

Bebauungsplan 2517 Könecke / Coca-Cola

Sachstand zur Sitzung des Beirates Hemelingen am 22.09.2021

Kurze Rückschau

Luftbild des Plangebietes mit Umgebung



Städtebauliche Studie (2017/2018)



Städtebauliche Studie

(Zusammenfassung)

Revitalisierung der
ehemaligen Industrieflächen
von Könecke und Coca-Cola
in Bremen Hemelingen

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Hilfen



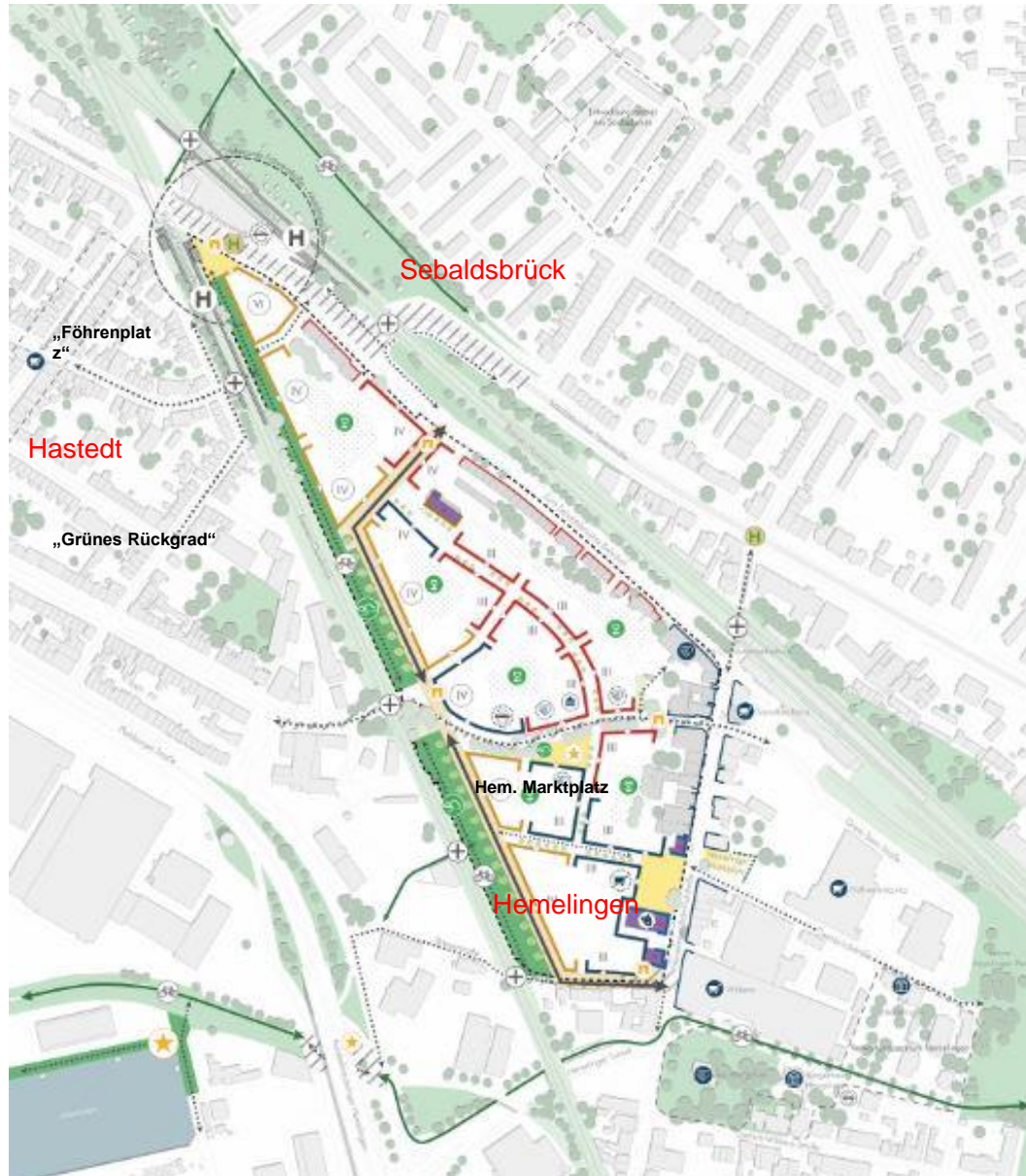
WFB Wirtschaftsbüro
Freie Hansestadt Bremen



Schlaglichter aus Bürgerbeteiligung

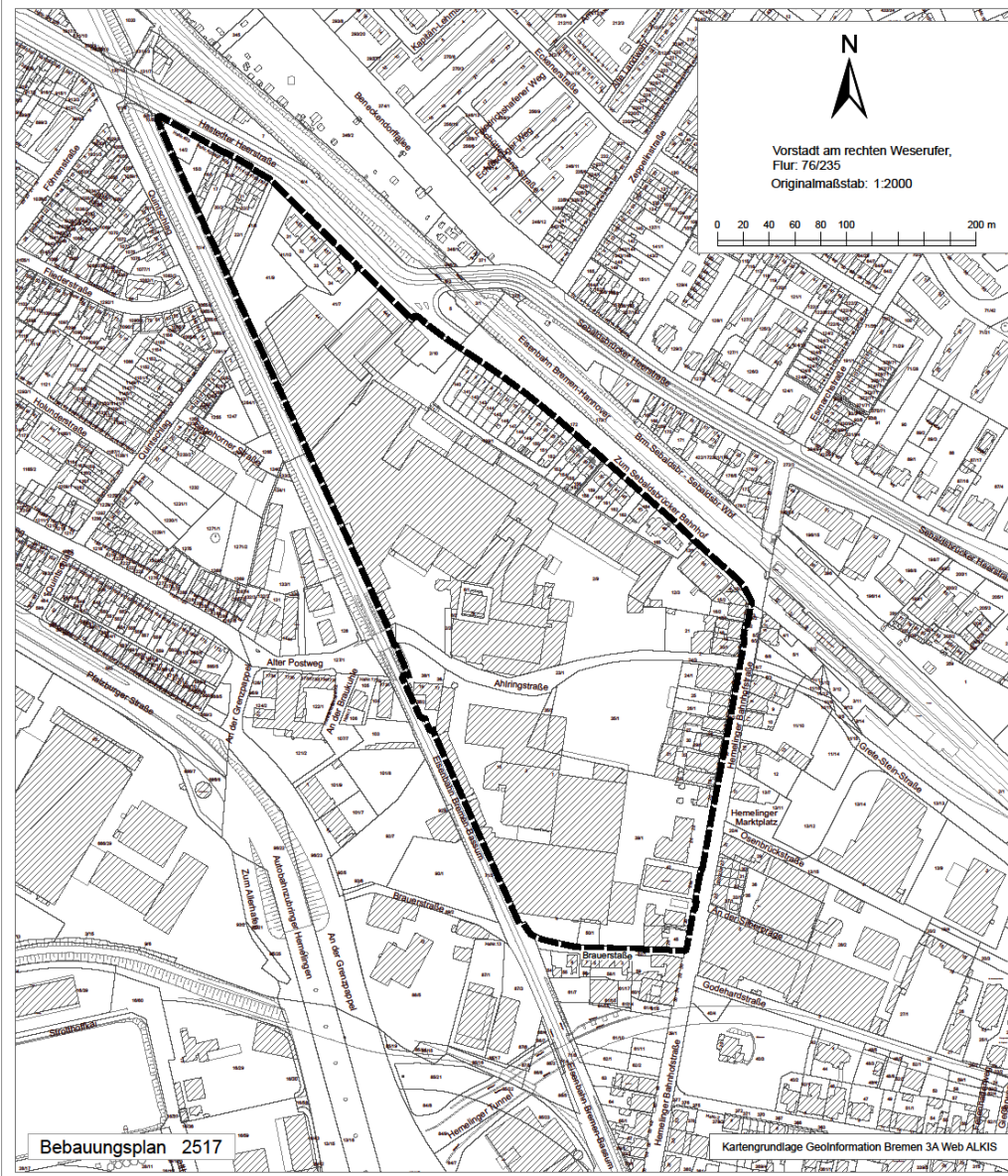


Kernaussagen der städtebaulichen Studie



- **Stärkung** des Hemelinger Zentrums
- **Wohnen + Gewerbe + Einzelhandel**
- **Vernetzung** der Ortsteile
- **Aufwertung** der Hemelinger Bahnhofstr. mit neuem Marktplatz
- **Verdichtete** mehrgeschossige Bauweise
- **Grünes „Rückgrad“** entlang der Bahntrasse (Adressenbildung)
- **Städtebauliche Akzentuierung** des geplanten Haltpunktes Föhrenstraße
- Schaffung neuer **attraktiver öff. Räume**

B-Plan (Abgrenzung des Plangebietes)



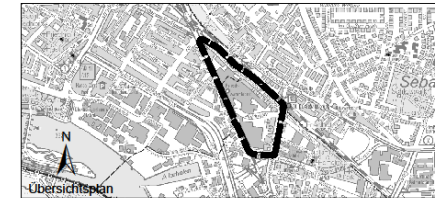
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Übersichtsplan zum

BEBAUUNGSPLAN 2517

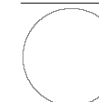
für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen und Hastedt
zwischen Hemelinger Bahnhofstraße, Zum Sebalds-
brücker Bahnhof, Hastedter Heerstraße, Bahnstrecke
Bremen - Bassum und Brauerstraße

(Bearbeitungsstand: 22.01.2019)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom vorgelegen.
Bremen,

.....
Vorsitzender

.....
Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im
Internet am

Bearbeitet: Risch
Gezeichnet: Scharf 22.01.2019

Bebauungsplan

2517

Verfahren: Wirth

Bebauungsplan 2517

Kartengrundlage Geoinformation Bremen 3A Web ALKIS

Rahmendaten: ca. 8,0 ha industrielle Brache, davon ca. 3,3 ha „Coca-Cola“ sowie ca. 4,4 ha „Könecke“ (ca. 70 % des Plangebietes)

Planaufstellungsbeschluss B-Plan 2517: 21. März 2019

Planungsziele:

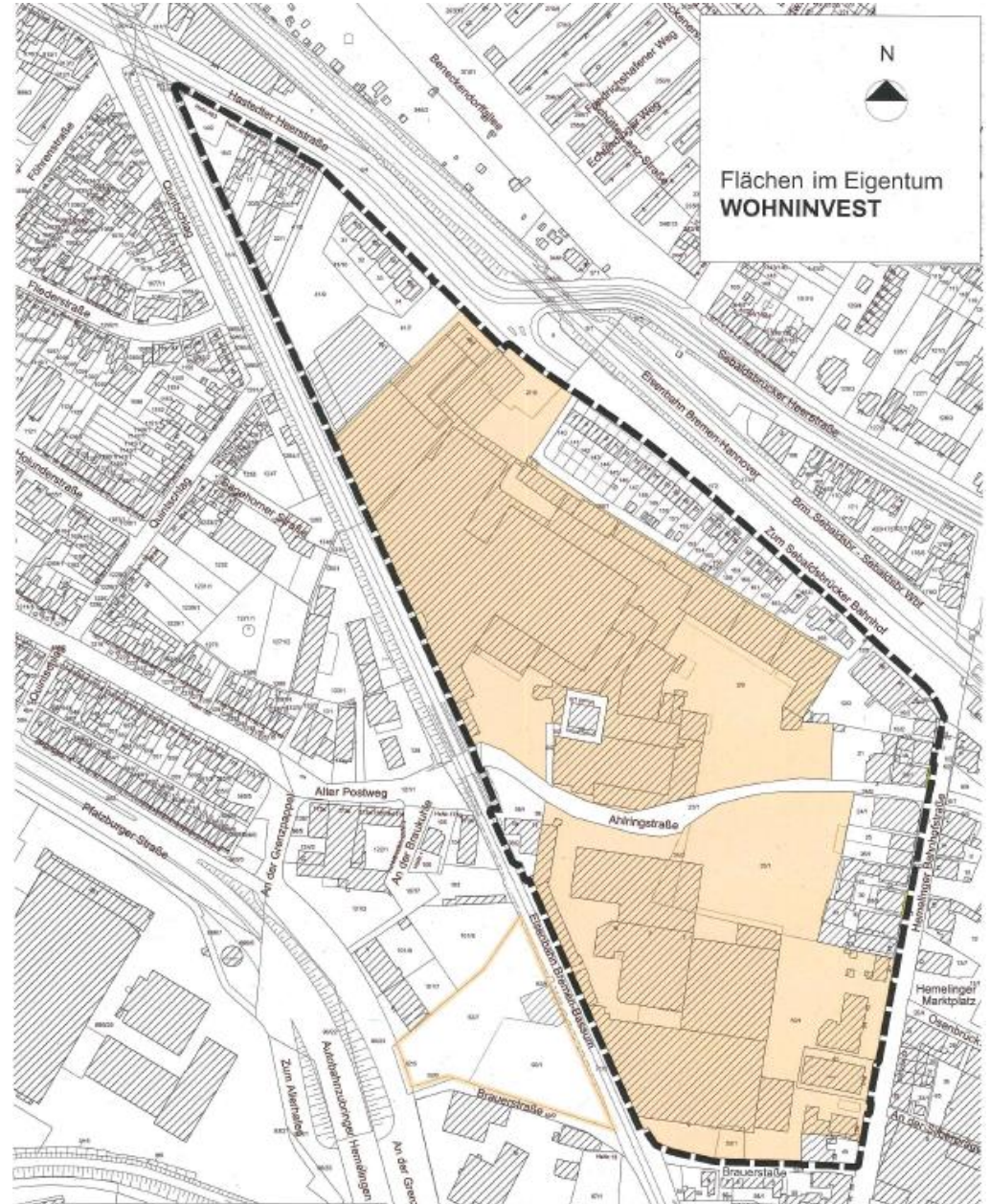
- Stärkung Stadtteilzentrum Hemelingen
- Entwicklung urbaner, gemischter Strukturen in verdichteter Bauweise
- Minimierung Autoverkehre, Lärmschutz zur Bahn, ruhiger Innenbereich, neuer Stadtplatz, Städtebauliche Akzente, Grünanlagen

Plansicherung: Veränderungssperre, Vorkaufsortsgesetz

Eigentum Wohninvest

Fläche Coca-Cola seit Ende 2019

Fläche Könecke seit Frühjahr 2021



Aktueller Stand der Planung

Gutachten:

- Geruch abgeschlossen
- Altlasten derzeit in Bearbeitung
- Lärm erste Untersuchungen liegen vor,
abschließende Aussagen auf Grundlage
eines konkreten städteb. Entwurfes
- Verkehr derzeit in Bearbeitung

Städtebauliche Konzeption:

- Bereich Coca-Cola: derzeit in der Abstimmung (*Vorstellung des Entwurfes durch Wohninvest*)
- Bereich Könecke: in Vorbereitung, Klärung der zukünftigen Nutzungen sowie konkreten städtebaulichen Konzeption über ein Wettbewerbsverfahren

Gemeinsame städtebauliche Absichtserklärung

-Regelungsinhalte-

(1) Vorbemerkung und Planungsziele

- Bekenntnis zur Umsetzung der formulierten Planungsziele

(2) Grundstückssituation

(3) Abstimmung mit Politik und Öffentlichkeit

(4) Beteiligte Planungsbüros sowie Kostenverteilung für Planung und Gutachten

(5) Nutzungsschwerpunkte und Vorgaben

- Teilbereich Süd (Coca-Cola): aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hemelinger Stadtteilzentrum und zur Hemelinger Bahnhofstraße schwerpunktmäßig Wohnbauflächen und Einzelhandelsnutzungen sowie Gastronomie und Dienstleistungen in angemessenem Umfang
- Teilbereich Nord (Könecke): Mischung aus Wohnen, Gewerbe (z.B. Startups, Gründungen, Dienstleistungen, wohnverträgliches Handwerk), Freizeit, Bildung und ggf. hybriden Nutzungen („produktive Stadt“)

(6) Bruttogeschossflächen und Gebäudehöhen

- Vorgaben zur maximalen Bruttogeschossfläche und Höhe der Baukörper. Einigung auf Vorzugsvariante 32 nach Variantenvergleich.

(7) Qualifizierung des Quartiersplatzes

- Alternativenentwicklung (Mehrfachbeauftragung) zur Platzgestaltung sowie Fassadengestaltung der Randbebauung

(8) Wettbewerb für den Teilbereich Nord

- Programm- und Konzeptwettbewerb mit mind. 5 Büros. Einbeziehung der benachbarten, angrenzenden Grundstücke, insbesondere auch der Flächen um den geplanten Haltepunkt an der Föhrenstraße.

Grundlage für die Bauleitplanung

(9) Klimaschutz und Energie, Grün- und Freiflächen, Mobilität

- erneuerbare Energien zur Wärmeversorgung
- KfW-Standard 40
- Errichtung von PV-Anlagen
- Dachbegrünung
- Mobilitätskonzept (Verkehrsvermeidung, Stärkung Radverkehr)
- Regenwasser
- Durchgrünung

(10) Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag

- Unterhaltungskosten für öff. Grünanlagen
- Übernahme der Straßenverkehrsflächen durch die Stadtgemeinde

(11) Abschließende Regelung im Bebauungsplan

(12) Vorkaufsortsgesetz

(13) Zügiger Planungsprozess