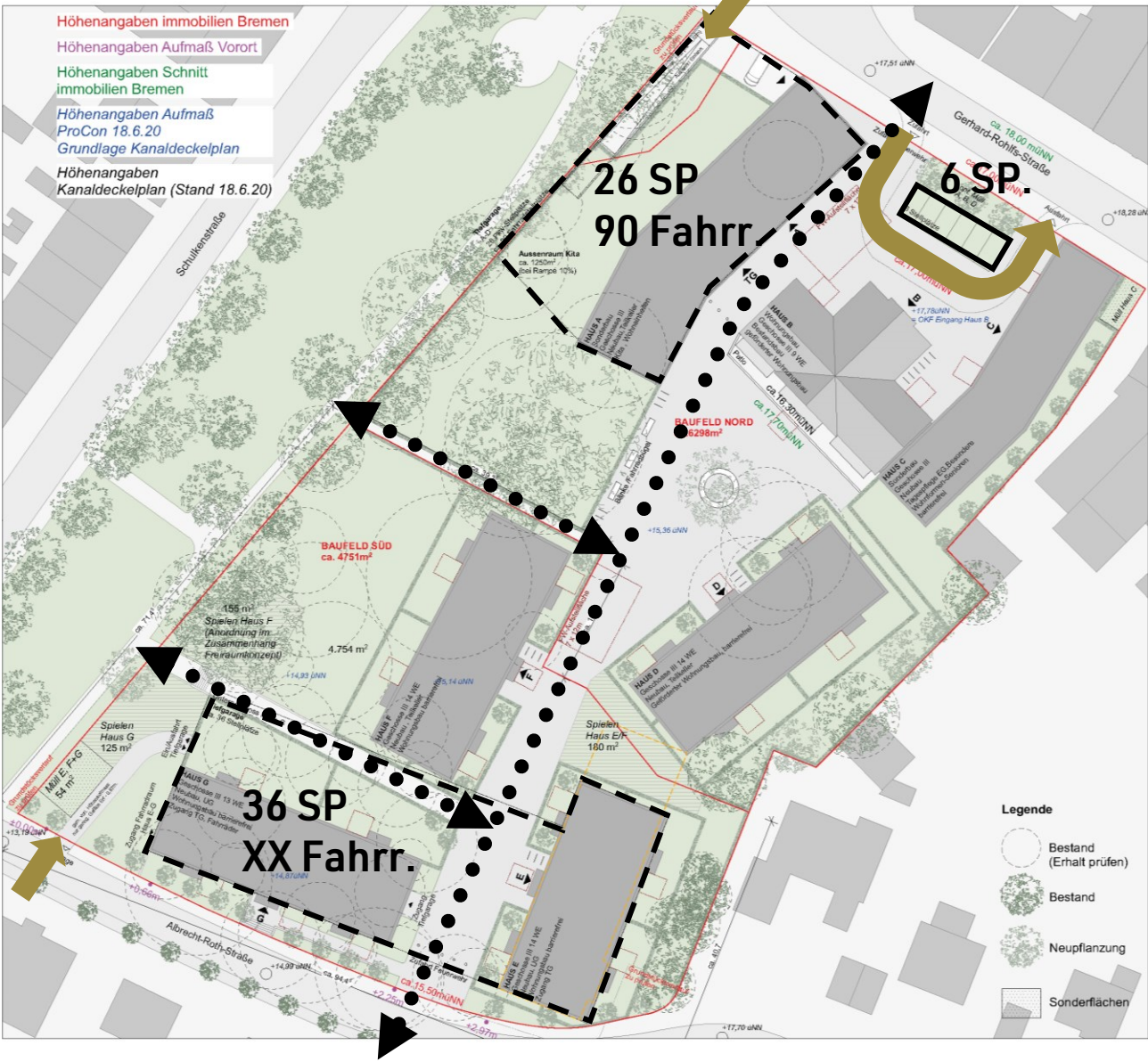
Erschließung



Erschließung

- Zufahrten
- Öffentliche Durchwegung
- Tiefgarage
- Stellplätze oberirdische
- Fahrradstellplätze oberirdisch

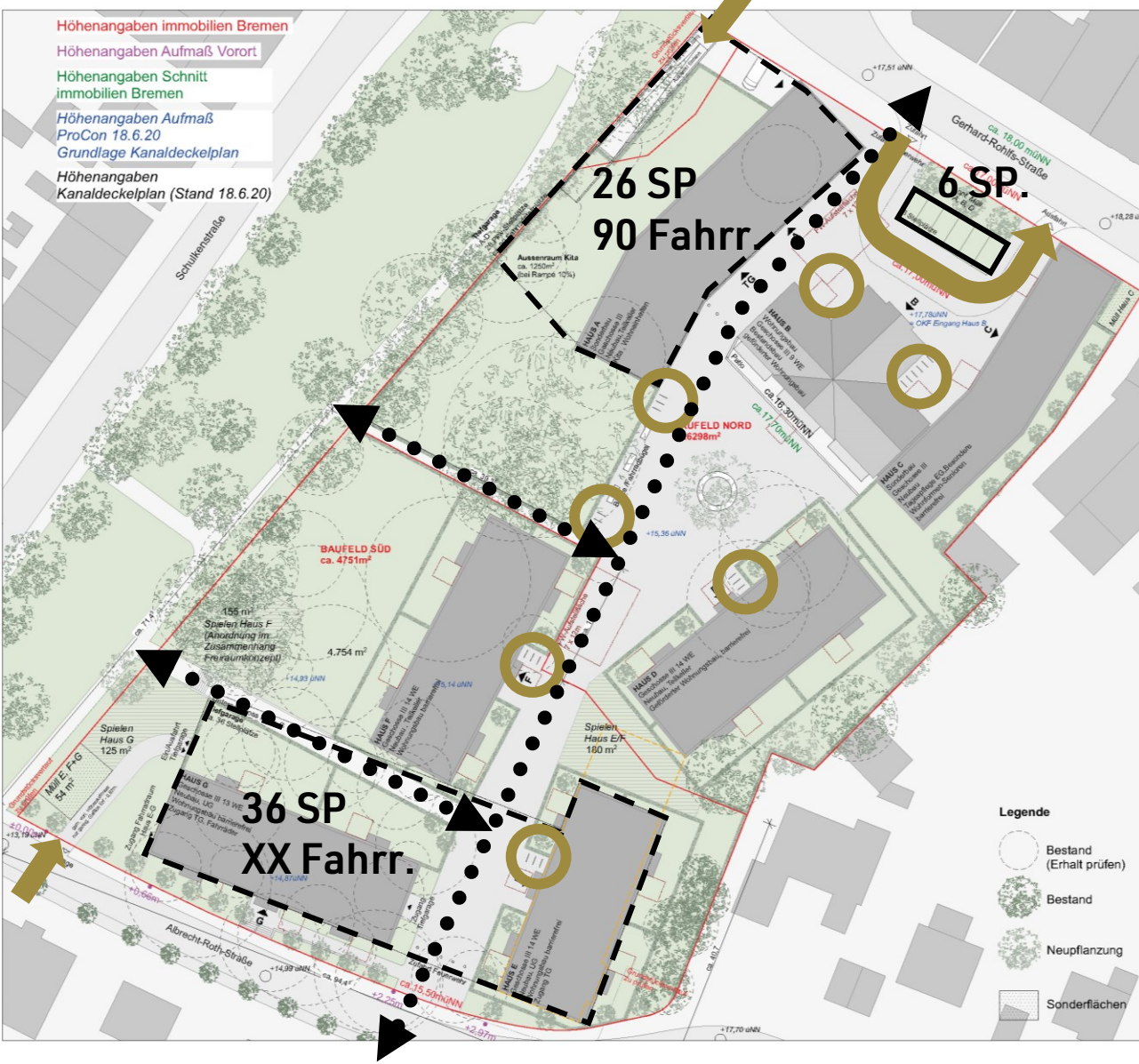
Erschließung






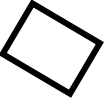

Erschließung

- Zufahrten
- Öffentliche Durchwegung
- Tiefgarage
- Stellplätze oberirdische
- Fahrradstellplätze oberirdisch

Erschließung



Erschließung

-  Zufahrten
-  Öffentliche Durchwegung
-  Tiefgarage
-  Stellplätze oberirdische
-  Fahrradstellplätze oberirdisch

Erschließung



Luftbild

Quelle: GeoInformation Bremen 2019

Plangebiet



Zufahrt aus dem Kreuzungsbereich der Lindenstraße

Plangebiet



Grünzug als Teil des Stadtgartens und Verbindung zur Weser mit Pflegebedarf, Überplanung und Ersatz Spielplatz

Plangebiet



Rückseite des Stiftungsgebäude

Plangebiet



Rückwärtige Erschließung und ehem. Schwesternheim

Plangebiet

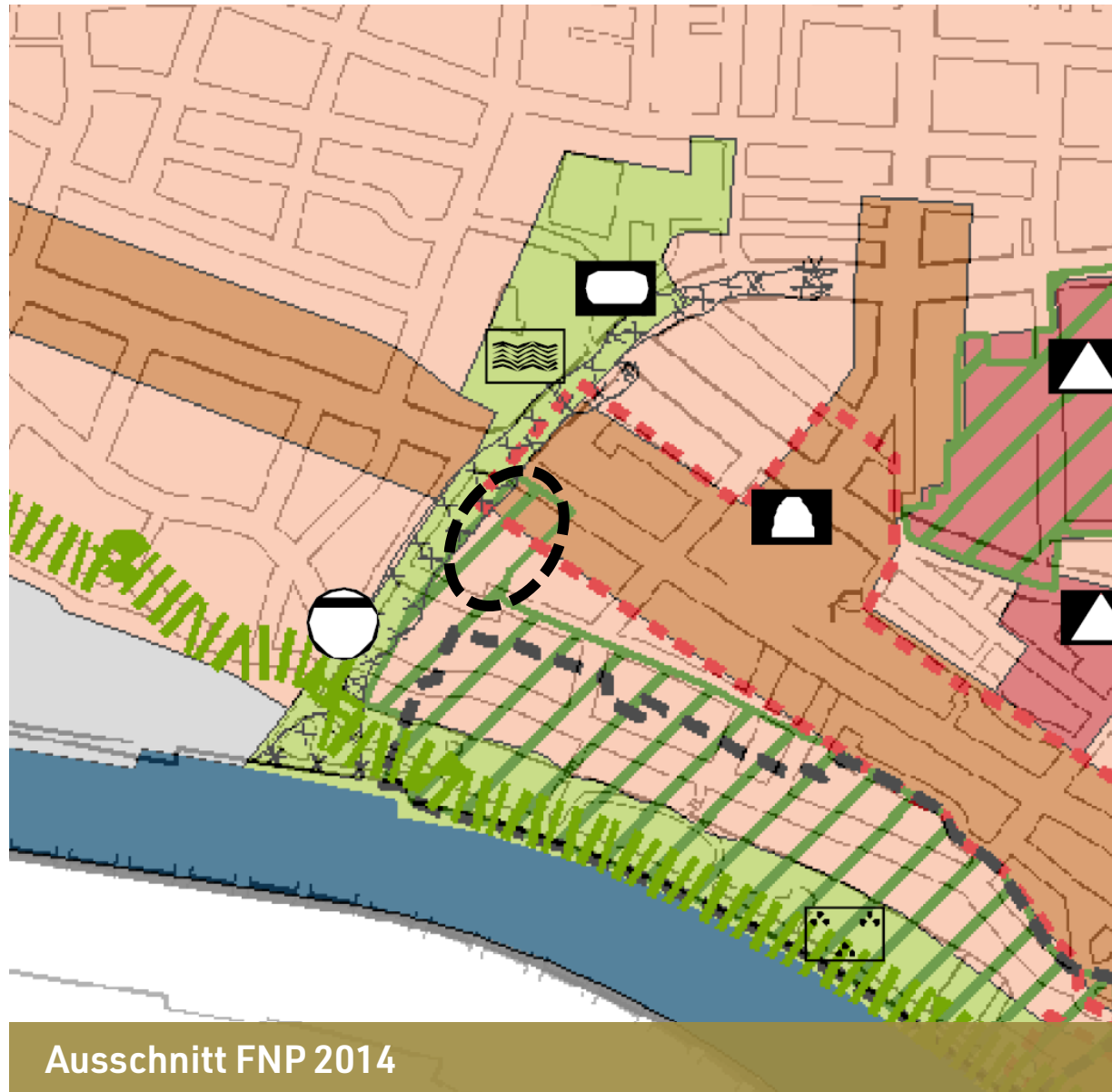


Schulkenstraße: Konflikte durch zweiseitiges Parken und Zweirichtungsverkehr

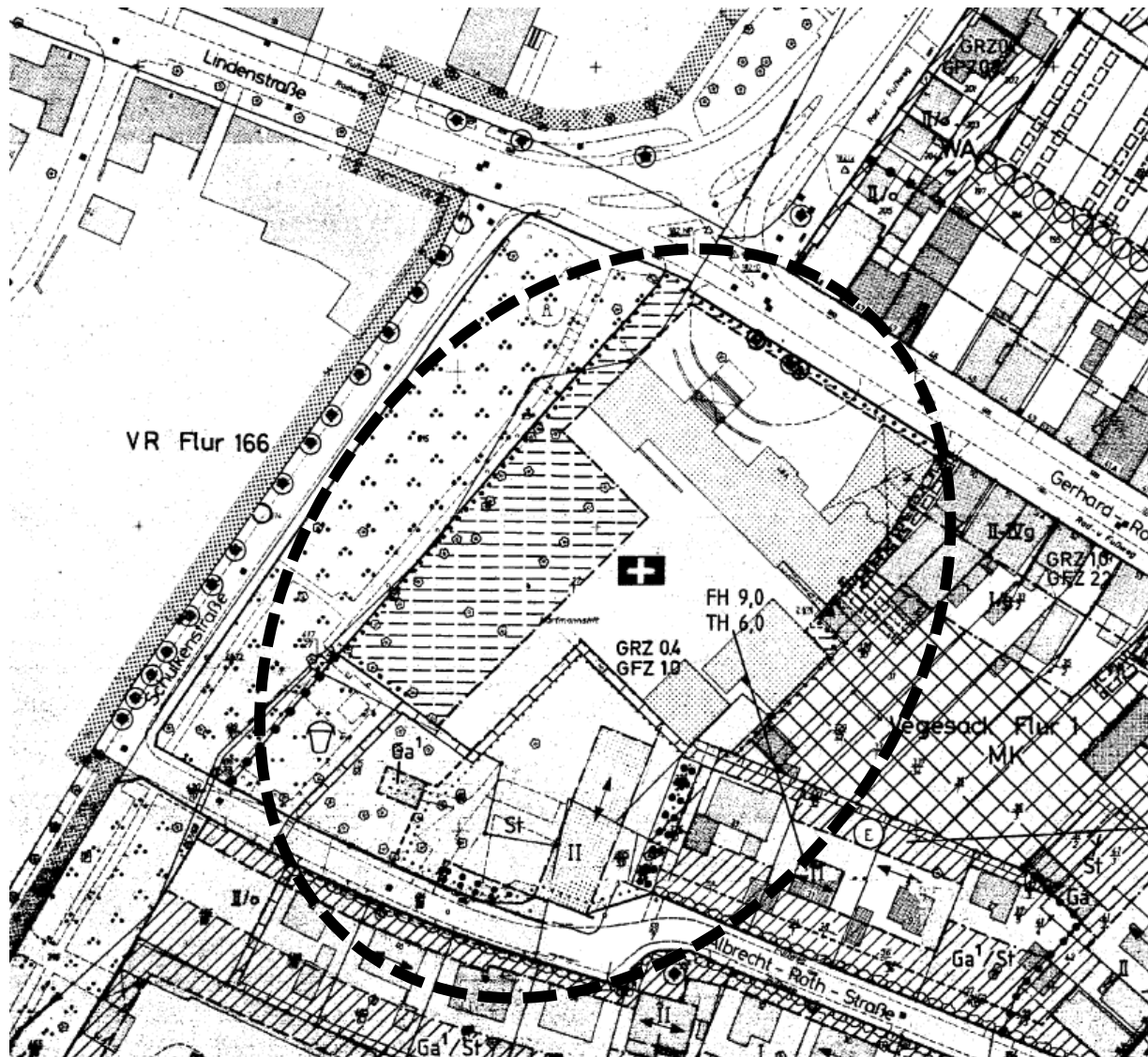


Albrecht-Roth-Straße: heterogene Bebauung und Einbahnstraße

Plangebiet



- **Gemischte Bauflächen und Zentraler Versorgungsbereich**
- **Wohnbauflächen**, südlich angrenzend
- Bauflächen mit zu **sichernde Grünfunktionen**/ besonderes Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben für das gesamte Grundstück
- Grünflächen sind als belastete Flächen mit **Altablagerung** dargestellt



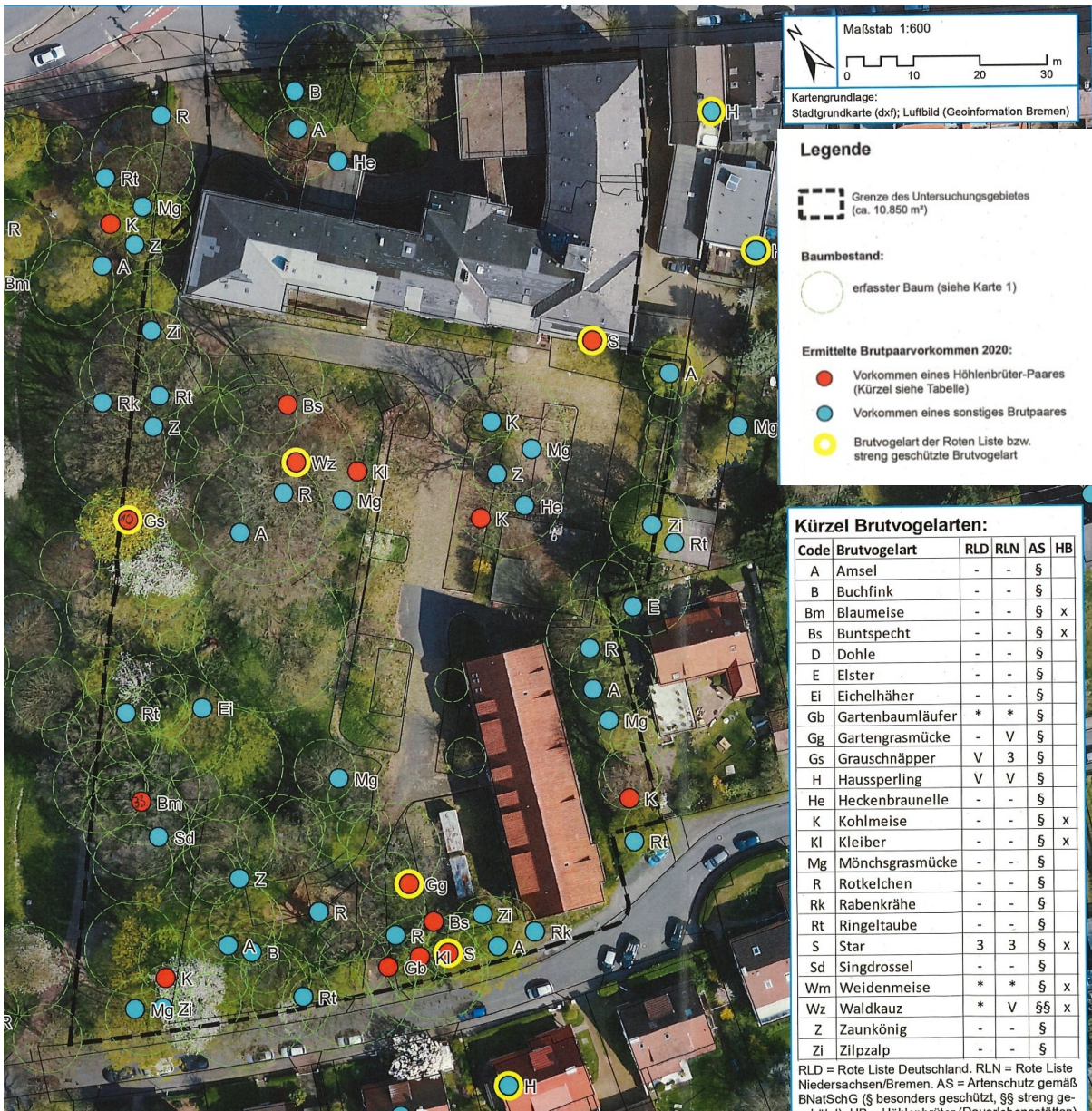
Ausschnitt B-Plan 911

- **Gemeinbedarfsfläche** mit Zweckbestimmung Krankenhaus und öffentliche Grünfläche
- Grundstücksflächen im Süden mit ehemaligen Schwesternwohnheims im **Erhaltungsbereiches** Albrecht-Roth-Straße
- Schwesternwohnheim mit 2 Vollgeschosse und Hauptfirstrichtung
- An Albrecht-Roth-Straße: Stellplätze im südlichen Bereich, **Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** und Festsetzung **Spielplatz**
- **Festsetzung von Bäumen zum Erhalt und Ersatz entlang der Gerhard-Rohlfs-Straße**
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten angrenzen Grundstücken

Planungsrecht – Bebauungsplan 911 (1982)

	Baumgutachten und Baumbestandsplan	Abstimmungstermin fand statt
	Spiel- und Freiraumplanung	Abstimmungstermin fand statt, Überarbeitung nach Hinweisen zum Verkehr
	Grünordnungsplan	
	Artenschutzgutachten	Kartierung bis Ende September
	Historische Untersuchung	
	Orientierende Untersuchung	Altlastenverdachtsflächen erfordern orientierende Untersuchungen
	Verkehrsuntersuchung	Abstimmungstermin fand statt
	Schalltechnische Untersuchung	In Abhängigkeit von der Verkehrsprognose
	Entwässerungskonzept	
	Energiekonzept	

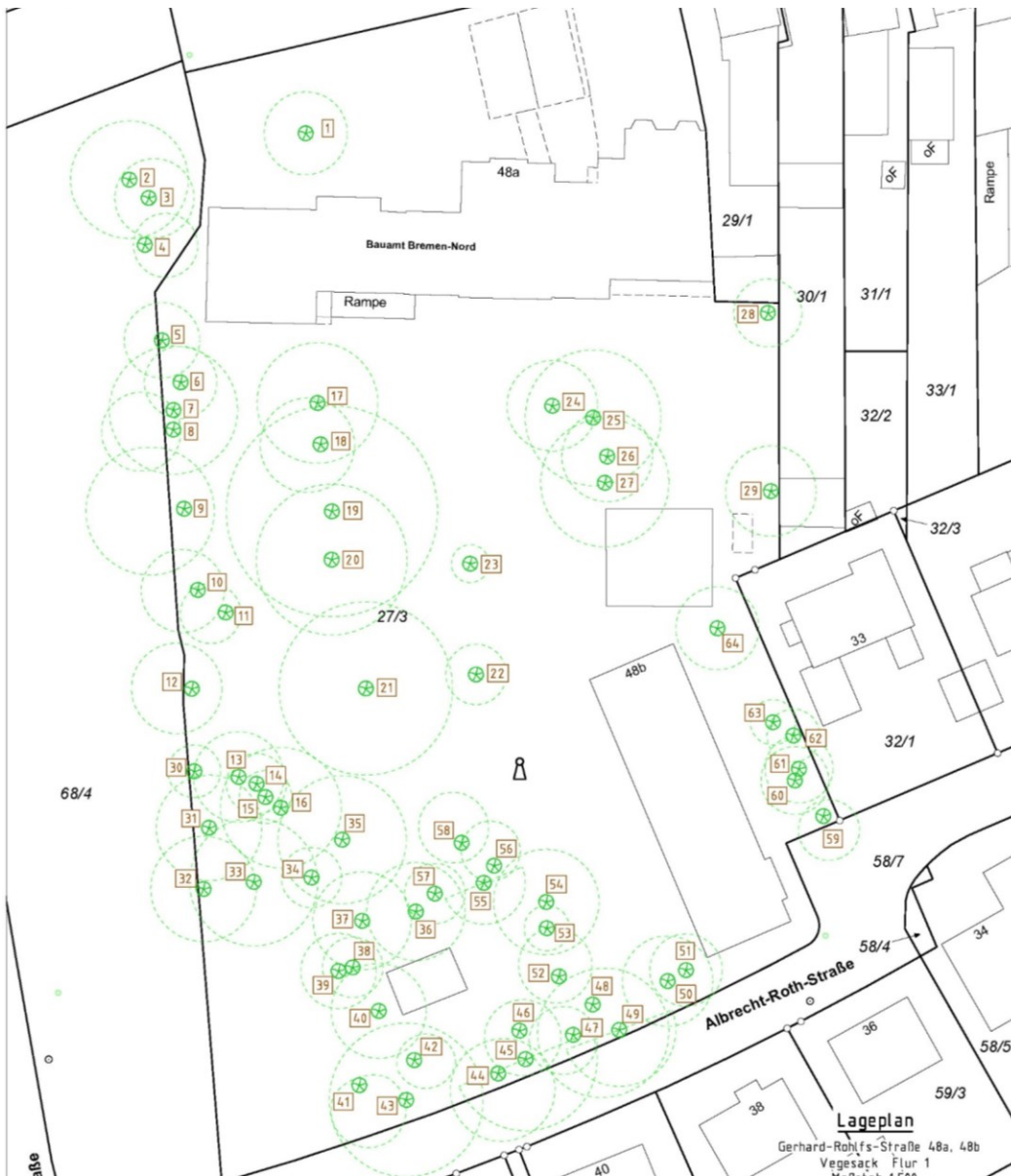
Ergänzende Fachgutachten nach frühzeitiger Beteiligung



Arbeitsstand

- Eremitenverdacht nicht bestätigt
- Brutvögel: Garten- und Parkvögeln und charakteristischer höhlenbrütender Vogelarten, tlw. besonders geschützt, wie: Star, Kleiber, Buntspecht, Kleiber, Gartenbaumläufer und Waldkauz.
- Fledermäuse: Nachweis von 7 Fledermausarten, Balzquartiere vom Großen Abendsegler

Artenschutz

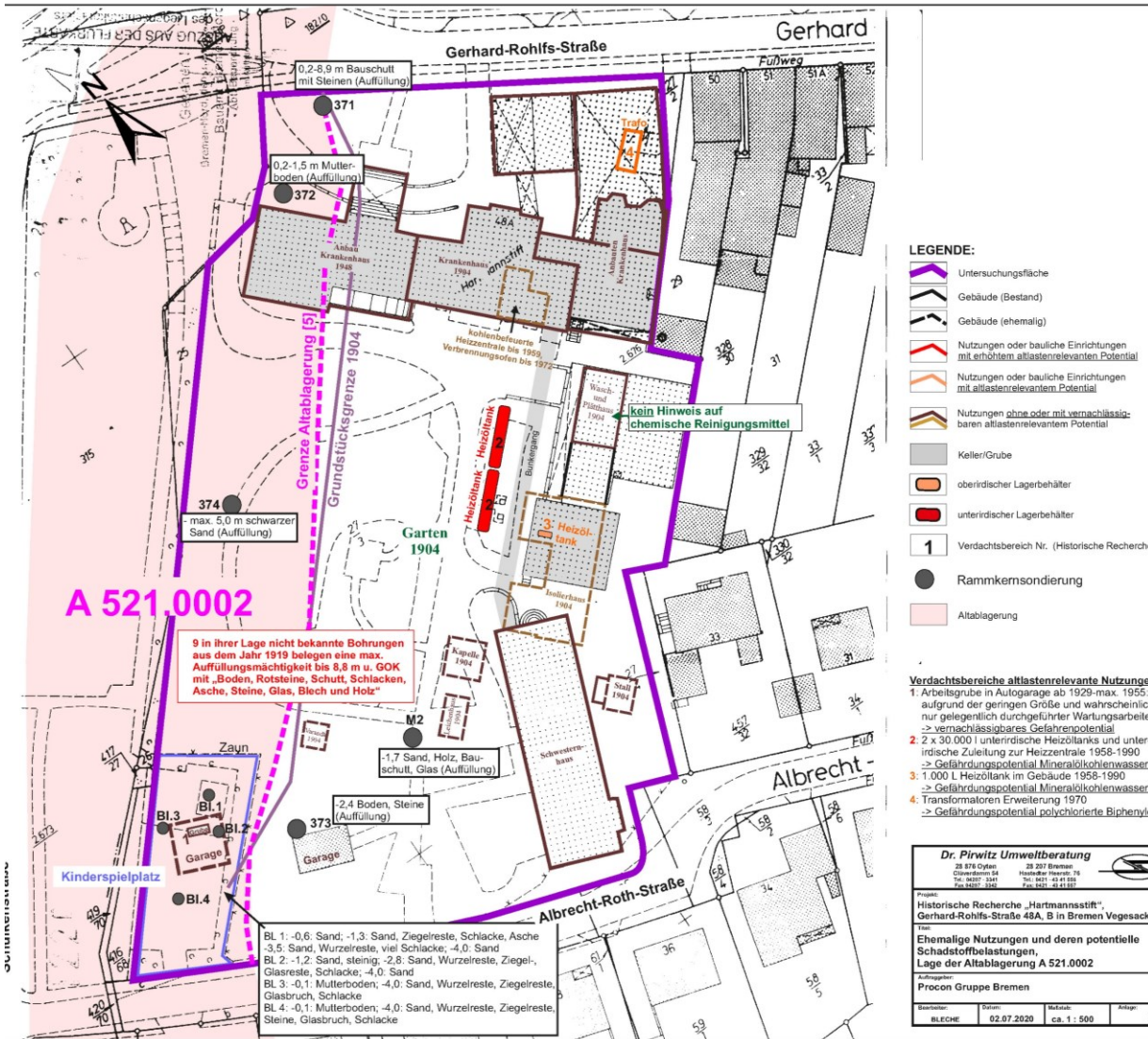


Baumbestand



Arbeitsstand

- Prüfung der Vitalität der Einzelbäume mit UBB
- Vor Ort Termin im Juni 2020 mit Baumgutachter und UBB
- Erhalt ortsbildprägender Buchen im Zentrum und im Übergang zum öffentlichen Grünzug



Arbeitsstand

- Durchführung historische Recherche
- Altlastenrelevantes Potenzial
 - Heizöltanks
 - Fahrgrund
 - (Trafo)

Nächster Schritt: Orientierende Untersuchung

Verkehrserhebung

- Verkehrszählung am 23.06.2020
- Korrektur der Verkehre aufgrund von COVID-19 nach Uhrzeit (zw. 10 % -22%), Basis Zählung am 20.02.2020

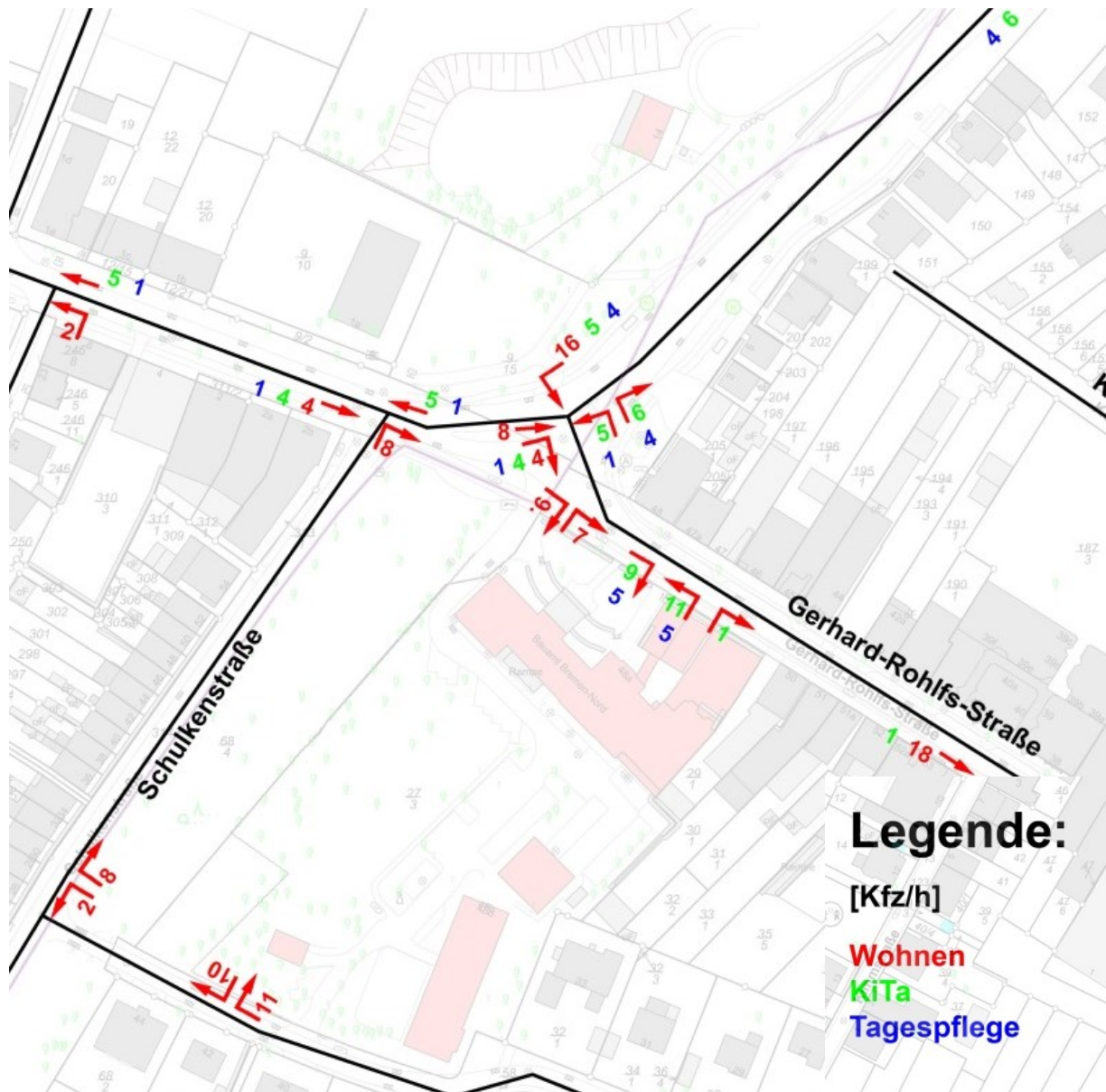
Baufeld Nord

- Gebäude A ▶ KiTa mit 4 Gruppen
- ▶ Wohnen (6 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Gerhard-Rohlf's-Straße
- Gebäude B ▶ Wohnen (9 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Gerhard-Rohlf's-Straße
- Gebäude C ▶ Wohnen (3 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Gerhard-Rohlf's-Straße
- ▶ Tagespflege mit ca. 350 m² Quadratmeter Nutzfläche
Erschließung für Kfz über die Gerhard-Rohlf's-Straße
- Gebäude D ▶ Wohnen (14 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Gerhard-Rohlf's-Straße

Baufeld Süd

- Gebäude E ▶ Wohnen (14 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Albrecht-Roth-Straße
- Gebäude F ▶ Wohnen (14 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Albrecht-Roth-Straße
- Gebäude G ▶ Wohnen (13 Wohneinheiten)
Erschließung für Kfz über die Albrecht-Roth-Straße

Verkehrsuntersuchung



Situation an der Gerhard-Rohlf's-Str.

Spitzenstunde nur Rechtsabbiegen aus der Tiefgarage:

- KiTa- Eltern: 9 Hin- und 9 Abfahrten
Personal: 3 Abfahrten
- Tagespflege: 5 Kfz/h
- Wohnbebauung: 9 Hin- und 7 Abfahrten

Situation an der Albrecht-Roth-Str.

- 41 WE in der Albrecht-Roth-Straße in der Spitzenstunde 11 Ein- und 10 Ausfahrten

Kapazität

Bereich 1: Schulkenstraße Nord (zwischen Weserstraße und Lindenstraße)	
1.1 Längsparken auf der Fahrbahn	19
1.2 Längsparken Parkbucht	22
1.3 Längsparken Parkbucht Kurzzeit	13
1.4 Längsparken auf der Fahrbahn (20:00 bis 08:00 Uhr)	4
Bereich 2: Schulkenstraße Süd (ab Weserstraße)	
2.1 Längsparken auf der Fahrbahn	0
2.2 Parkplatz	ca. 2
2.3 Privater Parkplatz östlich	ca. 45
Bereich 3: Wohnmobilplatz (privat)	
3.1 Parkplatz	ca. 12
Bereich 4: Ulrichs Hagen (zwischen Flaßdall und Schulkenstraße)	
4.1 Längsparken auf der Fahrbahn	2
Bereich 5: Fröbelstraße (zwischen Lemwerderstraße und Schulkenstraße)	
5.1 Längsparken auf der Fahrbahn	2
Bereich 6: Lemwerderstraße	
6.1 Längsparken auf der Fahrbahn	18
Bereich 7: Otto-Friese-Straße (von Lindenstraße bis Haus Nr. 13)	
7.1 Längsparken auf der Fahrbahn	4

Bereich 8: Albrecht-Roth-Straße

(zwischen Schulkenstraße und Haus Nr. 18)

8.1 Längsparken auf der Fahrbahn	26
8.2 Querparken auf der Fahrbahn	4

Bereich 9: Weserstraße

(zwischen Schulkenstraße und Haus Nr. 56)

0

Bereich 10: Bempohlstraße

(von Haus Nr. 23a bis Haus Nr. 16)

10.1 Längsparken auf markierter Fläche mit Parkschein	1
-------------------------------------------------------	---

Bereich 11: Gerhard-Rohlf's-Straße

(zwischen Fährgrund und Bempohlstraße)

11.1 Längsparken mit Parkschein	41
---------------------------------	----

Bereich 12: Fährgrund

(zwischen Kirchheide und Lindenstraße)

12.1 Längsparken mit Parkschein	6
---------------------------------	---

Bereich 13: Lindenstraße

(zwischen Fährgrund und Haus Nr. 18)

13.1 Längsparken	9
Längsparken (18:00 bis 08:00 Uhr)	3
13.2 Privatparkplatz (Haus Nr. 1a + 1b)	ca. 50

Bereich 14: Fährer Flur

(zwischen Lindenstraße und Haus Nr. 10)

13.1 Längsparken auf der Fahrbahn	8
Längsparken (18:00 bis 08:00 Uhr)	2

130 kostenfreie Parkplätze
66 bewirtschaftete Parkplätze
107 private Stellplätze

Parkraumerhebung

Nr.	Bereich	Kapazität	09:00-10:00			13:00-14:00			18:00-19:00			22:00-23:00		
			regel-gerecht	regel-widrig	privat	regel-gerecht	regel-widrig	privat	regel-gerecht	regel-widrig	privat	regel-gerecht	regel-widrig	privat
1.1		19	6			7			7			14		
1.2	Schulkenstraße Nord	22	15			13			10			18		
1.3	(zwischen Weserstraße und Lindenstraße)	(13)			5			2			1			1
1.4		0 (4)		1			1			1		4		
2.1		0		1			1			1				
2.2	Schulkenstraße Süd (ab Weserstraße)	2 16	7			4			8			4		
2.3		(45)			0			0			0			0
3.1	Wohnmobilplatz (privat)	(12)			9			12			8			10
4.1	Ulrichs Hagen (zwischen Flaßdall und Schulkenstraße)	2	1			1			1			1		
5.1	Frobelstraße (zwischen Lemwerderstr. und Schulkenstr.)	2	1			2			2			2		
6.1	Lemwerderstraße	18	11	4		11	3		10	4		12	1	
7.1	Otto-Friese-Straße (von Lindenstraße bis Haus Nr. 18)	4	4			4			3			5		
8.1	Albrecht-Roth-Straße (zwischen Schulkenstraße und Haus Nr. 20)	30	24			19			18			20	1	
9.1	Weserstraße (zwischen Schulkenstraße und Haus Nr. 68)	0	0			0			0			0		
10.1	Bermpohlstraße (von Haus Nr. 23 bis Haus Nr. 16)	0 (1)	1	4		1	4		1	4		1	4	
11.1	Gerhard-Rohlf's-Straße (zwischen Fährgrund und Bermpohlstraße)	0 (41)	28			20			20			12		
12.1	Fährgrund (zwischen Kirchheide und Lindenstraße)	(6)	4			1			1			3		
13.1	Lindenstraße	9 (12)	11	2		9			8			9		
13.2	(zwischen Fährgrund und Haus Nr. 17)	(50)			27						13			4
14.1	Fährer Flur (zwischen Lindenstraße und Haus Nr. 10)	8 (10)	6			6			8			7		
	Summe	130 +66+107	86+33	12	41	76+22	9	31	75+22	10	22	96+16	6	15
	Freie Kapazität		32+33		66	45+44		76	45+44		85	78		92

Ruhender Verkehr

Im 200m-Radius gibt es:

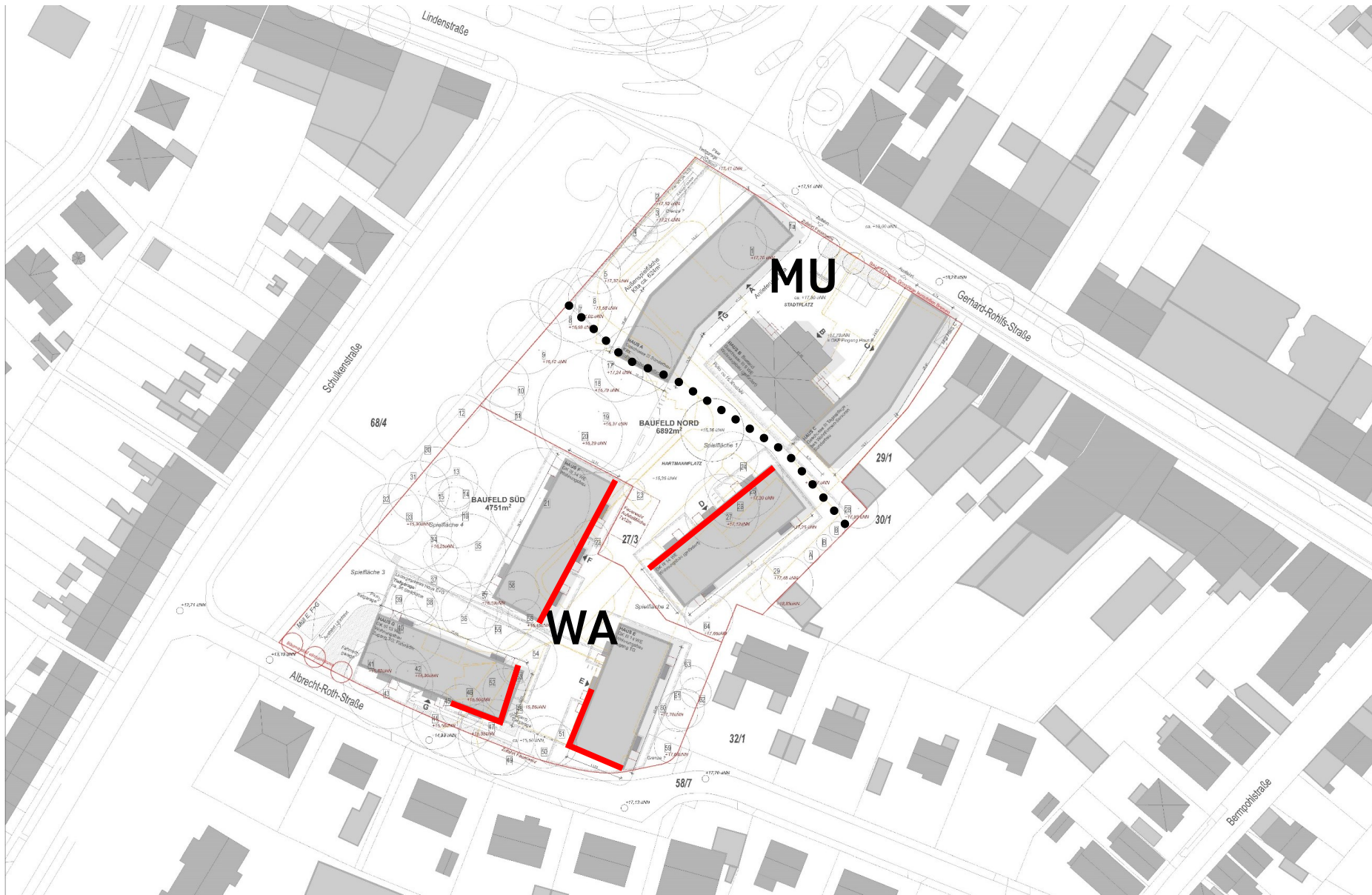
130 kostenfreie Parkplätze

66 bewirtschaftete Parkplätze

107 private Stellplätze



Parkraumerhebung



OKFF	Oberkante Fertigfußboden	OK FF	OK FF
OKRD	Oberkante Rohfußboden	OK FF	OK FF
UKFD	Unterkante Fertigdecke	OK RD	OK RD
UKRD	Unterkante Rohdecke	OK RD	OK RD
○ xx GNN	Kanaldeckel (Kontakthöhe Str. 10,76,27)	Fensterhöhen: OK RBR bis UK RST	
✦ xx GNN	Geländehöhen (gem. Adresse Provis. 10,06,20)	Tür- und Sturzhöhen: OK FF bis UK RST	
✦ xx GNN	Geländehöhen (gem. Adresse Provis. 02,08,20)	Lichte Raumhöhen: OK FF bis UKFD	

TÜREN / FENSTER	
T 30	Feuerhemmende Tür
T 90	Feuerbeständige Tür
DT	Dichte Tür
DTS	Dichte Tür selbstschließend
RS	Rauchdicht
IBO	im Betrieb offen

MATERIALIEN	
[Symbol]	Stahlbeton
[Symbol]	Stahlbeton Fertigteil
[Symbol]	Estrich
[Symbol]	Mauwerk
[Symbol]	Wärmedämmung weich/hart
[Symbol]	Holz
[Symbol]	Stahl
[Symbol]	Stein
[Symbol]	Gips/Putz
[Symbol]	Abbruch
[Symbol]	Baum Bestand
[Symbol]	Baum Abbruch
[Symbol]	Baum Neupflanzung

BAUTEILE	
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöschposten
FBF	Feuerwehrbedienfeld
ELT	Elektro
BE	Bodeneinlauf

ÄNDERUNGEN			
Index	Datum	gez.	Änderungen

**HARTMANNSTIFT
VEGESACK**

VORABZUG 16.09.20

Gerhart-Rohlfis-Straße 48A, 28757 Bremen

VORENTWURF
Planungsphase

ARCHITEKT	LP 2
Gewerk	Stand Planung
HMS-A2-0001-LP01 200916	VA
Plannummer	Index

Hartmannstift Lageplan Gesamt

Planname		
Maßstab	1:500 gez.	SBS
Blattgröße	DIN A1 Datum	xx.xxxx

Bauherr

**Projektgesellschaft
Hartmannstift GmbH & Co.KG**

Konsul-Smidt-Str. 50-52
28217 Bremen
Telefon +49 421 52250

Freigabevermerk:

Architekt

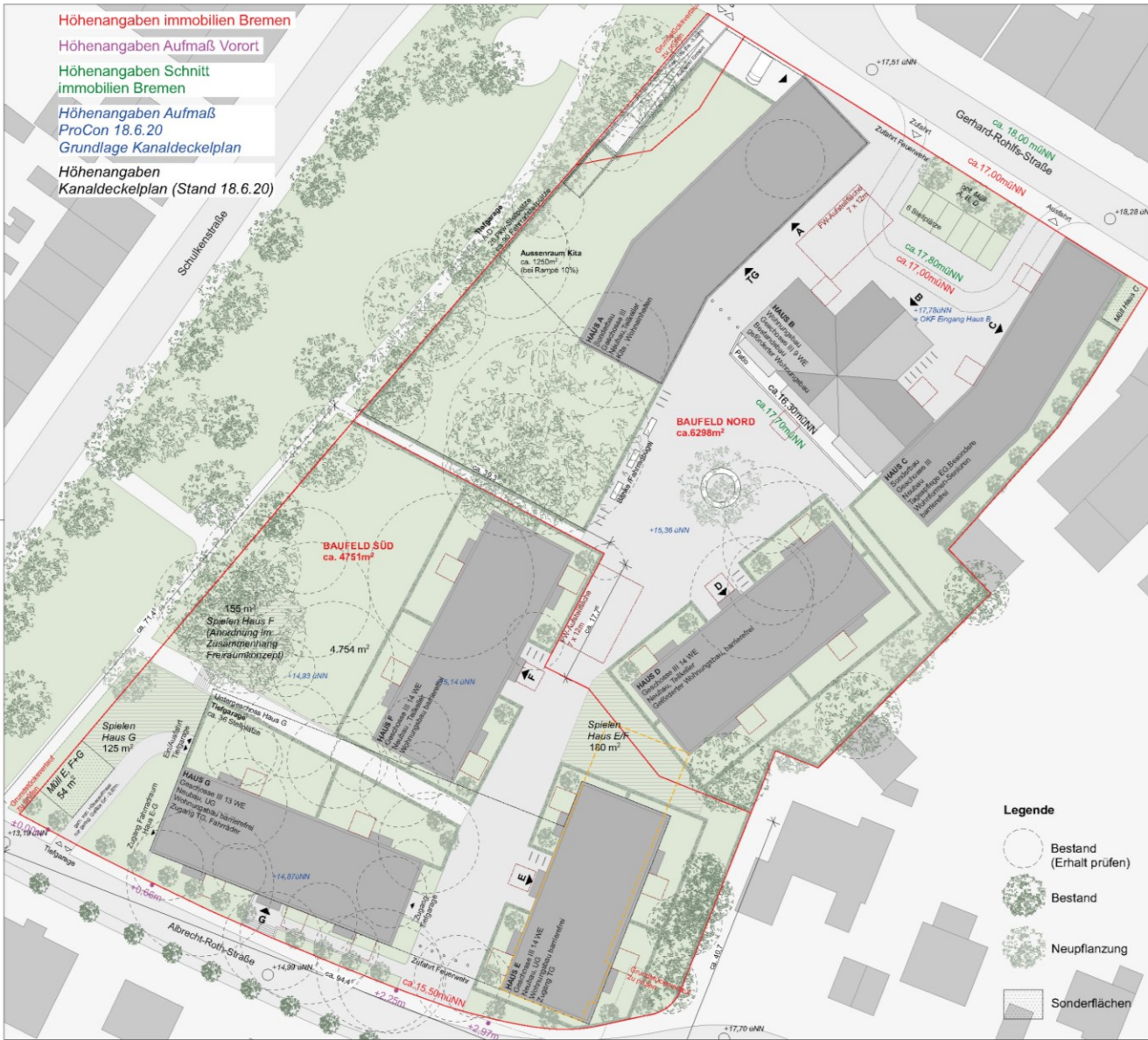
SCHÖNBORN SCHMITZ

Schönhauser Allee 167B
10435 Berlin
Telefon +49 30 86336444
Telefax +49 30 89374852

Freigabevermerk:



Schönborn Schmitz Architekten



Höhenangaben Immobilien Bremen
 Höhenangaben Aufmaß Vorort
 Höhenangaben Schnitt Immobilien Bremen
 Höhenangaben Aufmaß ProCon 18.6.20
 Grundlage Kanaldeckelplan
 Höhenangaben Kanaldeckelplan (Stand 18.6.20)

- Legende**
- Bestand (Erhalt prüfen)
 - Bestand
 - Neupflanzung
 - Sonderflächen

**HARTMANNSTIFT
 VEGESACK
 VORABZUG LP 2
 01.07.20**

Gerhard-Rohlf's-Straße 48A, 28757 Bremen

VORENTWURF

Planungsphase	LP 2
ARCHITEKT	Stand Planung
Gewerk	Stand Planung
HMS-A2-0001-LP01 LAGE-200701	-
Plannummer	Index
Lageplan Gesamt	
Plannamen	
Maßstab	500 gez. SBS
Blattgröße	DIN A3 Datum xx.xx.xx

ÄNDERUNGEN

Index	Datum	gez.	Änderungen
.	.	.	.

Bauherr

**Projektgesellschaft Hartmannstift
 GmbH & Co. KG**

Konsul-Smidt-Str.50-52
 28217 Bremen
 Telefon +49 421 52250

Architekt

SCHÖNBORN SCHMITZ

Schönhauser Allee 167B
 10435 Berlin
 Telefon +49 30 86336444
 Telefax +49 30 89374852

XXX

XXX

XXX

XXX

Telefon +49 XXX