

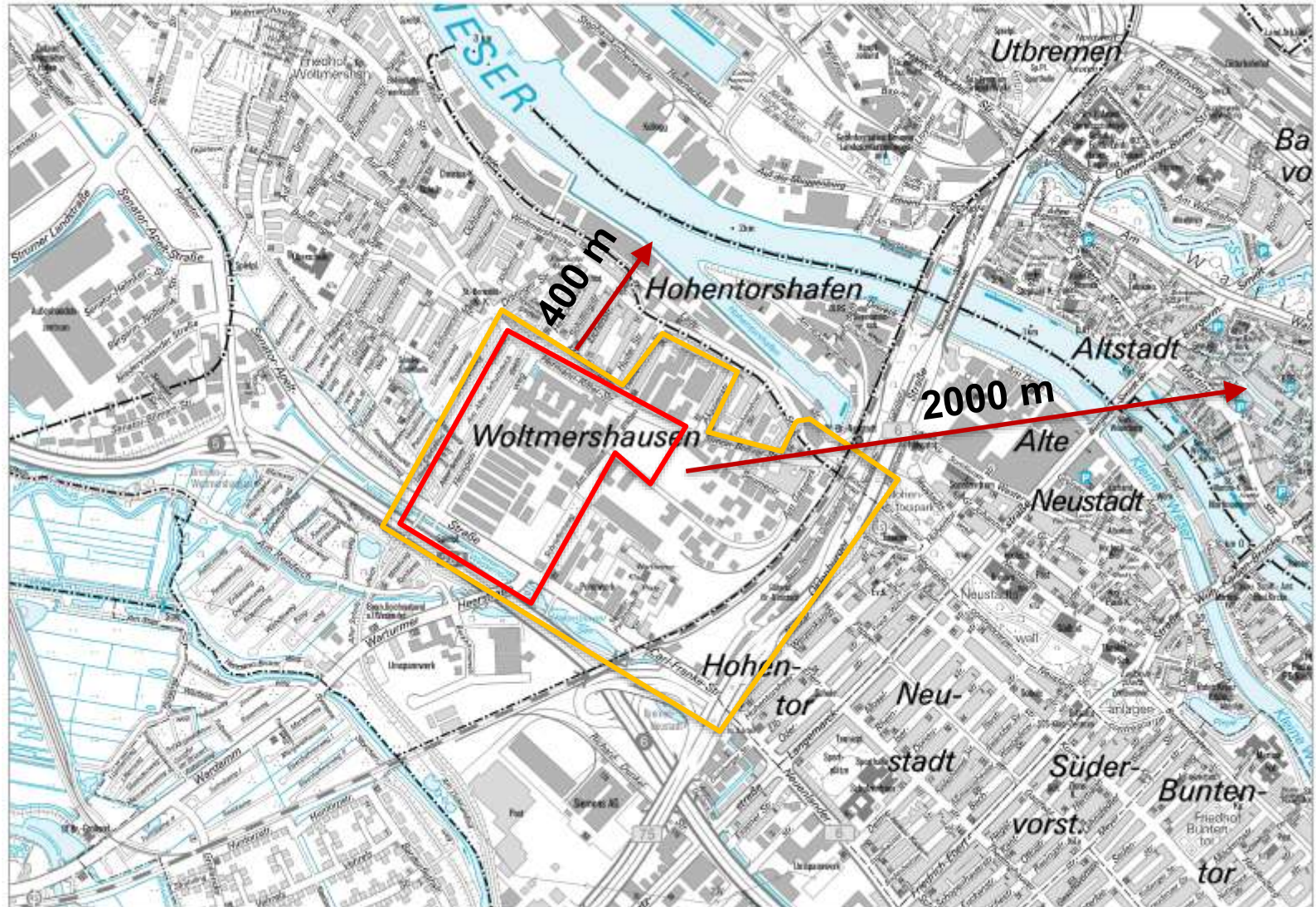
# Vorderes Woltmershausen

## Ehem. Brinkmann-Areal, Tabakquartier



# Vorderes Woltmershausen

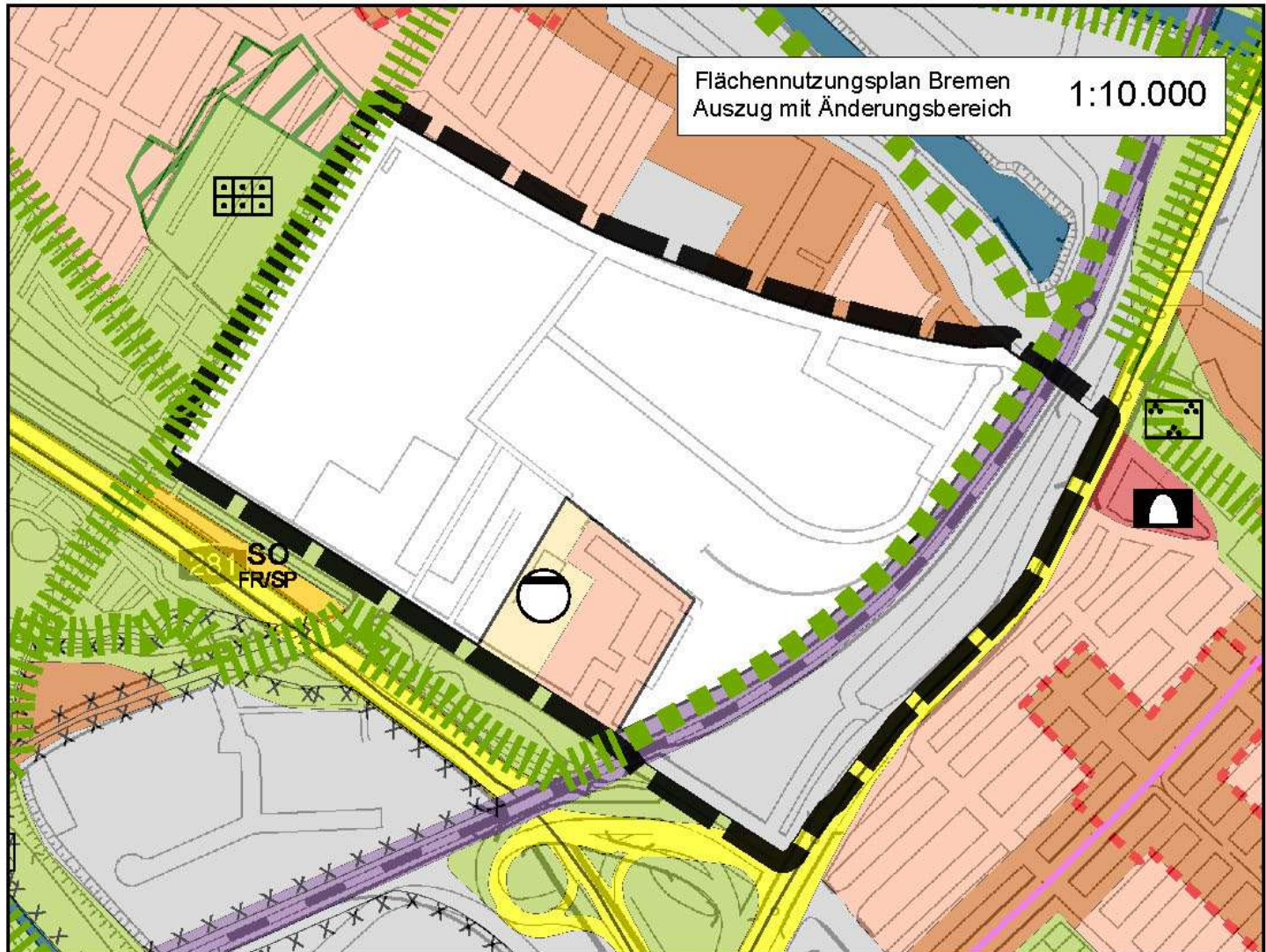
## Betrachtungsraum / Untersuchungsbereich



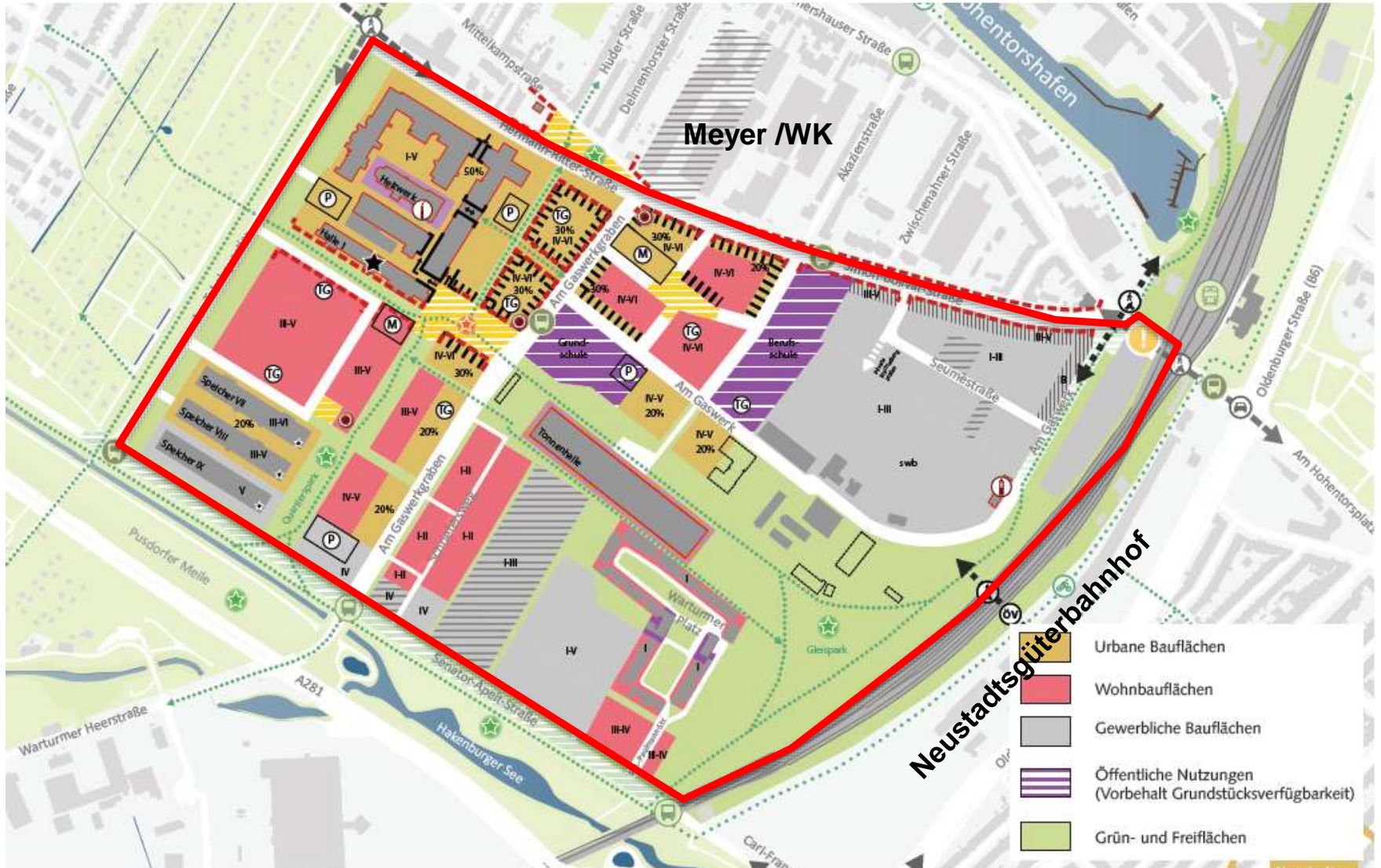
# Vorderes Woltmershausen

## Bestehender BPlan 2115





# Vorderes Woltmershausen Masterplan, 2017 bis 2020



# Vorderes Woltmershausen

## Sicherung der Planung: Vorkaufssatzung gem. § 25 BauGB



zu § 1 des Vorkaufstörngesetzes "Vorderes Woltmershausen"

### Lageplan

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Abgrenzung des Orngesetzgebietes

Dieser Übersichtplan ist Bestandteil  
des Vorkaufstörngesetzes vom .....

Dieser Übersichtplan hat dem Senat bei seinem  
Beschluss vom ..... zum  
Vorkaufstörngesetz vorgelegen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Bremen, den .....

Dieser Übersichtplan hat der Stadtregierung  
bei ihrem Beschluss vom ..... zum  
Vorkaufstörngesetz vorgelegen

Bremen, den .....

Bestimmungen des Vorkaufstörngesetzes  
gemäß § 25 Abs. 1 Satz 3 BauGB iVm § 14 Abs  
3 BauGB in Anlehnung an die Freie Hansestadt  
Bremen zum ..... Seite .....

Datum: 21.12.2018

gezeichnet: Köhmann

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr






# Vorderes Woltmershausen

## Rahmenplanung: Deputation 15. Dezember 2021



## Rahmenplanung: Themenkarten Nutzungen / Verkehr Planung Bauordnung Süd, Ref. 64



-  Mischnutzung
-  Wohnnutzung, ohne relevanten Gewerbeanteil
-  Gemeindeflächen, Grundschule + Bürgerhaus
-  Standorte für Kindertagesstätten
-  Mobilitätsknoten + Serviceangebote



- |  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Luft- und Radverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Verlauf Premiumroute</li> <li> übergeordnete Verbindung</li> <li> übergeordnete Verbindung (optional)</li> </ul> <p><b>SPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Verlauf Buslinie</li> <li> SIV-Trasse (mögliche Verläufe)</li> </ul> | <p><b>MIV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Haupterschließung</li> <li> Nebenerschließung</li> <li> optimale Ergänzung</li> <li> Feuerwehrl / Müllfahrweg / Anlieferung</li> </ul> | <p><b>Ruhender Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Mobilitätsknoten (Mobli)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobli 1 = 200 Stellplätze (pers. Serviceparking)</li> <li>Mobli 2 = 200 Stellplätze (pers. Serviceparking)</li> <li>Mobli 3 = 100 Stellplätze</li> <li>Mobli 4 = 200 Stellplätze (2 Serviceboxen)</li> <li>Mobli 5 = 100 Stellplätze (2 Serviceboxen)</li> </ul> </li> <li> Tiefgarage                     <ul style="list-style-type: none"> <li>400 Stellplätze (pers. Serviceboxen)</li> </ul> </li> <li> Tiefgarage, optional                     <ul style="list-style-type: none"> <li>100 Stellplätze</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|---|



# Vorderes Woltmershausen

## Rahmenplanung: Themenkarten Grün / öffentl. und priv. Flächen



- öffentliche Grünfläche / Park
- private Grünfläche - öffentlich zugänglich
- Platz, Fußgängerbereich
-  Schulhof
-  öffentliche begrünte Wegeverbindung
-  private begrünte Wegeverbindung - öffentlich zugänglich



-  öffentliche Grünfläche / Park  
ca. 7.220 m<sup>2</sup>
-  private Grünfläche - öffentlich zugänglich  
ca. 17.800 m<sup>2</sup>
-  Private Enclosure - öffentlich zugänglich  
ca. 5.400 m<sup>2</sup>
-  Öffentliche Verkehrsfläche  
ca. 26.220 m<sup>2</sup>
-  Platz, Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
ca. 14.200 m<sup>2</sup>

# Vorderes Woltmershausen

## Bebauungspläne im Tabak-Quartier

Bebauungsplan 2533, Planreife 30.9.2021



Bebauungsplan 2545, Teil A



Bebauungsplan 2545 Teil B



2545

Halle 1

Halle 2

Halle 3

Halle 4

Halle 5

2545

Grundschule

§ 34 BauGB

2533

2545

2158

(Bplan 0055 ST VI, GK I)

Bebauungsplan 1



Bebauungsplan 2

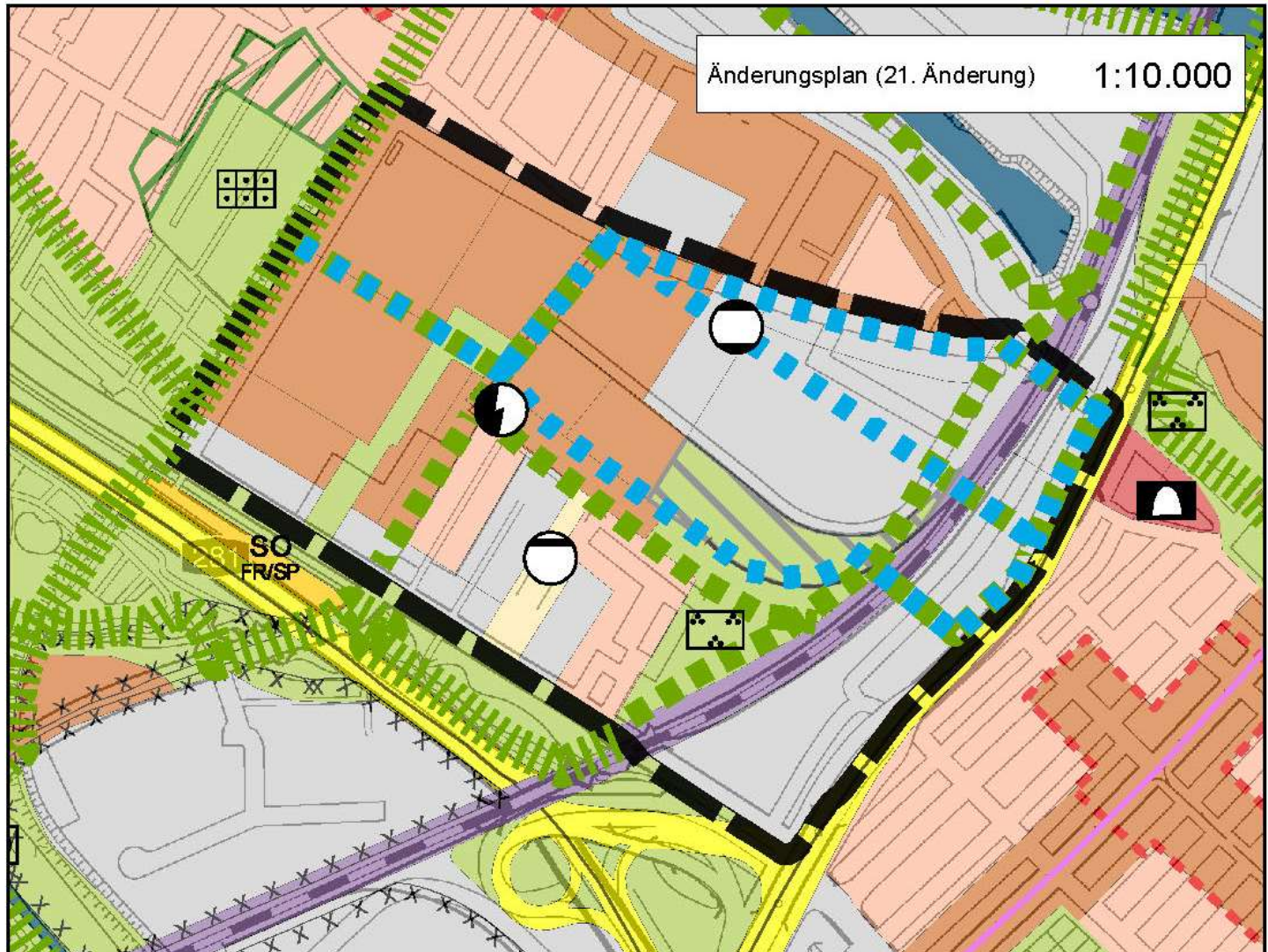


Bebauungsplan 3



# Vorderes Woltmershausen

## Flächennutzungsplan, 21. Änderung



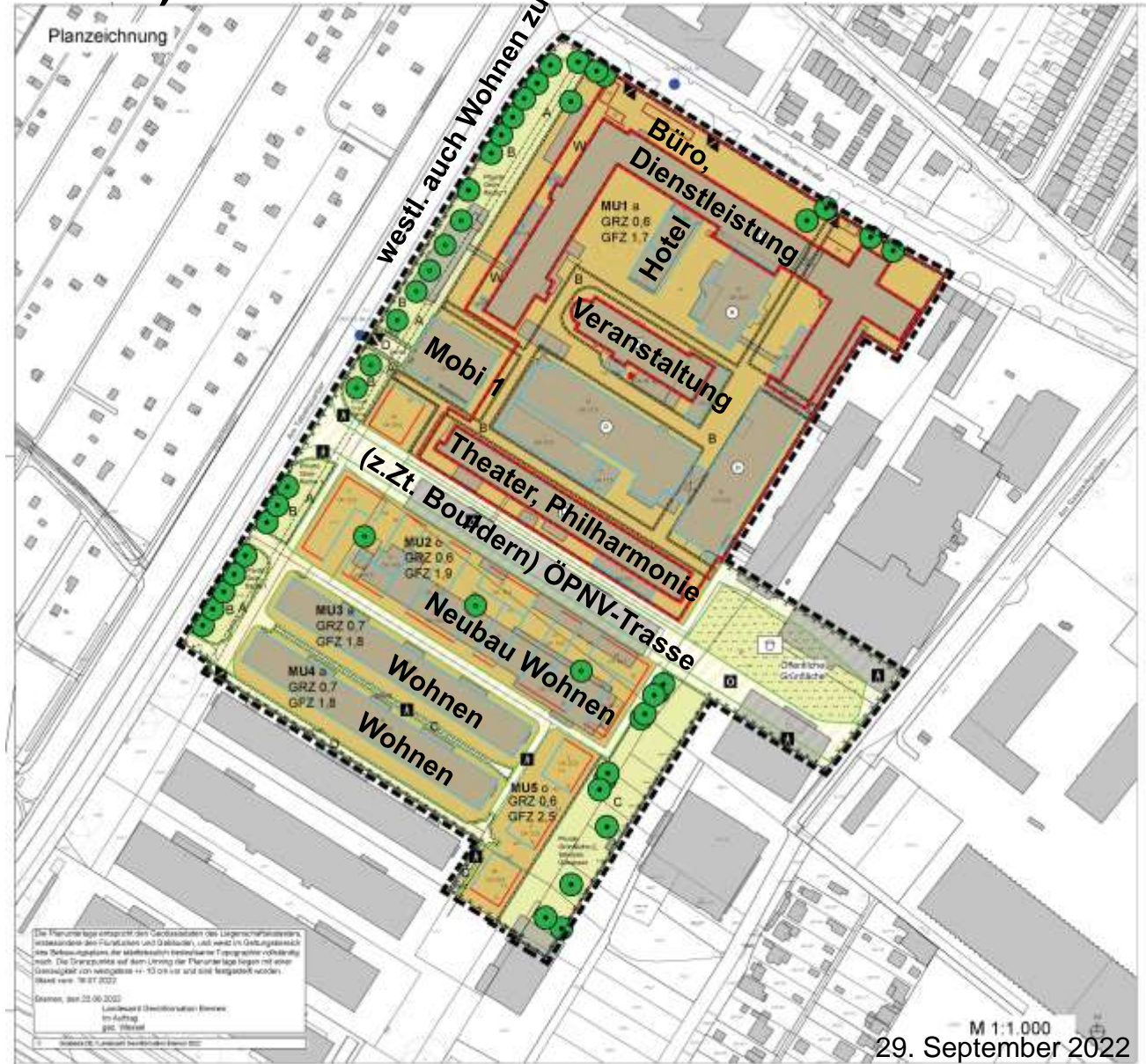
## B-Plan 2533, Urbanes Gebiet, Bekanntmachung: 25.11.2021

Planung Bauordnung Süd, Ref. 64



# Vorderes Woltmershausen

## B-Plan 2545 (im Verfahren) Urbanes Gebiet.



## Standorte sozialer Wohnungsbau/Baugemeinschaften

**BF 2.1A**  
Min. 30% bis max. 50%;  
55 WE vorhd.,  
davon min 30% im gef. WB:  
16 WE bis max. 27 WE

**BF 2B**  
88 WE vorhd.  
Min. 30% bis max. 50%;  
26 WE min. bis max. 44 WE

**Ansätze:**

- Freifinanz. WB gem. Wohnungsmix  
Lol: 75 qm BGF/WE
- im gef. Wohnungsbau:  
70 qm BGF/WE

**BF 4A Nord:**  
76 WE vorhd.  
Min. 30% gef. WB: 23 WE

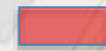
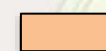

**BF 4A Mitte:**  
155 WE vorhd.  
Min. 30% bis max. 50%;  
47 WE bis max. 78 WE  
17 WE Überhang

**BF 4A Süd:**  
148 WE vorhd.  
Min. 30% bis max. 50%;  
44 WE bis max. 74 WE  
29 WE Überhang

Anteil Baugemeinschaften gem. Lol:  
min. 5% von 78.500 BGF: 3.925 BGF

**BF 4A Mitte:**  
2.070 + 2.740 = 4.810 qm BGF = 6,1%





 Standort  
Baugemeinschaften

 Häuser für Familien,  
Gemeinschaften,  
Mehrgenerationenwohn  
en, 4 Zi.+  
 Standorte + Anzahl  
im gef. WB  
 Baufeld Hallen 2+3,  
spätere Umsetzung!

# Vorderes Woltmershausen

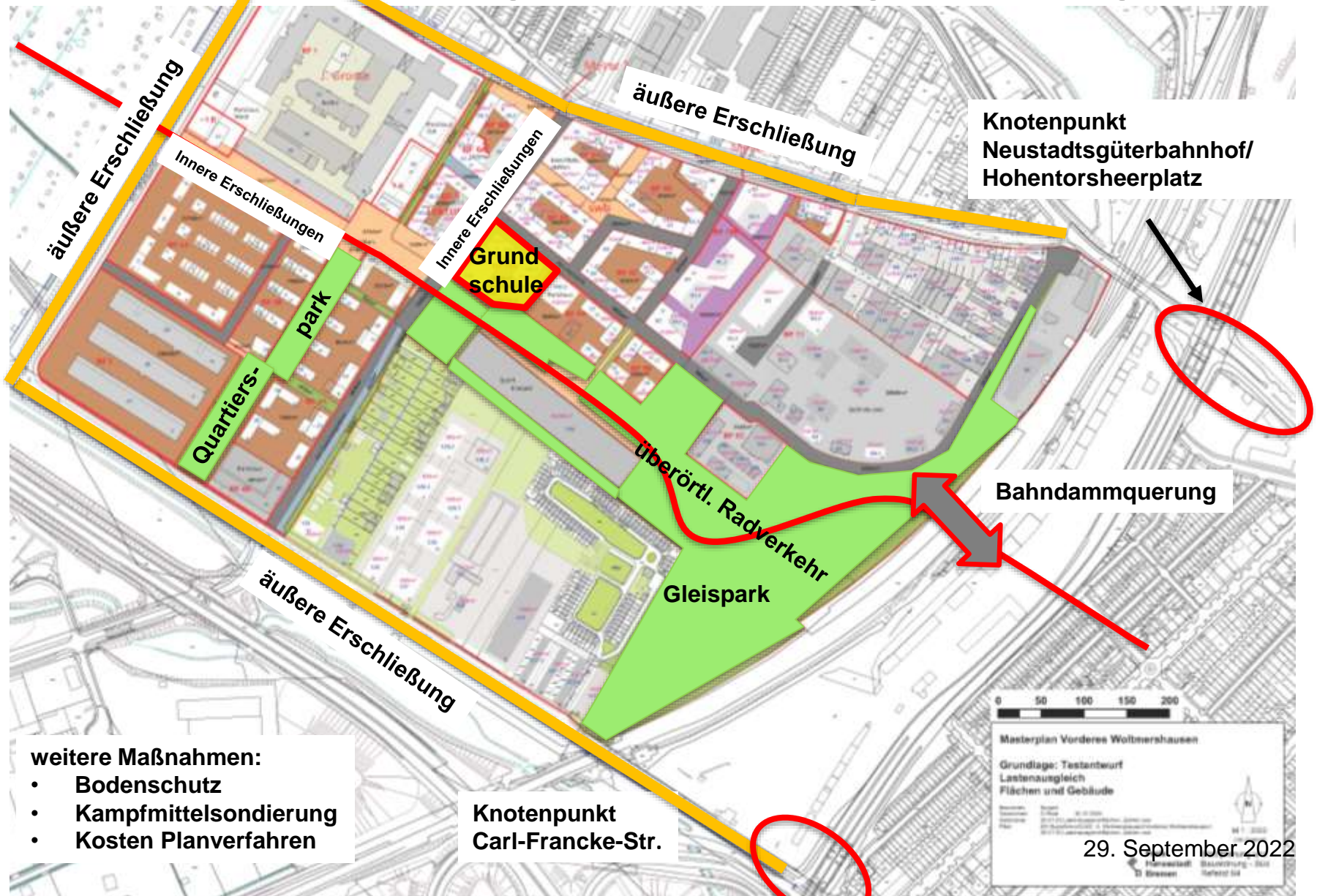
## Standorte Qualifizierungsverfahren



-  Leuchtturmprojekt
-  Betrachtungsraum/  
Gestaltungs-gremium
-  Wettbewerb Hochbau
-  Wettbewerb Freiraumplanung

# Vorderes Woltmershausen

## Maßnahmen zur Umsetzung der Masterplanung / Lastenausgleich



Knotenpunkt  
Neustadtsgüterbahnhof/  
Hohentorsheerplatz


Bahndammquerung

- weitere Maßnahmen:
- Bodenschutz
  - Kampfmittelsondierung
  - Kosten Planverfahren

Knotenpunkt  
Carl-Francke-Str.

Masterplan Vorderes Woltmershausen

Grundlage: Testentwurf  
Lastenausgleich  
Flächen und Gebäude



29. September 2022

Freie Hansestadt Bremen  
Senator für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Link zum Masterplan:

[www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/aktuelles/masterplan-vorderes-woltmershausen-85006](http://www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/aktuelles/masterplan-vorderes-woltmershausen-85006)