

Bebauungsplan 2545 (Tabakquartier)

für ein Gebiet in Bremen-Woltmers-
hausen zwischen Herrmann-Ritter-
Straße, Am Tabakquartier und der
Straße Am Gaswerkgraben auf dem
ehemaligen Brinkmann-Areal

Einwohnerversammlung am 27.04.2022
(§ 3 Abs. 1 BauGB)





**Gebiet Rahmenplan
Tabakquartier**

**Gebiet Masterplan Vorderes
Woltmershausen**



- Begrüßung und Vorstellung
- Planverfahren
- Plangebiet
- Anlass und Ziele
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Planungsrecht

Ablauf

Verfahrensstelle

SKUMS Referat 64, Planung und Bauordnung Süd

Ansprechpartner:in: Markus Borgelt, Silvana Mollée

Projektentwicklerin

Justus Grosse

Ansprechpartner:in: Cora Baumann, Simon Rott

Planungsbüro

BPW Stadtplanung

Ansprechpartnerinnen: Nicole Braun, Katharina Günther

Masterplan Vorderes Woltmershausen

beschlossen im Frühjahr 2020

Rahmenplan Tabakquartier

Deputationsbefassung 2021

**Frühzeitige
Behördenbeteiligung**
bis 20.04.2022



**Vorstellung Beirat /
Einwohnerversammlung**
27.04.2022



Erarbeitung / Fortschreibung
Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan, Begründung mit Umweltbericht



**Aufstellungs- und
Auslegungsbeschluss
Baudeputation**



**Beteiligung
Behörden + Beirat**

**Beteiligung der
Öffentlichkeit**
Sommer / Herbst 2022

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf

Plan mit Begründung und Umweltbericht



Beschluss durch
Baudeputation

Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch
Stadtbürgerschaft**



**Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung**
Ende 2022 / Anfang 2023

Beschluss

Plangebiet

Gebiet Masterplan
Vorderes Woltmershausen

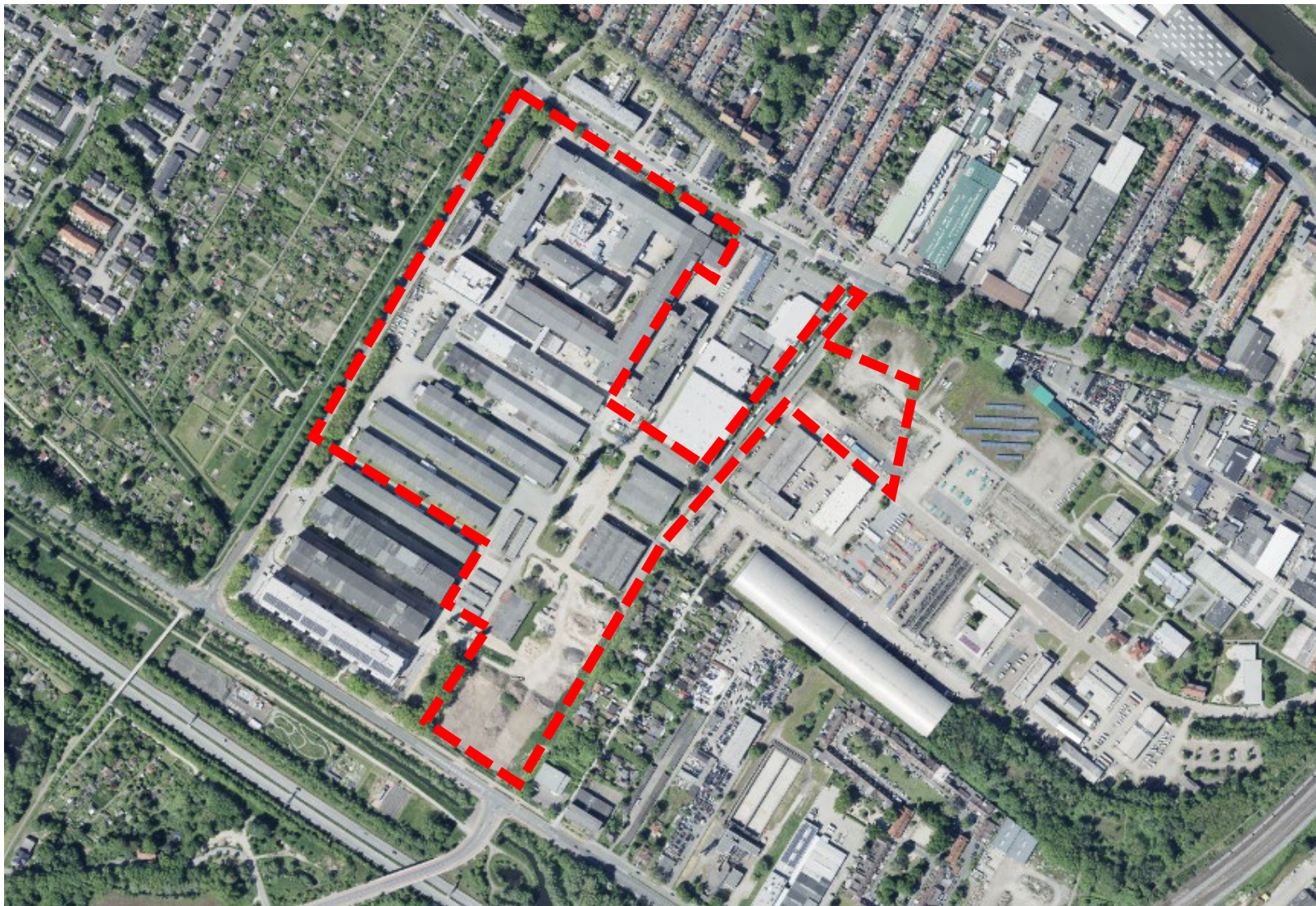
Woltmershausen

Lageplan

Quelle: Geoinformation Bremen 2020

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan 2545

- Ehemalige Fabrik des Brinkmann-Areals (Denkmalschutz)
- Gewerbehallen (Halle I-V)
- Weiterer Gebäudebestand der ehemaligen Zigarettenfabrik
- Straße Am Gaswerksgraben
- Teilflächen der swb-wesernetze
- Ca. 15 ha

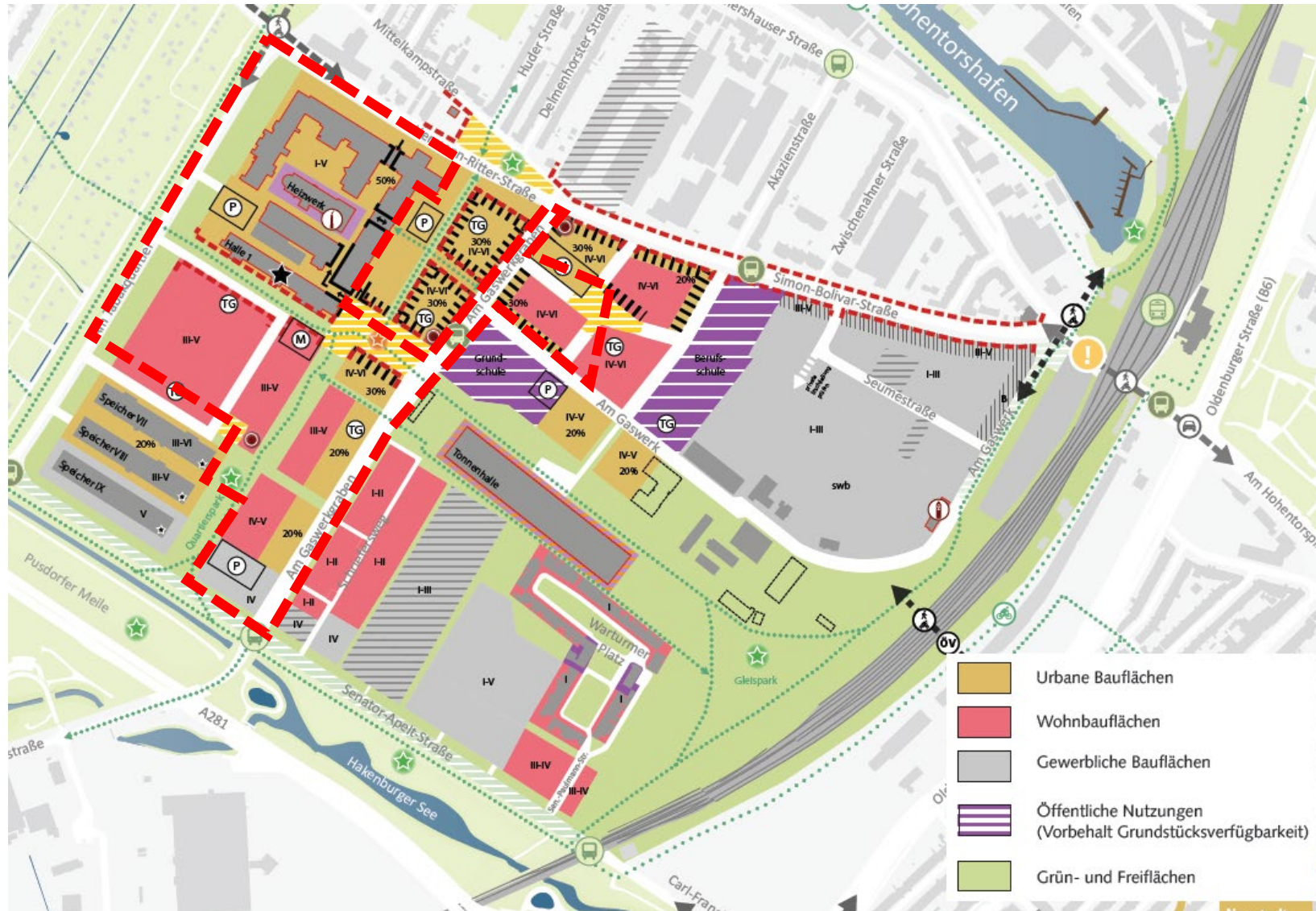
Plangebiet



Plangebiet



- Strukturen für ein **urbanes Miteinander** von Wohnen, Arbeiten und Naherholung sowie eine **nachhaltige Mobilität** im Gesamtraum vorbereiten
- **Soziale Infrastruktur** entwickeln (Kita/Grundschule)
- **Natur- und Freiräume** zur Erholung und Vernetzung sichern mit einer **Grünen Mitte** als Schnittstelle zwischen Wohnen, Gewerbe- und kulturellen Nutzungen sowie zum **Natur- und Klimaschutz**
- **Historische Bausubstanz** und Denkmalschutz in die neuen Strukturen einbinden
- **Unterschiedliche Bau- und Wohnungstypologien** und **Nutzungsmischung** ermöglichen in den Bestands- und Neubauten



Struktur
 Nutzungen
 Freiraum
 Mobilität

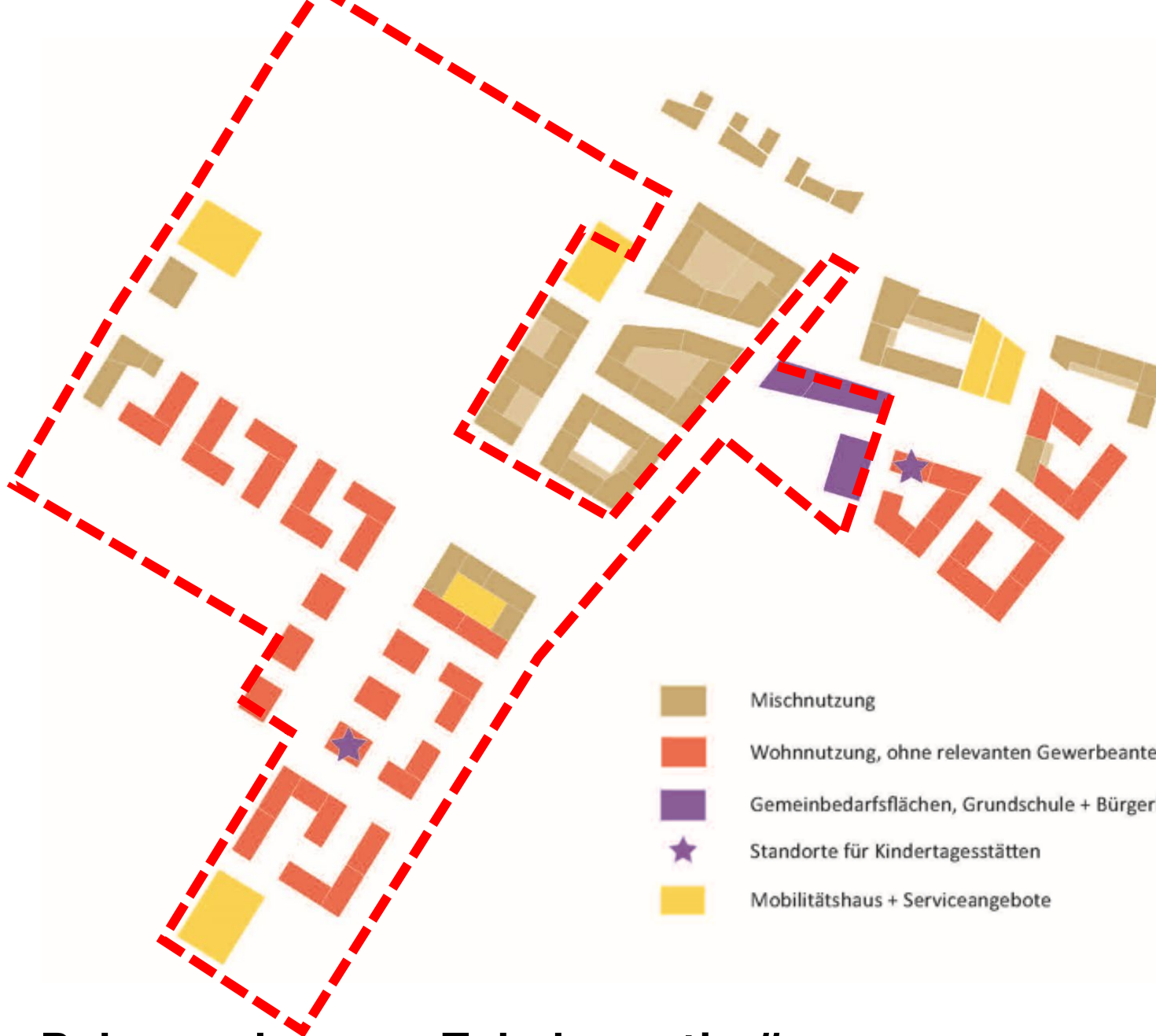
Masterplan Vorderes Woltmershausen 2020



Städtebaulich- freiräumliches Konzept

Rahmenplanung „Tabakquartier“ 2021

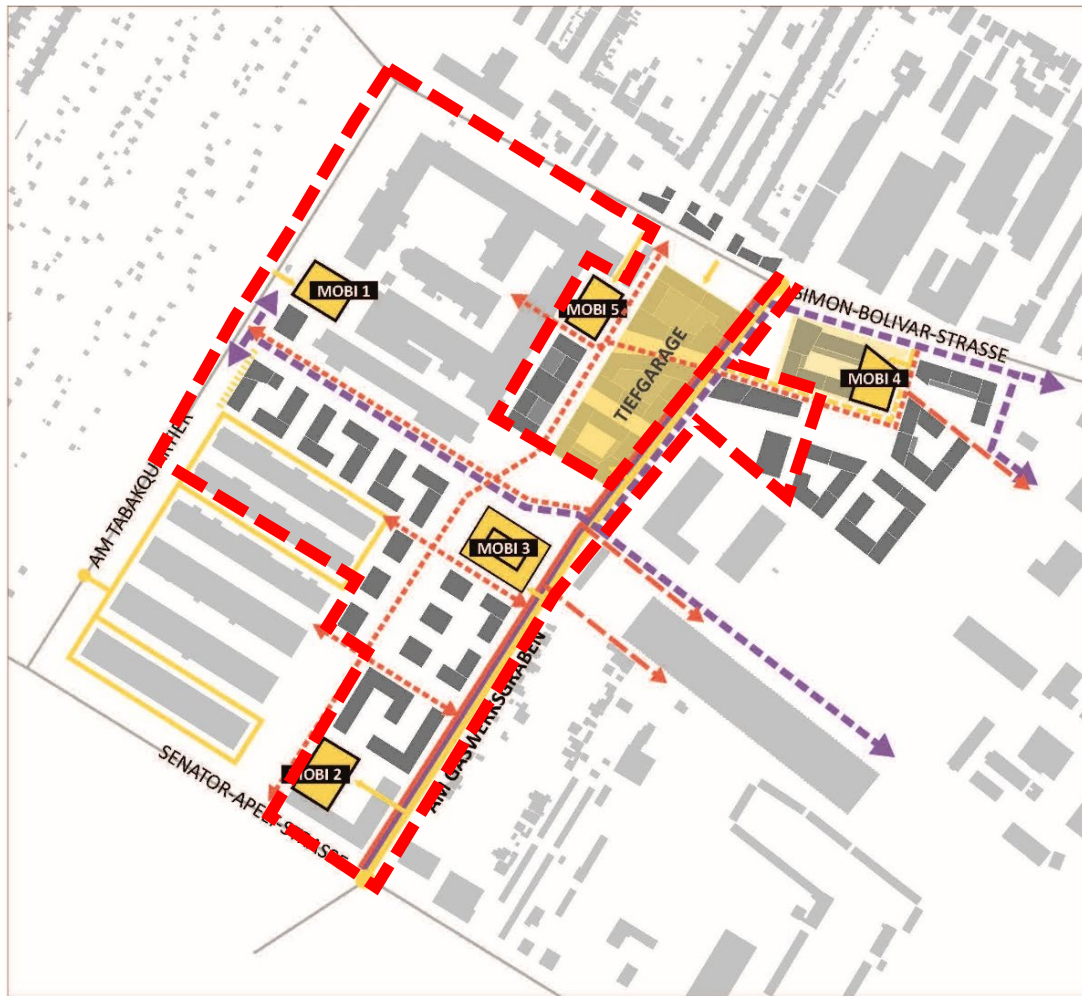
Nutzungen



- Mischnutzung
- Wohnnutzung, ohne relevanten Gewerbeanteil
- Gemeinbedarfsflächen, Grundschule + Bürgerhaus
- ★ Standorte für Kindertagesstätten
- Mobilitätshaus + Serviceangebote

Rahmenplanung „Tabakquartier“

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



Fuß- und Radverkehr

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

ÖPNV

- Verlauf Buslinie
- BRT-Trasse (mögliche Verläufe)

MIV

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

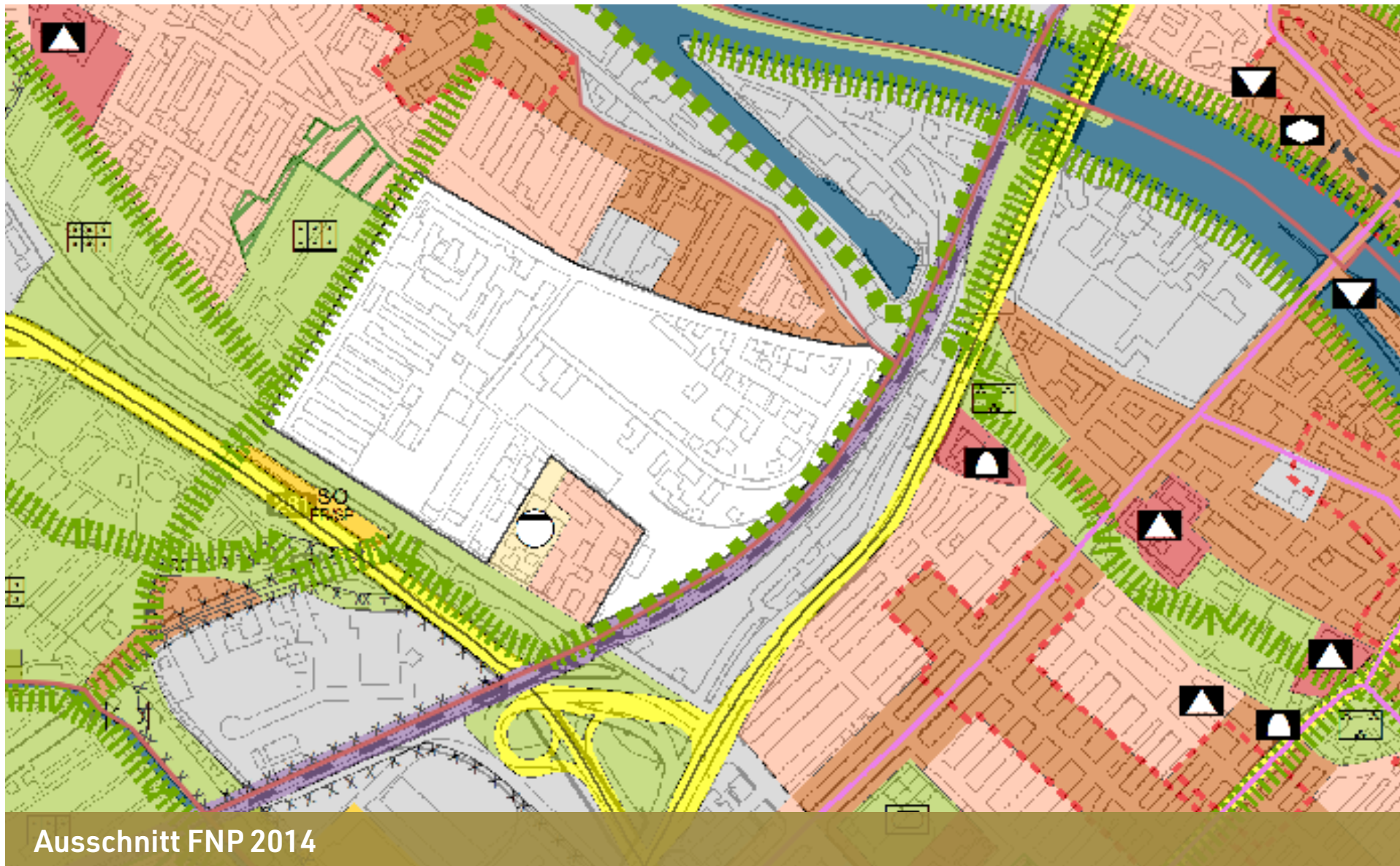
Ruhender Verkehr

- 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
485 Stellplätze (vrs. 2 geschossig)
- Tiefgarage, optional
173 Stellplätze

Rahmenplanung „Tabakquartier“



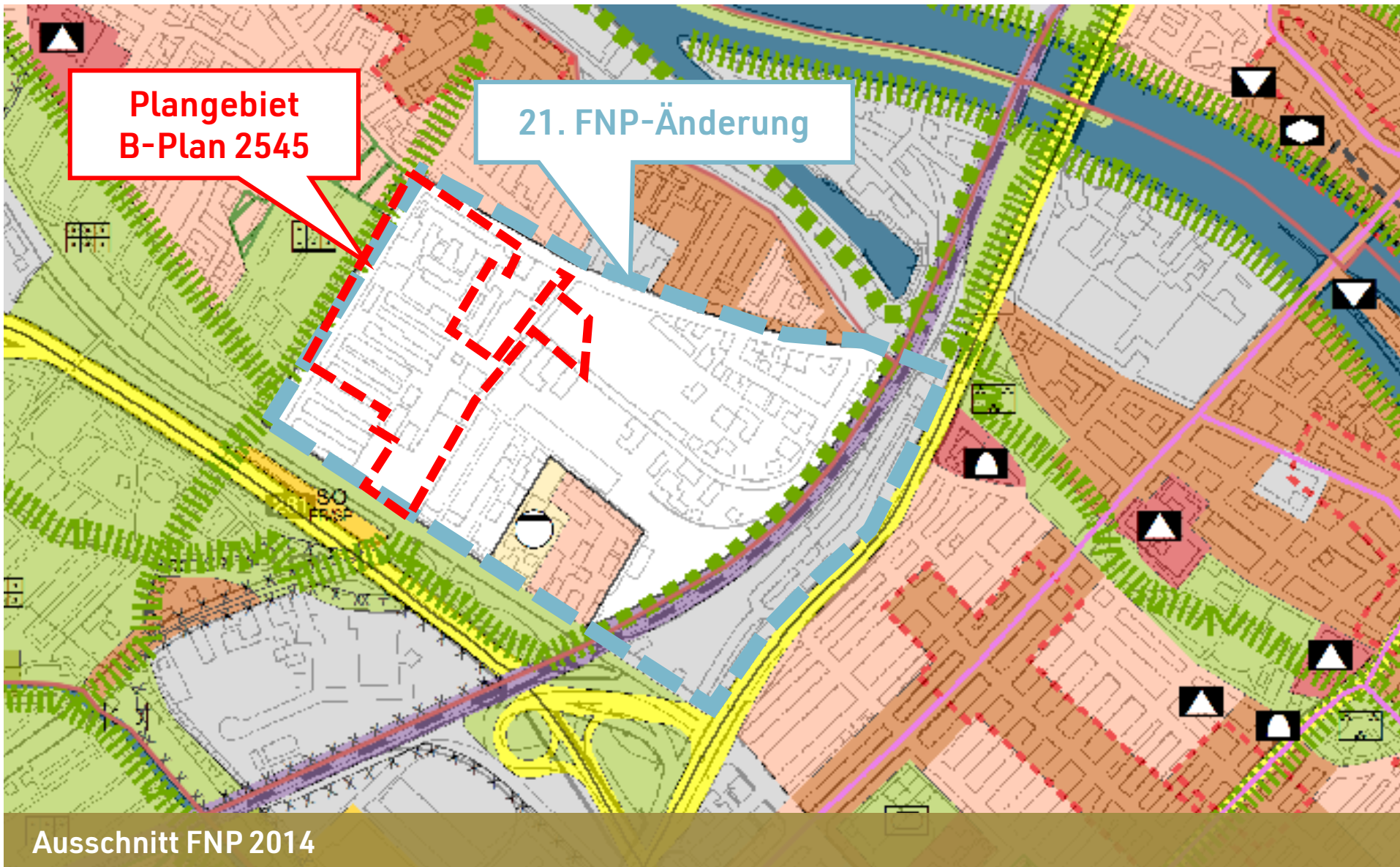
Planungsrecht



Darstellung im geltenden FNP als „Weißfläche“

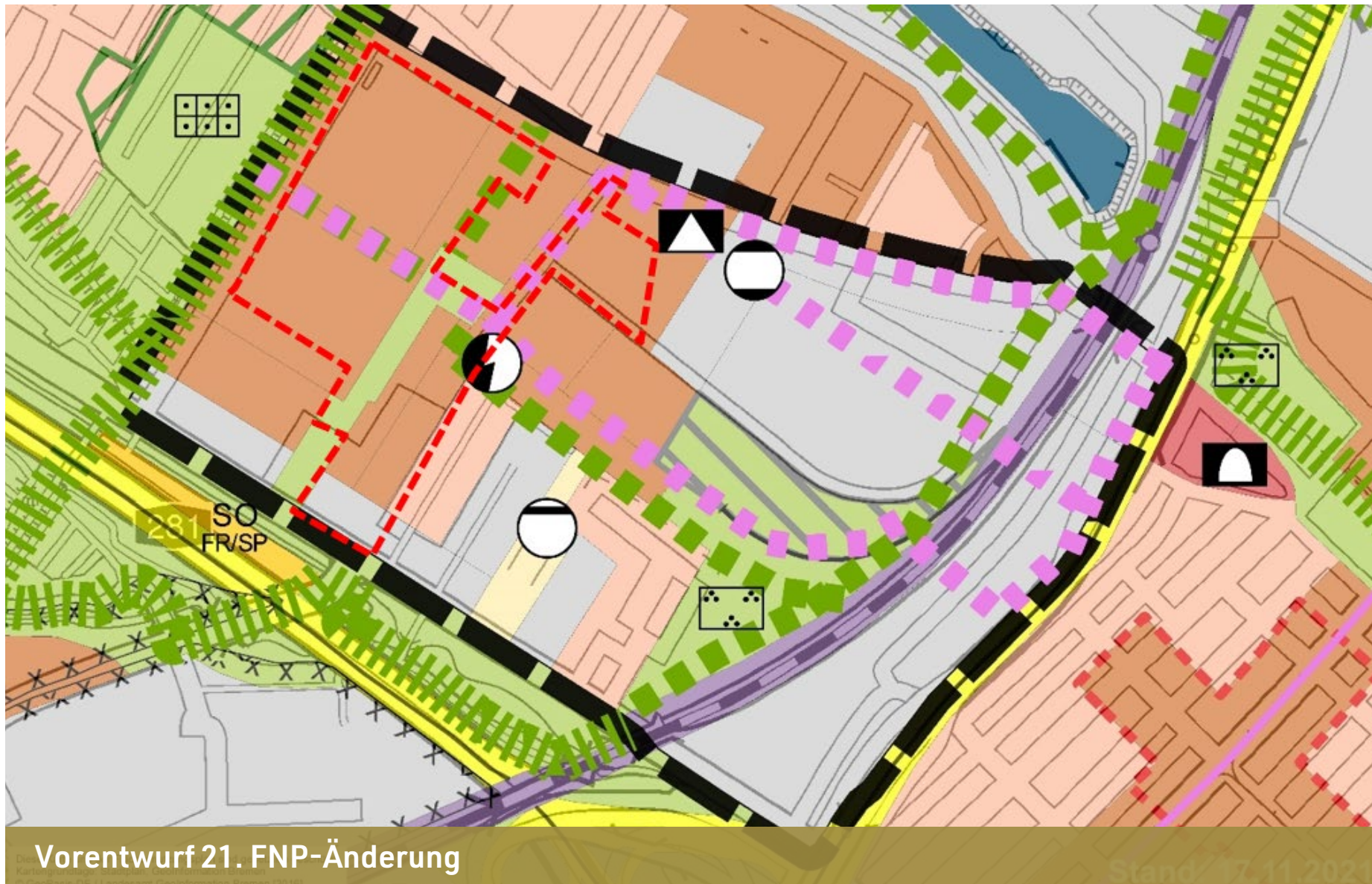
Ausschnitt FNP 2014

Planungsrecht – Flächennutzungsplan 2014



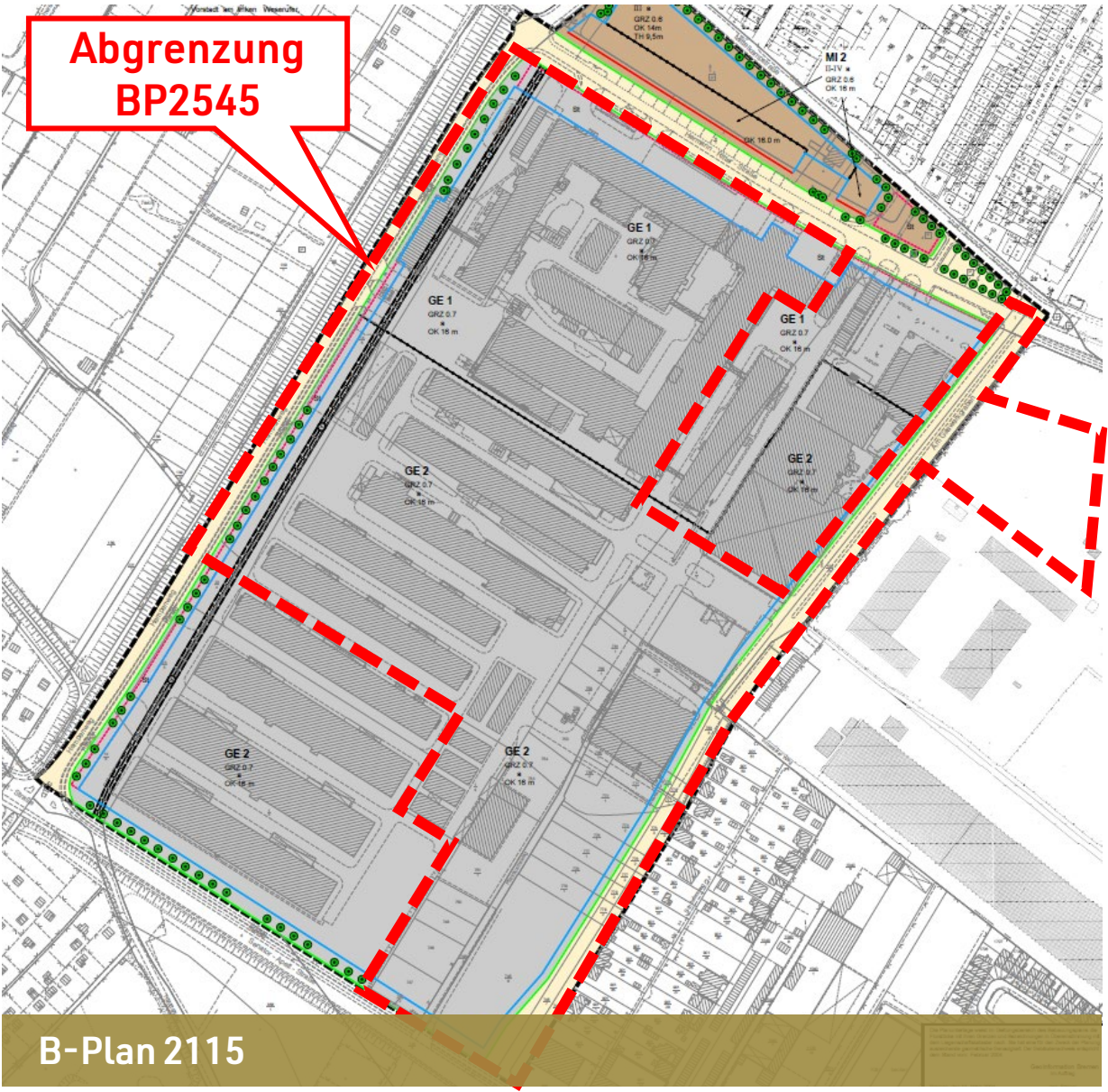
Darstellung im geltenden FNP als „Weißfläche“

→ Parallel 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 Ende 2022



- Überwiegend **Gemischte Bauflächen**
- Im Süden **Gewerbliche Baufläche**
- Sicherung Quartierspark und „Grüne Mitte“ als **Grünfläche**
- **Grünverbindung** zur Hermann-Ritte-Straße
- **ÖPNV-Trasse** mit drei Anbindungsvarianten

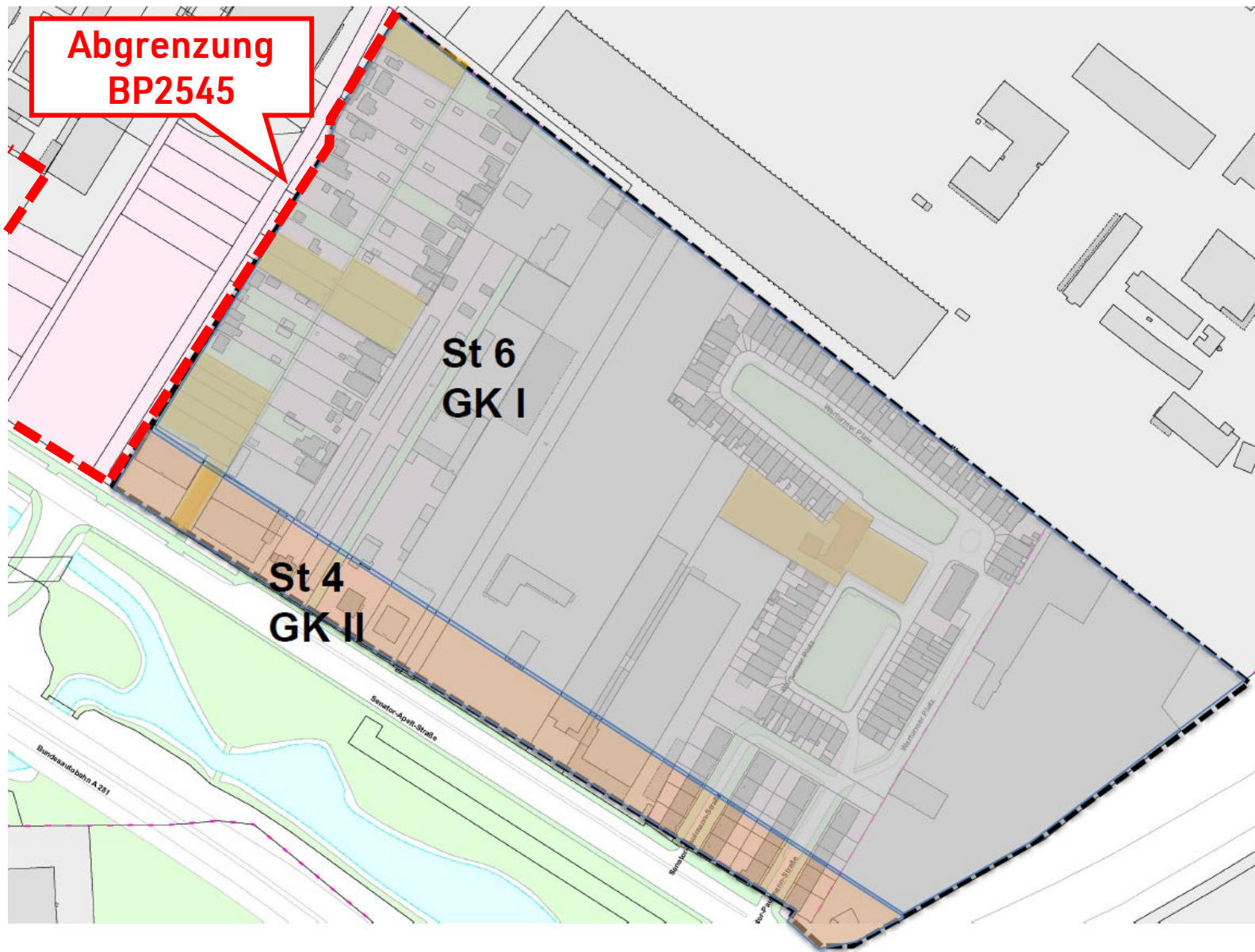
Planungsrecht – Vorentwurf 21. FNP-Änderung



B-Plan 2115

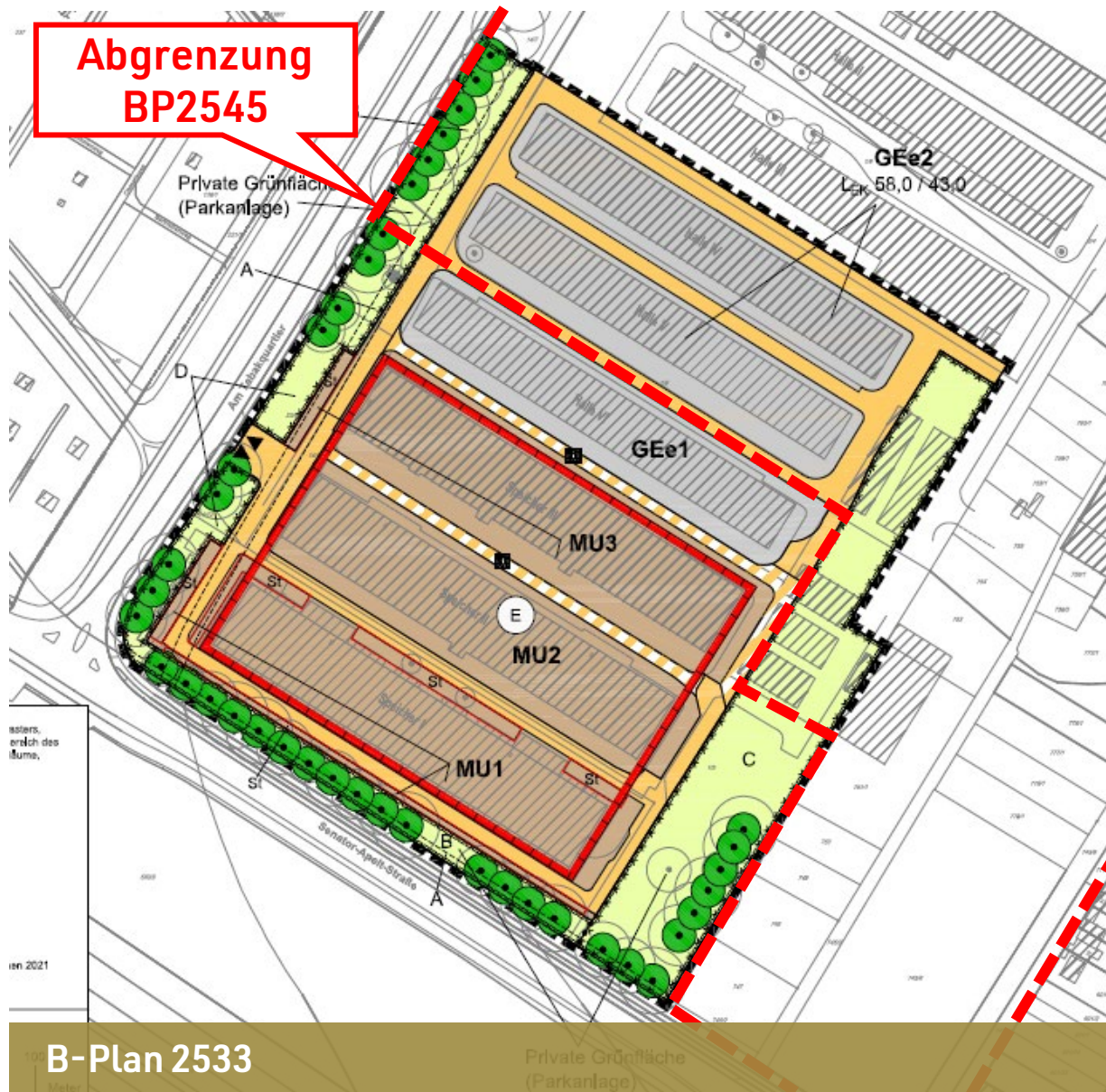
- **Gewerbegebiet** mit GRZ 0,7
- **Einzelhandelsbetriebe**, die Nahrungs- und Genussmittel an Endverbraucher verkaufen sowie Selbstbedienungsgroßhandelsbetriebe (C+C-Märkte) sind nicht zulässig
- **Höhe** baulicher Anlagen auf 16 m begrenzt
- Der charakteristische **Baumbestand** an der Senator-Apelt-Straße 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)



- Gewerbeklasse I ~
Industriegebiet gem. BauNVO,
Gewerbeklasse II ~
Gewerbegebiet gem. BauNVO
 - Konflikt durch
planungsrechtliche
Festsetzung eines
„Industriegebiets“ in
unmittelbarer Nachbarschaft
zu dem im B-Plan 2545
geplanten Wohngebiet
 - Faktische Nutzung derzeit
durch nicht genehmigte
Wohnbebauungen und nicht
störende Gewerbebetriebe
- Änderung angestrebt zur
Absicherung der bestehenden
Nutzung

Planungsrecht – Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 (aus 1930)



- **Urbane Gebiete (MU1-3)** mit Wohnnutzungen in den Speichern II (teilweise, ab dem 2. OG) und III
- **Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe1)** nur für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
- **Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe2)** mit Emissionskontingenten
- Sicherung und Erweiterung der **Grünflächen**
- Erhalt ortsbildprägender **Baumbestand**
- **Mischwasserkanal** parallel zur Straße Am Tabakquartier, der mit Leitungsrecht gesichert wird

Planungsrecht – Bebauungsplan 2533 (aus 2021)



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** Bebauungsplan Nr. 2533 Tabakspeicher für ein Gebiet in Woltmershausen; VR Planung, Stand: August 2021
- **Mobilitätskonzept** für den Bebauungsplan 2533, Tabakquartier in Bremen; Büro Plan-WerkStadt, Stand: Juli 2021
- **Schallschutz** Schallimmissionsuntersuchungen zum Bebauungsplan 2533; Ingenieurbüro Peter Gerlach, Stand: August 2021
- **Altlastenuntersuchungen**
 - Historische Recherchen im Zuge des Bebauungsplanes 2115, Grundstück Hermann-Ritter-Straße 100-114, Hempenweg 108 (ehemals Simon-Bolivar-Straße 110-112); Dr. Pirwitz Umweltberatung, März 2016
 - Altlastenuntersuchungen mit Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der ehem. Tabakfabrik Brinkmann an der Hermann-Ritter-Straße in Bremen (Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen); Pirwitz Umweltberatung; Stand: März 2017, ergänzt um Resorptionsversuche Juni 2017
 - Altlastenuntersuchungen - Ergänzende Untersuchungen „Tabakquartier“ für den B-Plan 2533; Dr. Pirwitz Umweltberatung, Februar 2021

Bereits vorliegende Gutachten aus Masterplanung + B-Plan 2533

- Verkehrsgutachten
- Mobilitätsgutachten
- Erschließungskonzept inkl. ÖPNV/BRT-Trasse
- Entwässerungskonzept und Gebietsentwässerungsplanung
- Schalltechnische Untersuchung
- Vertiefende Altlastenuntersuchungen

Zu erstellende Fachgutachten und -konzepte für den B-Plan 2545

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise



Quelle: Freie Hansestadt Bremen Landesamt GeoInformation Bremen