



## VEP 156 Tenever Nord

Einwohnerversammlung am 8. Juli 2021



Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2019

- Akteure und Verfahren
- Plangebiet
- Planungsziele / Einzelhandelsgutachten
- Das Vorhaben
- Fachthemen
  - Erschließung / Stellplätze
  - Bäume / Artenschutz
  - Lärm
  - Energiekonzept
- Nächste Schritte

## Ablauf

## Verfahrensstelle

**Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und  
Wohnungsbau (SKUMS)**

Referat 61 – Planung, Bauordnung Ost

Ansprechpartner:

Torsten Kaal

## Vorhabenträgerin

**GEWOBA**

Ansprechpartner:

Jörn Ehmke, Gabriele Ranke

## Architektur

**SCHÖNBORN SCHMITZ**

Ansprechpartner:

Gerald Friedel

## Freiraumplanung

**Bgmr Landschaftsarchitekten**

Ansprechpartnerin:

Dirk Christiansen

## Planungsbüro

**BPW Stadtplanung**

Ansprechpartnerin:

Claudia Dappen



## Antrag Aufstellung VEP 156

Fachplanungen/-gutachten

**Frühzeitige  
Behördenbeteiligung**

10.05.2021

**Einwohnerversammlung**

08.07.2021

Fachplanungen/-gutachten



**Vorentwurf**

**Entwurf  
Plan und Begründung**



**Aufstellungs-und  
Auslegungsbeschluss  
Baudeputation**

**Beteiligung  
Behörden + Beirat**



**Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

Abwägung der  
eingebrachten Belange

**Entwurf**



**Plan mit Begründung und  
Durchführungsvertrag**

Beschluss durch  
Baudeputation

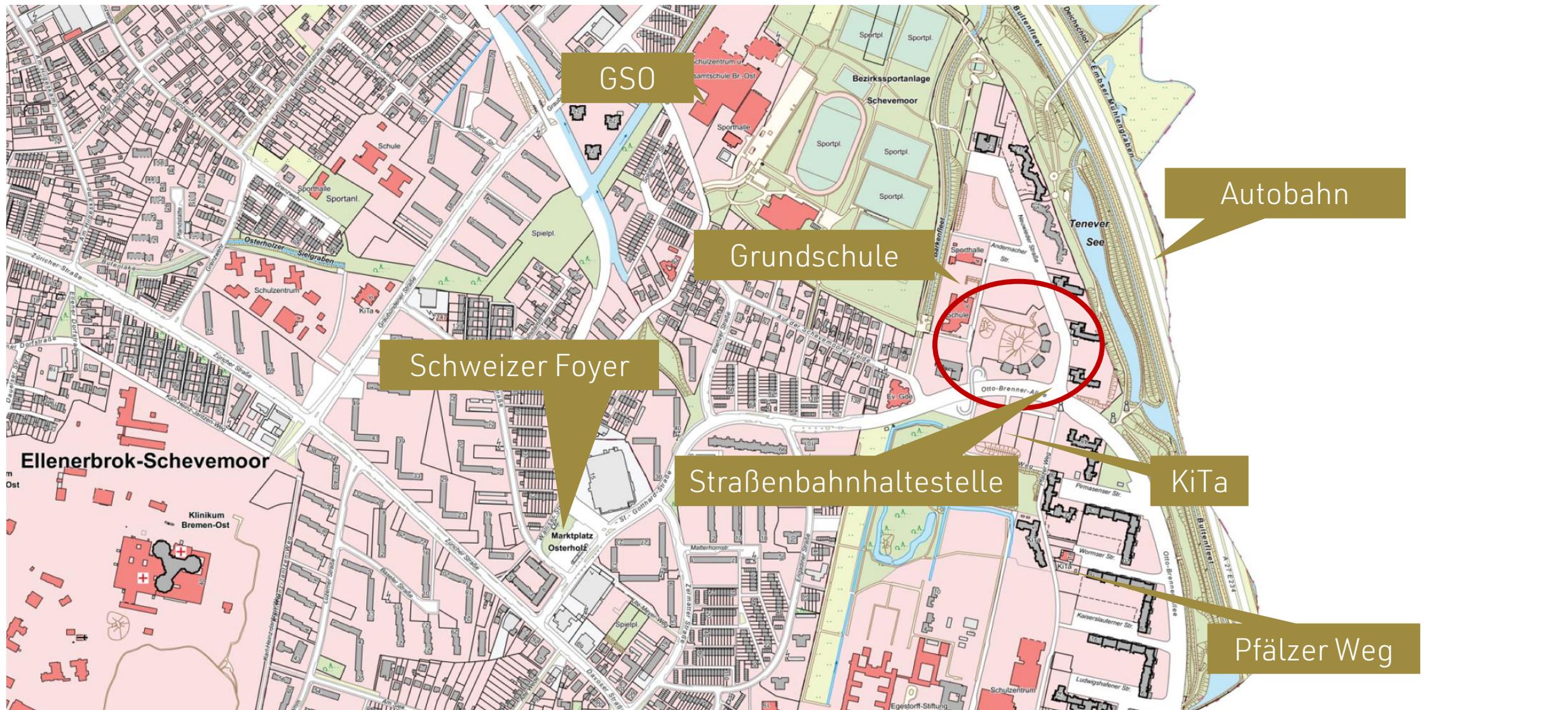
Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch  
Stadtbürgerschaft**



**Rechtskraft  
öffentl. Bekanntmachung**

**Beschluss**



Lage im Stadtgebiet

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

# Plangebiet – Lage im Raum



**Container für Geflüchtete**

Quelle: BPW Stadtplanung



**Aufgeschüttete Freifläche**

Quelle: BPW Stadtplanung

# Plangebiet



**Atriumhaus**

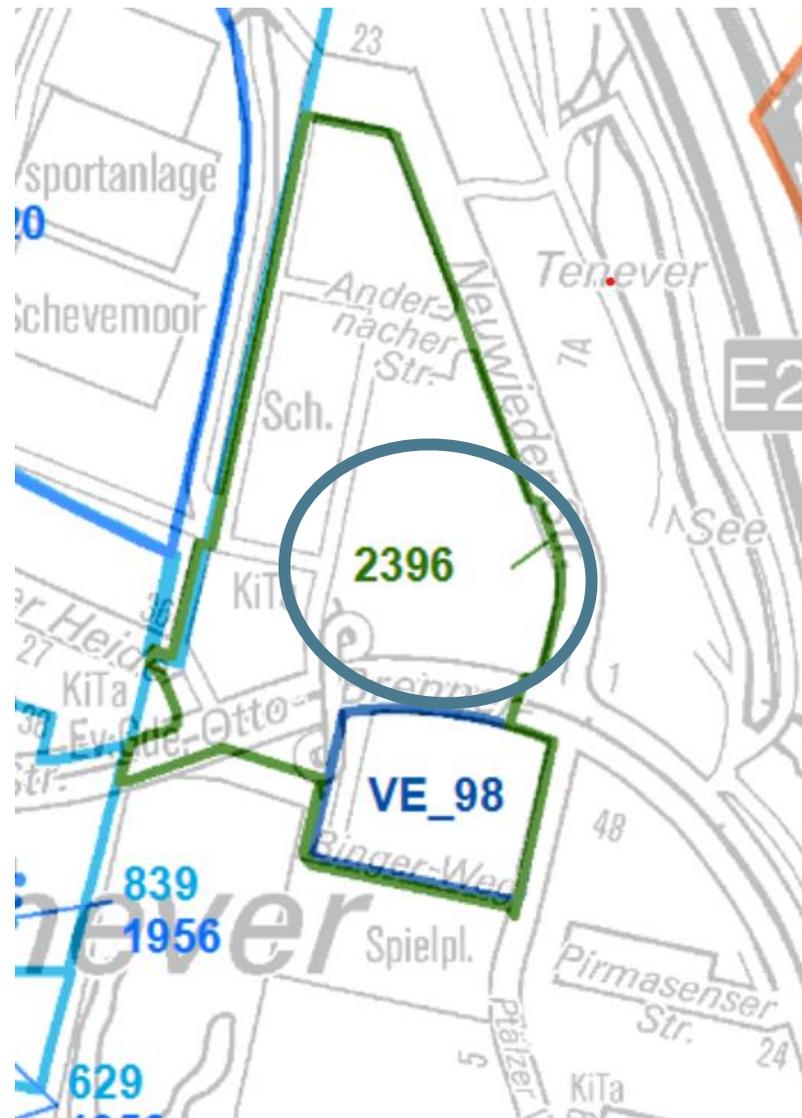
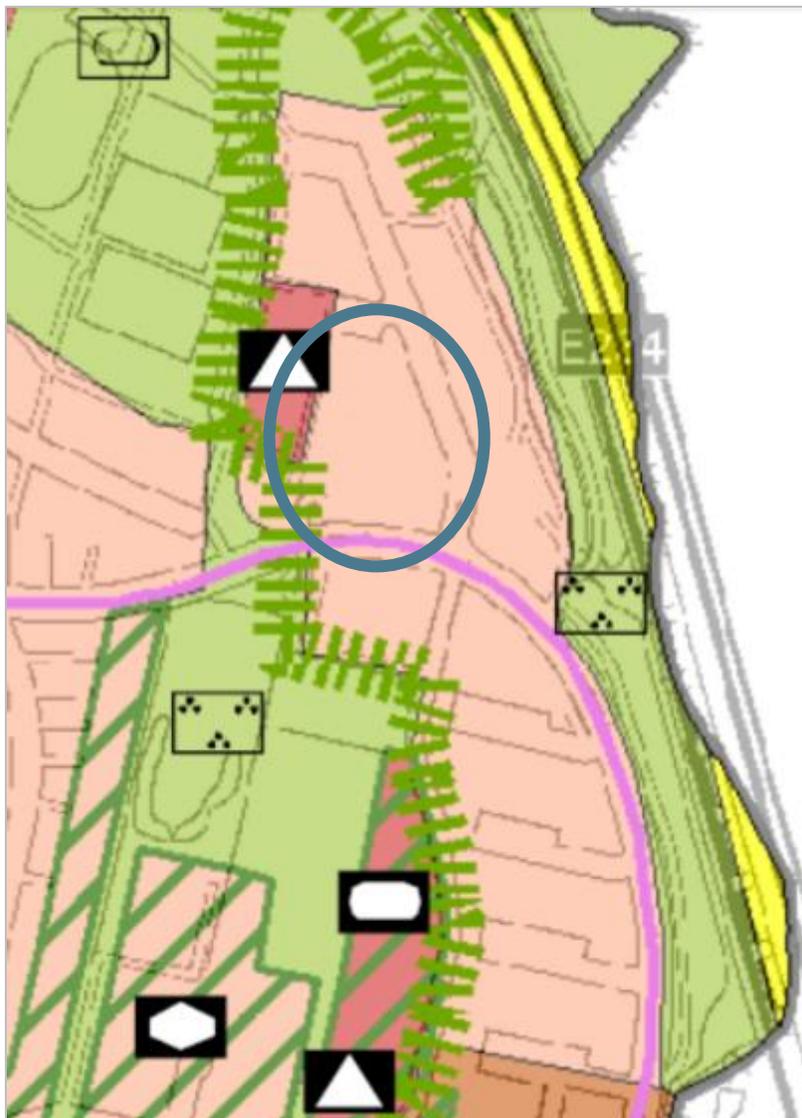
Quelle: BPW Stadtplanung



**Fußgänger- / Radfahrerbrücke**

Quelle: Karin Hobrecht

# Plangebiet



## FNP 2014

- Wohnbaufläche
- Nordwestlich: Schule
- Westlich: Grünzug

## B-Plan Nr. 2396

- Stand: Aufstellungsbeschluss 05.02.2009

FNP Ausschnitt, Ausschnitt bauleitplan.bremen.de

# Geltendes Planungsrecht

## Anlass

- Wegbruch der Nahversorgung in Osterholz-Tenever durch Schließung des Aldi-Marktes 2016
- Workshop zur Alternativenprüfung 2019



Alternativenprüfung Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

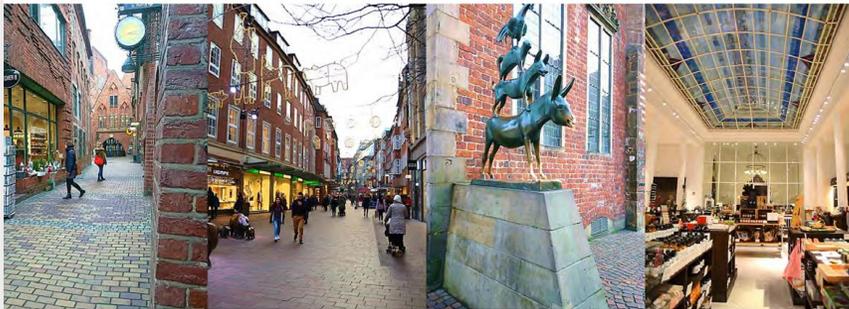
## Ziele

- Wiederherstellung der Nahversorgung für den unterversorgten Bereich Tenevers
- Schaffung eines attraktiven Ortsteileingangs von Tenever mit hohen Verweilqualitäten
- Ergänzung durch Wohnungen

## Planungsanlass und -ziele

# Gut-<sup>11/2019</sup> achten

zur Fortschreibung des  
Zentren- und Nahversorgungskonzeptes  
für die Stadt Bremen



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

## Analyseergebnis

Ortsteil Tenever: unterversorgte Siedlungslage  
mit rd. 6.000 Einwohnern

## Ziele

„Trotz geringem absatzwirtschaftlichen Potenzial im gesamten Stadtteil **ist die Nahversorgung in Tenever** („Nordquartier“) aufgrund der hohen Bevölkerungszahl [...] **mit hoher Priorität wiederherzustellen**“

- perspektivischer **besonderer Nahversorgungsstandort**  
Typ A: besondere Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten (10 min. mit dem Fahrrad)  
Typ B: Versorgung eines siedlungsräumlich abgesetzten Ortsteils



### Freie Hansestadt Bremen

#### Nahversorgung in Osterholz-Tenever

Dokumentation des Workshops am 24. September 2019



### Freie Hansestadt Bremen

#### Nahversorgung in Osterholz-Tenever

Dokumentation des Workshops am 20. November 2019



Nordquartier

- einzig verfügbare Fläche
- im Zentrum des unterversorgten Bereichs
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- Nähe zum Schweizer Viertel

OTe Zentrum

- bauliche Restriktionen
- fehlende Parkplätze

Altstandort Aldi

- vertraglicher Ausschluss eines Nahversorgers

Südliche Brache

- gute Pkw-Anbindung
- außerhalb dicht besiedelter Gebiete Tenevers
- andere Planungsabsichten

# Bestimmung optimaler Standort (zwei Workshops)



**Freie Hansestadt Bremen**  
Verträglichkeitsprüfung eines Supermarkts  
in Osterholz-Tenever

## Ziele

- Festlegung des Betriebstypes (Supermarkt oder Discounter)
- Prüfung des Einzugsgebiets, der Wettbewerbswirkungen und Dimensionierung des Betriebes, auch vor dem Hintergrund des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs Schweizer Viertel
- Prüfung der Vereinbarkeit mit überörtlichen Vorgaben (kommunales / regionales Zentren und Nahversorgungskonzept)

## Ergebnisse: Empfehlungen

- Supermarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Betriebsgröße, davon 1.350 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente und 150 m<sup>2</sup> für sonstige Sortimente  
+ maximal zwei Konzessionsbetriebe



# Städtebauliche Studie: Nutzungen

> erhalten und aufbauen

> frei halten und für temporäre Nutzungen optimieren

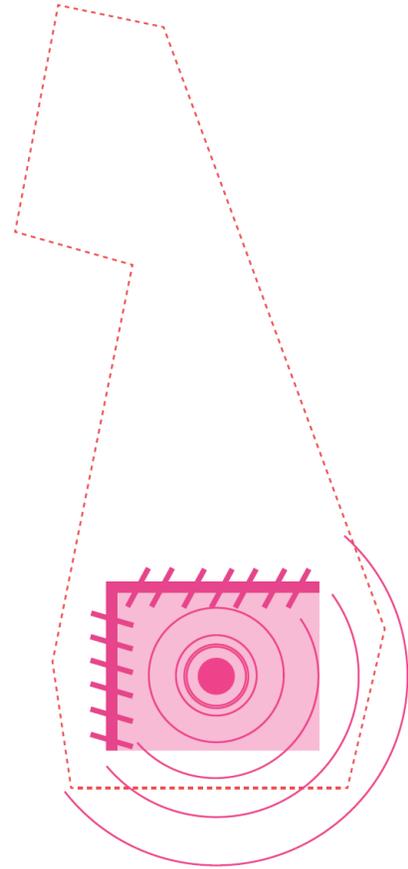
> multicodiertes Gebäude und Freifläche



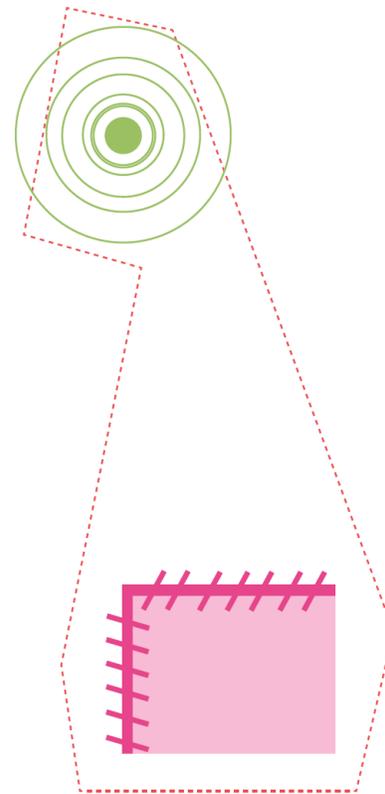
Quelle: bgmr, yellow z

# Städtebauliche Studie: Freiräume

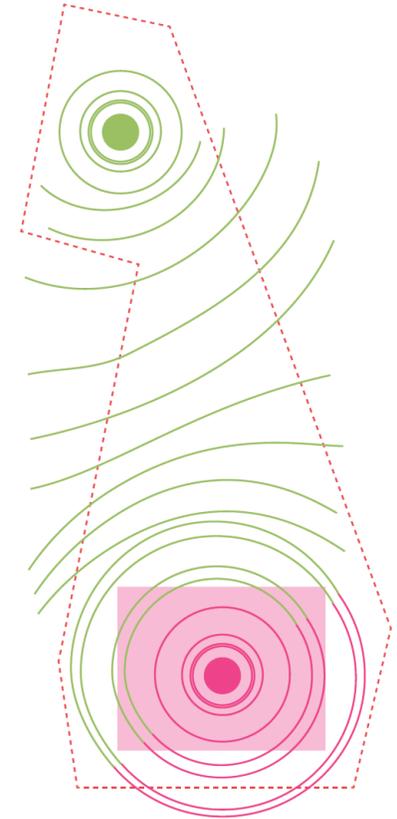
## Aktivierung der Fläche



- Ausbildung Fassade zur Straße
- Vermeidung einer Rückseite



- Bestehenden Impuls nutzen

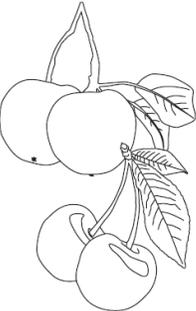


- Kommunizierende Räume schaffen

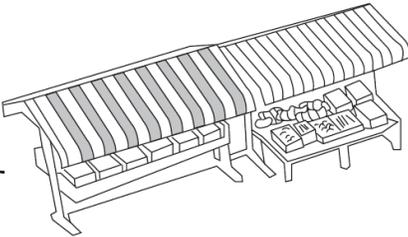
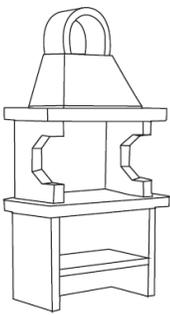
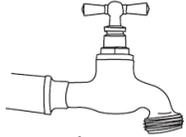
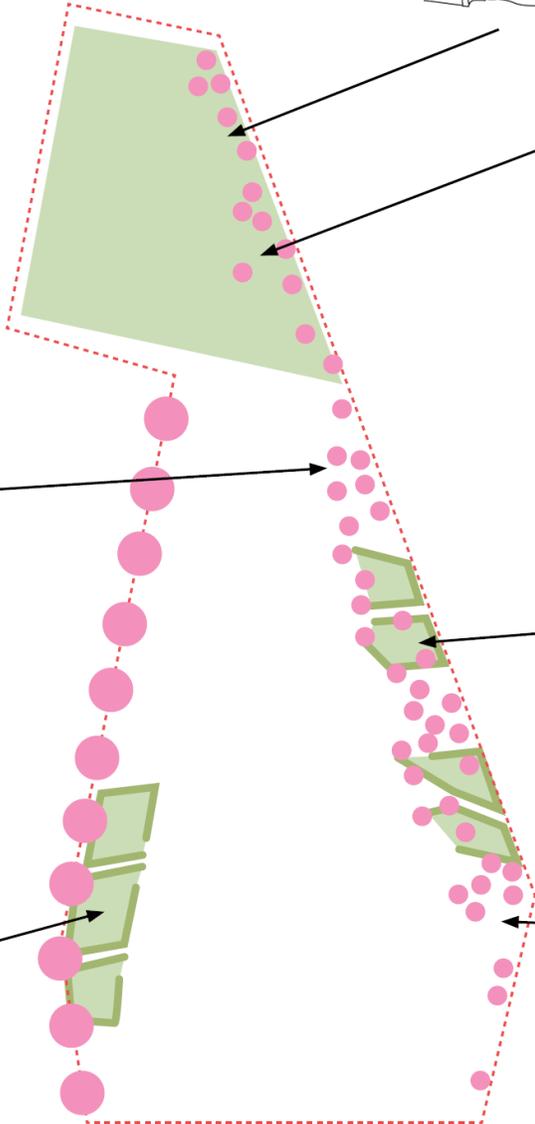
Quelle: bgmr, yellow z

## Städtebauliche Studie: Freiräume

# Rahmen setzen Ergänzung von Aktivitätsfeldern



\* Gardening  
\* essbare Stadt



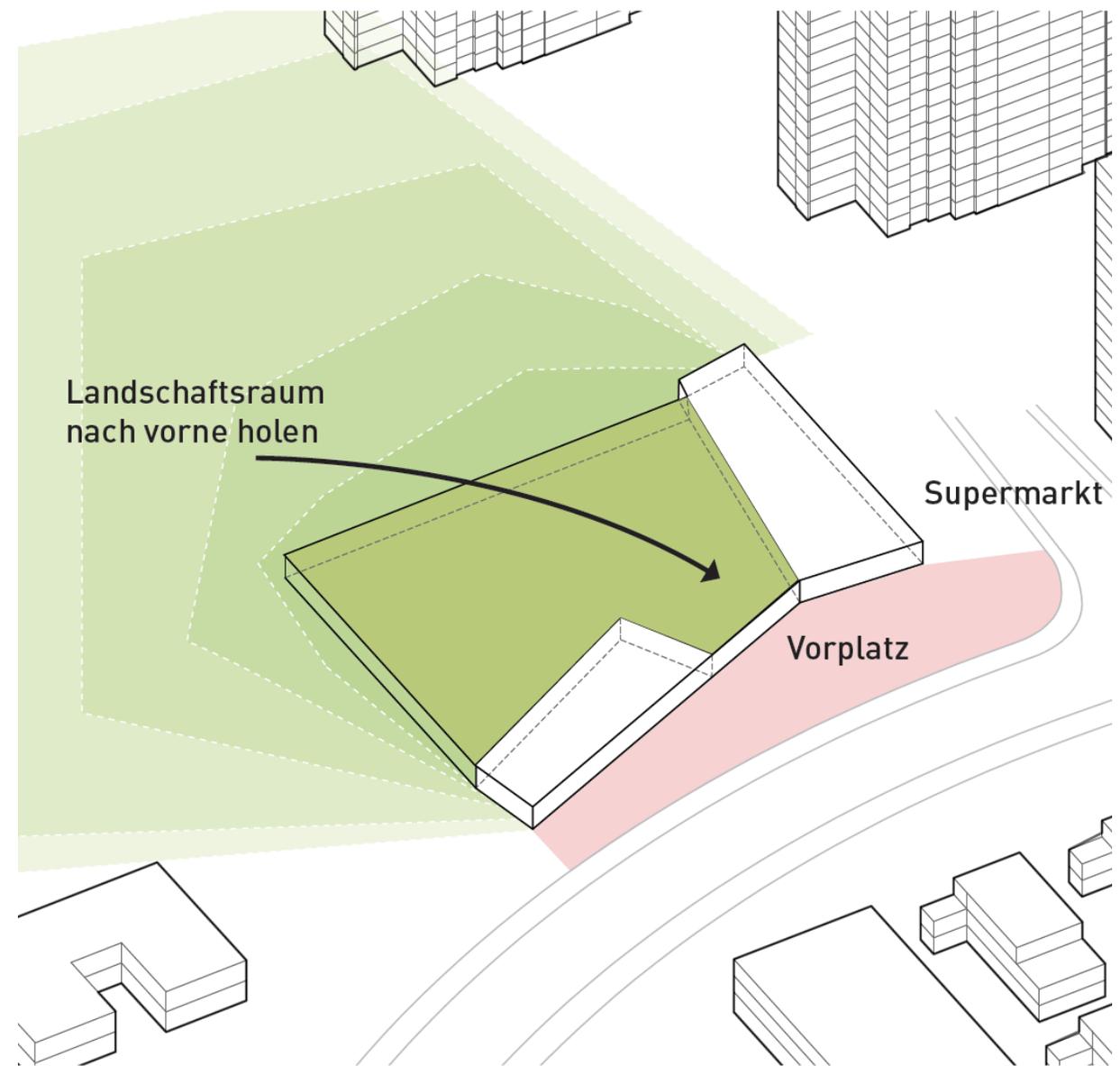
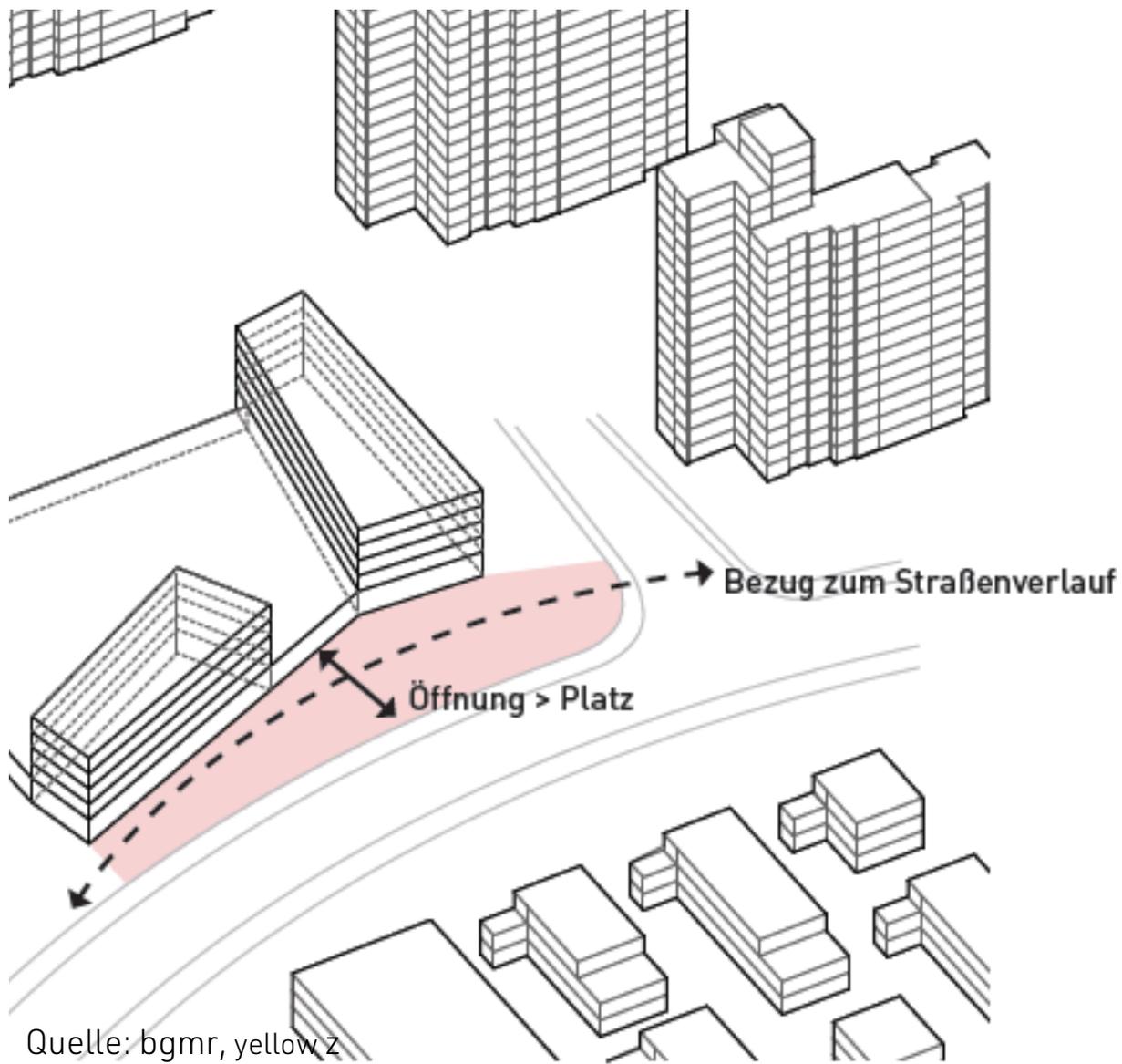
Quelle: bgmr, yellow z

# Städtebauliche Studie: Freiräume

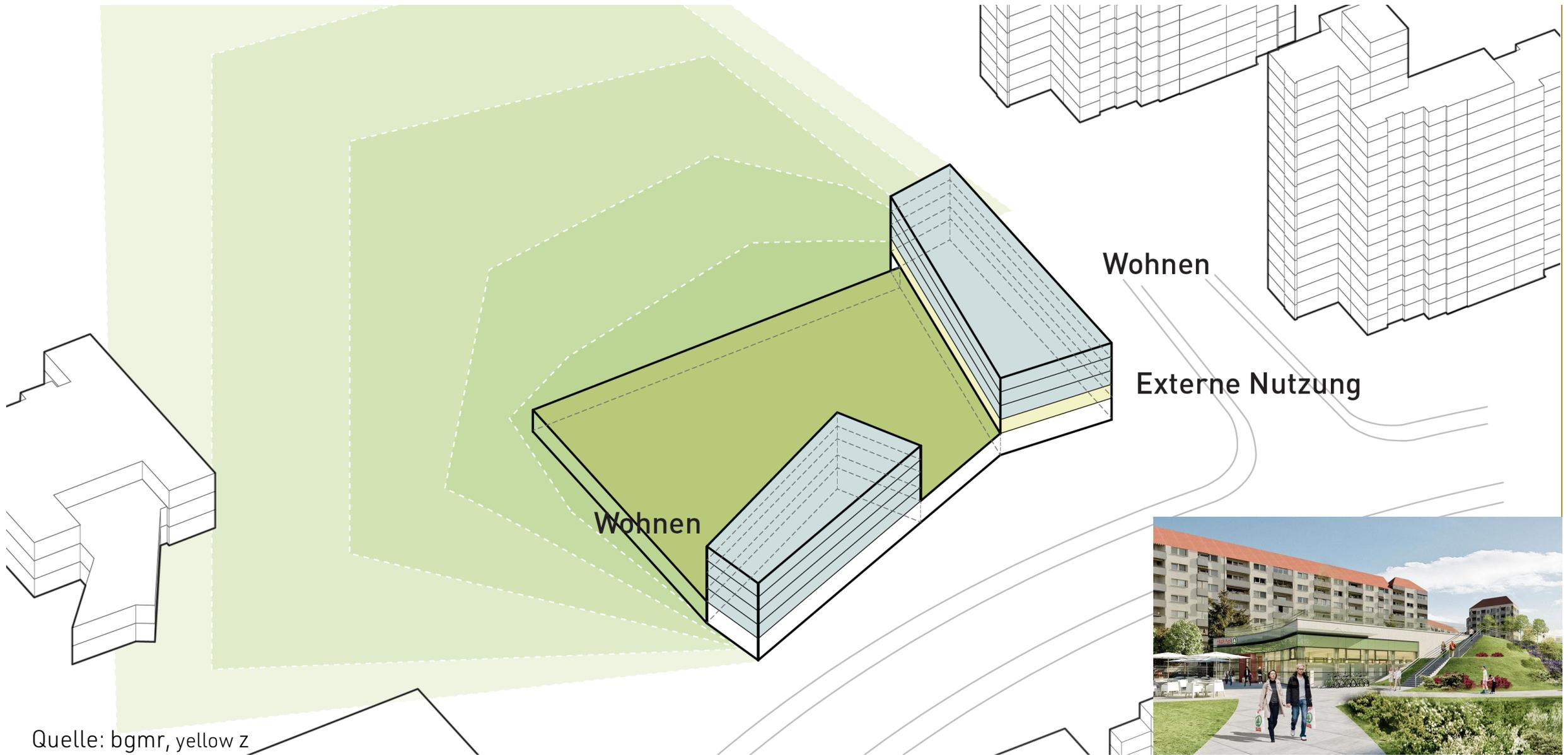


Quelle: bgmr, yellow z

## Städtebauliche Studie: Bebauungsvarianten



# Städtebauliche Studie: Konzept



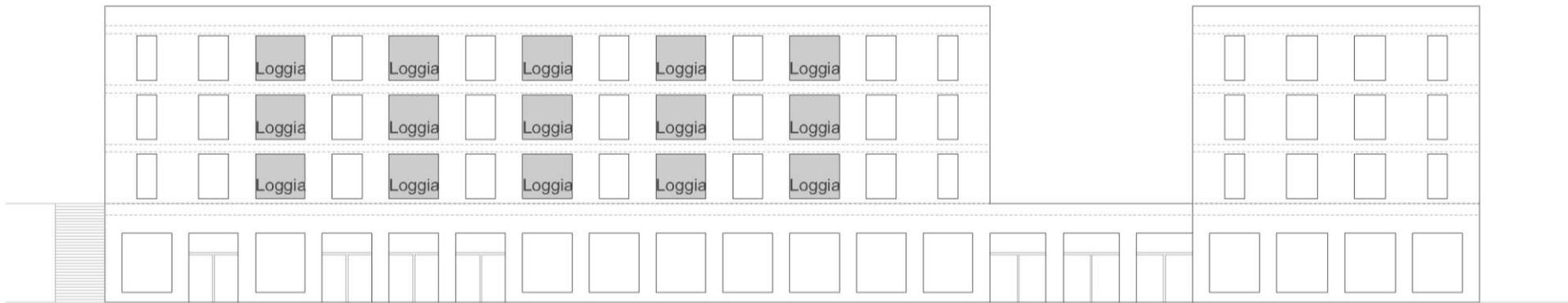
Quelle: bgmr, yellow z

# Städtebauliche Studie: Konzept

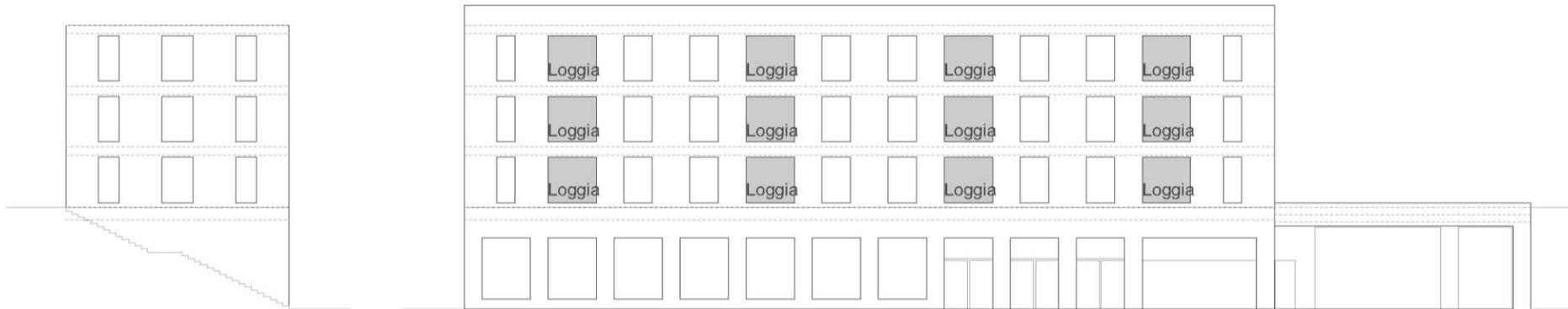


Quelle: bgmr

# Lageplan



Ansicht Haus A und B Süd

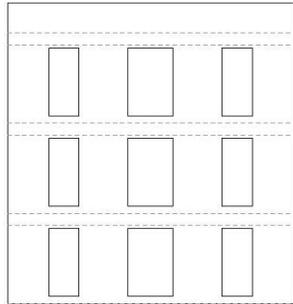


Ansicht Haus A West

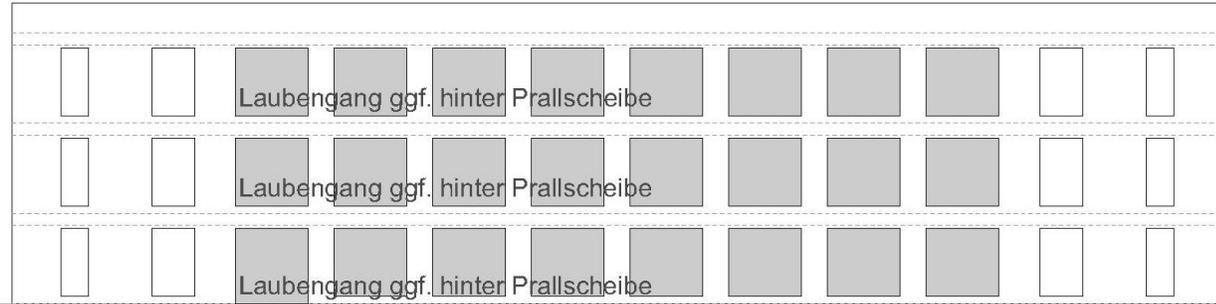
Ansicht Haus B Ost

Quelle: SCHÖNBORN SCHMITZ

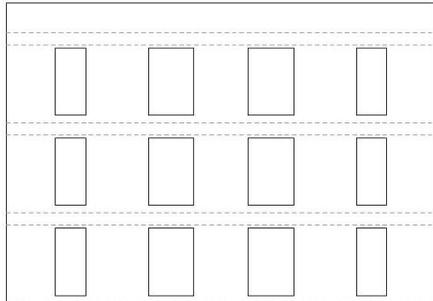
# Ansichten: Süd, Ost



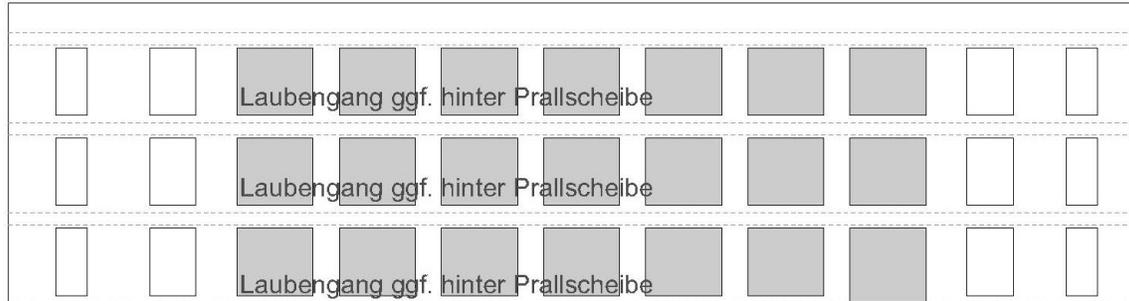
Ansicht Haus B Nord



Ansicht Haus B West



Ansicht Haus A Ost



Ansicht Haus A Nord

Quelle: SCHÖNBORN SCHMITZ

# Ansichten Nord, West



Erschließung /  
Lieferverkehr / Fuß-  
und Radverkehr /  
Stellplätze

Lärm

Bäume / Artenschutz / Biotope

Lärm

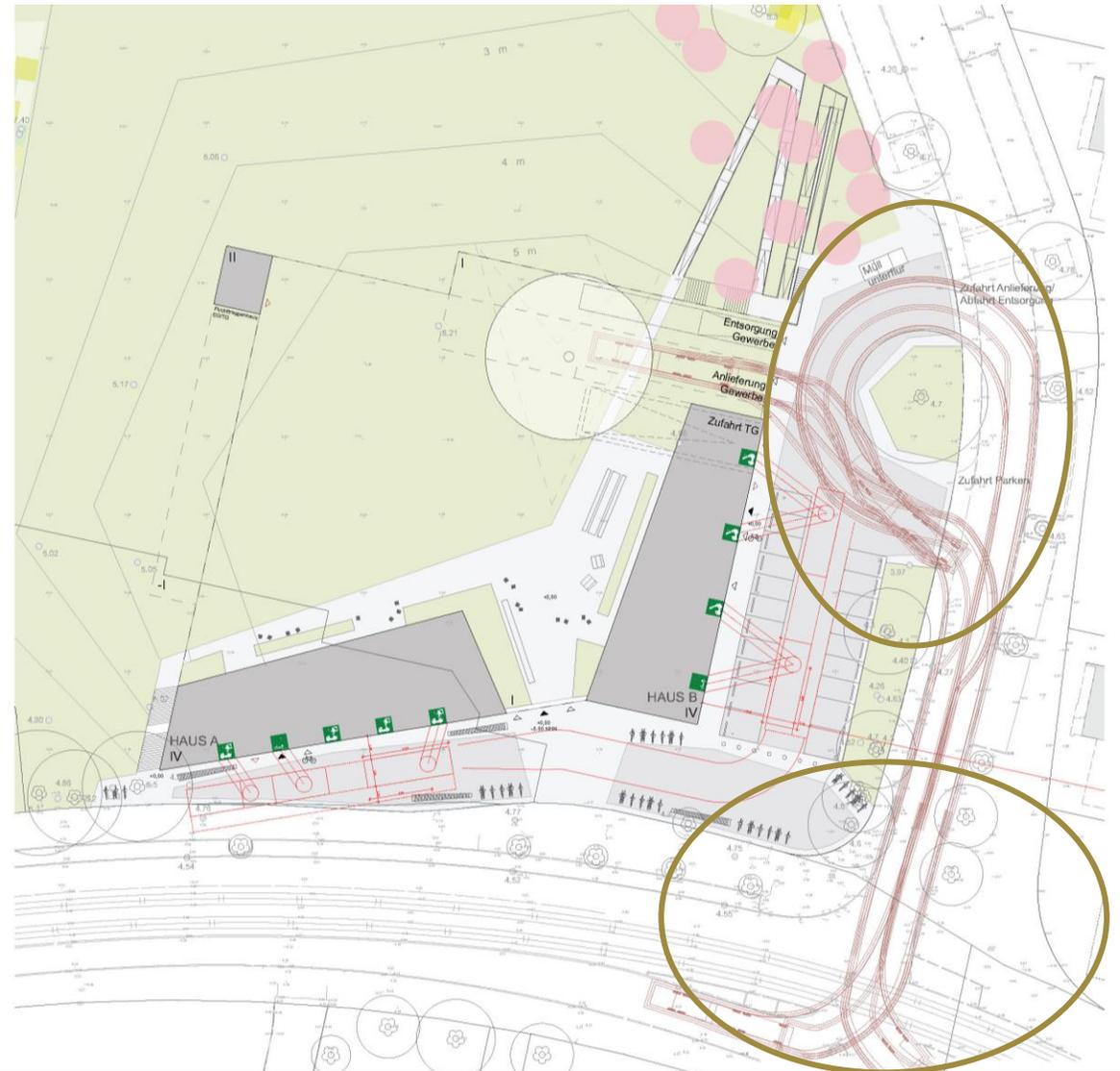
Quelle: Geoinformation Bremen 2020

# Themen



Grundriss EG / Erschließung

Quelle: SCHÖNBORN SCHMITZ



Erschließung

Quelle: bgmr

# Erschließung: Anlieferung | Entsorgung | Zufahrten



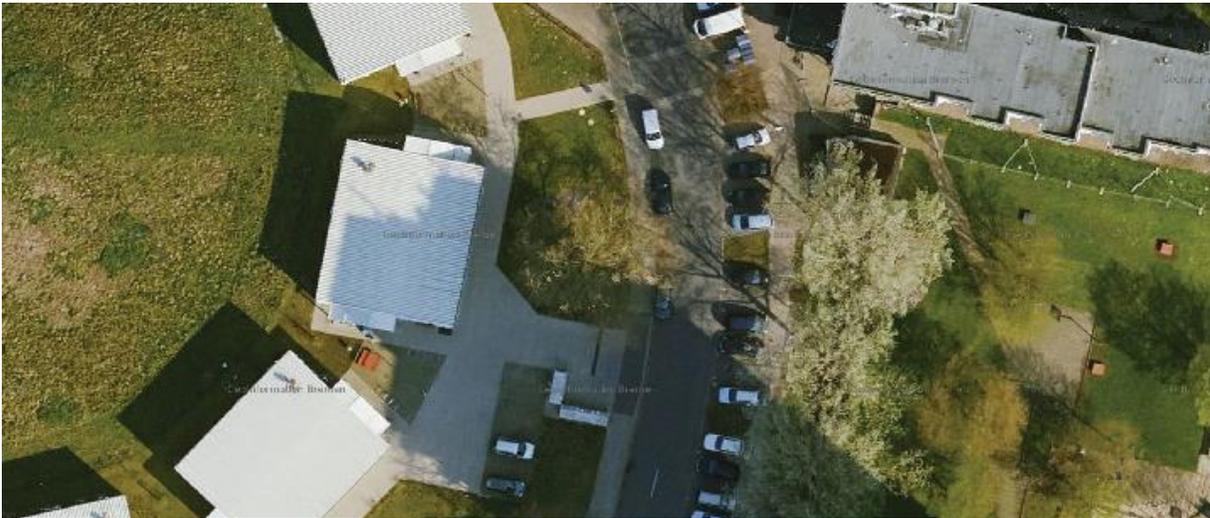
## Knotenpunkt Otto-Brenner-Allee / Neuwieder Straße

Verdoppelung des zuströmenden Verkehrs auf die Neuwieder Straße

68 Kfz/h → 126 Kfz/h

⇒ 1-2 Kfz Mehrverkehr / Umlauf LSA

⇒ Knotenpunkt bleibt leistungsfähig



## Knotenpunkt Neuwieder Straße / Planstraße

Mittlere Verlustzeiten auf der Neuwieder Str.:

- Linksabbieger: 11 sec.
- Geradeausverkehr: 0,3 sec.

Seltener Rückstau: 1-2 Kfz vor der Neuwieder Str.

⇒ Qualitätsstufe A, kein Linksabbieger erforderlich

Knotenpunkte / Luftbild

Quelle: GeoInformation

# Fazit: Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

## Berechnung Stellplätze

	Anzahl / Nutzfläche	Erforderliche Stellplätze Pkw	Summe	V-Faktor*)	Anzahl Stpl. Pkw	Erforderliche Stellplätze Rad	Anzahl Stpl. Rad
	m <sup>2</sup>	je WE / je m <sup>2</sup> Nutzfläche				je WE / je m <sup>2</sup> Nutzfläche	
Wohnungen < 60 qm	12	0,8	9,6		9,6	1	12
Wohnungen > 60 qm	12	0,8	9,6		9,6	2	24
Wohnungen > 90 qm	3	1	3		3	2	6
Nahversorger außerhalb von Kerngebieten	1.500	15	100	0,8	80	50	30
Backwarenverkauf/Café	100	15	6,7	0,8	5,3	50	2
Summe erforderlicher PKW-Stellplätze nach StpLOG:					<b>107,53</b>		<b>74,00</b>
gerundet:					<b>108 Stück</b>		<b>74 Stück</b>

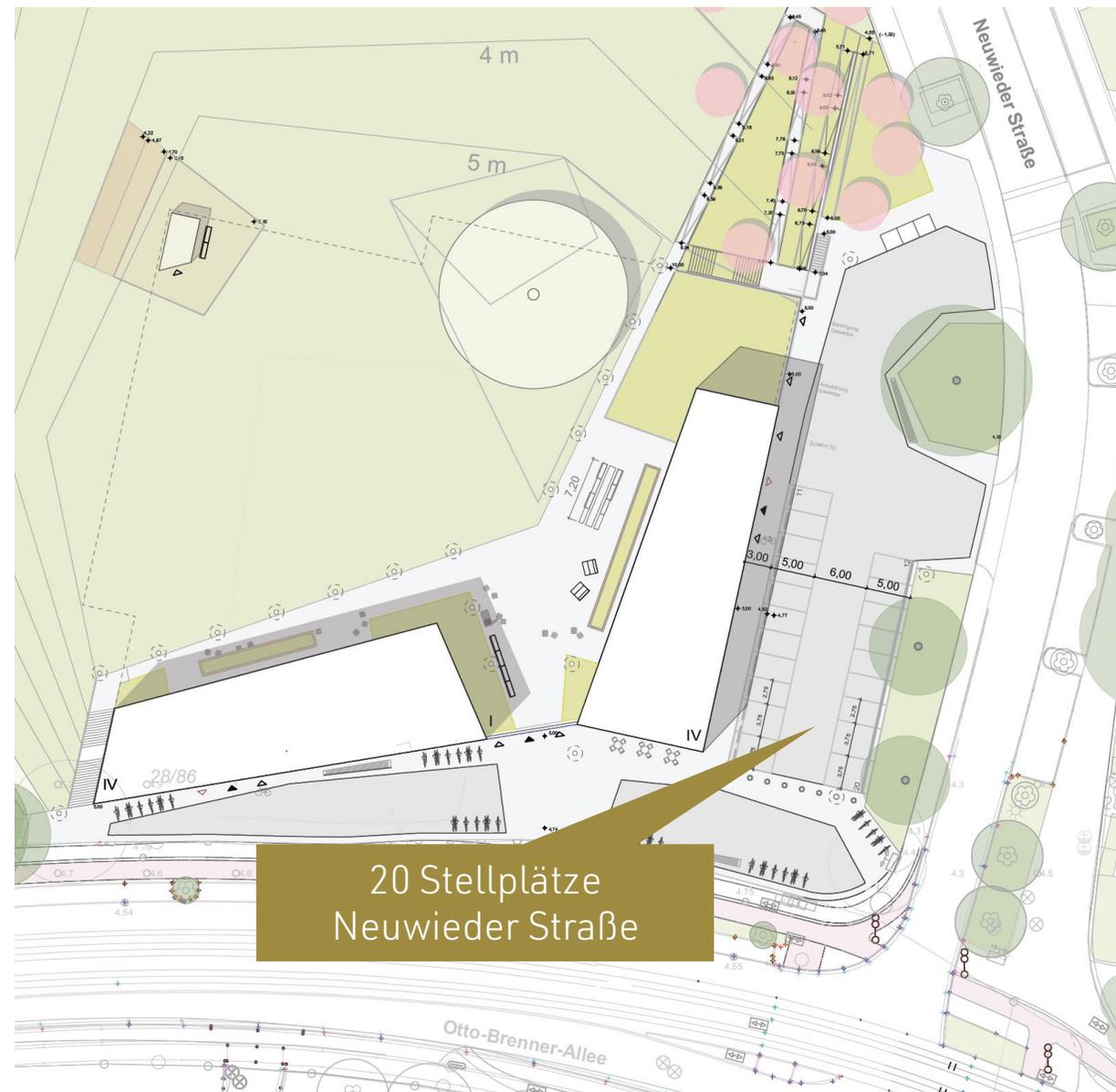
\*) Verringerungsfaktor gemäß § 4 (1) StellpLOG



In Abstimmung  
82 Stellplätze Tiefgarage

+ Mobilitätskonzept

**Pkw-Stellplätze: 102 Stellplätze**







Stellplatzgruppen (siehe Abb. 16)		Kap.	08:00 Uhr		13:00 Uhr		16:00 Uhr		22:00 Uhr	
			regel- gerecht	regel- wiedrig	regel- gerecht	regel- wiedrig	regel- gerecht	regel- wiedrig	regel- gerecht	regel- wiedrig
1	Otto-Brenner-Allee (Längs)	24	15		16		13		9	2 Lkw
2	Neuwieder Straße (Quer)	18	11		18	1	14		18	
3	Neuwieder Straße (Quer)	23	15	1	13	1	15	1	15	
4	Neuwieder Straße (Quer)	11	6		9		8		9	
5	Neuwieder Straße (Quer)	32	19		15		17		23	
6	Neuwieder Straße (Längs)	7	1	1	3		7	2	3	1
7	Neuwieder Straße (Längs)	4	4	1	4	2	4		4	1
8	Parkplatz (Mitte)	23	15	6	16	5	19	9	22	10
9	Parkplatz (südlich Rand)	8	6		5		5	1	7	
10	Neuwieder Straße (Quer)	33	12		14		18	1	23	
11	Parkplatz (Schule)	54	18	1	19	1	6		4	1
12	Neuwieder Straße (Quer)	21	12		9		10	1	7	1
13	Neuwieder Straße (Quer)	16	10	1	5	1	8		12	
14	Neuwieder Straße (Straßenrand)	6	6	2	5	2	6	4	6	3
<b>Summe</b>		<b>280</b>	<b>150</b>	<b>13</b>	<b>151</b>	<b>13</b>	<b>150</b>	<b>19</b>	<b>162</b>	<b>20</b>
			<b>163</b>		<b>164</b>		<b>169</b>		<b>182</b>	

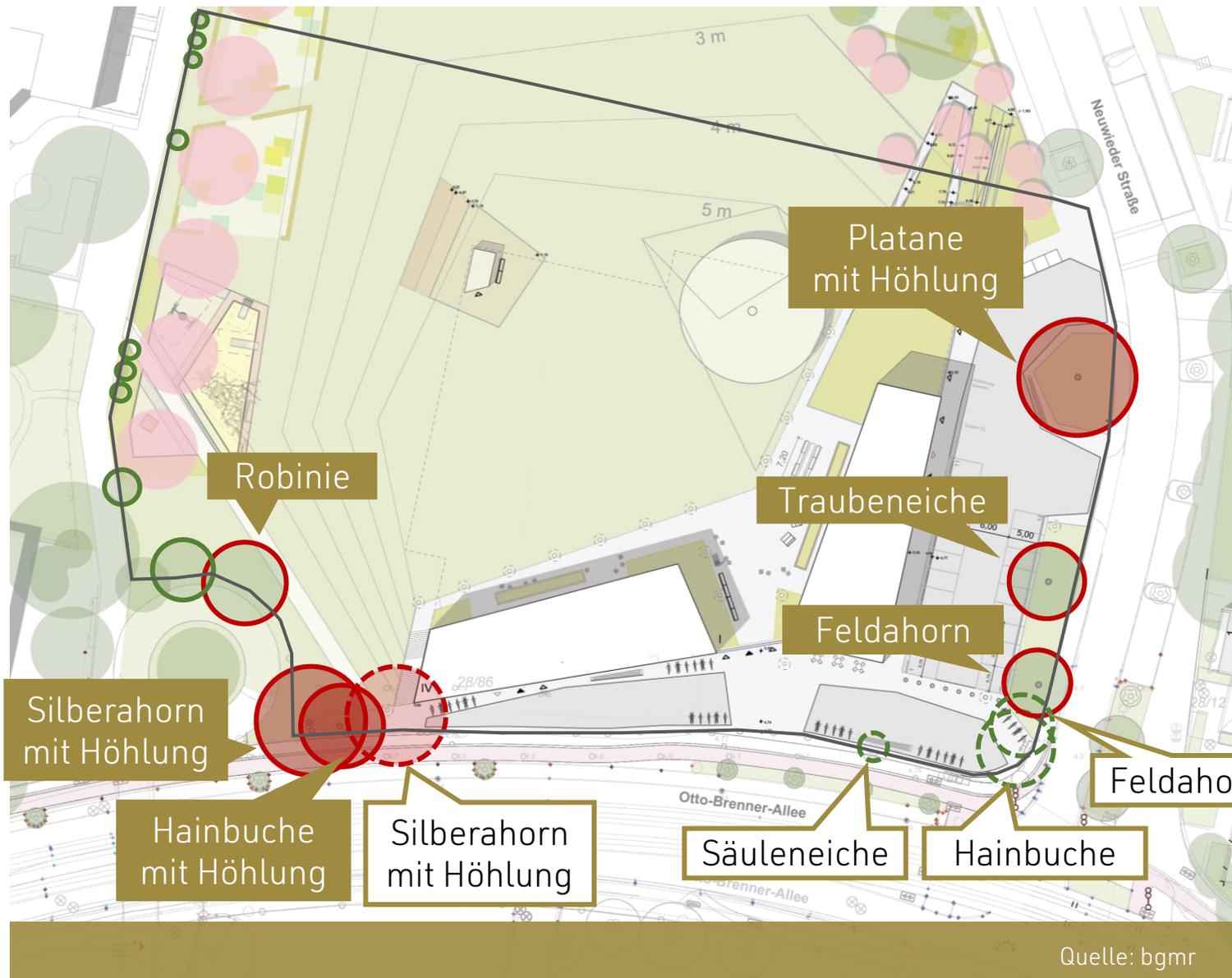
**27 WE**  
→ 3 Parkplätze

Maximale Auslastung:  
65%

## Besucherparkplätze (Erhebung 11/2020)

## Bäume / Artenschutzkontrolle Juli 20290

- 7 geschützte und 12 nicht geschützte Bäume
- Vier Bäume mit Höhlungen gelten als potenzielle Habitatbäume
- Fällung von einem geschützten Habitatbaum: Silberhorn, Stammumfang 3,12 m, aktuell Kronensicherungsmaßnahmen / Gurte, Standortverschlechterung durch Baumaßnahmen befürchtet, als Straßenbaum ungeeignet (kurzlebig, windbrüchig)
- Fällung von drei nicht geschützten Bäumen
- Ersatzmaßnahmen
  - neue Baumpflanzungen auf dem Grundstück
  - Ersatzquartiere für Habitatbaum





## Plangebiet "Tenever-Nord"

### Biotoptypen

#### Legende

##### Grünland / Magerrasen

- Sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte (RAG)
- Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)

##### Grünanlagen

- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)
- Zierhecke (BZH)
- Artenreicher Scherrasen (GRR)
- Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

##### Ruderalfluren

- Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)
- Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

##### Gebäude-/Verkehrsflächen

- Sonstiges Bauwerk (OYS)
- Parkplatz (OVP)
- Brücke (OVb); Weg (OVw); Abfallsammelplatz (OSA)
- Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ)

Weitere Codierungen (Beschriftung): s.Tab.1

##### Wertstufen (Beschriftung):

- 5 = von sehr hohem Wert
- 4 = von hohem Wert
- 3 = von mittlerem Wert
- 2 = von geringem Wert
- 1 = von sehr geringem Wert
- 0 = ohne Wert

Quelle: SKUMS (2014)

Plangebiet

#### Karte 1

Auftraggeber GEWOBA  
 Auftragnehmer: Dipl. Geogr. Karin Hobrecht

#### Plangebiet "Tenever-Nord" Biotoptypen

19.10.2020

Bearbeitung: Karin Hobrecht  
 Vegetationskunde

Dipl. Geogr. Karin Hobrecht  
 Am Wall 174  
 28195 Bremen  
 0421 2065775  
 korlak1@Hobrecht-Vegetationskunde.de

## Biotoptypenkartierung 12. August 2020

- Biotoptypen von geringem bis mittlerem Wert
- Im sonstigen mesophilen Grünland findet sich ein vergleichsweise artenreicher Streifen mit Wiesenflockenblumen

➤ Erhalt und Umsetzen

Biotope

**BPW** Stadtplanung



Luftbild

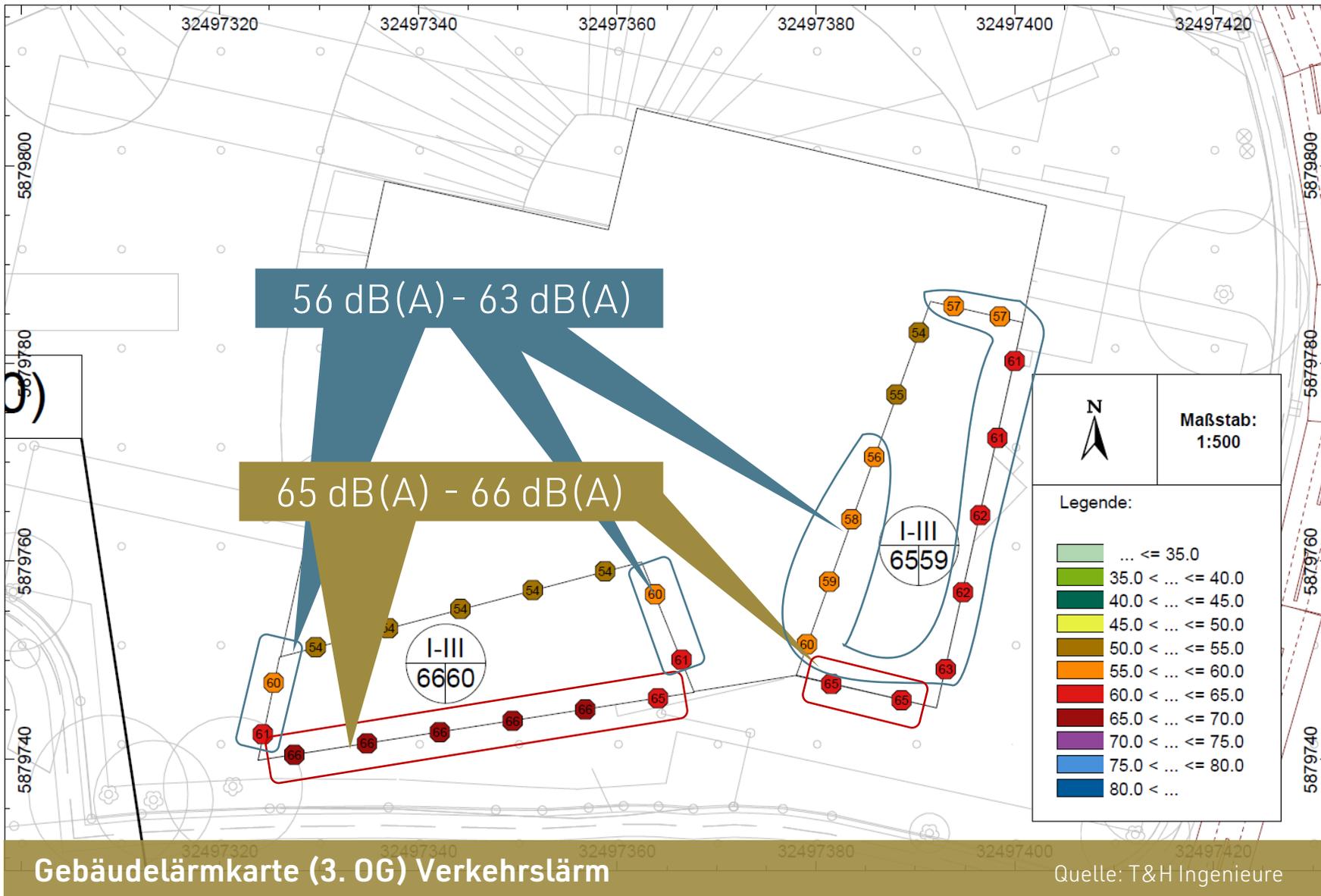
Quelle: Geoinformation Bremen 2020

## Lärmarten

- **Auf das Vorhaben einwirkender Verkehrslärm**  
Autobahn, Otto-Brenner-Alle mit Straßenbahnlinie 1
- **Vom Vorhaben ausgehender Verkehrslärm**  
(Verkehrslärmfernwirkung)
- **Gewerbelärm (Anlieferung, Parken)**

## Grenz-, Richt- und Orientierungswerte MI

- Orientierungswerte **DIN 18005** (Verkehrslärm / Gewerbe):  
Tag: 60 dB(A) / Nacht: 45/50 dB(A)
- Grenzwerte **16. BImSchV** (Verkehrslärm):  
Tag: 64 dB(A) / Nacht: 54 dB(A)
- Richtwerte **TA Lärm** (Gewerbelärm):  
Tag: 60 dB(A) / Nacht: 45 dB(A)
- **Bremer Lärmvereinbarung** (55 dB(A) für Außenbereiche)  
(Grenze zum **Gesundheitsschutz**: 60 dB(A) nachts, 70 dB(A) tags)



### Orientierungswerte DIN 18005

- Tag: 60 dB(A)
- Nacht: 50 dB(A)

### Grenzwerte 16. BImSchV

- Tag: 64 dB(A)
- Nacht: 54 dB(A)

### Bremer Lärmvereinbarung

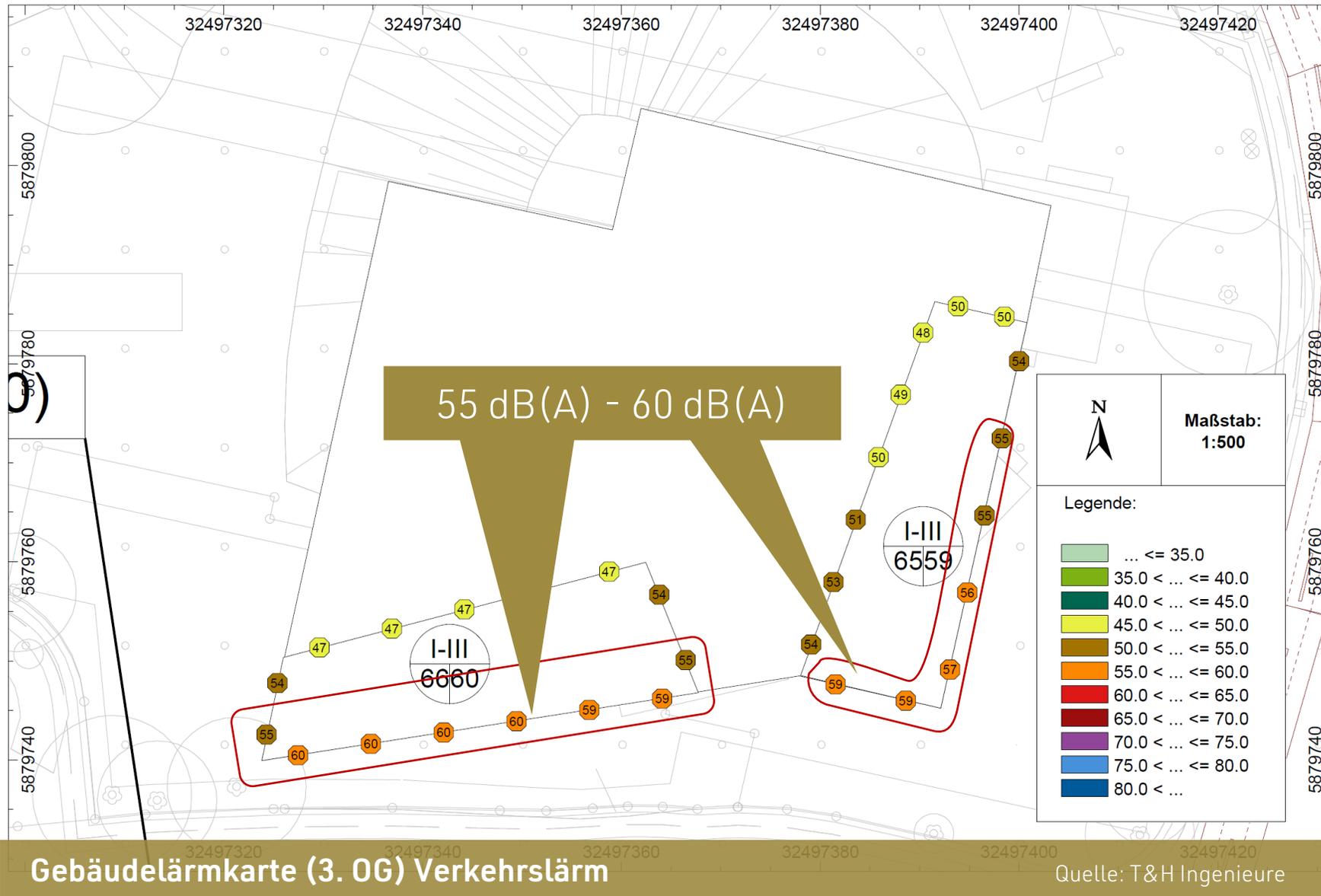
- 55 dB(A) für wohnungsnaher Freibereiche

### Grenze zum Gesundheitsschutz

70 dB(A) tags

**Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten**

**Auf das Vorhaben einwirkender Verkehrslärm, Tag**



### Orientierungswerte DIN 18005

- Tag: 60 dB(A)
- Nacht: 50 dB(A)

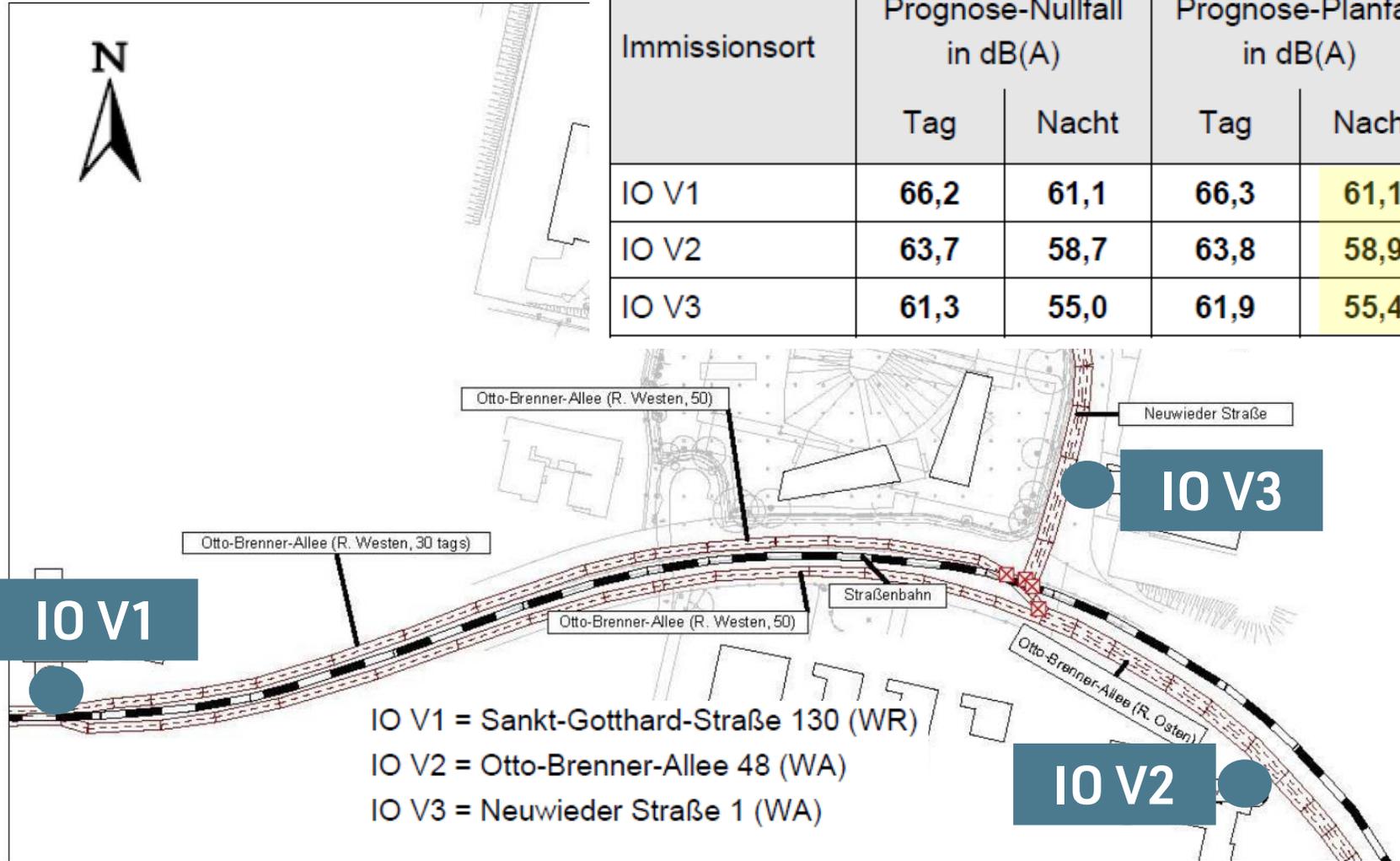
### Grenzwerte 16. BImSchV

- Tag: 64 dB(A)
- Nacht: 54 dB(A)

**Grenze zum Gesundheitsschutz**  
60 dB(A) nachts

**Die Schwelle zur Gesundheits-  
gefährdung wird eingehalten**

**Auf das Vorhaben einwirkender Verkehrslärm, Nacht**



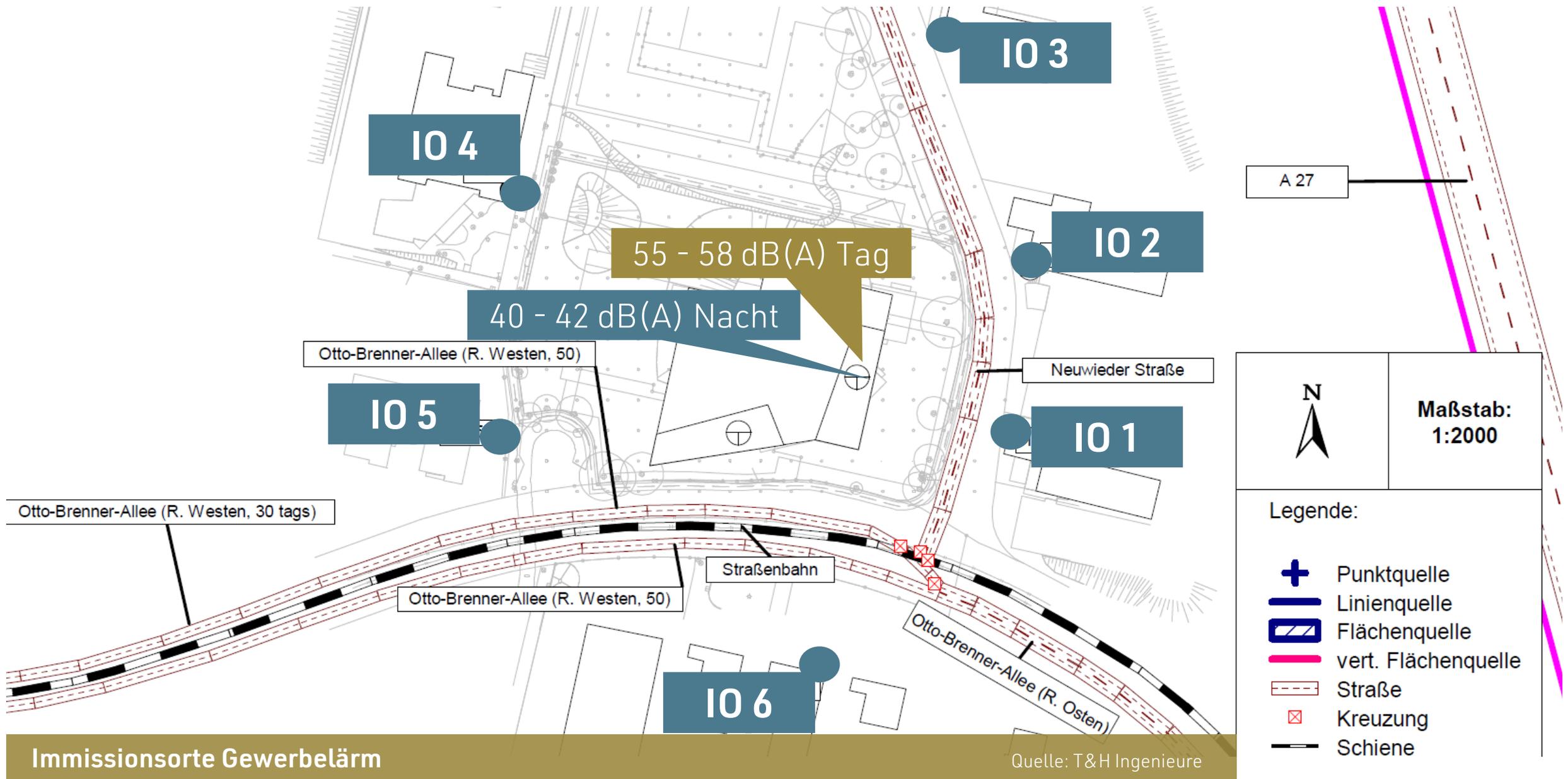
Immissionsort	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall in dB(A)		Beurteilungspegel Prognose-Planfall in dB(A)		Immissions- grenzwert in dB(A)		Veränderung in dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO V1	66,2	61,1	66,3	61,1	59,0	49,0	0,1	0,0
IO V2	63,7	58,7	63,8	58,9	59,0	49,0	0,1	0,2
IO V3	61,3	55,0	61,9	55,4	59,0	49,0	0,6	0,4

**Wesentliche Änderungen der Verkehrslärmverhältnisse treten nicht ein**

(+ 3 dB(A), Erhöhung auf  $\geq 70$  dB(A) am Tag oder  $\geq 60$  dB(A) in der Nacht, weitere Erhöhung bereits gesundheitsgefährdender Werte)

Immissionsorte zur Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung

Quelle: T&H Ingenieure



# Gewerbelärm: Immissionsorte

## Beurteilungspegel (mathematisch gerundet)

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A) der TA Lärm /6/	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	52	40	55	40
IO 2	50	38	55	40
IO 3	43	34	55	40
IO 4	38	36	55	40
IO 5	36	33	55	40
IO 6	41	33	55	40
Gebäude 1 (Vorhaben) max. Fassadenpegel	42	42	60	45
Gebäude 2 (Vorhaben) max. Fassadenpegel	58	44	60	45

- **Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können eingehalten werden**

## Maximalpegel / Geräuschspitzen (mathematisch gerundet)

Immissionsort	Maximalpegel in dB(A)		zul. Maximalpegel in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 1	63	-	85	60
IO 2	68	-	85	60
IO 3	58	-	85	60
IO 4	52	-	85	60
IO 5	41	-	85	60
IO 6	51	-	85	60
Gebäude 1 (Vorhaben) max. Fassadenpegel	68	-	90	65
Gebäude 2 (Vorhaben) max. Fassadenpegel	48	-	90	65

- **Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm kann eingehalten werden**, unter Voraussetzung der Festlegung der Öffnungs- und Anlieferungszeit, der Anlieferungszone (Tor mit Schalldämmmaß) sowie der Schalleistungspegel der Klimageräte

## Maßnahmen zum Schallschutz (Verkehrslärm)

- **Hausnahe Freibereiche** (max. 55 dB(A)):  
Kompensation durch **Wintergärten** bzw. **verglaste Loggien**
- **Innenlärmpegel** (nachts 30 dB(A) am Ohr des Schlafers):  
geöffnete Fenster nur bei Lärmpegeln  $\leq 50$  dB(A) möglich  
=> **Textliche Festsetzung zu geeigneten baulichen  
Maßnahmen (Einbau von schallgedämmten Lüftungs-  
öffnungen oder kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen)  
für Schlaf- und Kinderzimmer**

## Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

- **keine Anlieferung in der Nachtzeit.**
- **Anlieferungszone** wird mit einem **Tor** ausgestattet
- **Öffnungszeiten des Einzelhandels** (bzw. des Parkplatzes):  
6.30 Uhr bis 21.30 Uhr

---

**Empfehlung: Maßnahmen zum Schallschutz**



<https://foerdereverein-energiekonsens.de>

## Aktueller Stand Energiekonzept

- Wohnungen: BEG NWG 40-Standard (ehemals KfW-40-Standard)
- Gewerbe: BEG NWG 55-Standard
- Mindestens 50 % der Dachflächen erhalten Fotovoltaikanlagen

## Nächste Schritte

- Konkretisierung und Abstimmung Architektur und Freiraumplanung / Ersatzbaumstandorte
- Weitere Fachplanungen:
  - Konkretisierung Energiekonzept
  - Entwässerungskonzept

# Energieversorgung / Nächste Schritte



## Antrag Aufstellung VEP 156

Fachplanungen/-gutachten

**Frühzeitige  
Behördenbeteiligung**

10.05.2021

**Einwohnerversammlung**

08.07.2021

Konkretisierung Entwurf  
Fachplanungen



**Vorentwurf**

## Entwurf B-Plan und Begründung



**Aufstellungs-und  
Auslegungsbeschluss  
Baudeputation**



**Beteiligung  
Behörden + Beirat  
Beteiligung der  
Öffentlichkeit**

Abwägung der  
eingebrachten Belange

**Entwurf**



**Plan mit Begründung und  
Durchführungsvertrag**

Beschluss durch  
Baudeputation

Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch  
Stadtbürgerschaft**



**Rechtskraft  
öffentl. Bekanntmachung**

**Beschluss**

# Bauleitplanung: Nächste Schritte

Rückfragen

Anregungen / Hinweise

