



Neubau eines Leistungszentrums für den SV Werder Bremen in der Pauliner Marsch

Workshop 7

8. Mai 2023



BPW Stadtplanung

- Stadtentwicklung
- Bauleitplanung
- Städtebau
- Wettbewerbsbetreuung
- Stadtforschung
- Partizipation
- Regionalentwicklung



Dipl.-Ing. Nicole Braun
Stadtplanerin, Bauassessorin

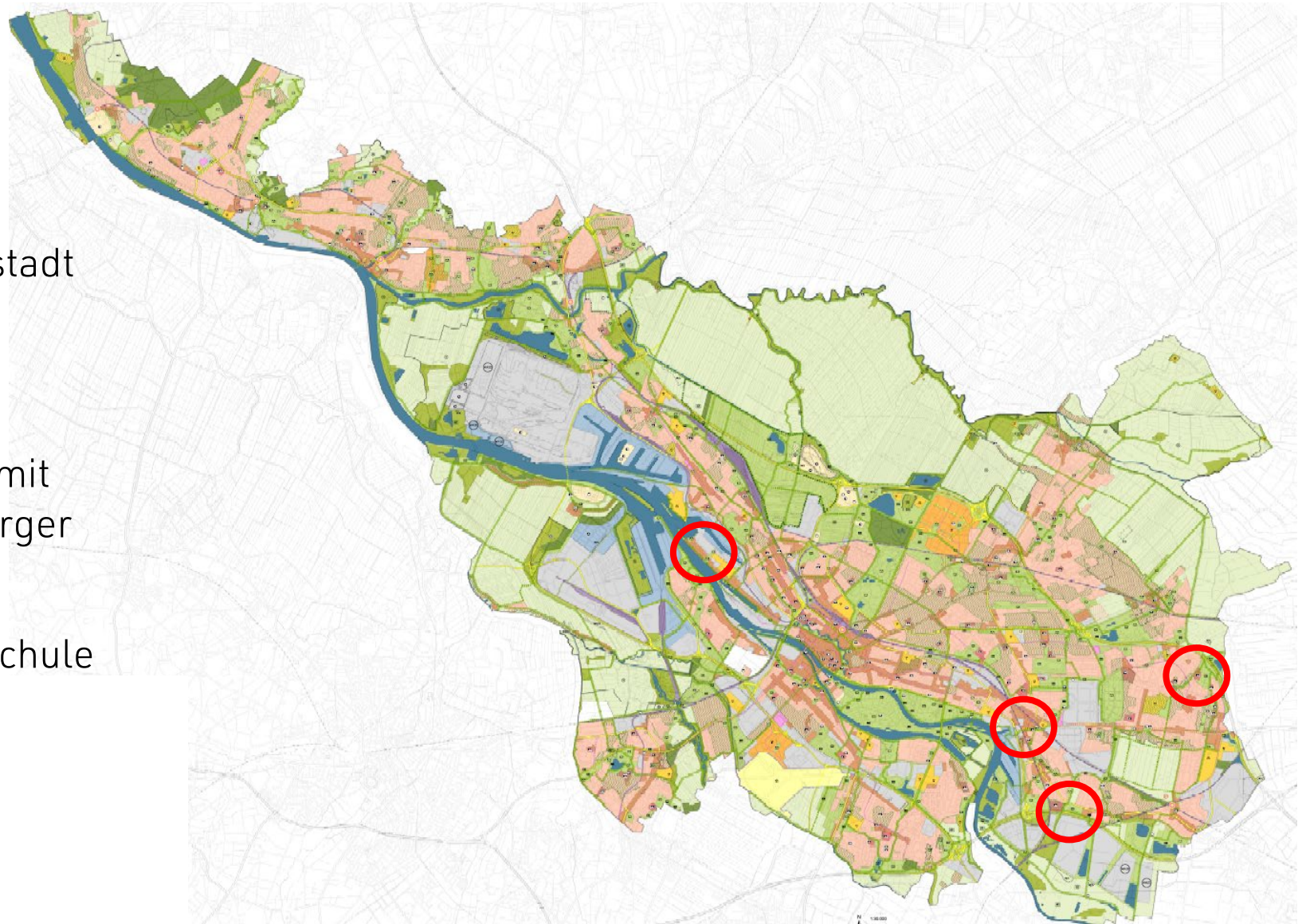


Dipl.-Ing. Lars Lemke
Stadtplaner, Bauassessor

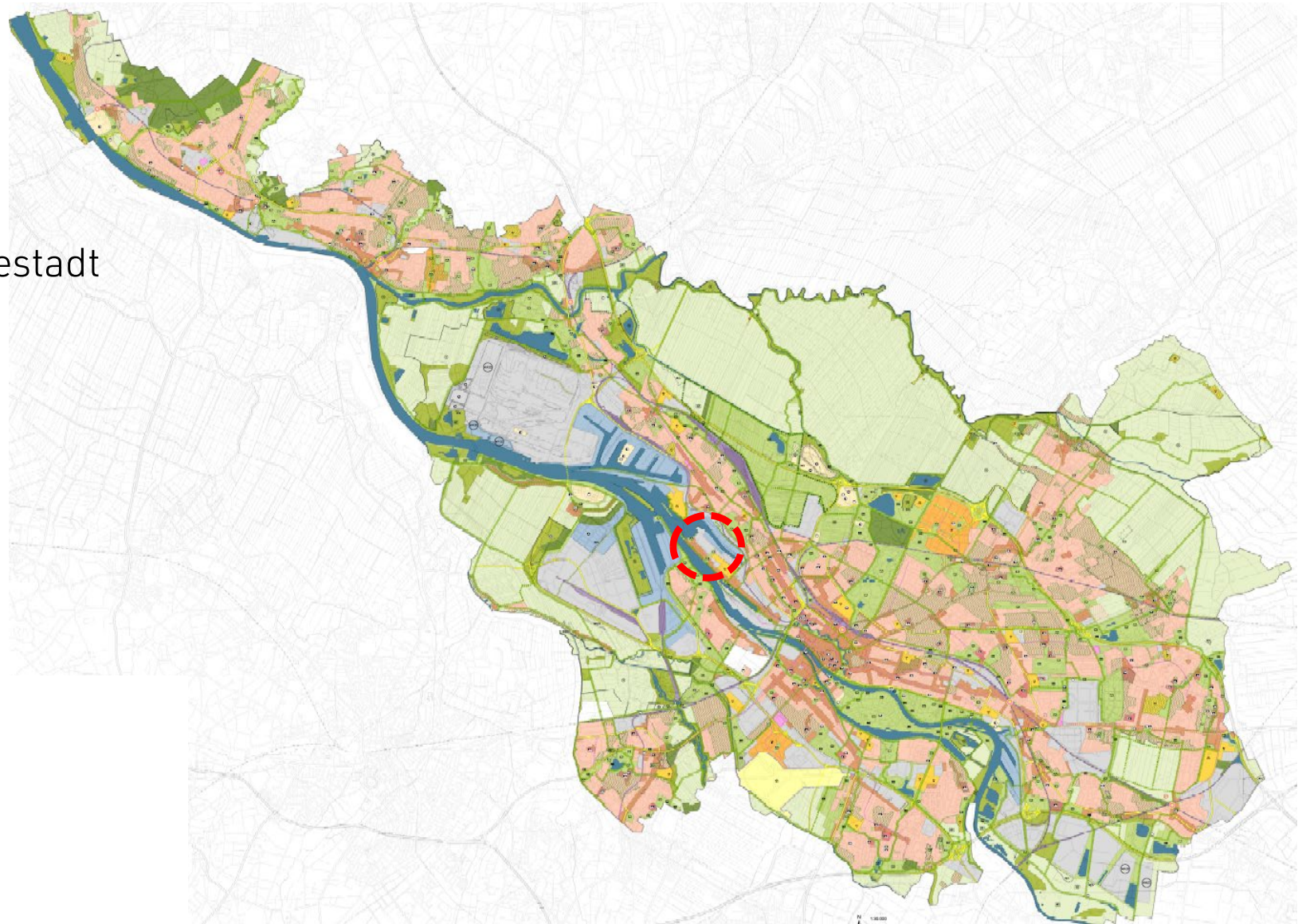
- Planungsrechtliche Betrachtung weiterer Standortalternativen (Nennung von Anwohnenden der Pauliner Marsch)
- Standort Pauliner Marsch / Rückfragen zur Bewertung

Ablauf

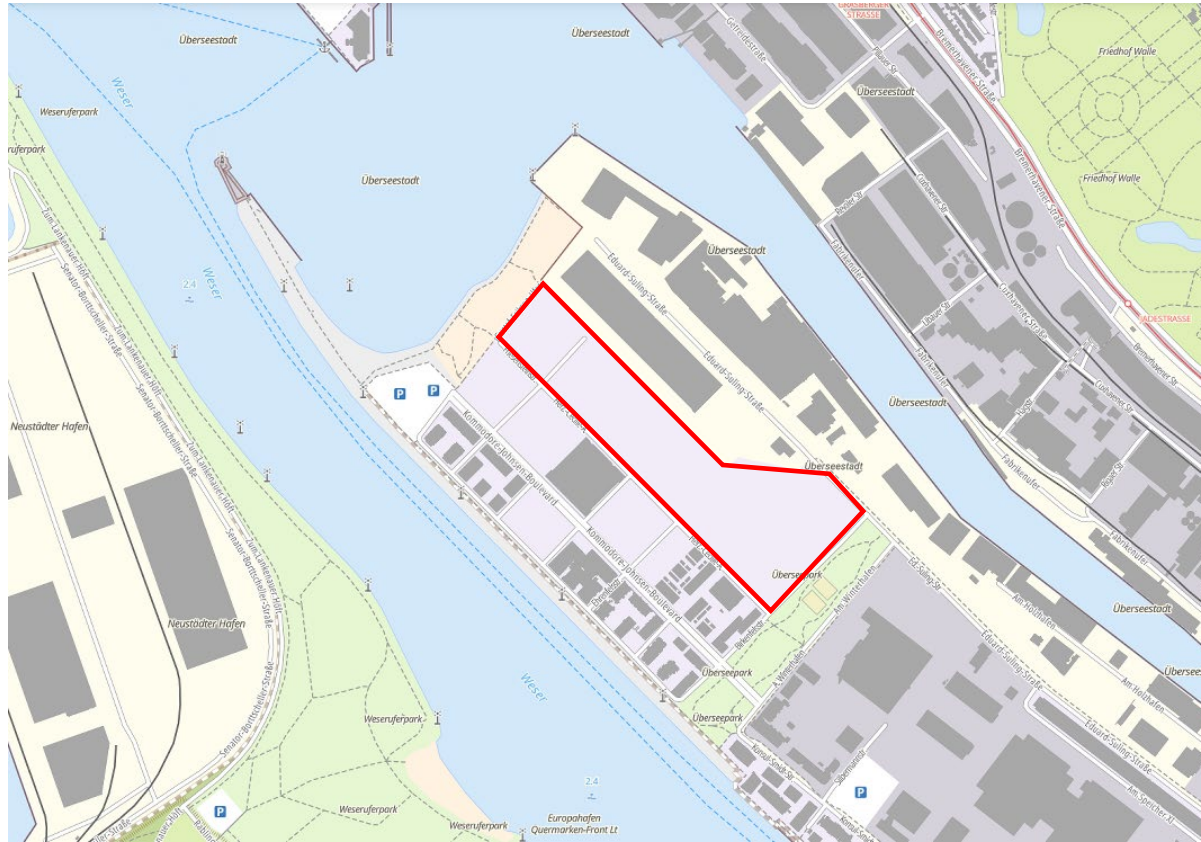
- 3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)
- Tamra-Park Hemelingen
- Bezirkssportanlage Hemelingen mit AWO-Übergangwohnheim Arberger Heerstraße
- Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



- 3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



3. / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



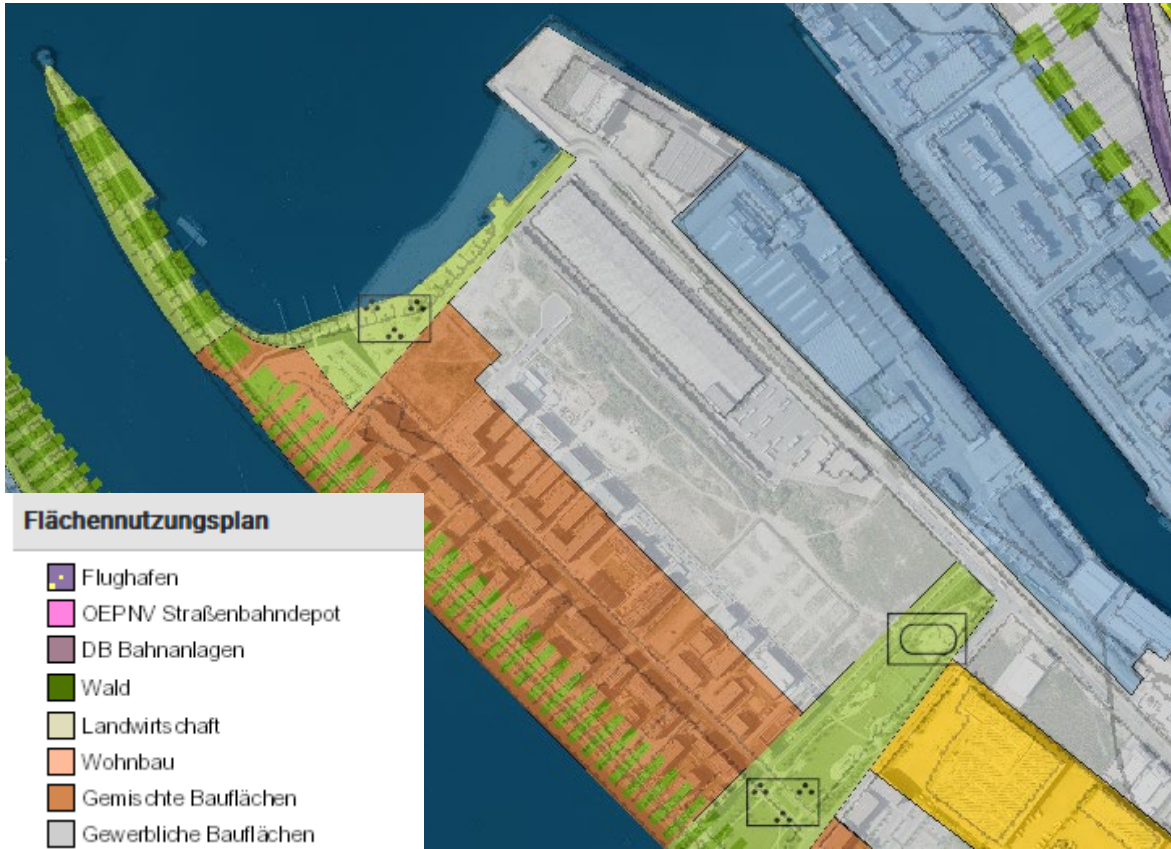
Liegenschaftskarte Bremen (Quelle GeoInformation)

rd. 8 ha Größe, aktuell in Teilen Unterkünfte für Geflüchtete



Orthofoto 2021 (Quelle GeoInformation)

3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



Flächennutzungsplan Bremen



Bebauungsplan 2335 (Gewerbegebiet)

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- M1 Mischgebiete
 - GE Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ Grundflächenzahl
 - OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN
 - OK 20,0 m als Höchstmaß
 - OK 22,0-26,0 m als Mindest- und Höchstmaß
 - UK Höhe der Unterkante in Metern über NN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- a abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungsfläche
 - Flächen für Bahnanlagen
- GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, z.T. Gewässer)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Eintragung von Besondereigenschaften (Elemente), die dem Dienstnutz unterliegen
 - Eintragung von Besondereigenschaften (Elemente), die dem Dienstnutz unterliegen
 - Bei Überschreitung der Höhe von 100m über Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch die anderen Höhenmass ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß §14 bzw. 18 des LuftVG einzuholen.
 - Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtsschiffen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Störfeldern durch Brandbildung, Belegungen oder andere Verfahren oder behördl. Wirtschaftsbewertung in Verbindung mit Schiffbauarbeiten ist unzulässig.
- HIWEIFE**
- Im Plangebiet ist mit Komplexität zu rechnen.
 - Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Bewertung der Komplexität durchzuführen.
 - Im gesamten Planbereich ist mit besonderen Auflagen zu rechnen, die vorerst nicht abschließend festzulegen können. Wegen des Stützpunktkennzeichens der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von besonderen Anforderungen nicht zugeordnet werden. Sofern Auskünfte an der Stelle erteilt, ist dieses gemäß den Anforderungen an die schriftliche Bewertung von besonderen Bauweisen und Anlagen der Landesbergbauverwaltung (LACA) bzw. im Einklang mit dem Kreisbauamt und dem Kreisbauamt zu vereinbaren oder zu erläutern.
 - Es ist vorgesehen, die dargelegte geplante Dichte in einem wasserrechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren zu sichern.
 - (Die Karte ist geplanzt.)
 - Im Plangebiet befindet sich eine nach BauNVO § 10 Abs. 2 Nr. 10 besonders gefährliche Stummweidenrinne. Aufgrund besonderer Umstände (Baugrunderhalt) gemäß Art. 50c der Niedersächs. Verfassung ist es erforderlich, dass der Bau beginnt vor Beginn des Bauseinschlags (i.d.R. Anfang März) bzw. nach Beendigung des Bauseinschlags (i.d.R. Anfang April) zu erfolgen hat. Alternative können vor Beginn der Baustellengrubenarbeiten durchgeführt werden, um so einen Baubeginn während der Winterzeit zu ermöglichen. Einzelheiten dazu sind im Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren zu vereinbaren, bevorzugen.

3. / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)



3. / 4. Reihe Hafenkante: Zielsetzung Entwicklung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen im Sinne des Leitbildes der „Produktiven Stadt“
zudem weitergehende Straßenbahnführung angedacht

Aufgaben- und Leistungsbeschreibung

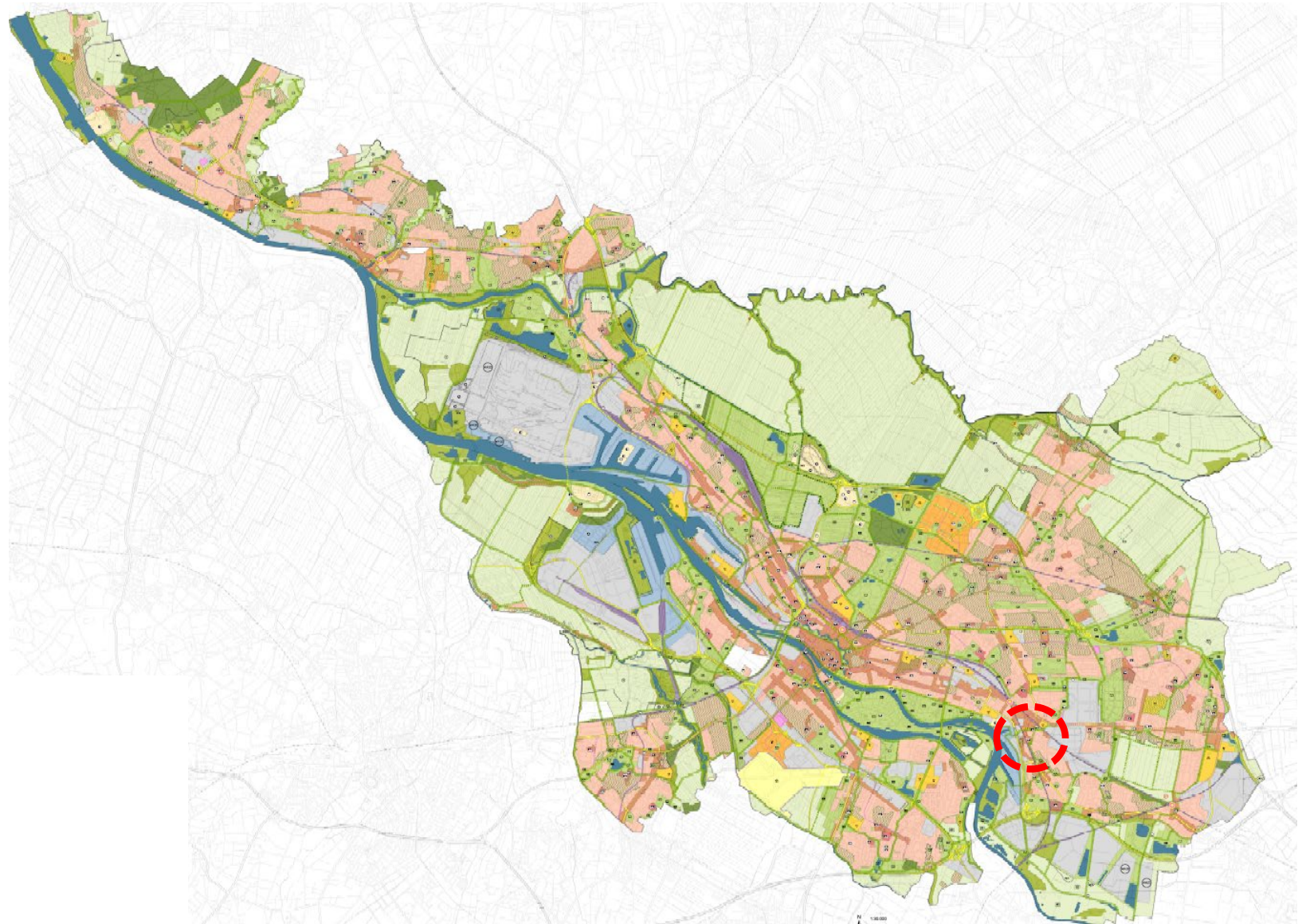
Piek 17 - Entwicklungsbereich Hafenkante und Kühlhausnase, Überseestadt Bremen

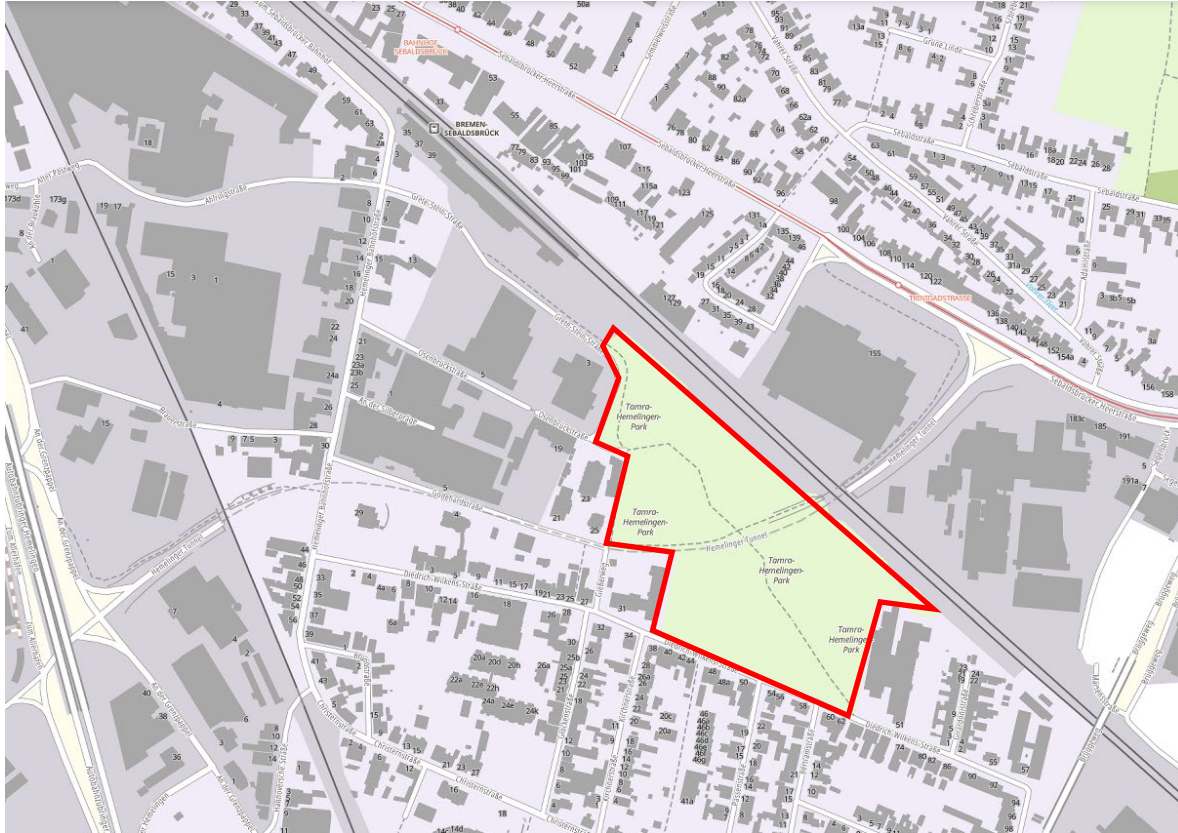


Anstehender Architektenwettbewerb

3 / 4. Reihe Hafenkante Überseestadt (Herzogin Cecilie-Allee)

- Tamra-Park Hemelingen





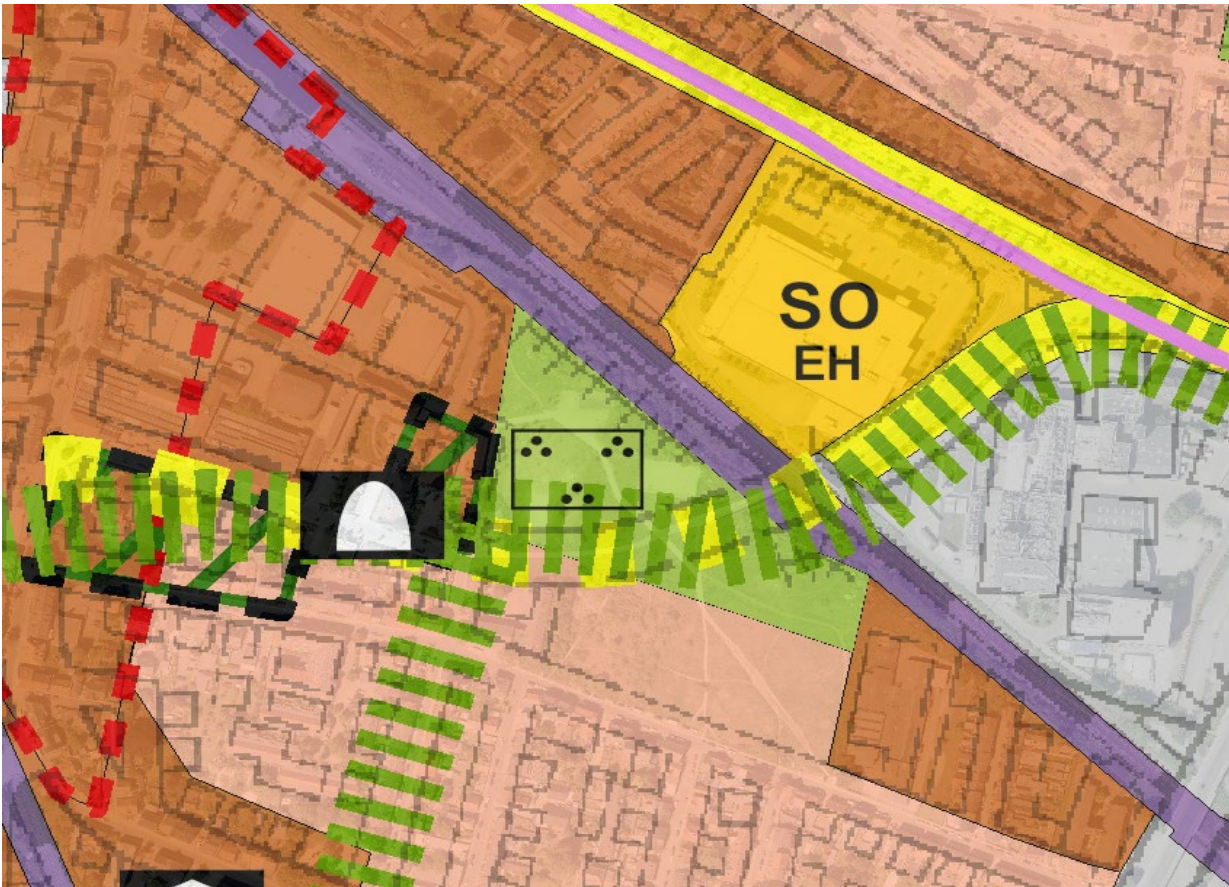
Liegenschaftskarte Bremen (Quelle GeoInformation)

rd. 4 ha Größe



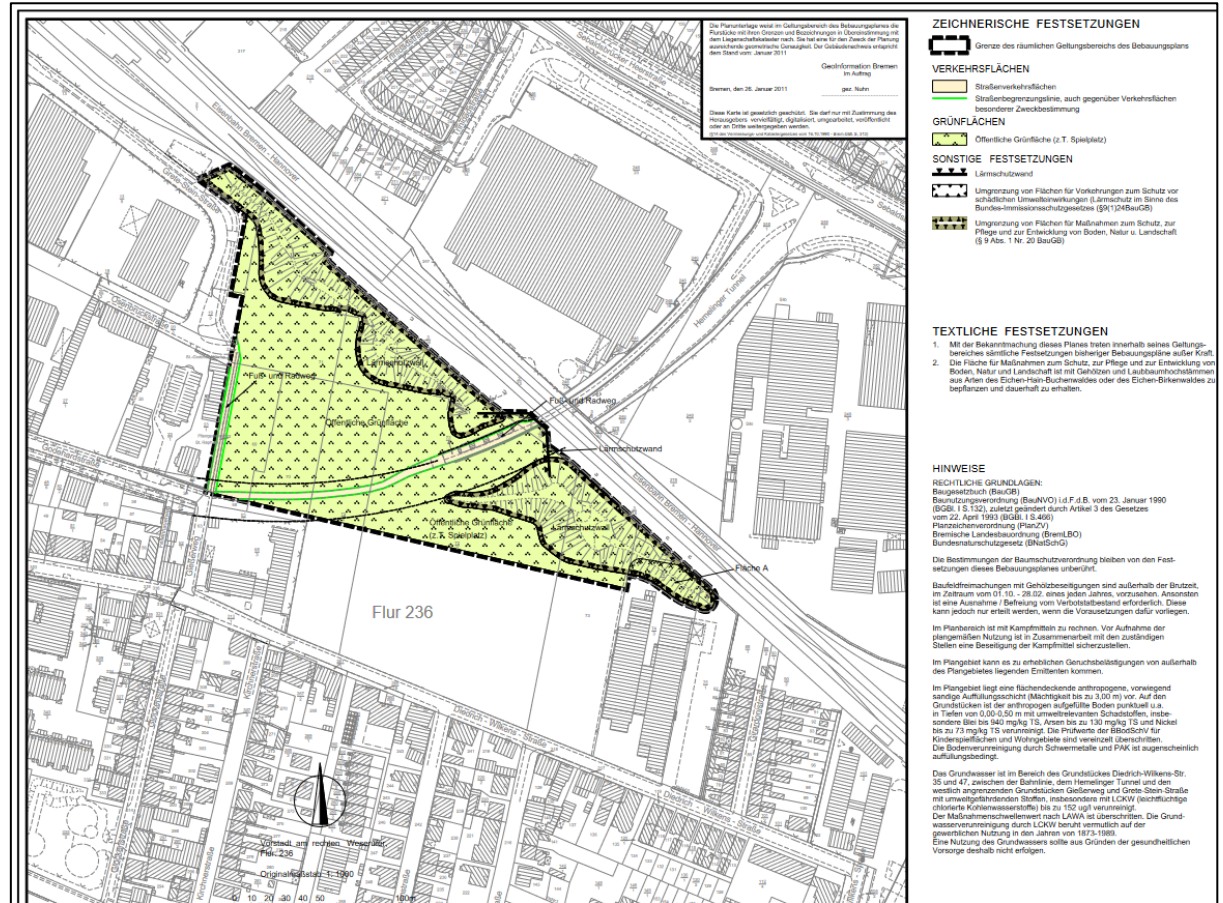
Orthofoto 2021 (Quelle GeoInformation)

Tamra – Park Hemelingen



Flächennutzungsplan Bremen

- Tunnel
- Grünverbindungen - Sicherung
- Parkanlage

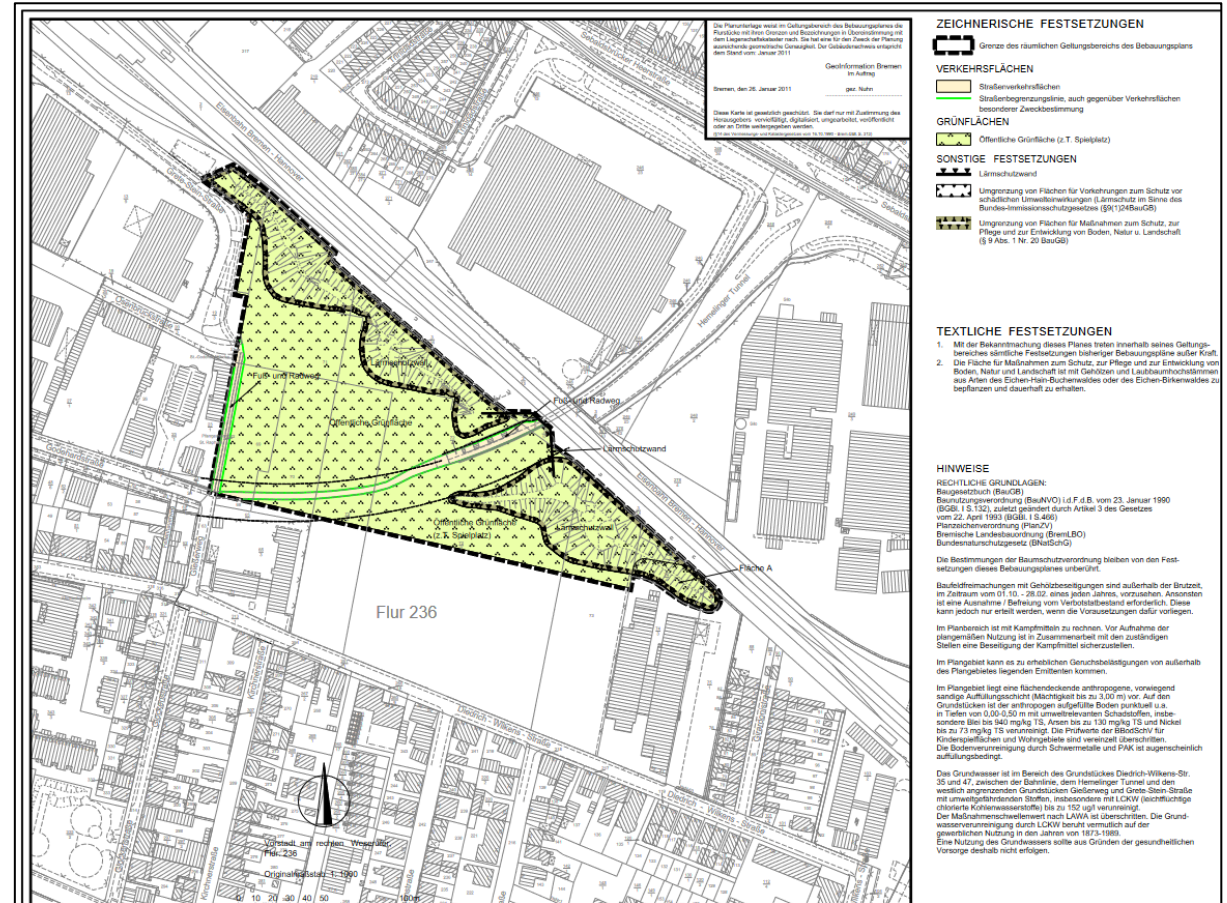


Bebauungsplan 2415 A (Öffentlich Grünfläche z.T. Spielplatz)

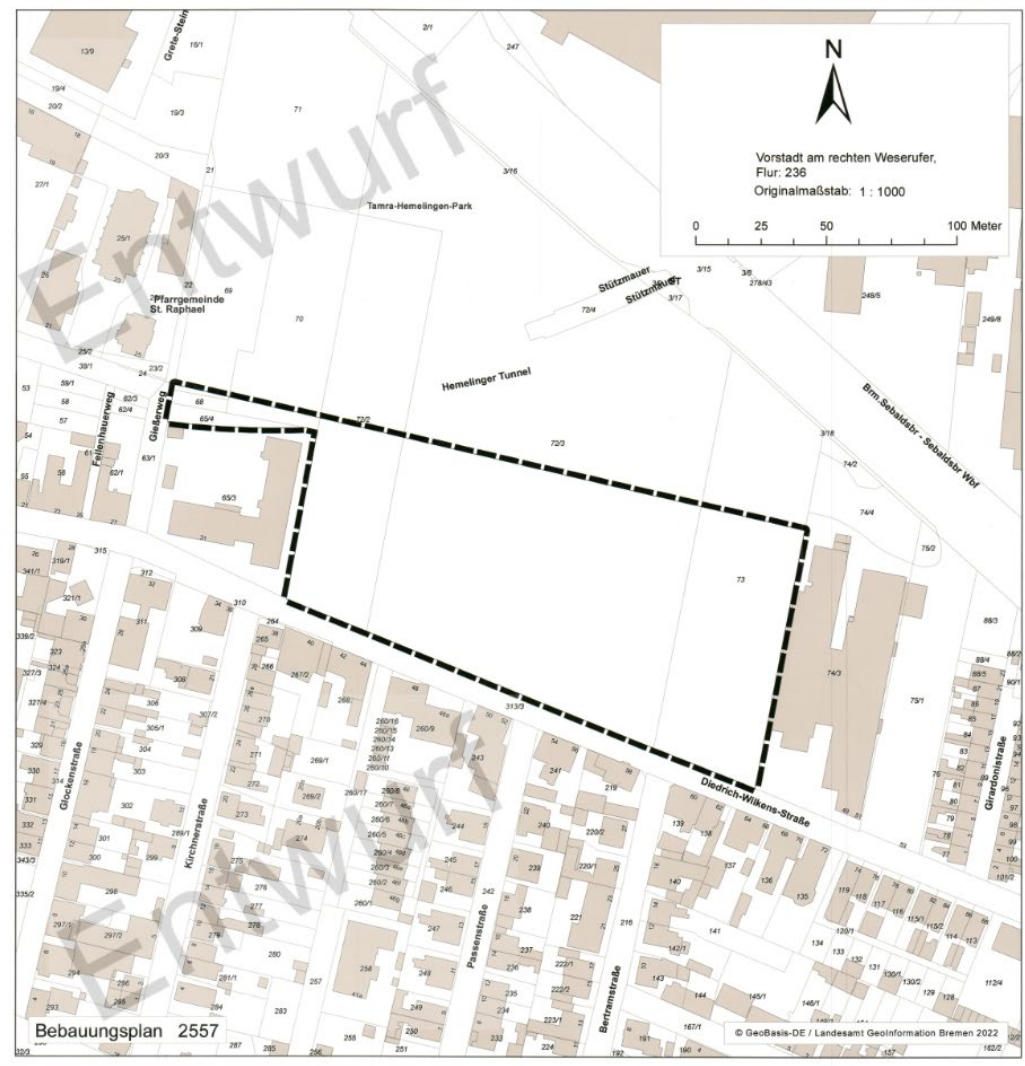
Zielsetzung Bebauungsplan 2415 A:

„In Hemelingen gibt es ein erhebliches Defizit an öffentlichem Grün. Die bereits im Bebauungsplan 2162 festgesetzten „Pocketparks“, der Spielplatz und die begrünte Lärmschutzverwallung sollen daher zusammengefasst und zu einer zusammenhängenden Grünanlage entwickelt werden.

Die Finanzierung der Grünanlage über Sanierungsmittel ist gesichert, die Umsetzung kann daher zügig erfolgen.“



Bebauungsplan 2415 A (Öffentlich Grünfläche z.T. Spielplatz)



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
 Übersichtsplan zum
BEBAUUNGSPLAN 2557

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen,
 zwischen Diedrich-Wilkens-Straße, Gießberg,
 dem Tamra-Hemelingen-Park und westlich der
 Bebauung Girardonstraße

(Bearbeitungsstand: 09.11.2022)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für Entwurf und Aufstellung
 Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
 Stadtentwicklung und Wohnungsbau
 Bremen, *Beate Meier*
 Im Auftrag *Beate Meier*

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Mobilität, Bau und
 Stadtentwicklung
 bei Ihrem Planaufstellungsbeschluss vom *12.01.2023* vorgelegen.
 Bremen, *12.01.2023*

Ulrich
 Vorsitzender

Bekanntmachung gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch in
 Verbindung mit § 2 Satz 1 Bremisches Bekanntmachungsgesetz durch
 Bereitstellung im Internet am *12.01.2023*

Bearbeitet: Kaal
 Gezeichnet: Schlüter 09.11.2022 **Bebauungsplan**

Verfahren: Brünjes **2557**

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 2557 (12.01.2023)

Ziel der Entwicklung einer weiteren
 öffentlichen Grünfläche für den Tamra-
 Park, da in Hemelingen eine
 Unterversorgung mit Grünflächen
 besteht.

Der Tamra-Hemelingen-Park



Ein Platz der Freundschaft

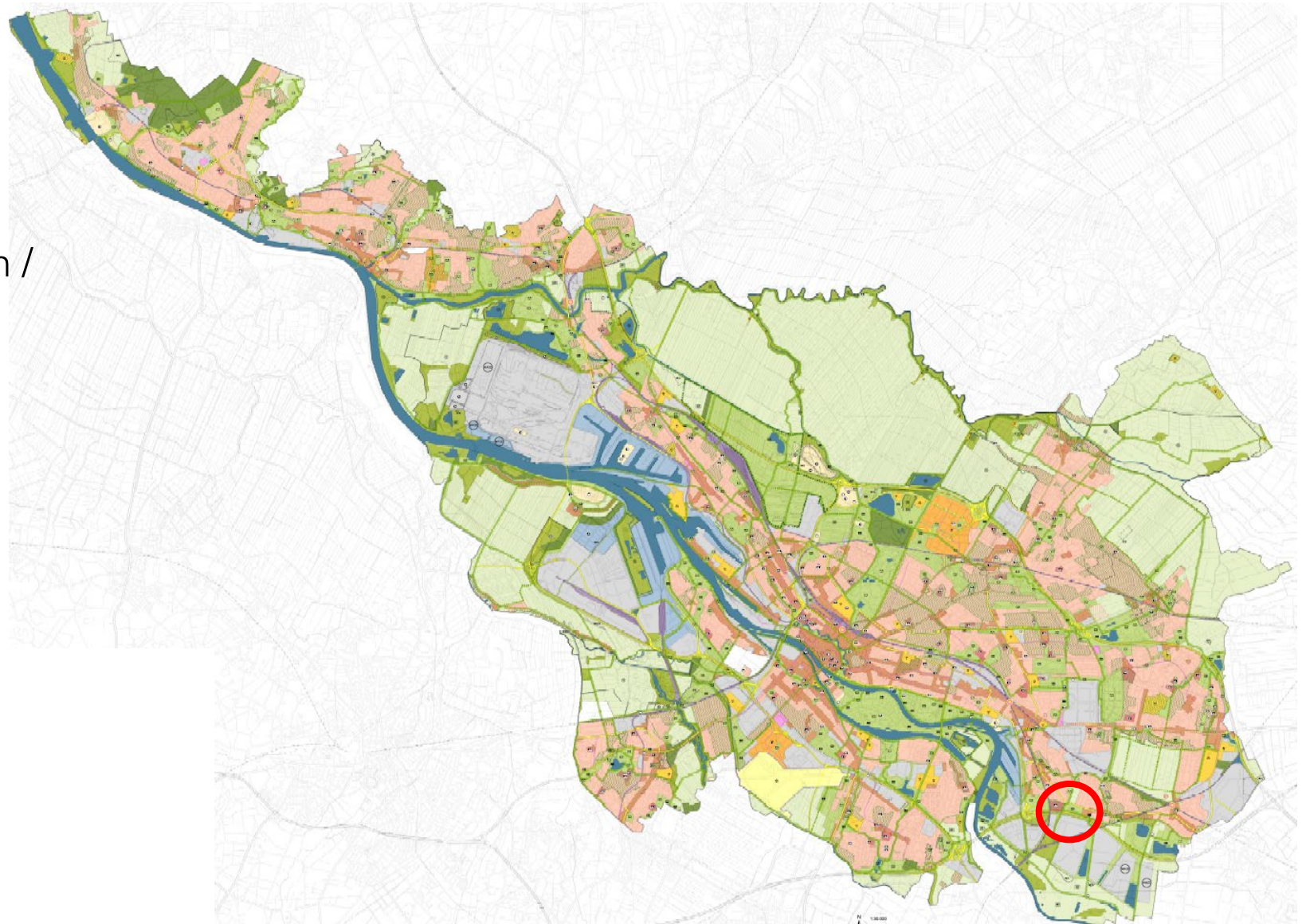
Quelle: Hemelingen Marketing e. V.

Aus der Städtepartnerschaft zwischen Tamra, einer arabischen Gemeinde in Israel, und Hemelingen entstand Ende 2013 ein Symbol der Verbundenheit.

Quelle: <https://www.bremen.de/leben-in-bremen/parks-in-bremen/der-tamra-hemelingen-park>

Um die 20-jährige Partnerschaft mit der arabischen Gemeinde Tamra zu würdigen, beschloss der Beirat Hemelingen 2013, die bestehende Grünfläche Tamra-Hemelingen-Park zu taufen. Die Anlage liegt auf dem ehemaligen Nordmende Firmensitz. Sie besteht aus Grünflächen, einzelnen Bäumen, einer Bühne für Veranstaltungen, sowie mehreren Spielmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene.

- Bezirkssportanlage Hemelingen / AWO Übergangwohnheim



Bezirkssportanlage Arberger Heerstr. / AWO Übergangwohnheim



Liegenschaftskarte Bremen(Quelle GeoInformation)



Orthofoto 2021 (Quelle GeoInformation)

Bezirkssportanlage Arberger Heerstr. / AWO Übergangwohnheim



Flächennutzungsplan Bremen: Grünflächen „Sportplatz“



rd. 9 ha Größe

Aktuelle Nutzung:

- Bezirkssportanlage (u.a. für die Vereine SV Hemelingen, SG Bremen-Ost, FUMS United)
- AWO-Übergangwohnheim „Grünes Dorf“



Quelle: GeoInformation Bremen 2021

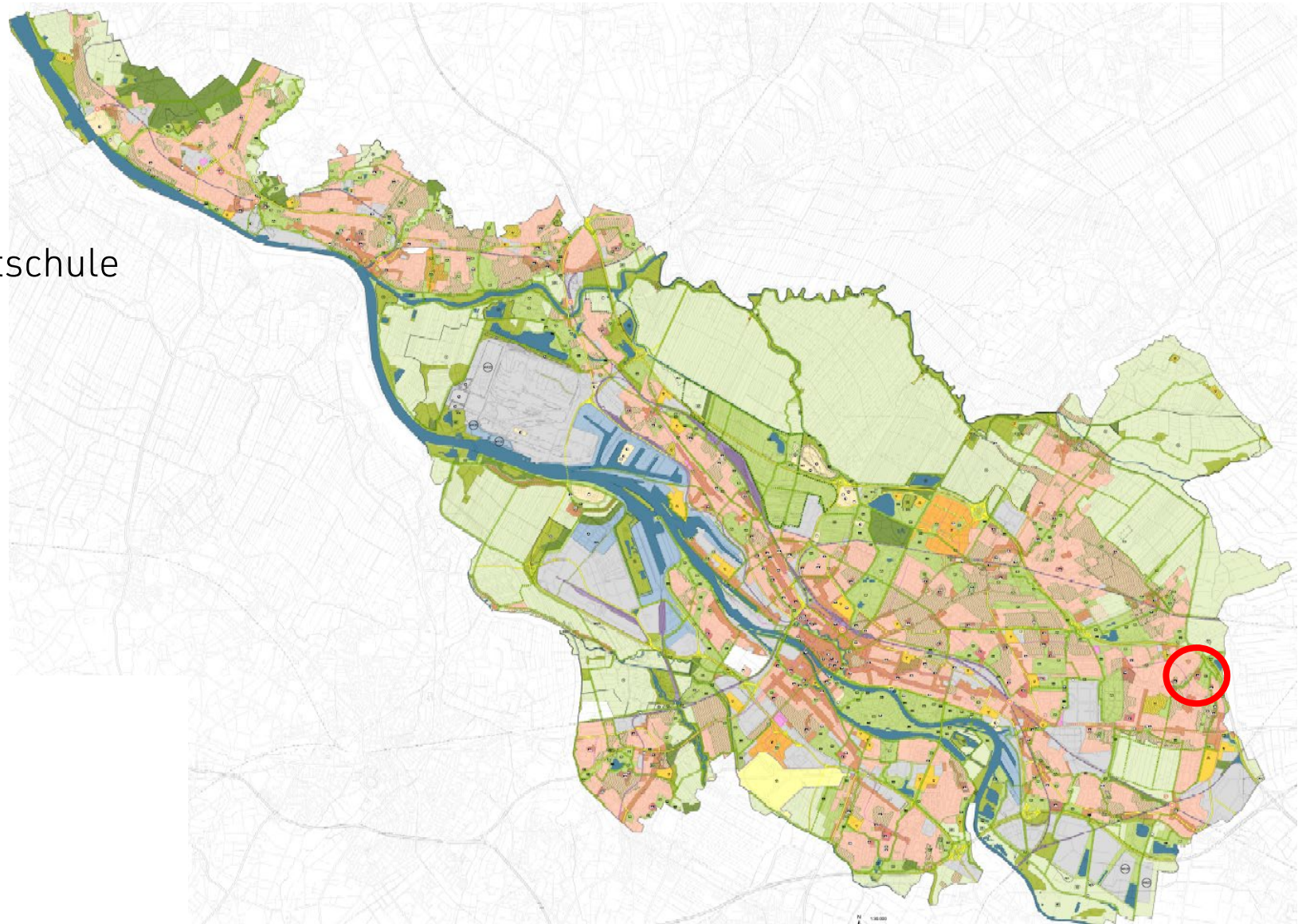
Bezirkssportanlage Arberger Heerstr. / AWO Übergangswohnheim

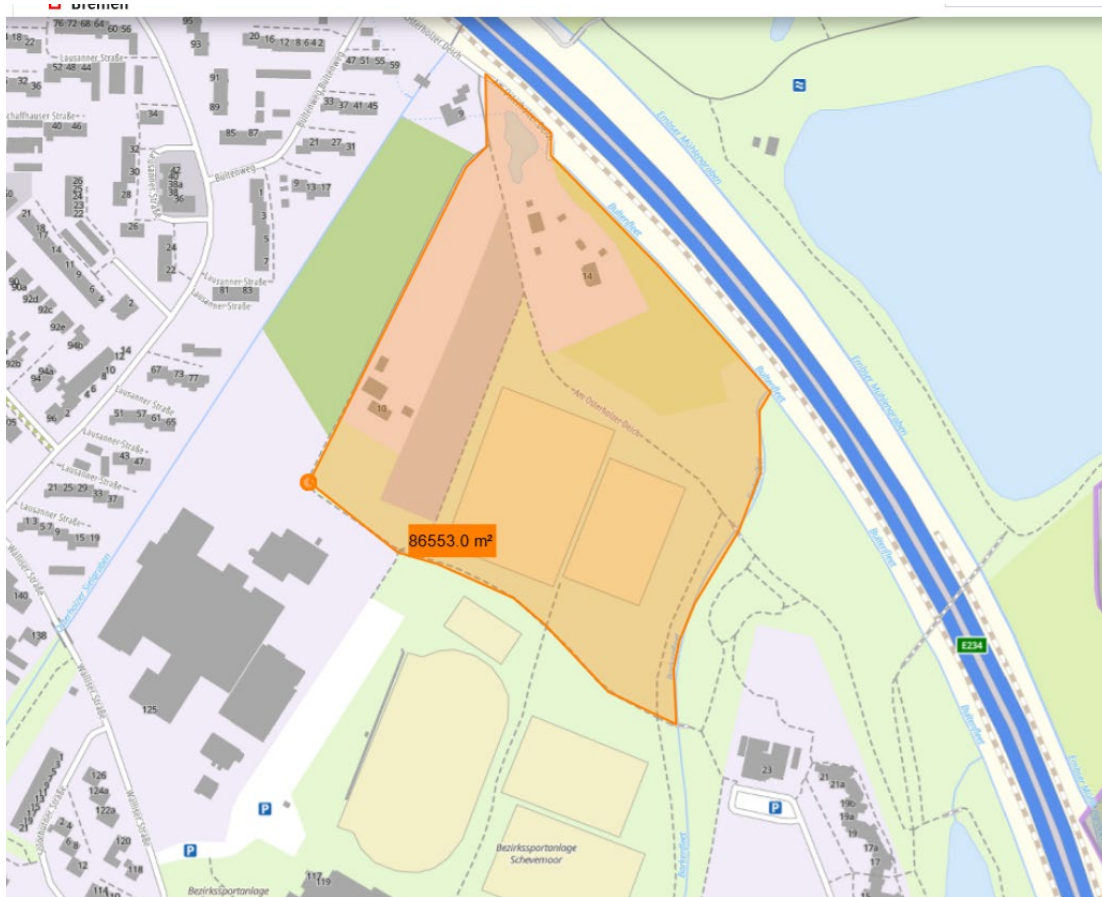


Quelle: GeoInformation Bremen 2021

AWO Übergangwohnheim mit angrenzenden Jugendhaus Hemelingen **BPW** Stadtplanung

- Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage





Größe rd. 8,6 ha

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



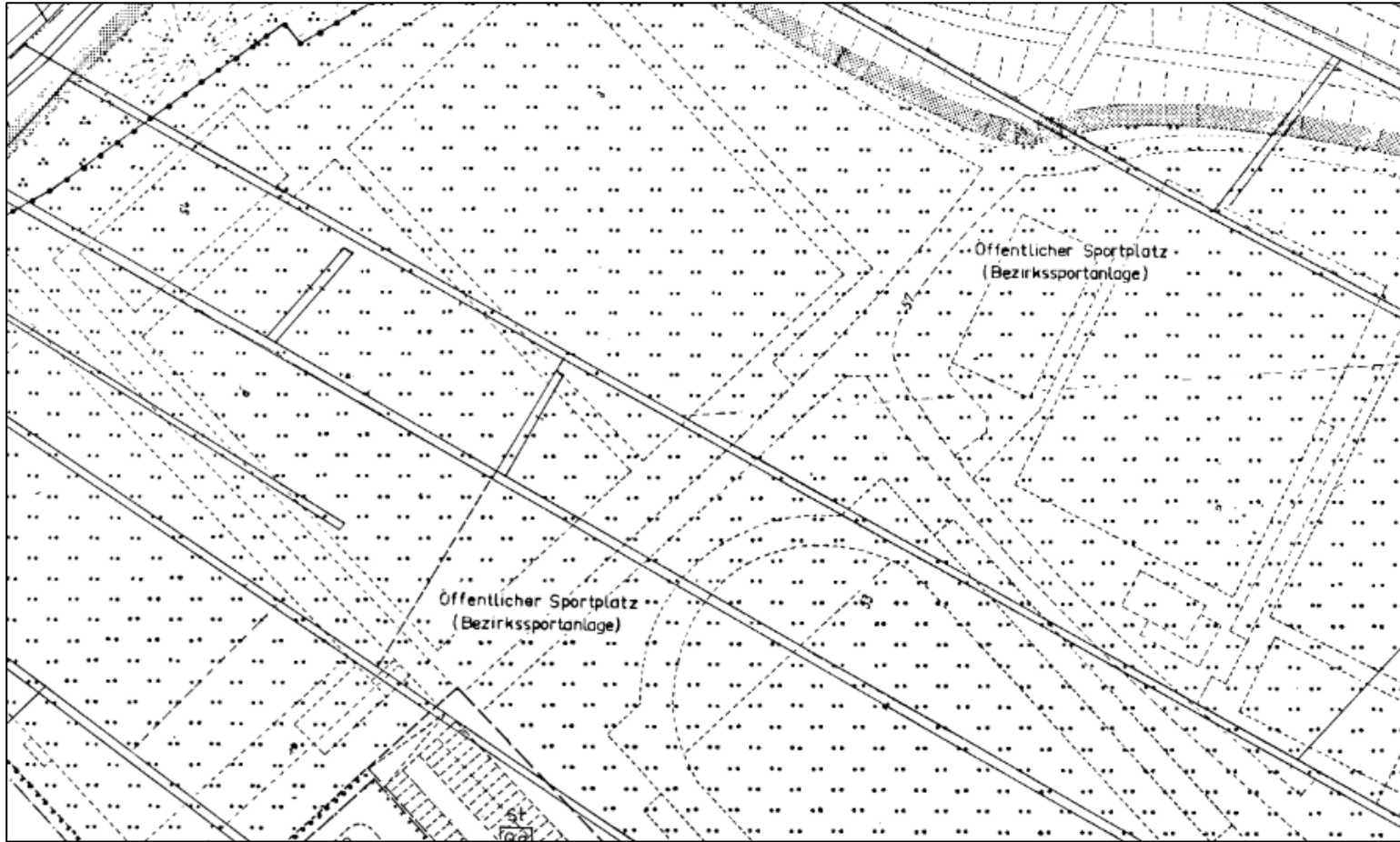
Flächennutzungsplan Bremen: Grünflächen „Sportplatz“



Bebauungsplan 1120

„Öffentlicher Sportplatz (Bezirkssportanlage)“

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



Bebauungsplan 1120 „Öffentlicher Sportplatz (Bezirkssportanlage)“

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage



Nutzungen:

- Interkultureller Gartenverein Tenever e.V.
- Kinderbauernhof Tenever (*petri eichen*; *Diakonische Kinder- u. Jugendhilfe gGmbH*)
- 2 Sportplätze

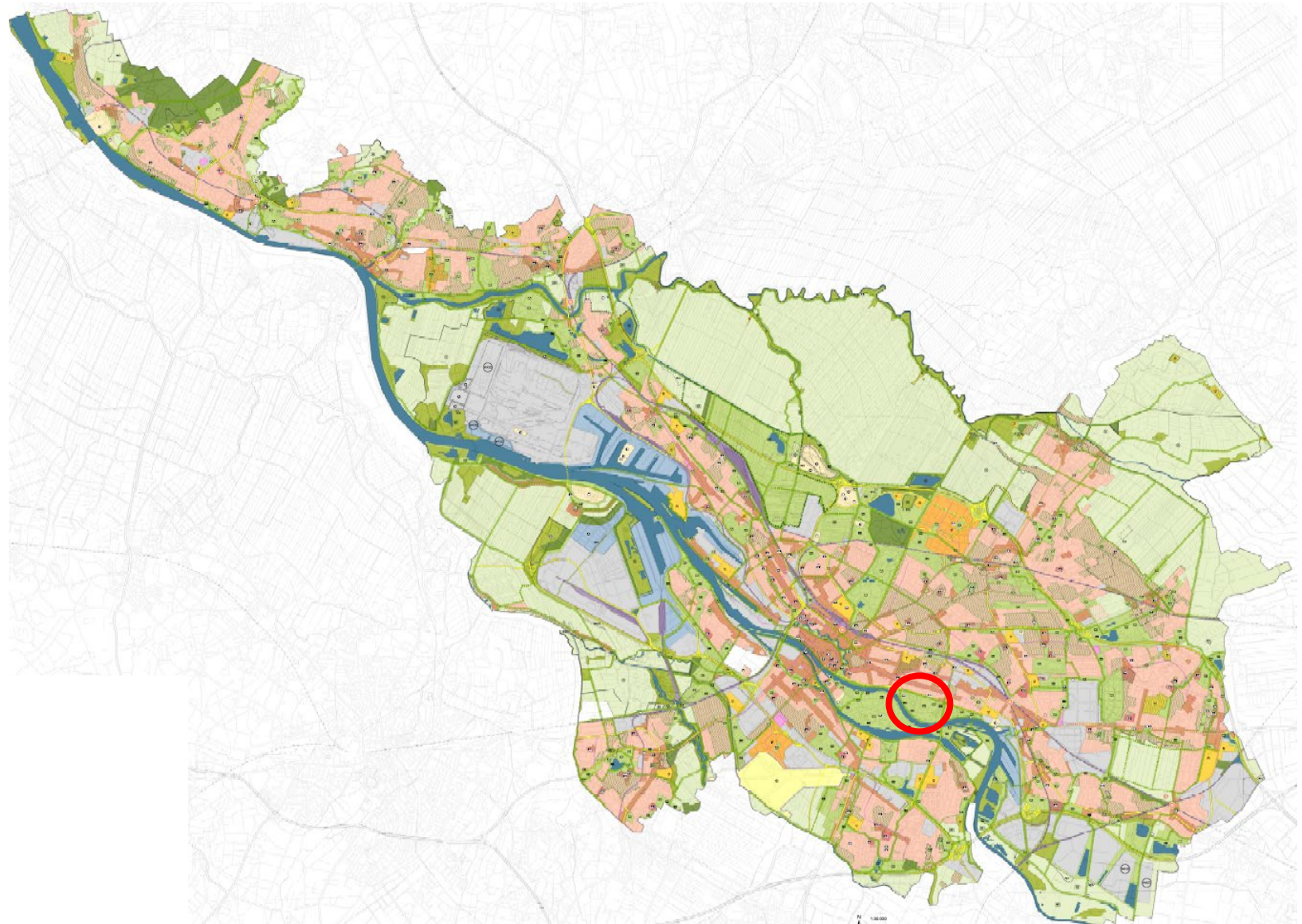
Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage

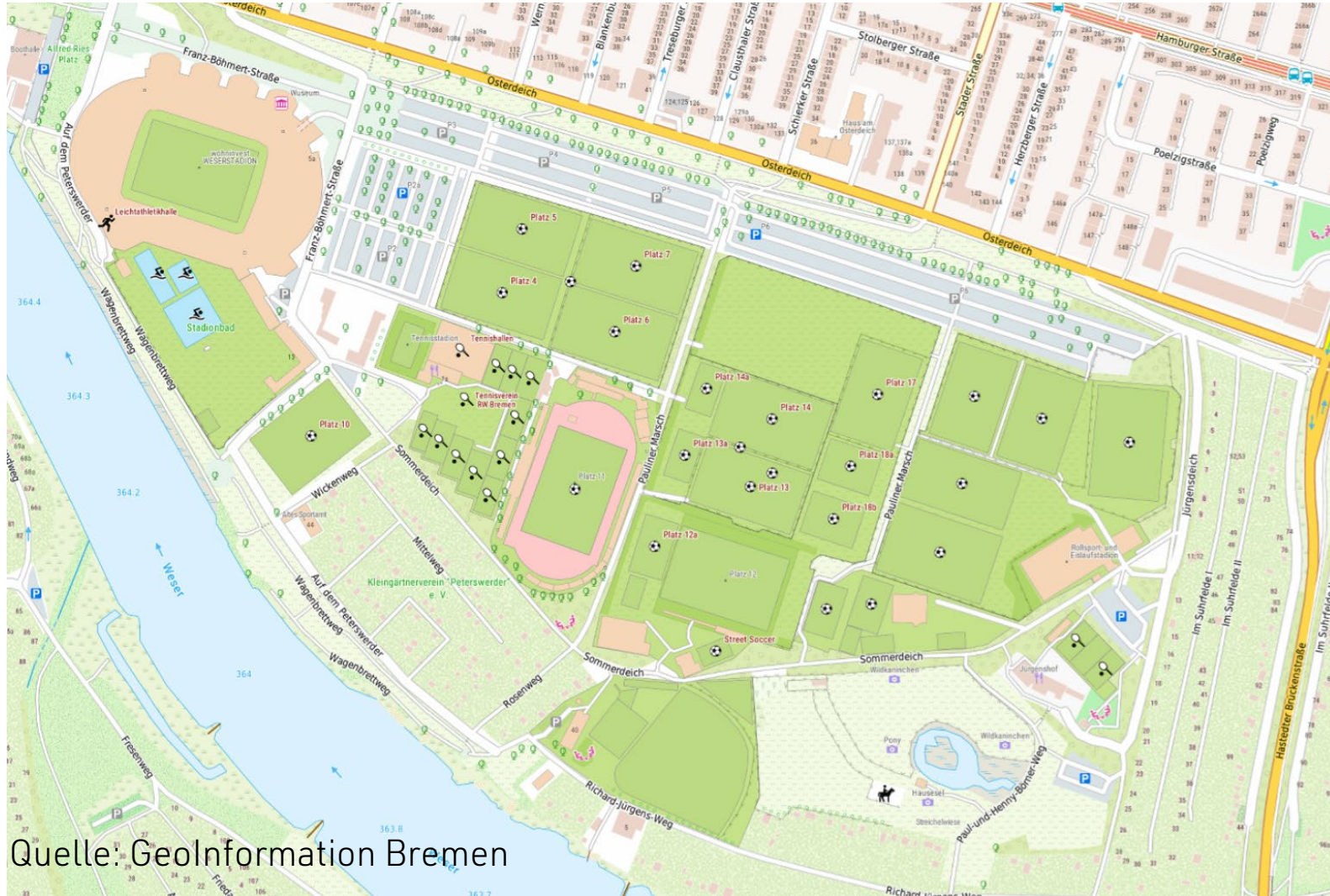


Quelle: Geoportal Bremen

Flächen nordöstlich der Gesamtschule Ost mit Kleingartenanlage

- Pauliner Marsch





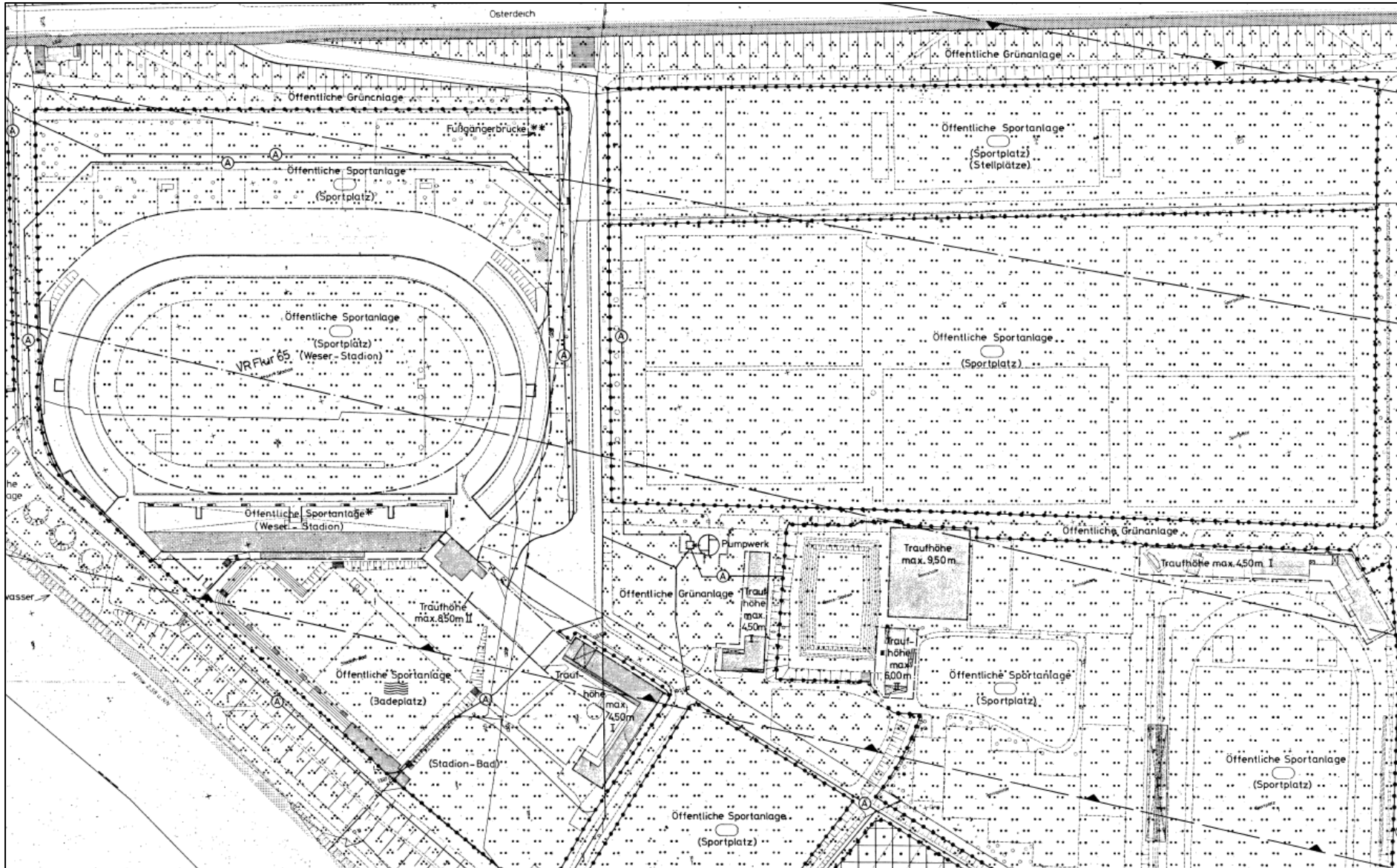
Quelle: GeoInformation Bremen

Pauliner Marsch



Quelle: GeoInformation Bremen

Pauliner Marsch



Art der Nutzung:
Grünflächen für

- Sportanlagen
- Badeplatz (Stadionbad)
- Wassersport
- Dauerkleingärten

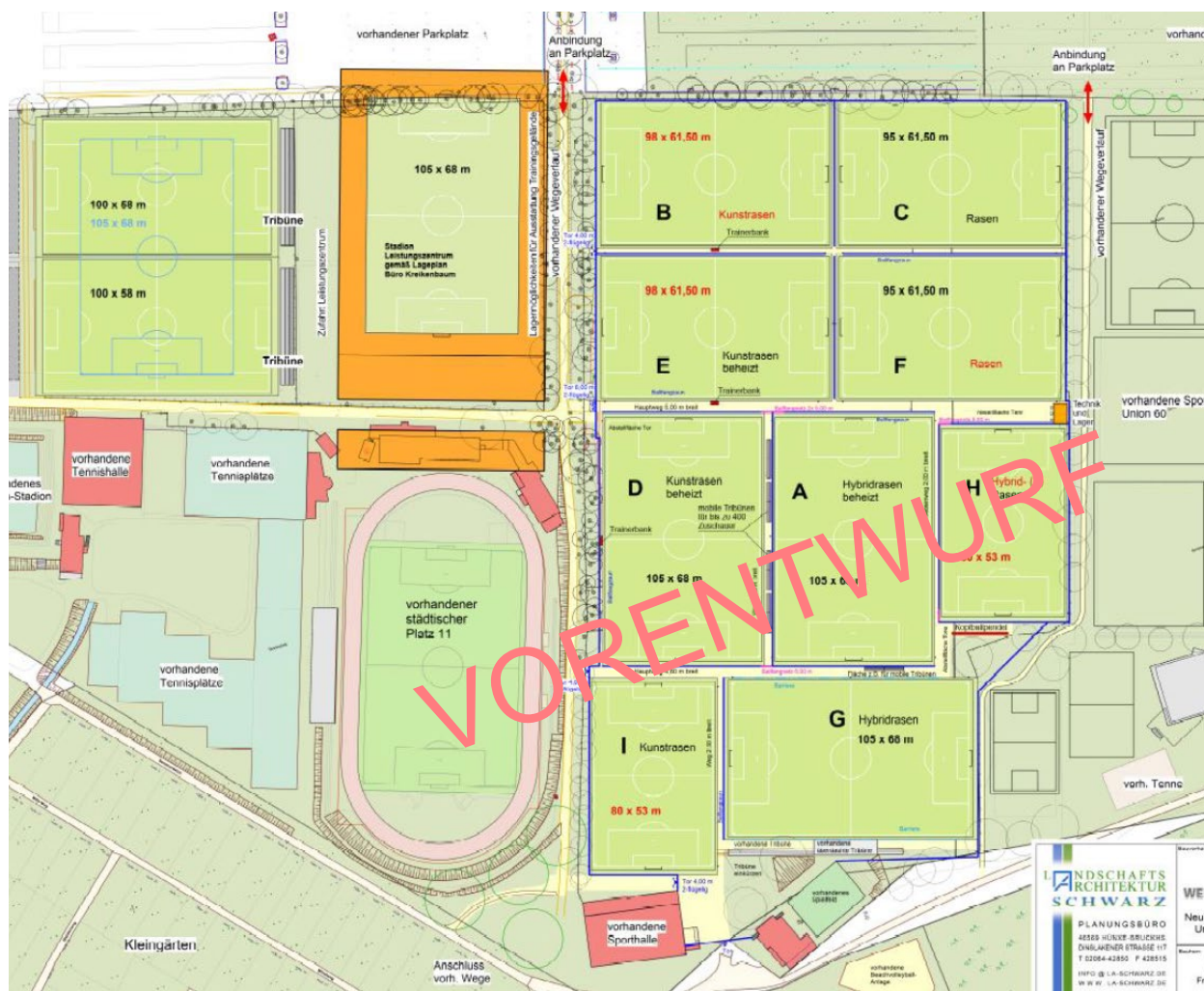
Pumpwerk

Baufelder
Geschossigkeiten
Traufhöhen

Festsetzungen Bebauungsplan 1184

Flächenanforderungen beim Vergleich der Standorte

- An einem alternativen Standort würden durchgängig ganze, also **wettkampftaugliche Fußballfelder in einer Größe von 105 m x 68 m** realisiert. In der Pauliner Marsch sind viele Plätze kleiner und nur für das Training zu nutzen
- An einem Alternativstandort würden ausreichend **Abstandsflächen** von den Außenlinien der Trainingsplätze zu den Wegen (**Unfallschutz**) und zwischen den Plätzen (**Bewegungsflächen** für Fahrzeuge des Greenkeepings und für Zuschauer) vorgesehen. Beides ist aufgrund des gewachsenen Standorts in der Pauliner Marsch nicht der Fall.
- An einem Alternativstandort würden ausreichend **Lagerflächen** für Tore und Trainingsmaterial berücksichtigt, auf die in der Pauliner Marsch aufgrund des gewachsenen Standorts verzichtet wird.
- In der Pauliner Marsch ist das **WESERSTADION** bereits vorhanden und wird als Trainingsplatz genutzt (14 Fußballfelder + WESERSTADION). An einem Alternativstandort wären **15 neue Fußballfelder** erforderlich.



Leistungszentrum – Neuordnung Trainingsplätze

SportCampus – Pauliner Marsch



Bestand aufwerten

- Rampe behindertengerecht
- Flüsterbelag
- Nutzungstrennung

Bäume Vegetation

- vollumfänglich erhalten

Freiraumgestaltung war
Thema in Workshop 5



www.Kreikenbaum.com

SportCampus – Pauliner Marsch

Erhalt Baumreihe Rosenweg

SportCampus – Pauliner Marsch



- Freiraumgestaltung war Thema in Workshop 5
- Die Baumreihe am Rosenweg soll und kann erhalten werden.
- Baumschutz während Baumaßnahmen wird vorgesehen (z.B. Stahlplatten als Wurzelschutz).



Standort: Pauliner Marsch		Größe: rd. 50 ha (Spielstätte + LZ-Gebäude: rd. 2,0 ha)		
Kriterienkategorie	Einzelkriterien	<u>Eignung</u>		
		gut	mittel	schlecht
Flächen- eigenschaften	Zuschnitt	Optimierung des LZ + Neubau Spielstätte möglich		
	Beschaffenheit und Topografie	Rückbau Bestandsgebäude + Sportplätze erforderlich	hochwassergefährdeter Bereich (hochwasserangepasstes Bauen ist möglich)	

§ 78 WHG Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

„(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.“

Das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG umfasst somit nur solche Flächen, die erstmals einer Bebauung im bisherigen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeführt werden sollen.

Das Planungsverbot gilt nicht für Überplanung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) und Änderungen von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Es gilt jedoch ein erhöhtes Abwägungsgebot (§78 Abs. 3 WHG)

§ 78 Abs. 3 WHG

(3) ¹In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

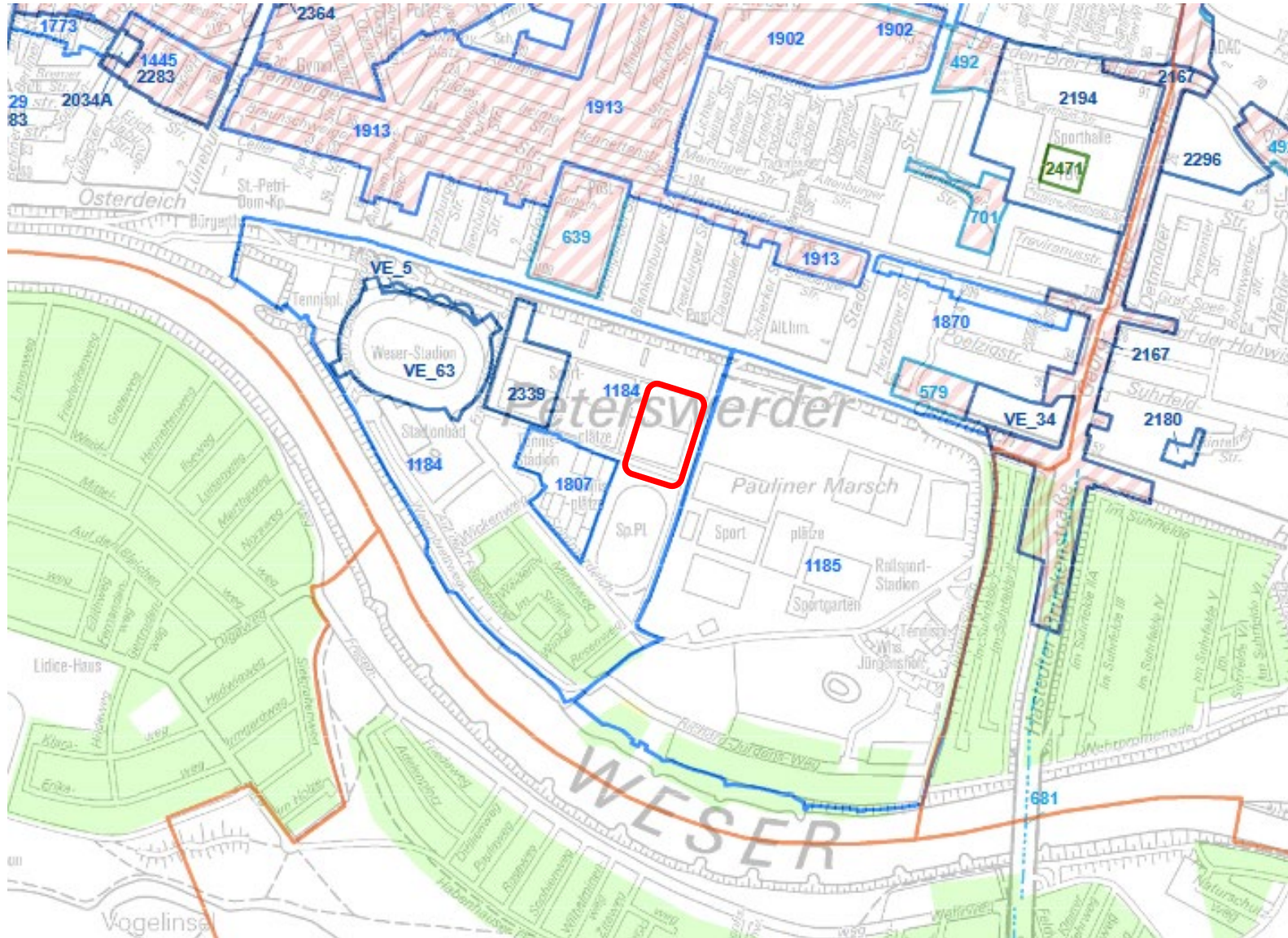
Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen - Hochwasserangepasste Bauweise -

- Im Fall des Leistungszentrums sind die Anforderungen an das **hochwasserangepasste Bauen** Kernpunkt der Genehmigungsfähigkeit.
- Eine hochwasserangepasste Bauweise soll hochwasserbedingte **Gefahren für Leben und Gesundheit** ausschließen und Gefahren für das **Eigentum** und die **Umwelt** gering halten.

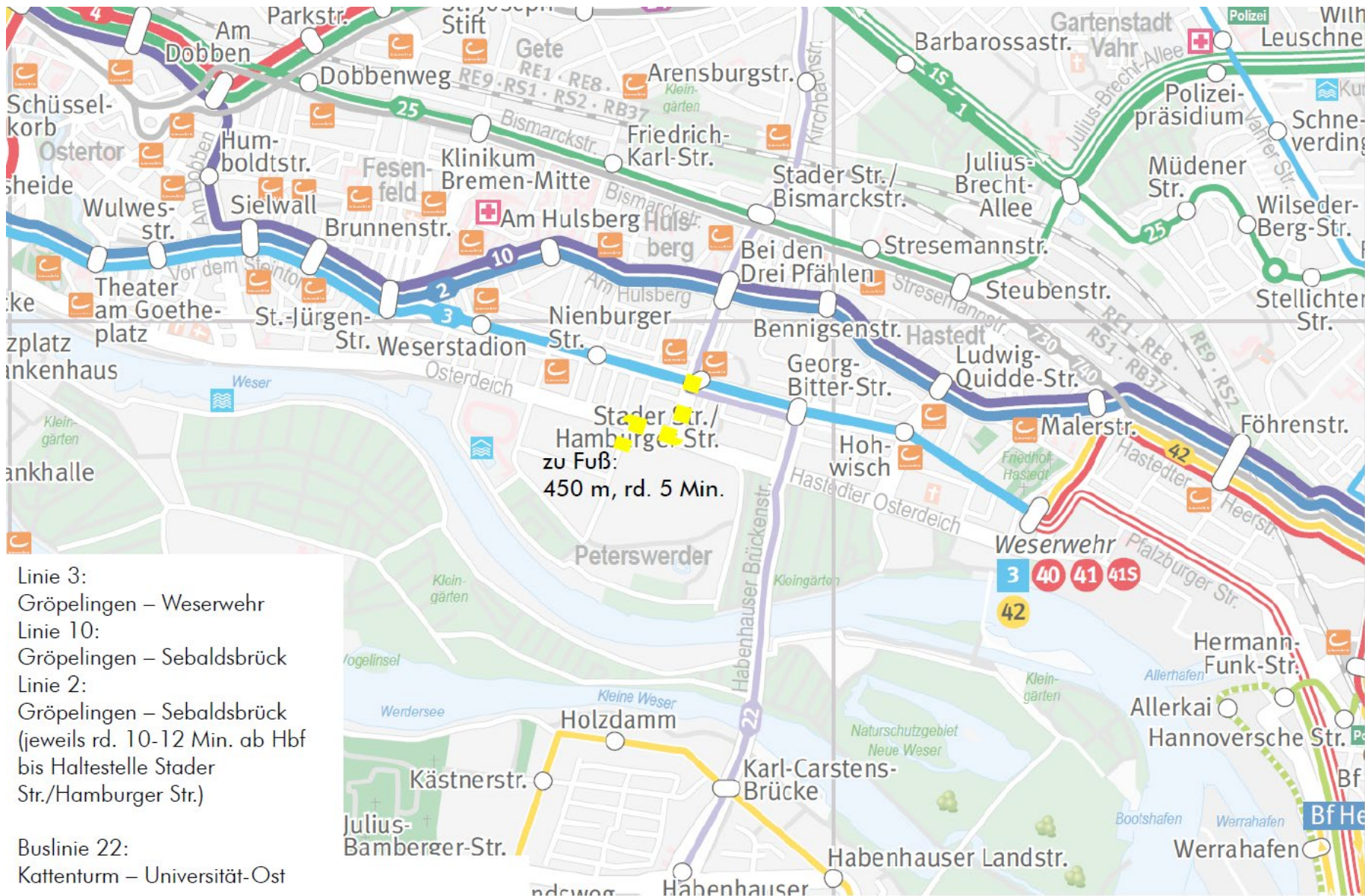
Hochwasserangepasstes Bauen war
Thema in Workshop 4

(Folie Herr Koldehofe,
SKUMS Wasserbehörde)

Standort: Pauliner Marsch		Größe: rd. 50 ha (Spielstätte + LZ-Gebäude: rd. 2,0 ha)		
Kriterienkategorie	Einzelkriterien	<u>Eignung</u>		
		gut	mittel	schlecht
Flächen-eigenschaften	Zuschnitt	Optimierung des LZ + Neubau Spielstätte möglich		
	Beschaffenheit und Topografie	Rückbau Bestandsgebäude + Sportplätze erforderlich	hochwassergefährdeter Bereich (hochwasserangepasstes Bauen ist möglich)	
Stadträumliche Einbindung	Nutzungsstruktur des Umfelds	Sportstätten, Wohnen nördlich Osterdeich (Wohnbebauung bzw. Gemengelage), Kleingartenanlagen		
	Lage im Siedlungsraum	innerstädtisch, integriert		
Verkehr	Erreichbarkeit	gut erreichbar mit MIV und ÖPNV		
	Verkehrliche Erschließung	Erschließung + Stellplätze vorhanden; nur teilweise auszubauen		



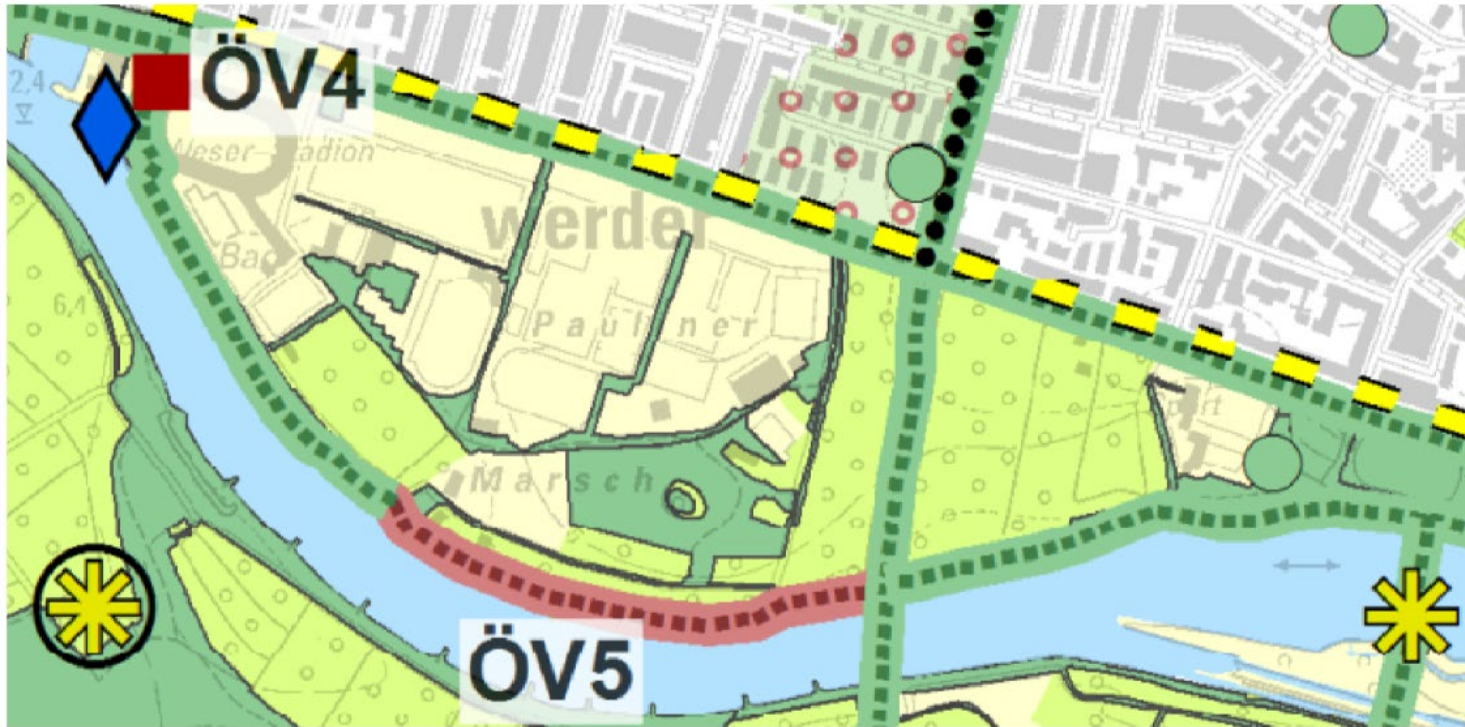
- Weiße Fläche ohne geltenden Bebauungsplan = gewachsene Gemengelage zwischen Sportveranstaltungsort und Wohnnutzungen



Pauliner Marsch – ÖPNV-Anbindung

Natur und Landschaft

Ziele des Naturschutzes im Landschaftsprogramm Bremen 2015







Plan 2 Erholung Ziele und Maßnahmen: Erholungsflächen sichern und pflegen; hohe Bedeutung der Grünflächen und Kleingärten erhalten; Uferweg öffnen und neu gestalten (ÖV5); (Neugestaltung Tennisplätze ist umgesetzt ÖV4)

Natur und Landschaft waren
Thema in Workshop 5

→ Erholungswege und
-funktion werden
berücksichtigt

- **Flächeneigenschaften** (Flächengröße, Zuschnitt, Topographie, Rückbau Altbestand, landschaftsökologische Wertigkeit, Bodenbeschaffenheit etc.)
- **Stadträumliche Einbindung** (Nutzungsstruktur im Umfeld / Vereinbarkeit der Nutzungen, Immissionsschutz etc.)
- **Verkehr** (verkehrliche Anbindung / Erreichbarkeit (auch für Kinder- und Jugendmannschaften), ÖPNV-Anschluss, Erschließung etc.)
- **Planungsvorgaben / Planungsabsichten der Stadtgemeinde** (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsprogramm, Wohnungsbaukonzeption / Sofortprogramm Wohnungsbau, Machbarkeitsstudien / Rahmenplanungen etc.)
- **Umsetzung** (Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Machbarkeit (Erwerbs- und Investitionskosten), Planungsaufwand (Umweltverträglichkeitsprüfung für ausreichend große Plangebiete, Schaffung von Planungsrecht), erforderliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen etc.)

	Galopprennbahn	Vorderes Woltmershausen	Osterholzer Feldmark	Pauliner Marsch
				
Flächeninanspruchnahme / Neuversiegelung	Überbauung einer bisher größtenteils unbebauten Fläche	Überbauung einer bereits gewerblich genutzten Fläche	Überbauung einer landwirtschaftlich genutzten, in Teilen als LSG ausgewiesenen Fläche	Ergänzung einer bestehenden Sportanlage (LZ) um ca. 0,9 ha Neuversiegelung
Flächeneignung	z.T. geschützte Biotope, geschützte Bäume, umgebende Wohnbebauung belassen nicht ausreichend Flächen für das LZ	Rückbau Altbestand erforderlich (Fabrikgebäude / Gewerbe- und Industriebauten); Altlasten	feuchter Boden ist aufzubereiten; Fleete zu verfüllen, Biotopvernetzung würde gestört	es ist hochwasserangepasst zu bauen (lösbar)
stadträumliche Einbindung	teils integrierte Lage; im Wesentlichen von Wohnbebauung umgeben	integrierte Lage; weitgehend konfliktfreie Nachbarschaft	nicht integrierte Lage am Stadtrand; im Wesentlichen von Wohnbebauung + LSG umgeben	integrierte Lage; das LZ fügt sich in den durch Sportanlagen geprägten Standort ein
Flächenverfügbarkeit	Grunderwerb / Erbbauberechtigung durch die Stadtgemeinde erforderlich	Grunderwerb im Wesentlichen von mehreren Privateigentümern	Grunderwerb im Wesentlichen von mehreren Privateigentümern	Fläche ist im Erbbauerecht an den Vorhabenträger zu vergeben
Wirtschaftlichkeit	ggf. Flächenerwerb erforderlich; Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich; Neubau des gesamten LZ + Spielstätte erforderlich; Aufstellung eines neuen B-Plans für das gesamte Gebiet (rd. 36 ha) inkl. Umweltprüfung	Flächenerwerb erforderlich; Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich; Neubau des gesamten LZ + Spielstätte erforderlich; Aufstellung eines neuen B-Plans für das gesamte Gebiet inkl. Umweltprüfung	Flächenerwerb erforderlich; Verfüllung Fleete / Herrichtung Boden; Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich; Neubau des gesamten LZ + Spielstätte erforderlich; Aufstellung eines neuen B-Plans für das Gebiet inkl. Umweltprüfung	Neubaukosten fallen vergleichsweise gering aus; kein Flächenerwerb; Vermeidung von großen Sachschäden durch hochwasserangepasstes Bauen; Änderung des B-Plans nur in einem vergleichsweise kleinen Teilbereich

→ Die Galopprennbahn blieb im Jahr 2019 nach einer Vorprüfung von Alternativstandorten als einzige mögliche Alternative übrig, kommt jedoch zwischenzeitlich auf Grundlage der Ergebnisse des Werkstattverfahrens der Stadtgemeinde nicht mehr als alternativer Standort in Frage.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



**Sondergebiet Technologiepark/Universität;
Grünfläche (Sportanlagen)**

Flächenanforderungen beim Vergleich der Standorte

Flächen- und Raumbedarfe

Altern. Standort

Pauliner Marsch

15 Fußballfelder, inkl. Wege, Tribünen, Lagerflächen

rd. 15,87 ha

rd. 12,7 ha (zzgl. Stadion)

Neubau Spielstätte für 5.500 Zuschauer

rd. 2,37 ha

rd. 1,6 ha

Neubau Gebäude mit folgenden Nutzflächen (bei 2-geschossiger Bebauung):

 Büros + Umkleiden + Lager + Physio etc. für Mannschaften

 + Umkleiden + Medienräume Spielstätte

 + Internat (20 Zimmer für 25 Jugendliche; 1 Wohnung für Internatsleitung)

rd. 0,45 ha

rd. 0,2 ha

Parkplätze Pkw, Busse, Fahrräder

rd. 0,65 ha

rd. 1,3 ha

Greenkeeping

rd. 0,35 ha

rd. 0,6 ha

Reserve Kleinflächen für Sprinthügel, Kopfballpendel usw.

rd. 0,10 ha

rd. 0,1 ha

Abstandsflächen, Straßen, Wege, Grünanlagen etc.

rd. 3,96 ha

(in Flächen oben enthalten)

Gesamtflächenbedarf

rd. 23,75 ha

rd. 16,5 ha