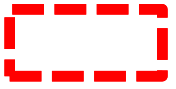


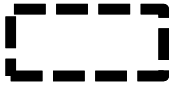
Bebauungsplanverfahren im

Vorderen Woltmershausen, Beiratssitzung 22. Mai 2023

Bebauungsplan
2545 Teil A



Bebauungsplan
2545 Teil B



Bebauungsplan
2158



Vorderes Woltmershausen

Rahmenplanung: Deputation 15. Dezember 2021



Vorderes Woltmershausen

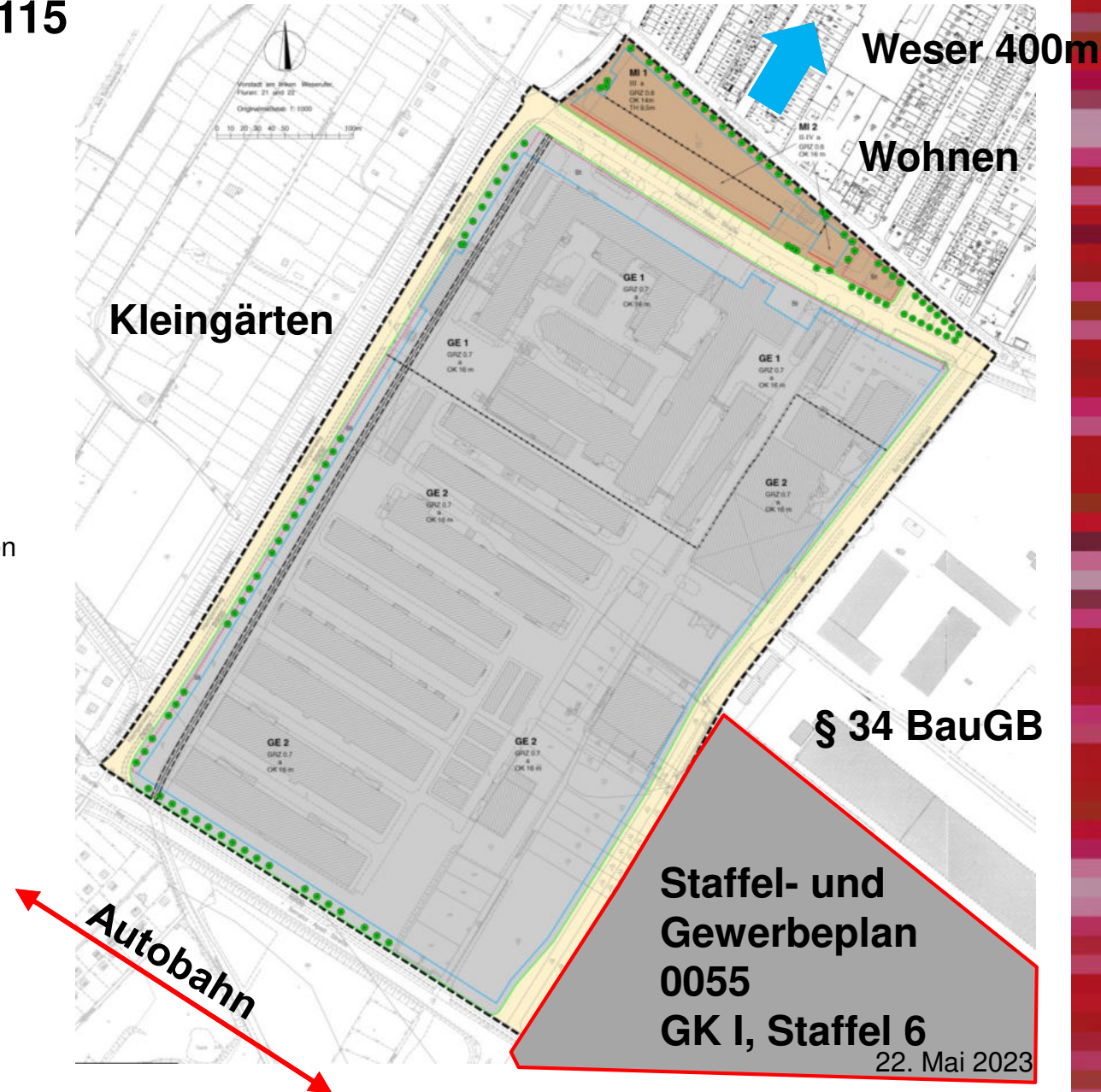
Bestehender BPlan 2115

Planung Bauordnung Süd, Ref. 64

- Differenz.
Mischgebiet und Gewerbegebiet
Ausschluss Tankstellen im GE 1
- Verkehrsflächen
- Ausschluss von Einzelhandel,
Selbstbedienungsgroßhandel,
C+C Märkte
Ziel:
Schutz Nahversorgungsbereich
im Stadtteilzentrum Woltmershausen
gem. Zentren- und
Nahversorgungskonzept (ZNK),
Fortschreibung 2020

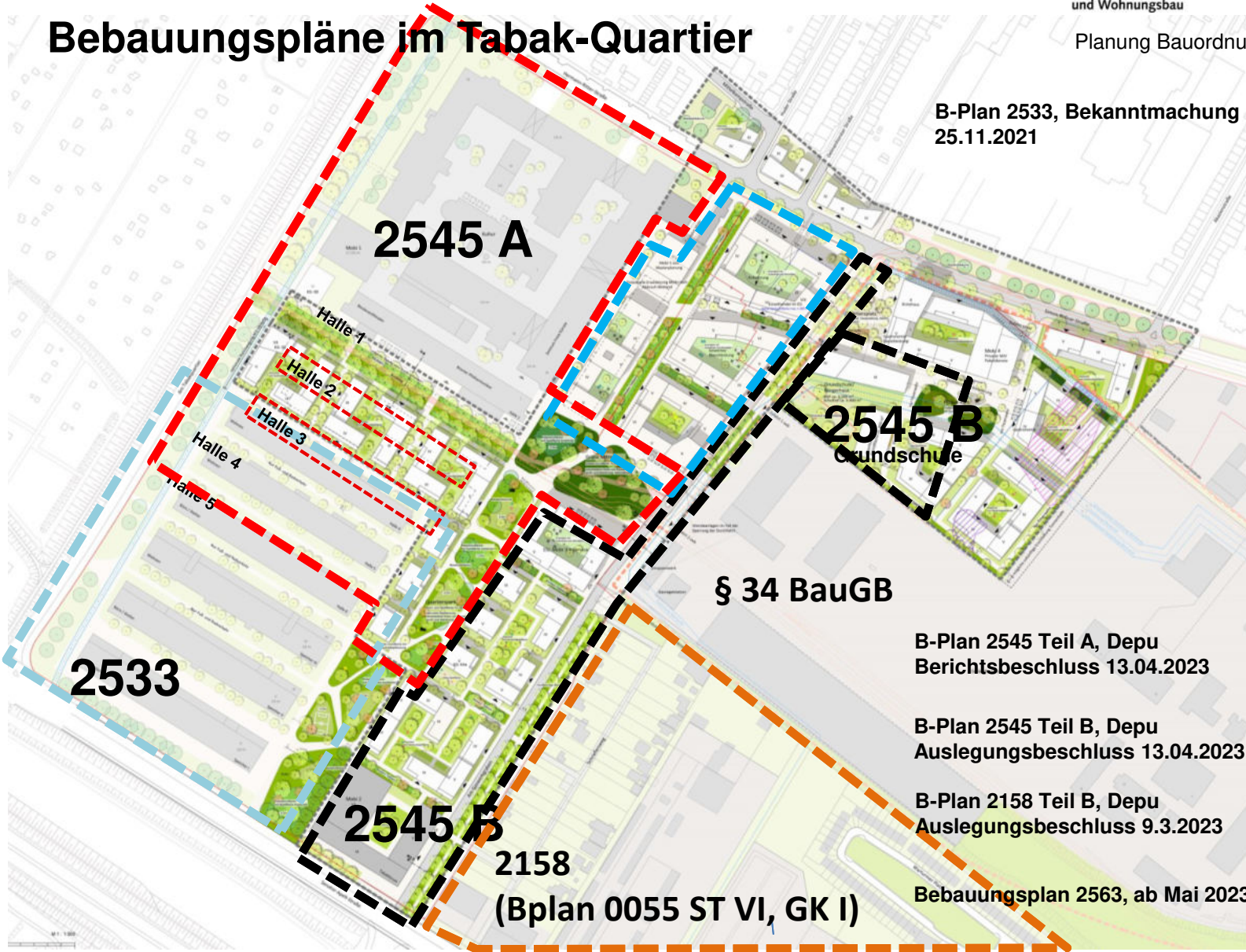
Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Freie
Hansestadt
Bremen



Vorderes Woltmershausen

Bebauungspläne im Tabak-Quartier



B-Plan 2533, Bekanntmachung
25.11.2021



2545 A

2545 B
Grundschule

§ 34 BauGB

2533

B-Plan 2545 Teil A, Depu
Berichtsbeschluss 13.04.2023



B-Plan 2545 Teil B, Depu
Auslegungsbeschluss 13.04.2023



B-Plan 2158 Teil B, Depu
Auslegungsbeschluss 9.3.2023



2545 B

2158

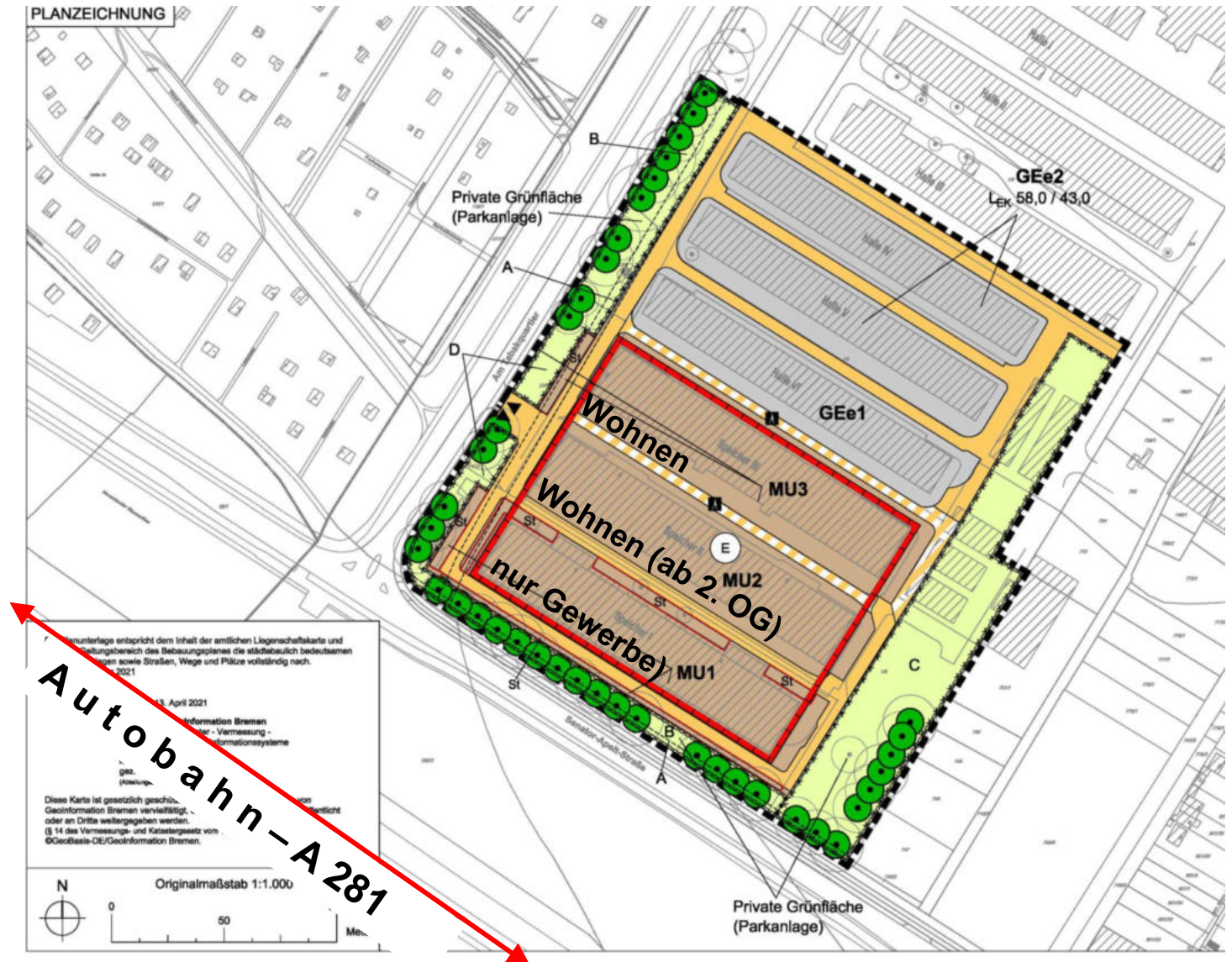
(Bplan 0055 ST VI, GK I)

Bebauungsplan 2563, ab Mai 2023



B-Plan 2533, Urbanes Gebiet, Bekanntmachung: 25.11.2021

Planung Bauordnung Süd, Ref. 64

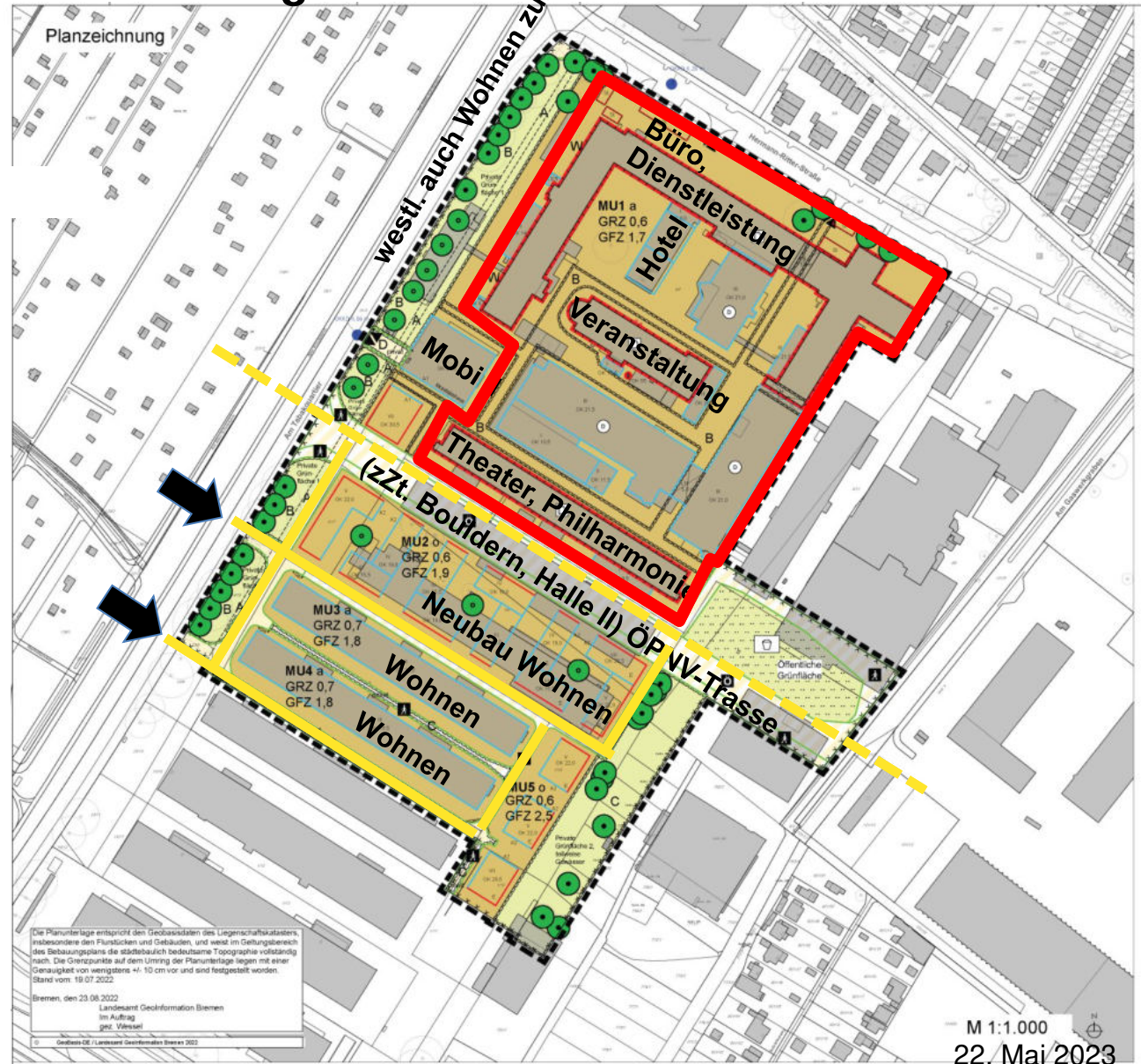


Vorderes Woltmershausen

B-Plan 2545 A, Bekanntmachung 8. Mai 2023

Planung Bauordnung Süd, Ref. 64

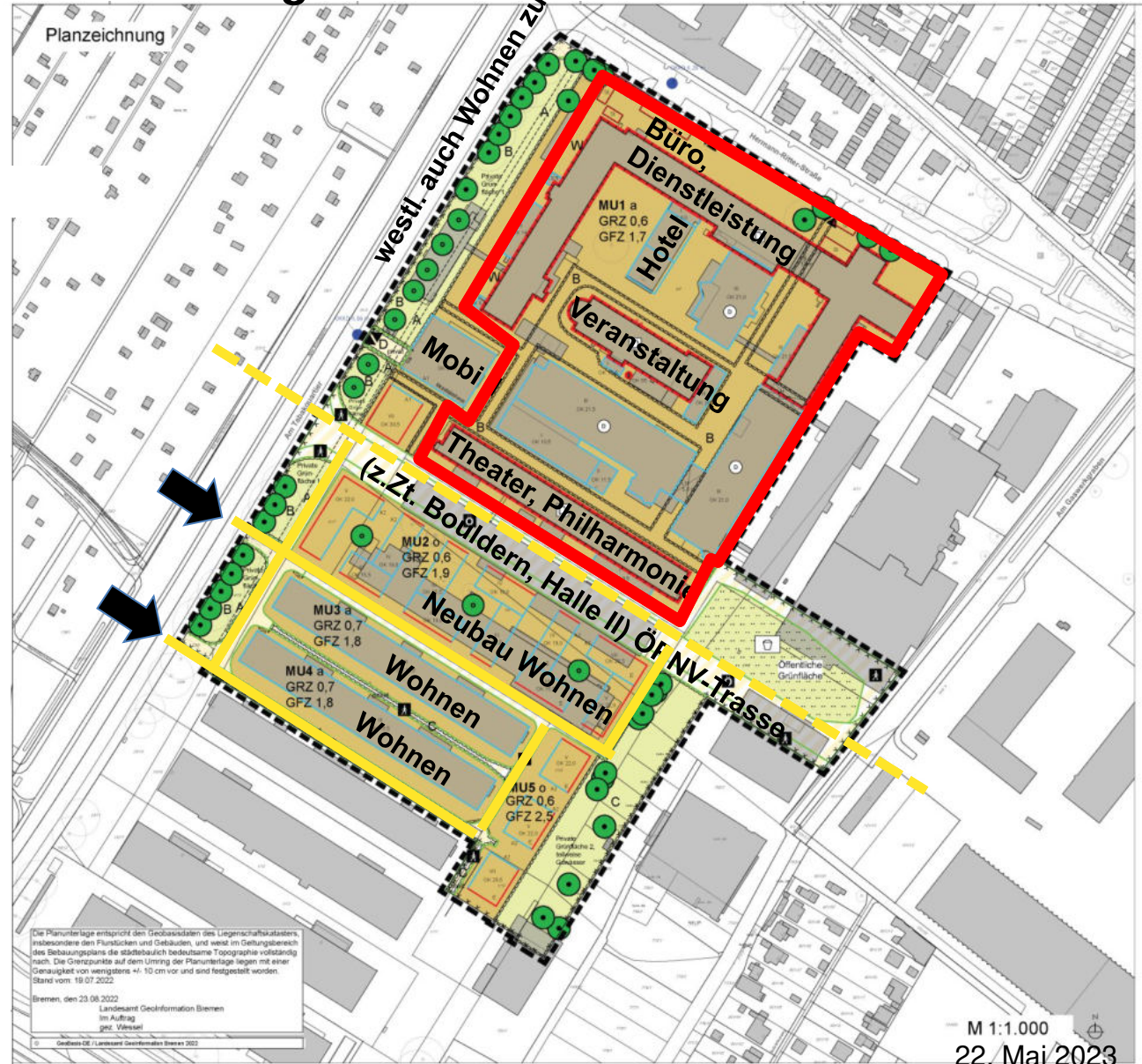
- Fabrik mit Denkmalen und Ensemble
- Gemischt genutztes, autoarmes Quartier, ca. 560 Wohneinheiten
- Einzelhandel, zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente unzulässig - nur als untergeordnete Zubehörfläche, ausnahmsweise, bis 200 m²
- Hotel nur in MU1 ausnahmsweise zulässig
- keine Vergnügungsstätten, Tankstellen
- Wohnen im MU1 nur ausnahmsweise und nur im westlichen Bereich zulässig
- Regelungen zu Baulinien / Baugrenzen, Vor- und Rücksprünge
- Maß, Höhen, Überschreitung bis 1,0 m für reg. Energien, keine Staffelgeschosse



Vorderes Woltmershausen

B-Plan 2545 A, Bekanntmachung 8. Mai 2023

- Tiefgaragen und PKW-STP unzulässig, nur auf den festgesetzten Flächen und im Mob.-Haus, STP für Menschen mit Behinderungen
- Müllentsorgung in Gebäude / Unterflursysteme auf priv. Flächen
- PV-Anlagen zu mind. 50%
- Immissionsschutzfestsetzungen für Wohnen / Büro
- Dachbegrünung (MU2 + MU5) mind. zu 60%
- Ausgleichspflanzungen: 25 großkronige Bäume und festgesetzte Standorte, 8 Fällungen, 37 geschützte Bäume
- Ableitung Regenwasser in Quartierspark (Fleete), MU2 + MU5 vollst., tlw. MU3 + MU4
- Ausschluss Kontakt auf priv. und öffentl. Grünflächen: Bodenaustausch/Deckschicht/Versiegelung



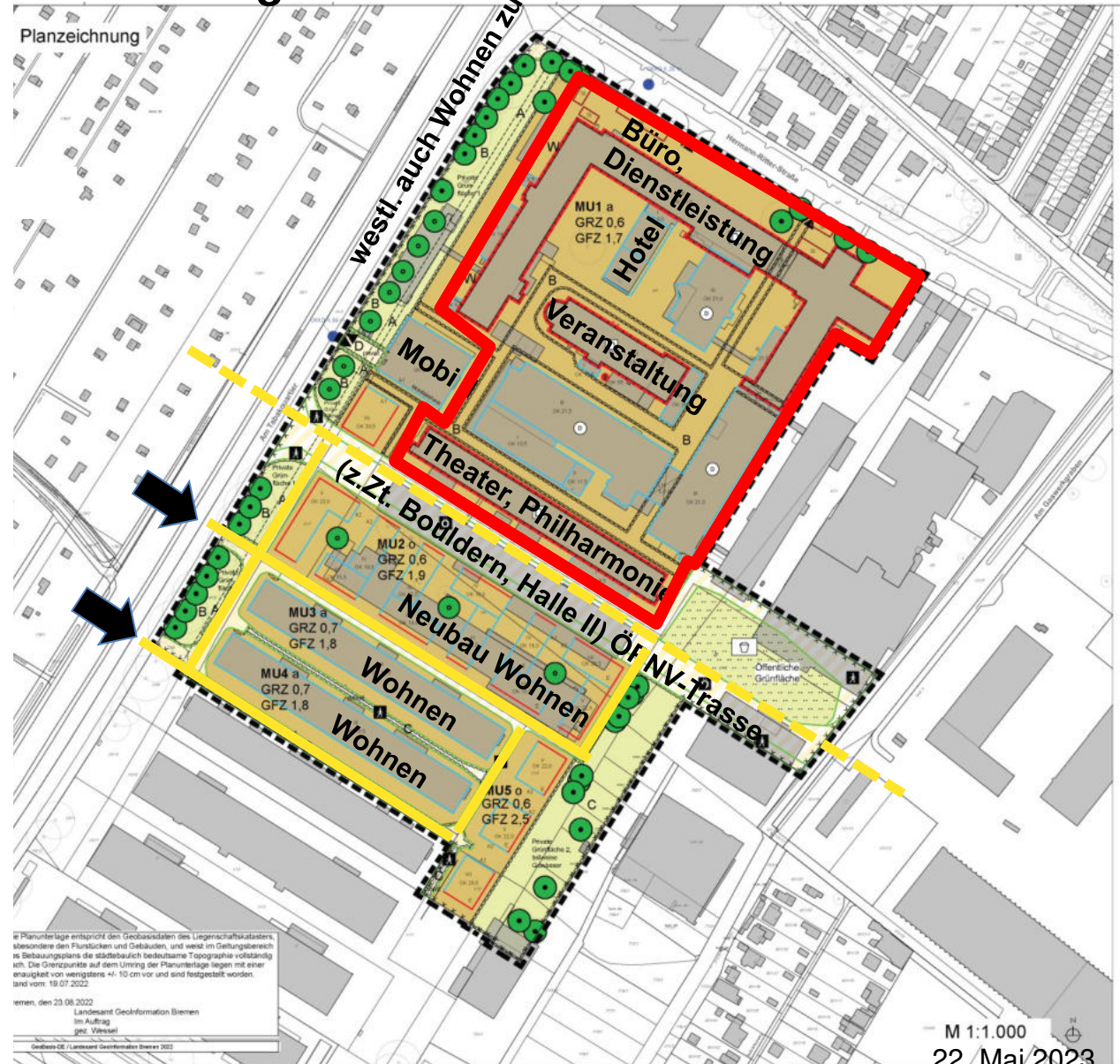
Vorderes Woltmershausen

B-Plan 2545 A, Bekanntmachung 8. Mai 2023

Planung Bauordnung Süd, Ref. 64

Regelungen im städtebl. Vertrag:

- Klimaschutz/Bremer Standard:
 - energetische Standards (EH40),
 - Leuchtturmprojekt,
 - Wärmeversorgung,
 - PV-Anlagen für Eigenbedarf
 - Wärmepumpen
- Regelungen zu Halle II / ÖPNV-Trasse, Zeiträume
- Beteiligung an Infrastrukturkosten
- Herstellung der priv. und öffentl. Erschließung (Straßen, Grünflächen)
- Mobilitätskonzept mit Maßnahmen: Ziel 25% Modal-Split MIV, Zugänglichkeit öffentl. STP
- Wohnungsmix für freien und gef. Wohnungsbau, 30% Anteil geförderter WB, davon 20% für den Wohnungsnotstand
- Umsetzung Quartierspark, ganzheitliches Grünkonzept, ausr. Kinderspielflächen
- Gestaltungsgremium für Hochbauten



Vorderes Woltmershausen

B-Plan 2545 Teil B Urbanes Gebiet / Schule



Bebauungsplan 2545 Teil A / B und 2158

Planungsstand:

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige
Behördenbeteiligung

Einwohnerversammlung

Entwurf Bebauungsplan mit Begründung

Auslegungsbeschluss (Baudeputation)

Behördenbeteiligung
1 Monat

Öffentliche Auslegung
1 Monat

Keine Planänderung

Erneute Beteiligung bei
wesentlicher Änderung

Beschluss durch Baudeputation
Planreife (§ 33 BauGB)

Satzungsbeschluss durch Bürgerschaft
Öffentliche Bekanntmachung (Inkrafttreten)

BPlan 2545 A/B

BPlan 2158

27. April 2022

1. Juni 2022

A: 29. Sept. 2022
B: 13. April 2023

9. März 2022

A: ab 8. Nov. 2022
B: ab 30. Mai 2023

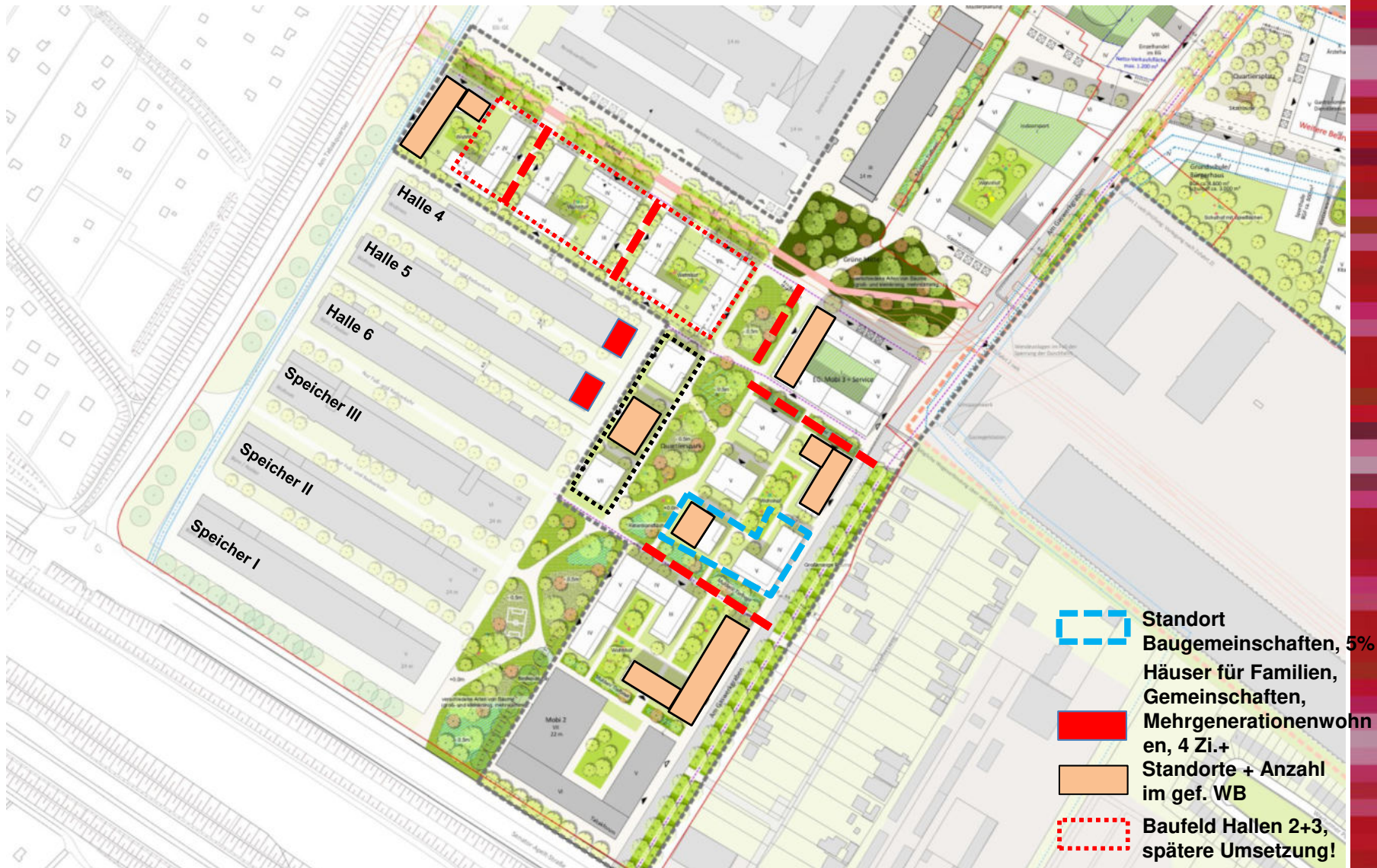
ab 3. Mai 2023

A: 13. April 2023

A: 8. Mai 2023

22. Mai 2023





Standorte sozialer Wohnungsbau/Baugemeinschaften



Vorderes Woltmershausen

Standorte Qualifizierungsverfahren



-  Leuchtturmprojekt
-  Betrachtungsraum/
Gestaltungsgrremium
-  Wettbewerb Hochbau
-  Wettbewerb Freiraumplanung

Vorderes Woltmershausen

Ergebnis Freiraumwettbewerb Frühjahr 2022



Quartierspark / Fleetpark, Mai 2022

Folie 15

1. Preis, Schramm + Partner, Bremen

22. Mai 2023

Vorderes Woltmershausen

Ergebnis Hochbauwettbewerb, März 2023



leonwohlhage, Berlin, 1. Preis



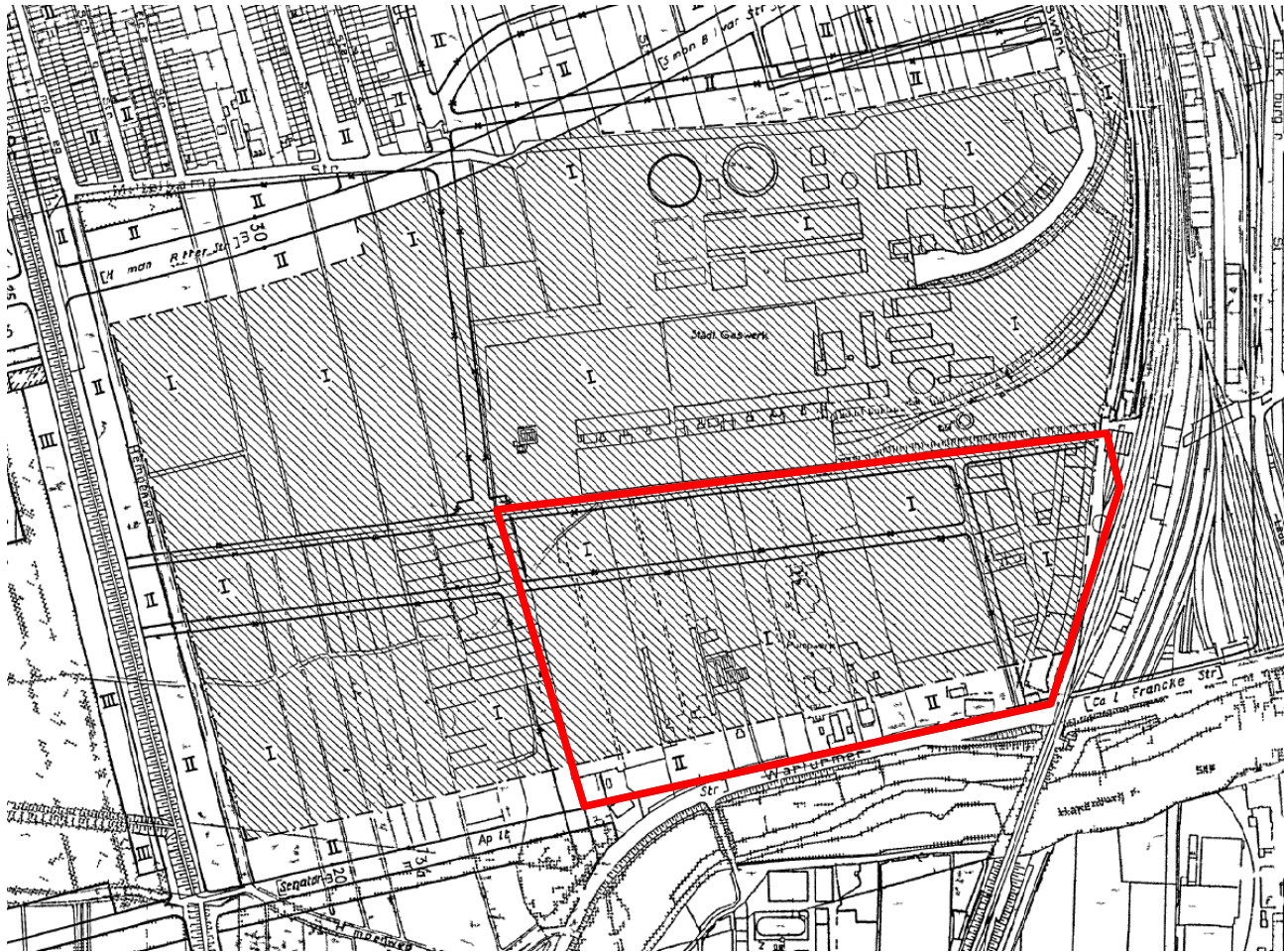
Springer Architekten, Berlin, 1. Preis

Bebauungsplan 2158

für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen

zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben

Planungsrecht – Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 (aus 1930)



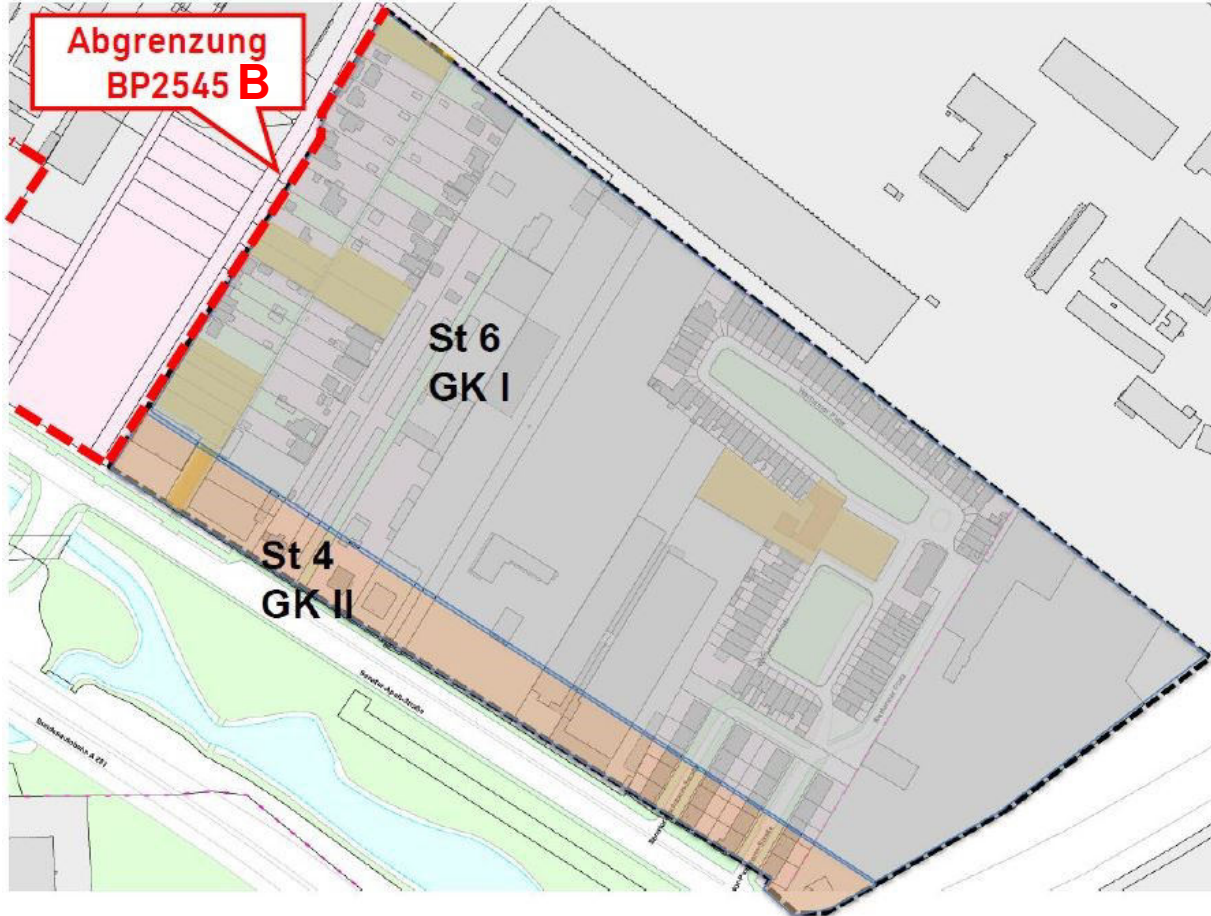
- Gewerbeklasse I
Industriegebiet gem.
BauNVO
- Gewerbeklasse II,
vgl. Gewerbegebiet
gem. BauNVO
- Staffel 4
entlang der Senator-
Apelt-Str.
- Staffel 6 im zentralen
Bereich

Bebauungsplan 2158

für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen

zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben

Planungsrecht – Staffelbau- und Gewerbeplan 0055



- Gewerbeklasse I – Industriegebiet vgl. gem. § 9 BauNVO
- Gewerbeklasse II – Gewerbegebiet vgl. gem. § 8 BauNVO
- Konflikte durch Gemengelage und Festsetzung eines „Industriegebietes“ sowie Festsetzungen in Nachbarschaft
- Faktische Nutzungen: nicht genehmigtes Wohnen, nicht störende Gewerbebetriebe

Freie Hansestadt Bremen Staffelbau- und Gewerbeplan 0055

Bebauungsplan 2158

für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen

zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben

Planungsziele und - Stufen

- Grundlage + Ziel: Masterplan Vorderes Woltmershausen
- Konflikt: best. Planungsrecht steht Ziel entgegen → Gemengelage entschärfen
- Verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe
- Sicherung und Weiterentwicklung eines innerstädtischen Gewerbebestandorts
- Steuerung über Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (einf. B-Plan § 30 BauGB)
- Zonierung des Gewerbegebiets nach Störungsgrad zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen
- Aufhebung des bestehenden Staffelbau- und Gewerbeplans (15.05.1930)
→ Beurteilung nach § 34 BauGB in den Bereichen
Schriefersweg / Warturmer Platz / Senator-Paulmann-Straße / Lagerplatz

Bebauungsplan 2158

für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen

zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben

Planungsziele und - Stufen

Zweite Planungsstufe:

(anschließendes Bebauungsplanverfahren)

- Planungsrechtliche Sicherung der Nutzungen und der Erschließungen zur Weiterentwicklung der gewachsenen Wohnstrukturen in den Bereichen: Schriefersweg / Warturmer Platz / Senator-Paulmann-Straße

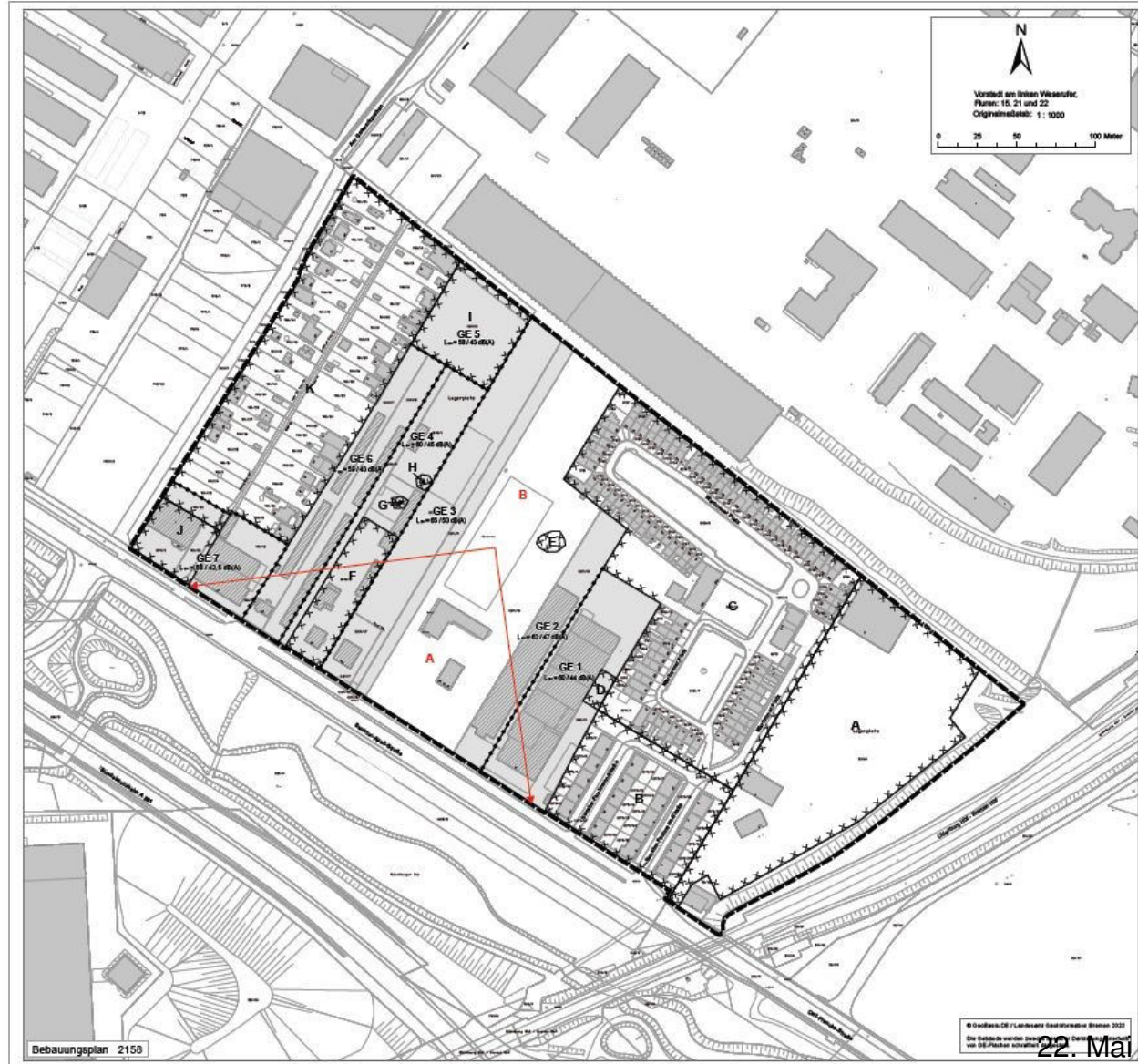
Bebauungsplan 2158

für ein Gebiet in Bremen – Woltmershausen

zwischen Schwarzer Weg, Eisenbahn Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Am Gaswerkgraben

Planentwurf

- Festsetzung der gewerblichen Nutzung zul. gem. §34 i.V. mit §30 (3) BauGB
- Zulässigkeit im Bereich der sonstigen Nutzungen gem. § 34 BauGB, kein Baurecht im Schriefersweg, keine gesicherte Erschließung,
- Zonierte Festsetzungen zu Lärmimmissionen, passiver Schallschutz erforderlich, keine Betriebswohnungen zul.
- Festsetzungen zu Bodenschutz / Altlasten



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Link zum Masterplan:

www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/aktuelles/masterplan-vorderes-woltmershausen-85006