

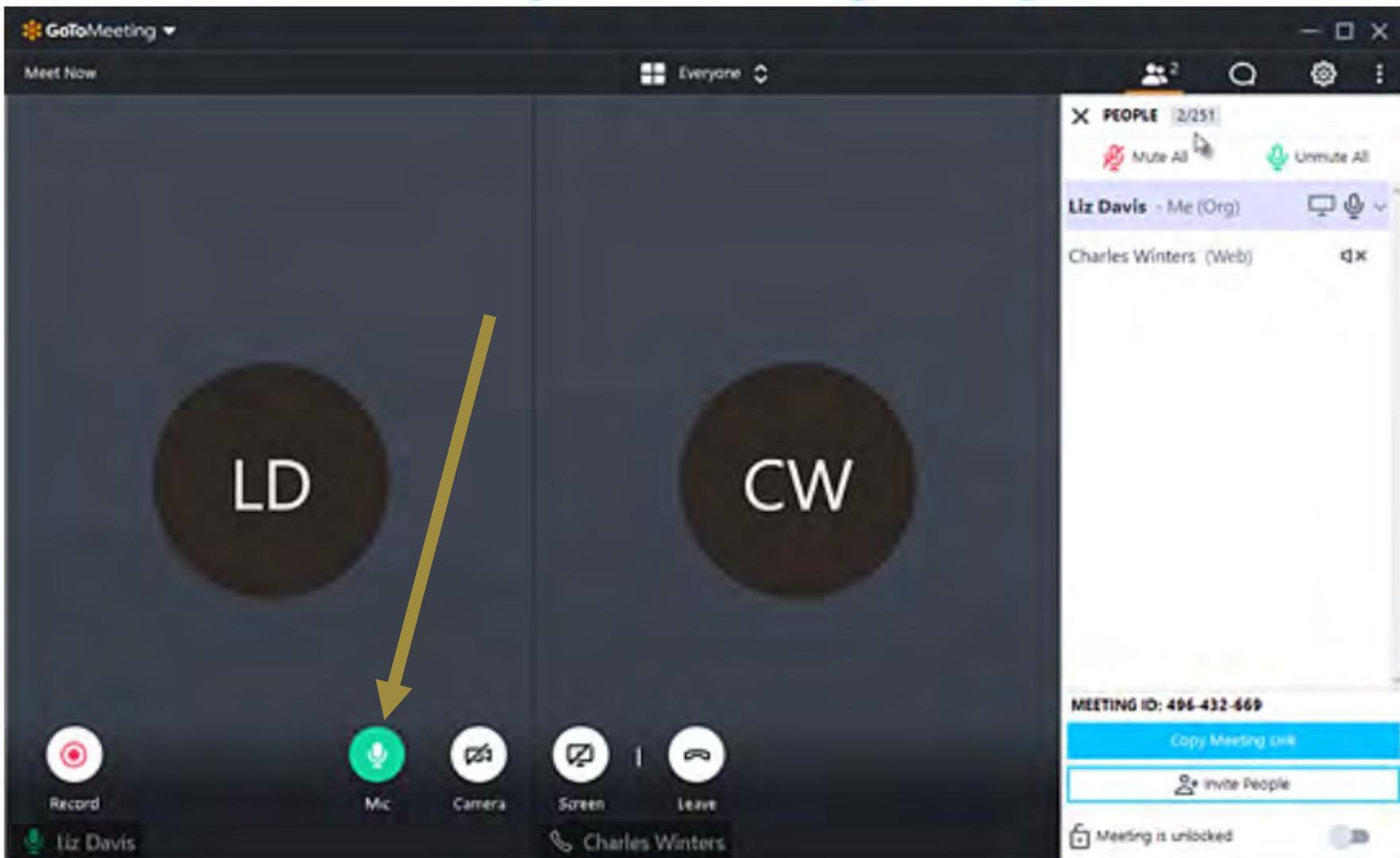
Bebauungsplan 2533 (ehem. Tabakspeicher)

für ein Gebiet in Bremen –
Woltmershausen zwischen Senator-
Apelt-Straße, Am Tabakquartier und
der Straße Am Gaswerksgraben auf
dem ehemaligen Brinkmann-Areal

Einwohnerversammlung am 19.01.2021
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

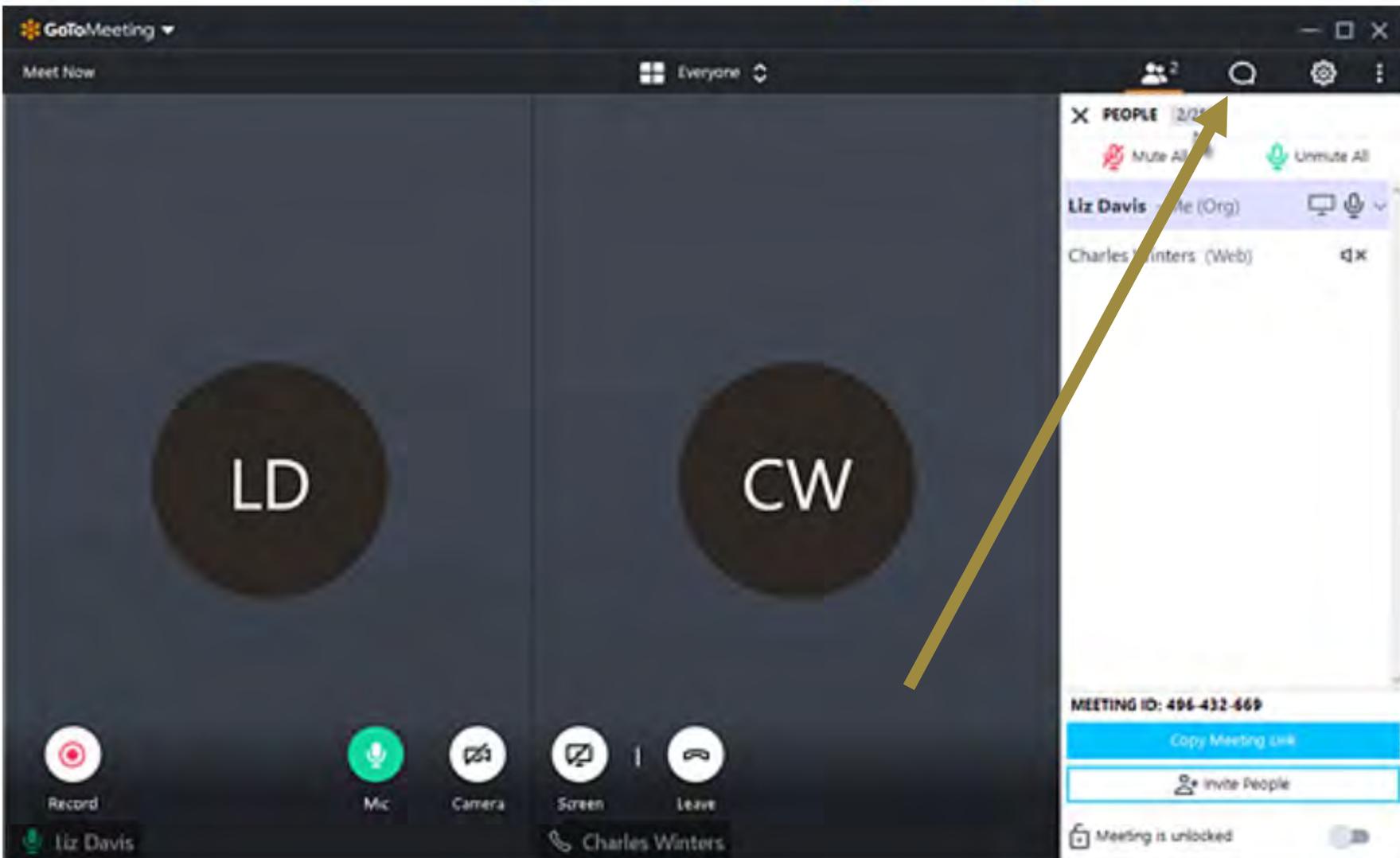


Quelle: bremen.virtuacitymap.de



Video- und Tonfunktion

Mikrofon ein- und ausschalten (wenn Sie nicht sprechen, ausschalten)



Chatfunktion

Chatfunktion für Rückfragen nutzen

Vorstellung Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Planungsrecht

B-Plan-Vorentwurf

Ablauf

Bauherrin

Justus Grosse

Ansprechpartner: Julian Linnemann

Verfahrensstelle

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

Referat 64 – Planung, Bauordnung Süd

Ansprechpartner: Axel König

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartnerin: Nicole Braun, Mareen Heppner



Struktur- und Nutzungskonzept

Masterplan Vorderes Woltmershausen

Masterplan Vorderes Woltmershausen

beschlossen im Frühjahr 2020

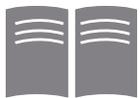
Frühzeitige Behördenbeteiligung

bis 15.01.2021



Vorstellung Beirat / Einwohnerversammlung

19.01.2021



Ergänzung / Fortschreibung
Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan, Begründung und ggf. Umweltbericht



Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Baudeputation



Beteiligung Behörden + Beirat

Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf

Plan mit Begründung und ggf. Umweltbericht



Beschluss durch
Baudeputation

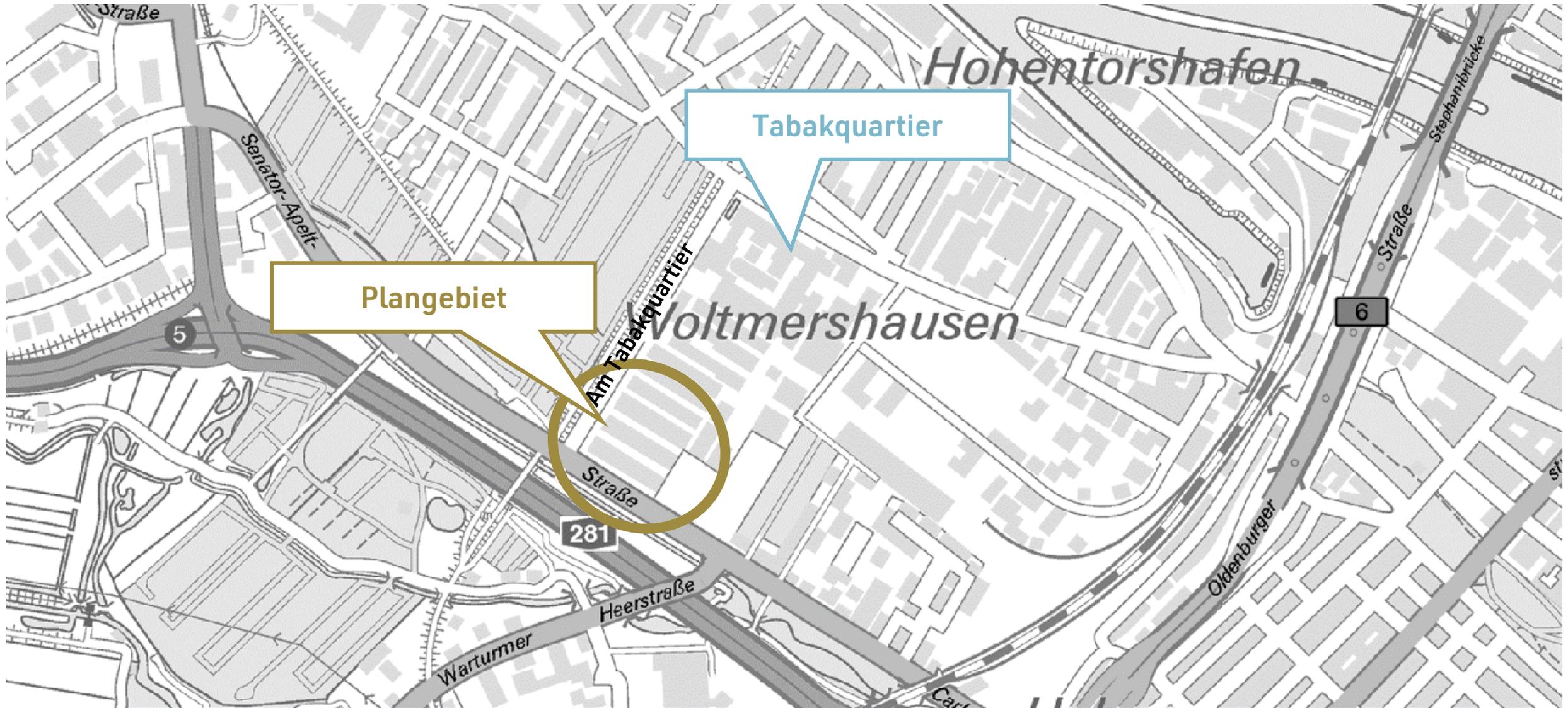
Beschluss durch Senat

Satzungsbeschluss durch Stadtbürgerschaft



Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung

Beschluss



Lageplan

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung

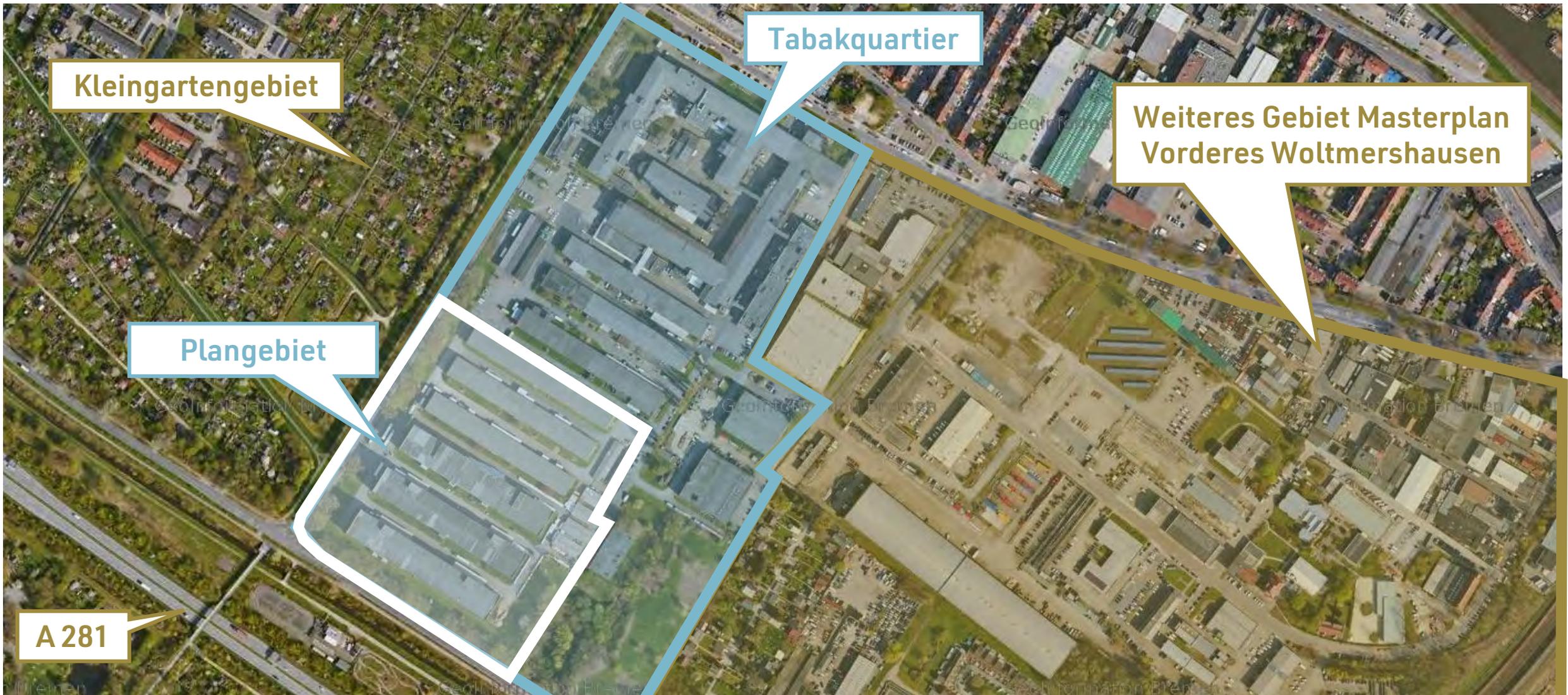
Lageplan zum B-Plan 2533



- Drei Tabakspeicher
- Hallen IV-VI
- Grünfläche
- Rd. 6,7 ha

Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan 2533

Plangebiet



Kleingartengebiet

Tabakquartier

Weiteres Gebiet Masterplan
Vorderes Woltmershausen

Plangebiet

A 281

Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet mit Umgebung



Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Luftbild

Quelle: bremen.virtualcitymap.de

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Grünfläche östlich der Speicher

Quelle: SKUMS

Plangebiet



Baumbestand Senator-Apelt-Straße / Straße Am Tabakquartier

Quelle: SKUMS

Plangebiet



Baumbestand Straße Am Tabakquartier

Quelle: SKUMS

Plangebiet

Anlass und Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine **Umnutzung der beiden Tabakspeicher VII und VIII** durch Lofts zum Wohnen und nicht störendes Gewerbe
- Weiterer Schritt zur **städtebaulichen Aufwertung und Belebung** des Tabakquartiers
- Umsetzung eines Bausteins des politisch beschlossenen **Masterplans für das Vordere Woltmershausen**
- Schaffung von **rd. 220-440 Wohnungen** und damit ein Beitrag zu dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot für den Wohnungsbau zu schaffen
- **Erhaltung** der großformatigen, ortsbildprägenden **Tabakspeicher**
- Sicherung der vorhandenen **Grünfläche** und des charakteristischen, **ortsbildprägenden Baumbestands** entlang der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier
- Sicherung einer **konfliktfreien Nachbarschaft** von Wohnen und zunächst verbleibenden Gewerbeflächen
- Verfolgung eines **nachhaltigen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts** für das Tabakquartier auf Grundlage des Masterplans Vorderes Woltmershausen; grundsätzliches Ziel ist es, das Pkw-Verkehrsaufkommen zugunsten des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs zu reduzieren und die innere Quartierserschließung **weitgehend autofrei** zu gestalten



Masterplan Vorderes Woltmershausen

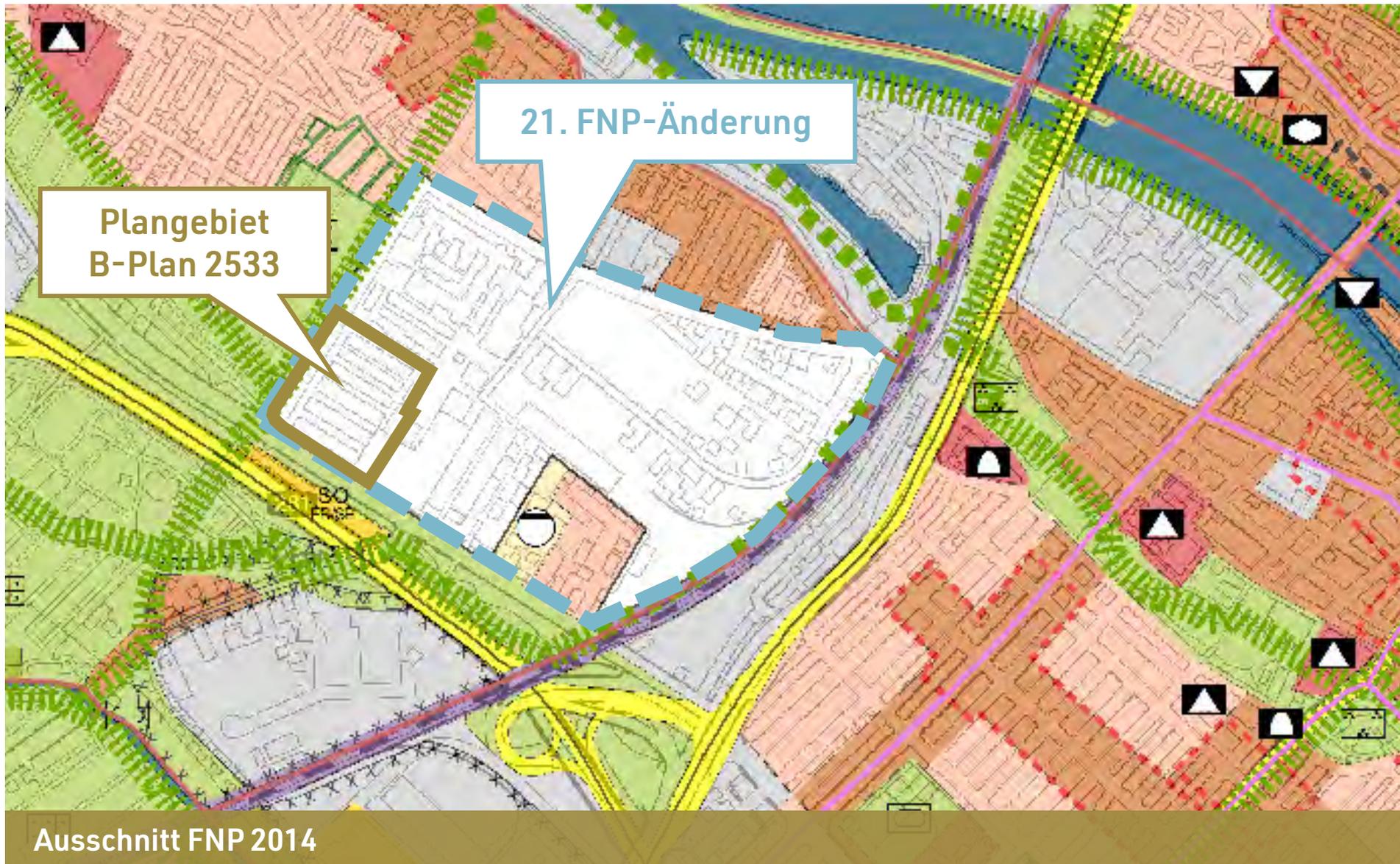
Planungsrecht



Darstellung im geltenden FNP als „Weißfläche“

Ausschnitt FNP 2014

Planungsrecht – Flächennutzungsplan 2014



Darstellung im geltenden FNP als „Weißfläche“

→ Parallel zur Aufstellung des B-Plans 2533 läuft das **Verfahren zur 21. Änderung des FNP** für das Vordere Woltmershausen, mit der die Inhalte des Masterplans für das Vordere Woltmershausen umgesetzt werden. Abschluss voraussichtlich Anfang 2021.



- **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
- Der charakteristische **Baumbestand** an der Senator Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
- **Mischwasserkanal** parallel zur Straße Am Tabakquartier, der mit Leitungsrecht gesichert wird

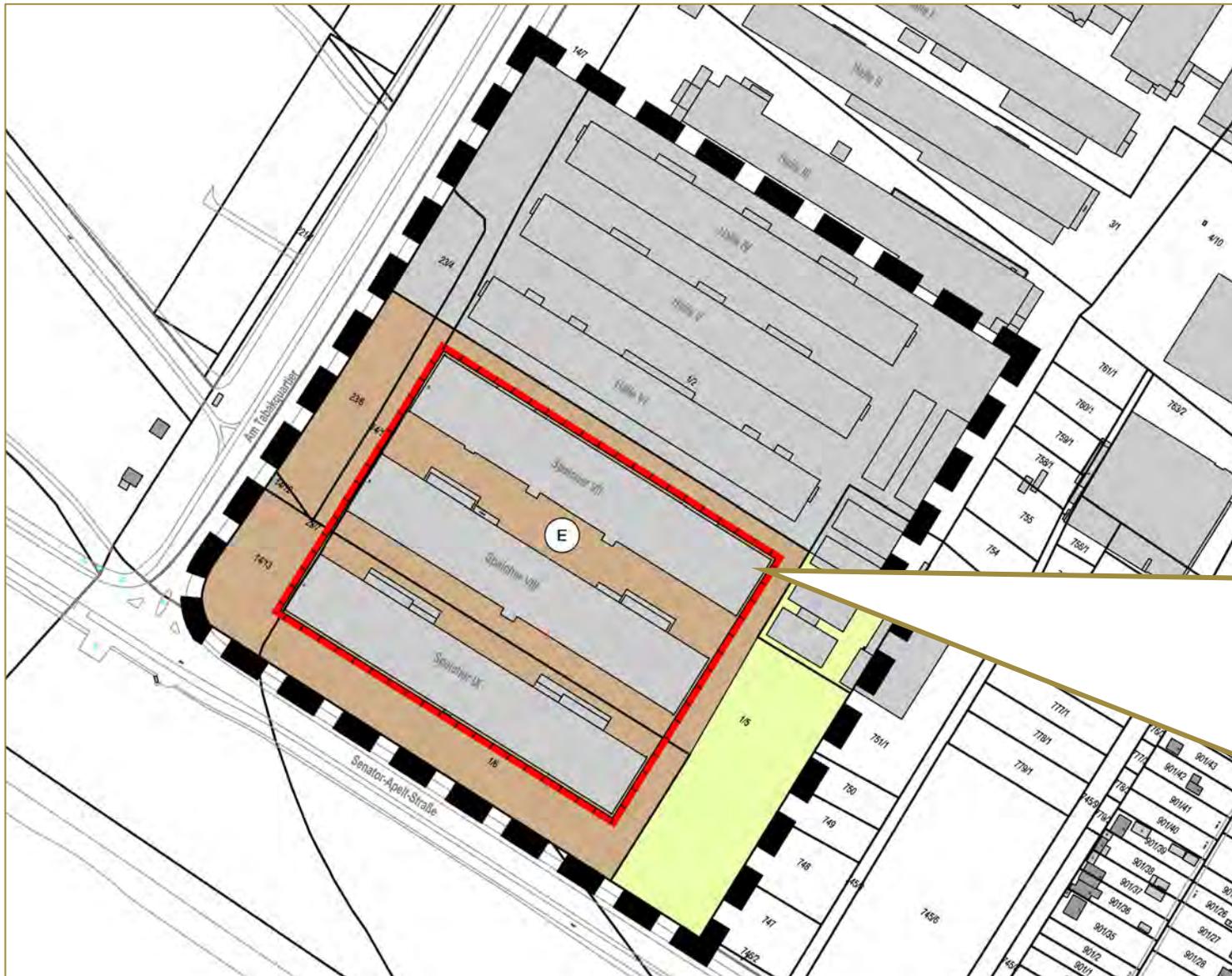
Planungsrecht – Bebauungsplan 2115 (aus 2006)

B-Plan 2533

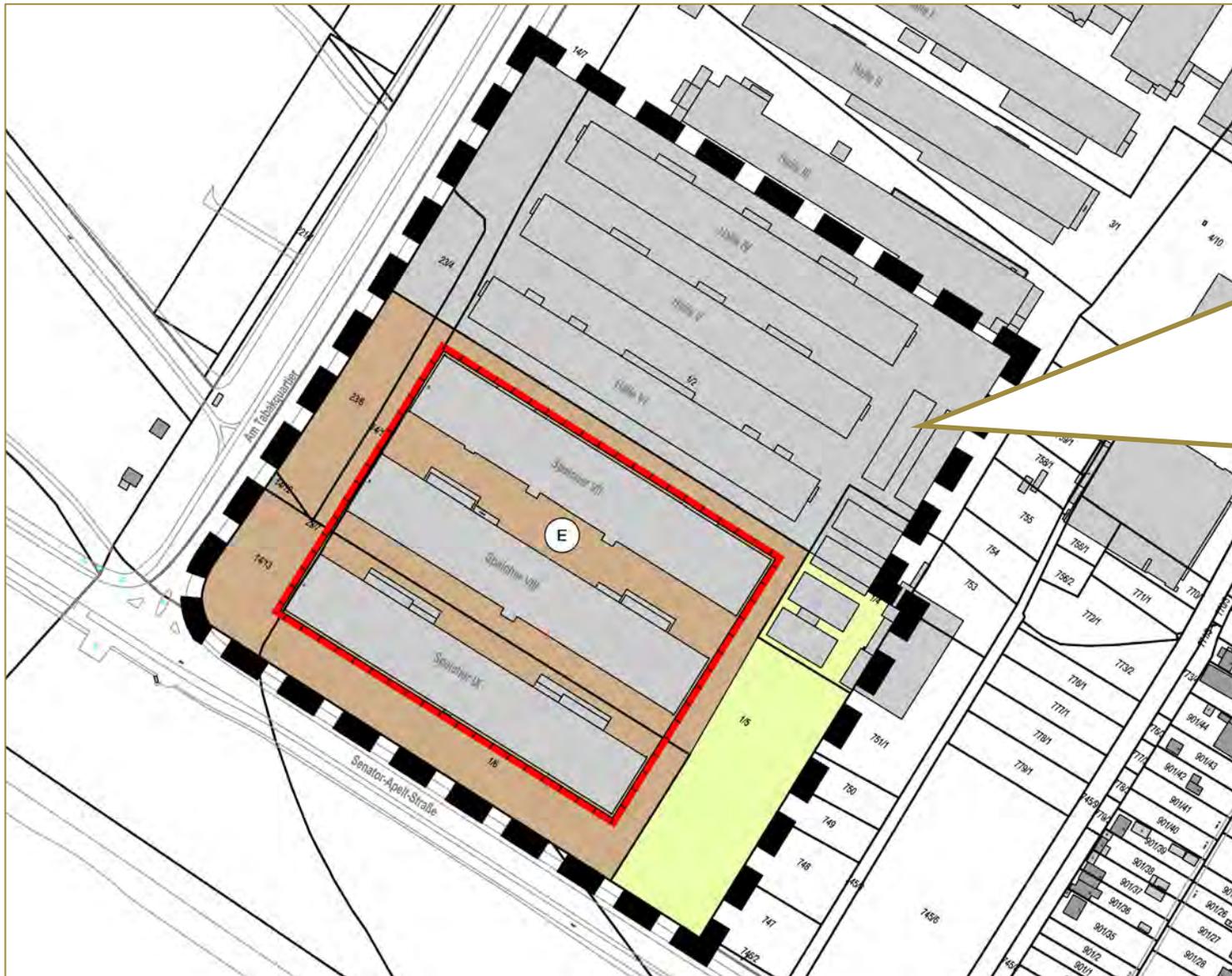


- Einfacher B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB
- nur wenige wesentliche Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung

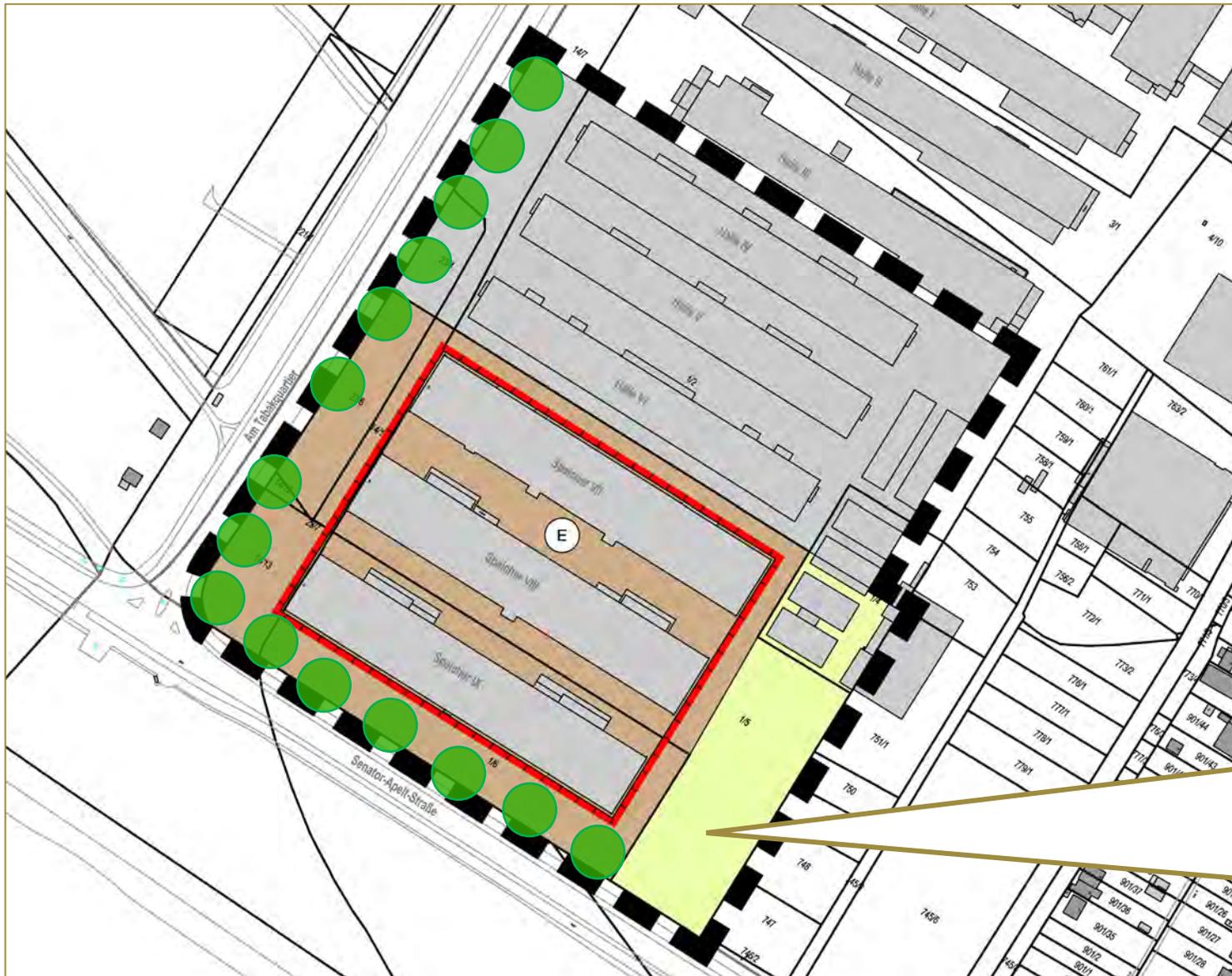
B-Plan 2533 (Vorentwurf)



- Für die drei Tabakspeicher **Urbanes Gebiet** (MU)
- rd. 80 % **Wohnen** in den Speichern VII und VIII
- **Ausschluss von Wohnen** im Speicher IX aufgrund zu höher Verkehrslärmimmissionen (v.a. A 281)
- **Ausschluss** von Vergnügungsstätten und Tankstellen
- **Erhaltungsbereich** nach § 172 BauGB zur Sicherung der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Tabakspeicher



- Festsetzung als **eingeschränktes Gewerbegebiet**
- **Emissionskontingentierung** zur Sicherstellung einer konfliktfreien Nachbarschaft aus Wohnen und Gewerbe
- Regelungen zum **Einzelhandel** werden im Grundsatz aus dem B-Plan 2115 übernommen
- **Ausschluss** von Vergnügungsstätten und Tankstellen



- Sicherung der vorhandenen **Grünfläche** gemäß dem Masterplan für das Vordere Woltmershausen (Quartierspark), auch Kinderspiel
- Sicherung des **charakteristischen, ortsbildprägenden Baumbestands** an der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise



Quelle: bremen.virtualcitymap.de