

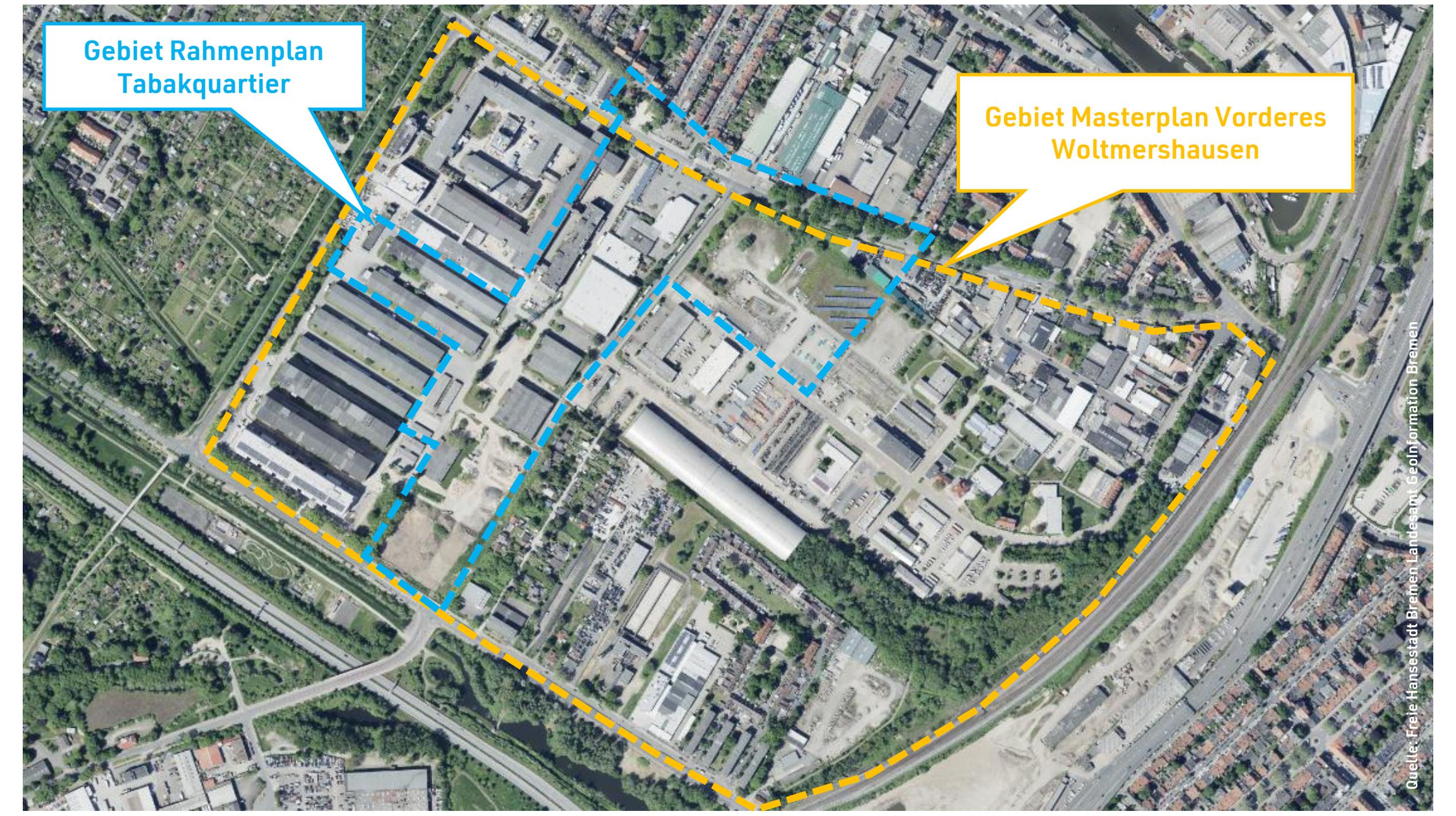
Bebauungsplan 2563 (Woltmershausen)

für ein Gebiet in
Bremen-Woltmershausen zwischen
Hermann-Ritter-Straße, der Straße Am
Gaswerkgraben und der ehemaligen
Tabakfabrik (Rewe-Sportwelt-Areal)

Einwohnerversammlung am 26. Juni 2023
(§ 3 Abs. 1 BauGB)



Quelle: Freie Hansestadt Bremen Landesamt GeoInformation Bremen



**Gebiet Rahmenplan
Tabakquartier**

**Gebiet Masterplan Vorderes
Woltmershausen**



- Begrüßung und Vorstellung
- Planverfahren
- Plangebiet
- Anlass und Ziele
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Planungsrecht
- Fachbelange
- Diskussion / Erörterung

Ablauf

Verfahrensstelle

SKUMS Referat 64, Planung und Bauordnung Süd

Ansprechpartner: Markus Borgelt

Projektentwicklerin

Evoreal GmbH, Ansprechpartnerin: Felicitas Schöbel

Justus Grosse, Ansprechpartner: Marcel Linnemann, Burkhard Bojazian

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartnerinnen: Nicole Braun, Mareen Heppner

Masterplan Vorderes Woltmershausen

von den zuständigen Deputationen
beschlossen im Frühjahr 2020

Rahmenplan Tabakquartier

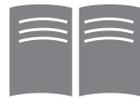
Deputationsbefassung Dez. 2021

Frühzeitige Behördenbeteiligung

bis 17.07.2023

Vorstellung Beirat / Einwohnerversammlung

26.06.2023



Erarbeitung / Fortschreibung
Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan, Begründung mit Umweltbericht



Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Baudeputation

Beteiligung Behörden + Beirat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der
eingebrachten Belange



Entwurf

Plan mit Begründung und Umweltbericht

Beschluss durch
Baudeputation

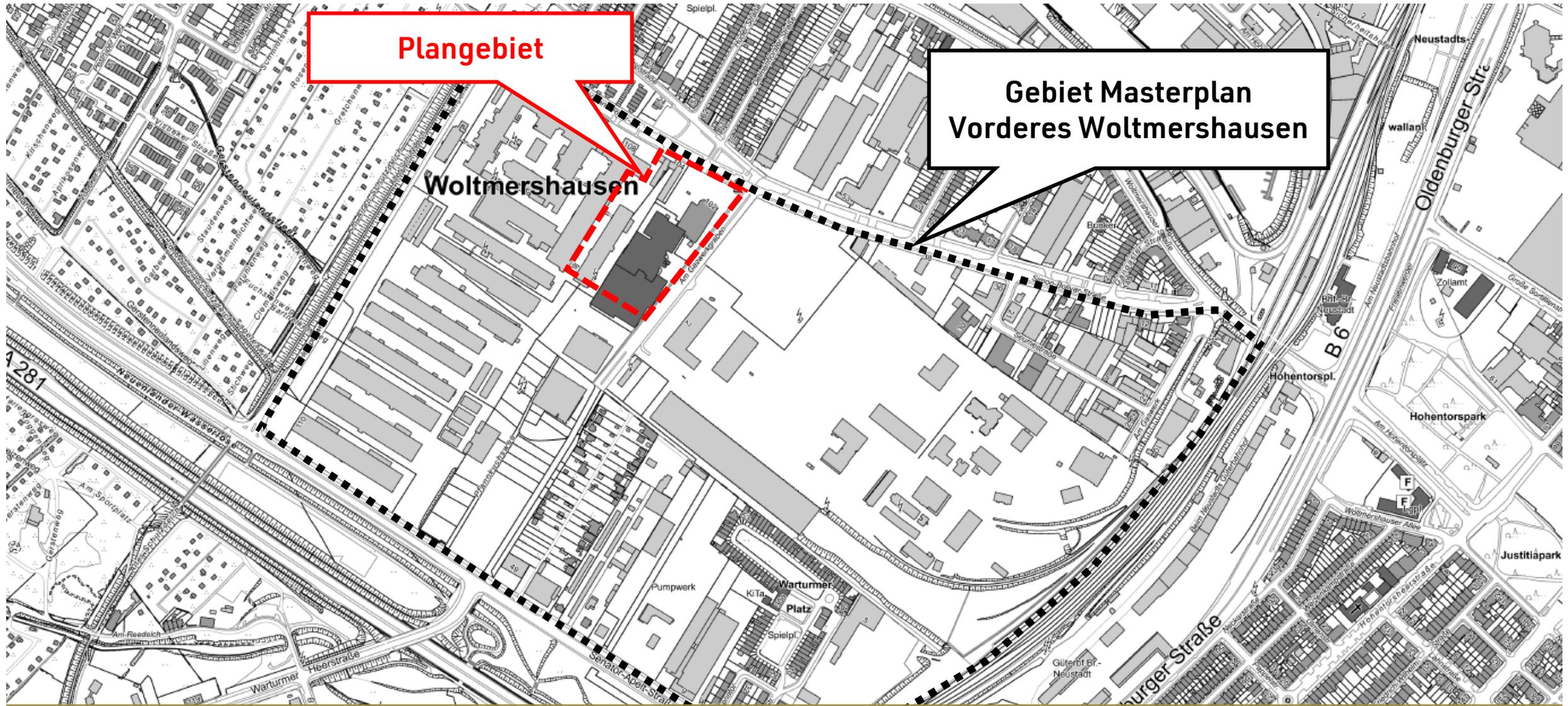
Beschluss durch Senat

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft

Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung



Beschluss



Plangebiet

**Gebiet Masterplan
Vorderes Woltmershausen**

Woltmershausen

Lageplan

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan 2563

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

- Teilflächen des ehemaligen Brinkmann-Areals sowie des ehem. Sportwelt- und Rewe-Areals
- Bestandsgebäude „Ideenhafen“ (östliche Teilflächen des Tabakquartiers), Sportwelt, Rewe-Markt und Restaurant „Zum PUSDORPER Leuchtturm“
- Ca. 2,4 ha groß
- Zwei Eigentümer (■■■ Eigentumsgrenze)

Plangebiet



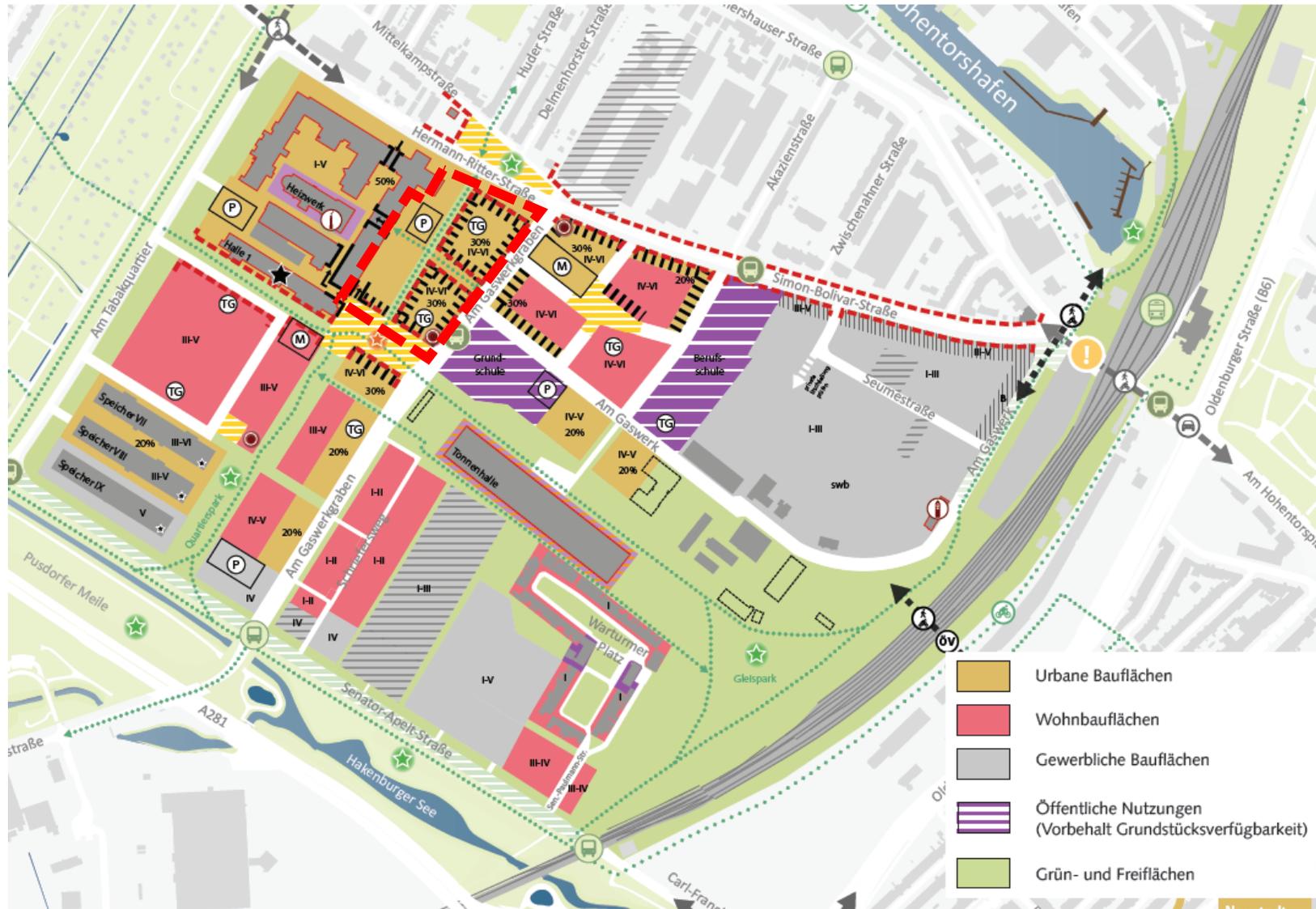
Räumliche Einordnung B-Plan 2563

Quelle Luftbild: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet



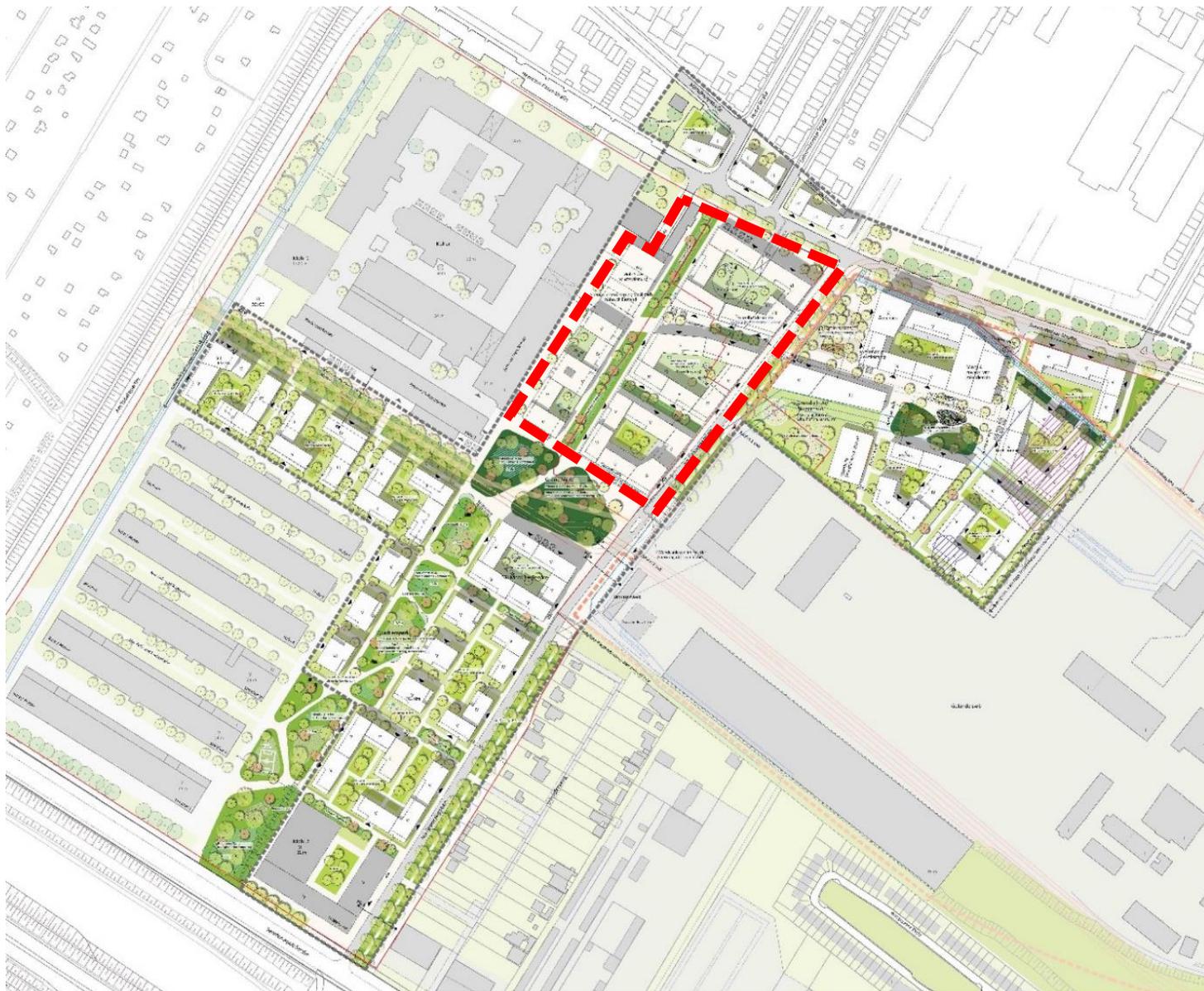
- Strukturen für ein **urbanes Miteinander** von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit sowie eine **nachhaltige Mobilität** im Gesamtraum vorbereiten, u.a. durch Umsetzung eines **Mobilitätskonzepts** mit Mobilitätshaus (Mobi 5)
- Neue Fuß- und Radwegeverbindungen im Quartier führen zu einer **Verbesserung der Durchwegung** im Stadtteil
- Eingebettet in das Gebiet des Rahmenplans mit **gemischten Nutzungsstrukturen**, u.a. Soziale Infrastruktur (Kita/Grundschule), Arbeiten, Kultur und Freizeit in direkter Nachbarschaft
- **Natur- und Freiräume** zum Aufenthalt und zur Vernetzung in direkter Nachbarschaft mit der **Grünen Mitte** als Schnittstelle zwischen Wohnen, Gewerbe- und kulturellen Nutzungen sowie von neuen und **historischen Gebäuden** des Tabakquartiers



Struktur
Nutzungen
Freiraum
Mobilität



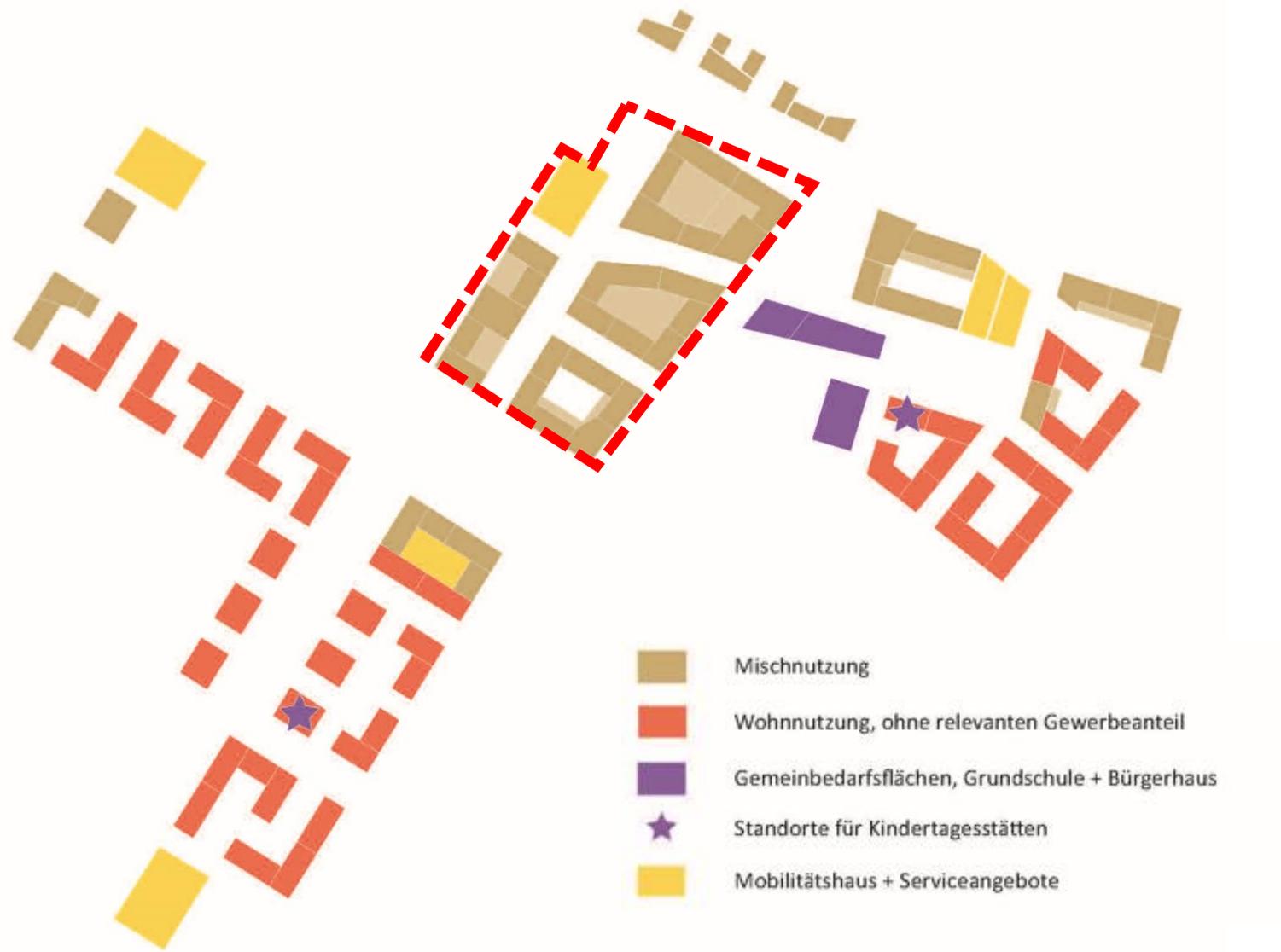
Masterplan Vorderes Woltmershausen 2020



Städtebaulich- freiräumliches Konzept

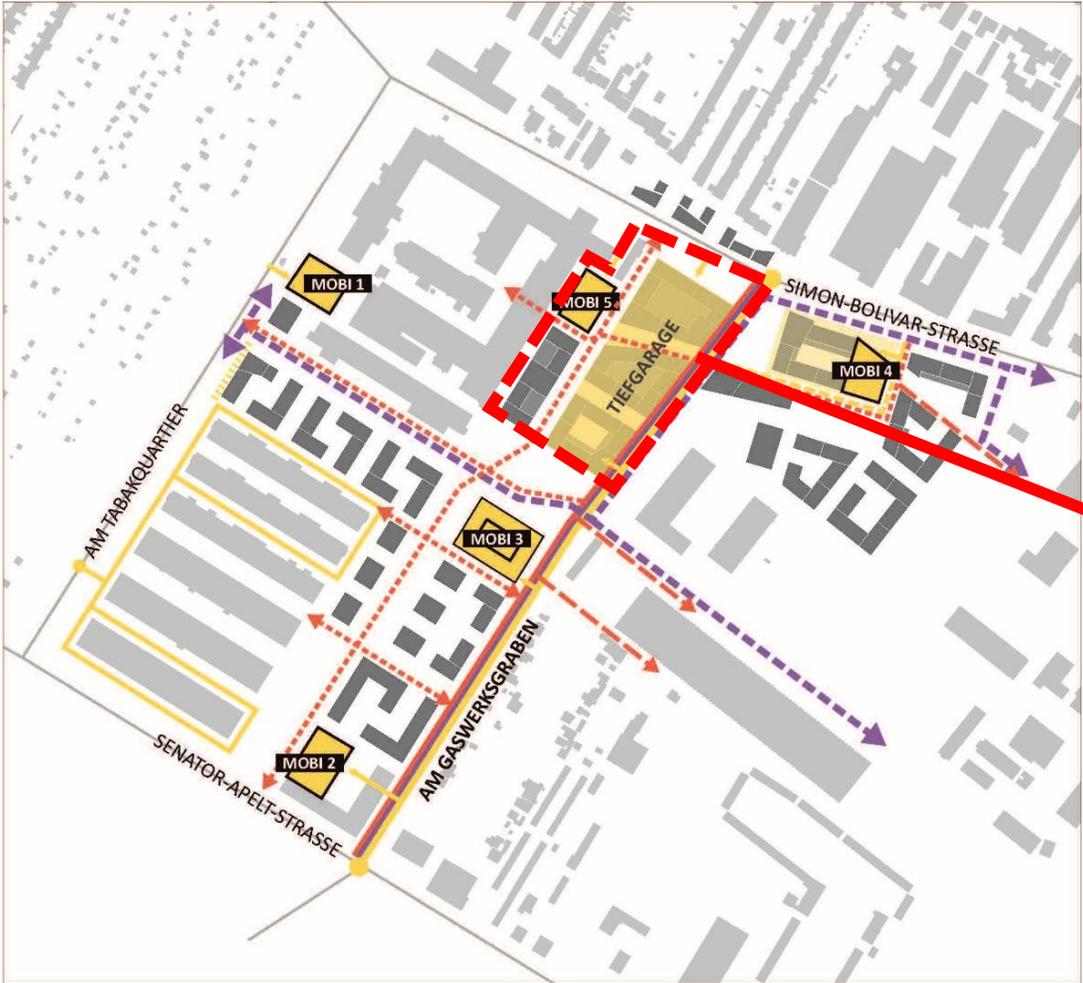
Rahmenplanung „Tabakquartier“ 2021

Nutzungen



Rahmenplanung „Tabakquartier“

Mobilitäts- und Erschließungskonzept, inkl. Varianten für ÖPNV/BRT-Trasse



Fuß- und Radverkehr

- Verlauf Premiumradroute
- übergeordnete Verbindung
- - - übergeordnete Verbindung (optional)

MIV

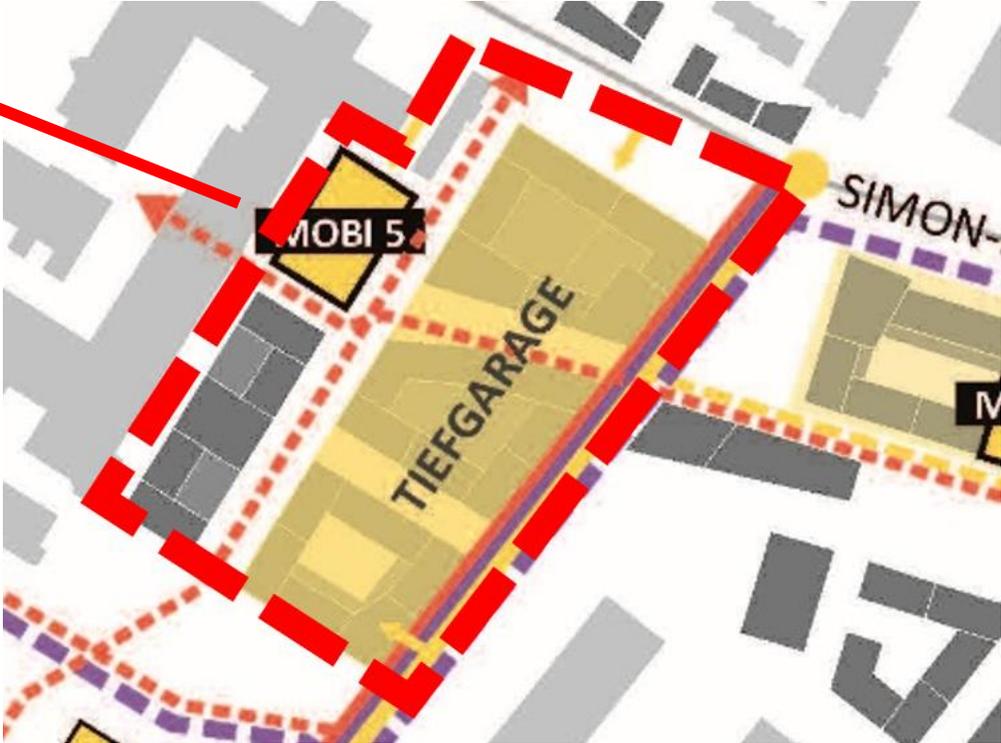
- Haupterschließung
- Nebenerschließung
- - - optionale Ergänzung
- - - Feuerwehr/ Müllfahrzeuge/ Anlieferung

Ruhender Verkehr

- MOBI Mobilitätshaus (Mobi)
 - Mobi 1 = 258 Stellplätze (gem. Genehmigung)
 - Mobi 2 = 326 Stellplätze (gem. Genehmigung)
 - Mobi 3 = 133 Stellplätze
 - Mobi 4 = 216 Stellplätze (5 Geschosse)
 - Mobi 5 = 126 Stellplätze (5 Geschosse)
- TIEFGARAGE Tiefgarage
 - 485 Stellplätze (vrs. 2 geschossig)
- TIEFGARAGE Tiefgarage, optional
 - 173 Stellplätze

ÖPNV

- Verlauf Buslinie
- - - BRT-Trasse (mögliche Verläufe)



Rahmenplanung „Tabakquartier“

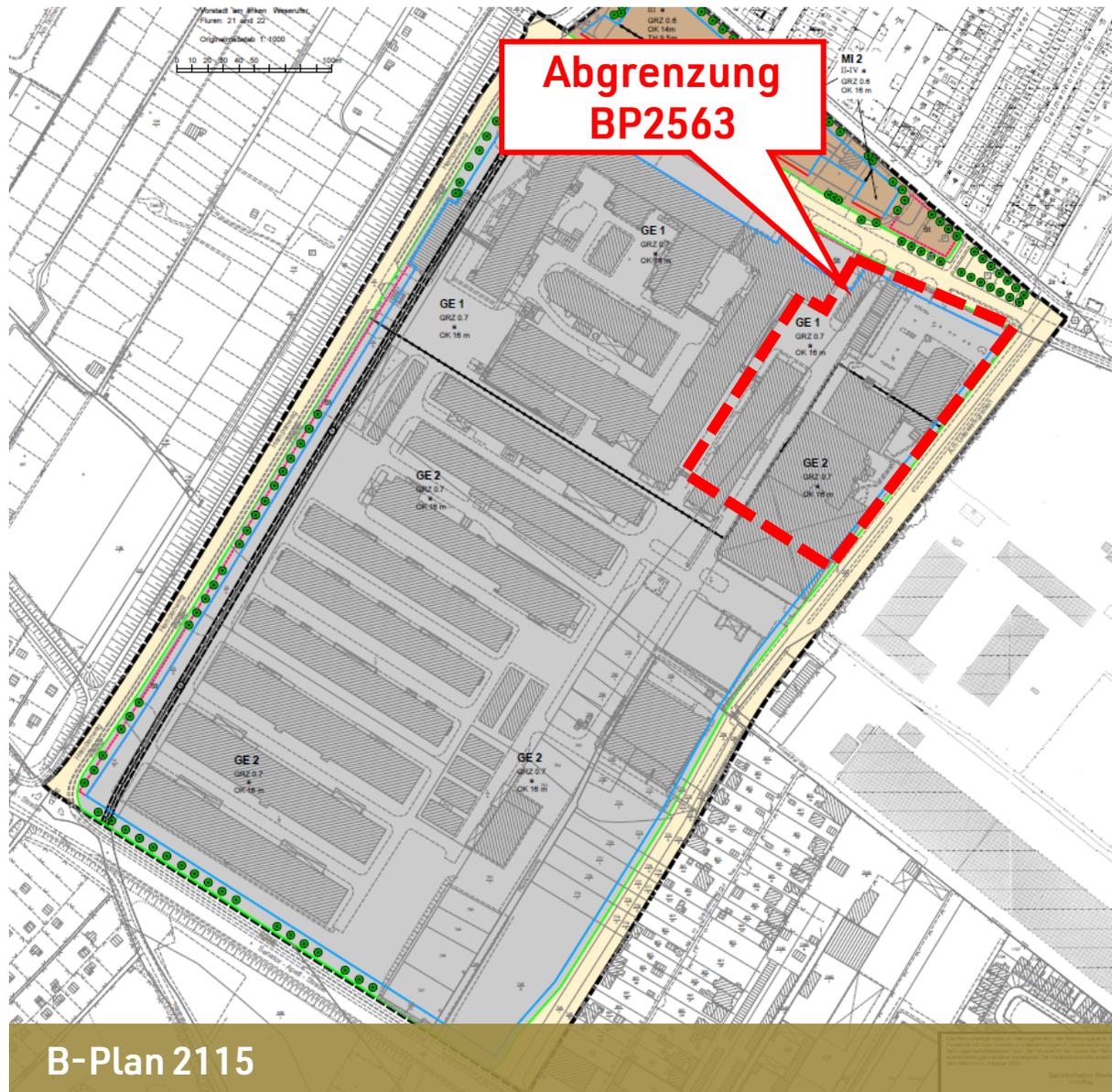


Planungsrecht



- Im Plangebiet **Gemischte Bauflächen**
- Sicherung Quartierspark und „Grüne Mitte“ als **Grünfläche**
- **Grünverbindung** zur Hermann-Ritte-Straße
- Im Süden und Osten **ÖPNV-Trasse**

Planungsrecht – 21. FNP-Änderung



- **Gewerbegebiet** mit GRZ 0,7
- **Einzelhandelsbetriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel an Endverbraucher verkaufen sowie Selbstbedienungsgroßhandelsbetriebe (C+C-Märkte) sind nicht zulässig
- **Höhe** baulicher Anlagen auf 16 m begrenzt
- Im nördlichen Bereich (GE1) sind zudem **Tankstellen** und **Vergnügungsstätten** nicht zulässig



Fachbelange und Gutachten

- **Ökologische Bestandserhebung** 2019; Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen; Erfassung Biotoptypen, Baumbestand, Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien; Planungsgruppe Grün; Stand: 20.01.2020
- **Verkehrlicher Fachbeitrag** Masterplan Vorderes Woltmershausen; BPR Künne und Partner, Elbberg Stadtplanung, Bruun & Möller, Stand: 29.11.2019
- **Verkehrsuntersuchung** für die Bebauungspläne Nr. 2545 A und B in Woltmershausen; VR Planung, Stand: November 2022 / Februar 2023
- **Mobilitätskonzept** für den Bebauungsplan 2545; Büro Plan-WerkStadt, Stand: Januar / Februar 2023
- **Schallschutz** Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne 2545 A und 2545 B; T&H Ingenieure, Stand: November 2022 / März 2023
- **Entwässerung / Gebietsentwässerungskonzept** zum B-Plan 2545; ASP Atelier Schreckenber, Stand: Juli 2022
- **Altlastenuntersuchungen**, für verschiedene Teilflächen und Themen; Dr. Pirwitz Umweltberatung und Büro Umtec GmbH
- **Geruchsimmissionen** Gutachterliche Stellungnahme für ein Abwasserpumpwerk in Bremen-Woltmershausen; TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Stand: Mai 2019

Bereits vorliegende Gutachten aus Masterplanung + B-Plan 2545 A + B

Folgende **Gutachten** sind zu erstellen:

- Verkehrsgutachten
- Mobilitätsgutachten
- Entwässerungskonzept und Gebietsentwässerungsplanung
- Schalltechnische Untersuchung
- Vertiefende Altlastenuntersuchungen

Folgende **Fachthemen** sind insbesondere zu integrieren:

- Umsetzung des „Bremer Standards“
- Vorsehen von öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Realisierung von Kinderspielflächen

Zu erstellende Fachgutachten und -konzepte für den B-Plan 2563

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise

