

Bremen, 11. Februar 2019

Telefon: 361-10389 (Herr Lecke-Lopatta)  
361-89428 (Herr Eickhoff)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirt-  
schaft (S)

Vorlage Nr. 19/555 (S)  
Tagesordnungspunkt

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Flächennutzungsplan Bremen**

**21. Änderung**

**- Bremen-Woltmershausen (Vorderes Woltmershausen)**

➤ **Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Das ca. 57 ha große Änderungsgebiet liegt im innenstadtnahen Eingangsbereich „Vorderes Woltmershausen“ zwischen Hermann-Ritter-Straße / Simon-Bolivar-Straße, der Eisenbahnlinie Bremen – Oldenburg, Senator-Apelt-Straße und Hempenweg und ist für die Stadtteilentwicklung von strategischer Bedeutung. Es umfasst ein Areal, das in Teilen brach liegt und in dem sich mehrere ungeordnete oder untergenutzte Flächen befinden.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungs- und Gebäudestruktur aus. Diese reicht von Bürogebäuden, Werkstatt- und Lagerhallen auf dem swb-Gelände über Gewerbebauten der ehemaligen Tabakfabrik Martin Brinkmann bis hin zu kleinen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten. Neben lebendigen Wohnquartieren wie am Warturmer Platz und intakten, teilweise denkmalgeschützten gewerblich genutzten Gebäuden, ist das Gebiet durch ungenutzte Flächen und Gebäudebrachen gekennzeichnet.

Für die Neuordnung der gewerblichen Nutzung, die Entwicklung gemischter Bauflächen sowie die Absicherung und Weiterentwicklung der Wohnbauflächen sind entsprechende planungsrechtliche Grundlagen erforderlich.

B) Lösung

Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für den hier vorgelegten Änderungsbereich.

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist durch eine historisch geprägte, vielfältige Gebäude- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Diese reicht von den zum Teil unter Denkmalschutz stehenden bzw. denkmalwürdigen Bürogebäuden, Werkstatt- und Lagerhallen auf dem swb-Gelände, die noch aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts stammen, über die teilweise leerstehenden Gewerbehallen der ehemaligen Tabakfabrik Brinkmann, die ab den 1930er Jahren errichtet wurden, bis hin zu kleinen Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten aus den 1930er und 1960er Jahren. Hinzu kommen kleinteilig strukturierte gemischte Bereiche im nordöstlichen Bereich, das durch Wohnnutzung und Kleingewerbe gekennzeichnete südliche Gebiet Schriefersweg und das Wohngebiet Warturmer Platz. Neben lebendigen Wohnquartieren, wie am Warturmer Platz und intakten, gewerblich genutzten Gebäuden ist das Gebiet durch ungenutzte Flächen und Gebäudebrachen sowie in Teilbereichen die Nachbarschaft auch störende Nutzungen gekennzeichnet. Durch die enge Nachbarschaft sehr unterschiedlich großer Unternehmen und verschiedene Formen von Wohnnutzungen ergeben sich tendenziell konfliktbehaftete Situationen, so dass eine Gebietsneuordnung auch der Entstehung von städtebaulichen Fehlentwicklungen begegnen soll.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Änderungsbereich „Weißfläche“ gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB dar.

3. Plangebiet

Die Abgrenzung des Gebietes im Planaufstellungsbeschluss unterscheidet sich von der Weißfläche.

Es werden folgende Bereiche mit einbezogen:

- das gesamte Gelände der Hansewasser Pumpstation,
- der Bereich Senator-Paulmann-Straße,
- die Siedlung Warturmer Platz,
- der westliche Bahnkörper außerhalb der genutzten Gleise.

Die Einbeziehung dieser o. g. Bereiche erfolgt mit dem Ziel einer im Detail sachgerechten Abgrenzung bestehender und künftiger Nutzungen in Abwägung mit den Belangen der Nachbarschaft und einer nachhaltigen Entwicklung des öffentlichen Raums, ohne dabei die derzeitigen Nutzungen in Frage zu stellen.

4. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

**Entwicklungsziele**

Ziel ist es, den innenstadtnahen Eingangsbereich von Woltmershausen, der heute in Teilen brach liegt oder untergenutzt ist, hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu

öffnen und so eine der Lage entsprechende lebendige, urbane und intensivere Nutzung als heute zu ermöglichen. Mit einem Masterplan ist beabsichtigt, neue Ideen für das Vordere Woltmershausen zu entwickeln. Obwohl die Arbeiten für das Gebiet noch nicht abgeschlossen sind, zeichnen sich derzeit schon folgende grundsätzliche Ziele und Entwicklungserfordernisse ab:

### **Gewerbeentwicklung**

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage inmitten einer Achse wichtiger gewerblicher Standorte Bremens gute Voraussetzungen für eine weitere kleinteilige mischgebietstypische gewerbliche Entwicklung z. B. für Handwerks- und kleine Produktionsbetriebe. Flächenpotenziale für stadtteilbezogene Dienstleistungsnutzungen, für kleinteilige Manufakturen, für digitale Arbeitsformen sowie für Existenzgründungen im Bereich Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft können sich insbesondere durch die Inwertsetzung der historischen Bausubstanz ergeben.

Die Ansiedlung zusätzlich großflächiger Logistikeinrichtungen, wie im geltenden Bebauungsplan 2115 festgesetzt, widerspricht hingegen auf Grund der oben dargestellten Ziele für eine vielfältige und kleinteilige Entwicklung dem langfristigen Entwicklungsziel.

### **Erhöhung des Wohnanteils**

Da die Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich das Ziel verfolgt, kernstadtnah und damit infrastrukturnah Wohnraum zu schaffen, dem auch eine entsprechend hohe Nachfrage gegenübersteht, wird angestrebt, im Vorderen Woltmershausen den Anteil des Wohnens umfangreich zu erhöhen, um im Stadtteil neue Impulse auch durch neue Einwohner\*innen zu setzen. Derart große Potenziale der Innenentwicklung sind an anderer Stelle links der Weser aktuell nicht mehr vorhanden. Die bestehenden Wohngebiete sind nach Möglichkeit planungsrechtlich abzusichern, ggf. zu ergänzen oder neu zu ordnen.

### **Verbesserungen der Erschließung des Gebietes**

Auf Grund der Größe des Gebietes und der angestrebten gemischten Nutzung mit unterschiedlich großen Nutzungseinheiten wird eine engmaschigere Ergänzung der Erschließung durch öffentliche und private Straßen und Wege für alle Verkehrsteilnehmer erforderlich.

### **Soziale und kulturelle Infrastrukturen, Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Auf Grund der Größe des Gebietes und insgesamt festzustellender Defizite im Bereich links der Weser zeichnen sich Bedarfe für öffentliche und private Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Gastronomie, Kultureinrichtungen, neue Sportstätten nach Aufgabe einer Nutzung der Sport-Welt und andere für Zentren typische Einrichtungen sowohl auf Quartiersebene als auch für die Stadtteilentwicklung ab, so dass diese Erfordernisse ggf. in die Planung einzubeziehen sind.

### **Nahversorgung und Zentrenentwicklung**

Die Nahversorgung im Stadtteil Woltmershausen wird im Wesentlichen durch das „perspektivische Stadtteilzentrum Woltmershausen“, welches im Zentren- und Nahversorgungskonzept 2009 (ZNK) ausgewiesen wurde, entlang der Woltmershauser Straße erbracht. Eine weitere qualitative und quantitative Entwicklung des Stadtteilzentrums ist notwendig. Möglicherweise kann eine solche Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums und der Nahversorgung durch die Erhöhung der Einwohnerzahl

und Beschäftigten im Areal des Vorderen Woltmershausen unterstützt werden. Der Umfang der Dienstleistungsangebote und Ladengeschäfte, die das Gebiet beleben sollen, dürfen nicht die Funktion des Zentrums gefährden.

An den derzeit auch in weiten Teilen durch den geltenden Bebauungsplan 2115 abgesicherten Zielen eines Ausschließens von großflächigem Einzelhandel soll festgehalten werden.

### **Schaffung einer Grünversorgung des Gebietes**

Auf Grund der vorgesehenen Erhöhung der Nutzungsdichte im Gebiet muss, sowohl zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet selbst, als auch, um die Durchlässigkeit und Einbindung in das gesamtstädtische Grünsystem zu verbessern, eine Entwicklung und Erweiterung des vorhandenen Grüns auf öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen werden.

## 5. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren zur 21. Flächennutzungsplanänderung wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen mit der Planung verbunden sind; die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Darüber hinaus wird parallel ein Masterplan Vorderes Woltmershausen, welcher die bestehenden Nutzungen und Potenziale sowie mögliche Umstrukturierungsbereiche aufgreift, erarbeitet. Über das Ergebnis der Untersuchungen wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

### C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

#### 1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

#### 2. Genderprüfung

Im Zuge des Änderungsverfahrens werden mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens.

### D) Abstimmungen

Der Planentwurf wird mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Der Änderungsplan wurde dem Beirat Woltmershausen in seiner Sitzung am 25. Juni 2018 vorgestellt. Der Beirat hat entsprechend die grundsätzlichen Planungsabsichten und das weitere Vorgehen zur Kenntnis genommen.

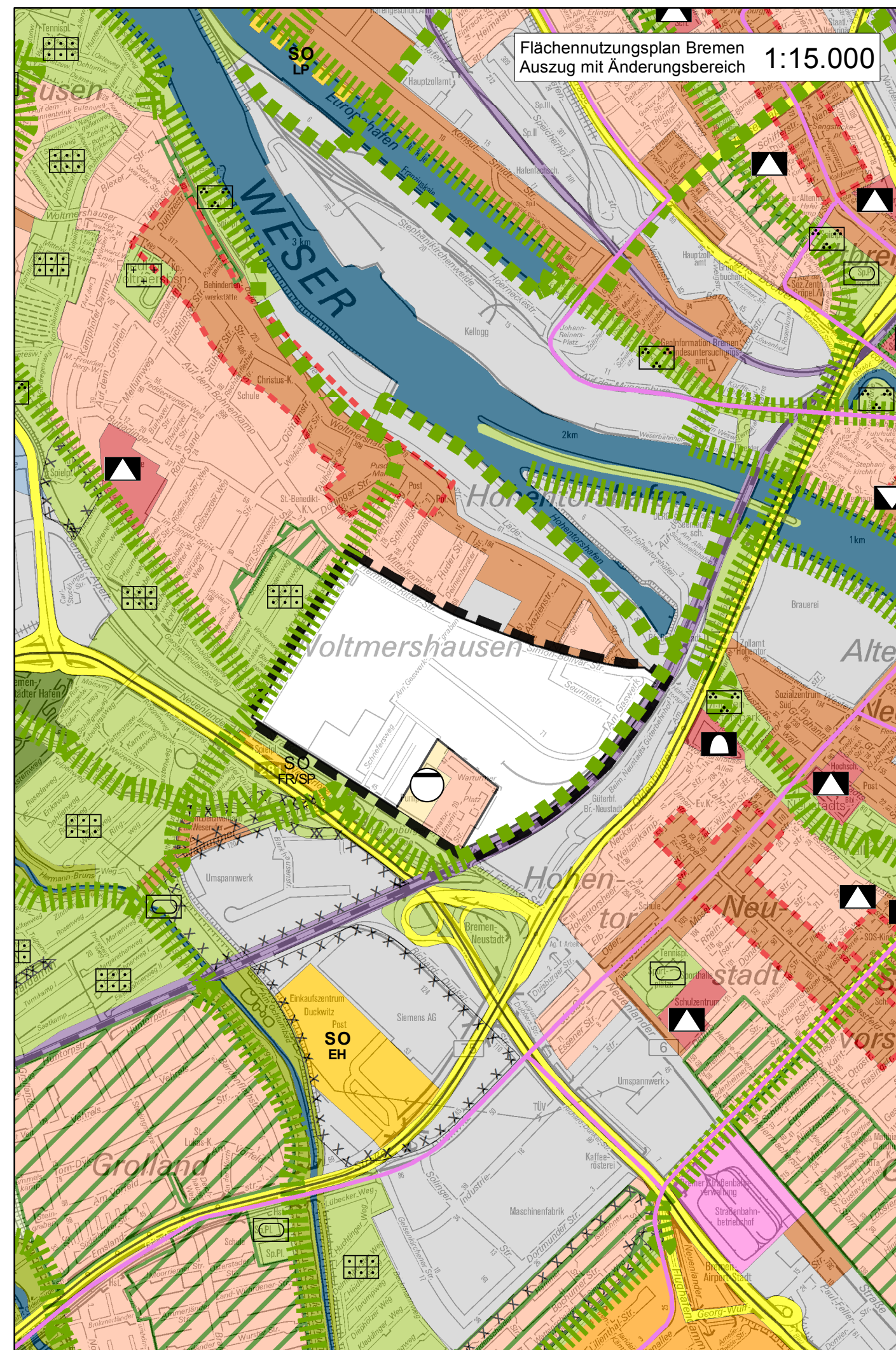
Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

## II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den im Übersichtsplan zur 21. Flächennutzungsplanänderung bezeichneten Bereich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen geändert werden sollen (Planaufstellungsbeschluss). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

### Anlage

Übersichtsplan zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen



Flächennutzungsplan Bremen  
Auszug mit Änderungsbereich  
1:15.000

**Darstellungen**

- Räumlicher Geltungsbereich FNP Bremen
- Änderungsbereich
- Bauflächen**
  - Gemischte Bauflächen
  - Gemischte Bauflächen - Prüfbereiche
  - Wohnbauflächen
  - Wohnbauflächen - Prüfbereiche
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Gewerbliche Bauflächen - Prüfbereiche
  - SO Hafengebiet
  - Innovationsschwerpunkte Bildung, Forschung, Technologie  
Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt
    - SO AIR Airportstadt
    - SO TPÜ Technologiepark Universität
    - SO JU Jacobs University und Science Park
  - Sonderbauflächen
 

Zweckbestimmung	
SO W	SO Wochenendhausgebiet
SO C	SO Campingplatz
SO LP	SO Liegeplatz
SO EH	SO Einzelhandel
SO EHFE	SO Einzelhandel/ Freizeit
SO FR/SP	SO Freizeit/ Sport
SO ST	SO Strafvollzug
SO B	SO Bund/ Polizei
SO M	SO Messen/ Ausstellungen/ Kongresse
SO K	SO Krankenhaus
SO GM	SO Großmarkt
SO MR	SO Nationale Mahnstätte
SO BL	SO Bildung

**Flächen für den Gemeinbedarf**

- Zweckbestimmung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hochschulen / Quartiersbildungszentren / weiterführende Schulen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Zentrale Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen

**Verkehrsflächen**

- Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Tunnel
- Bahnanlagen
  - Fährten
  - Straßenbahn- / Busdepot
  - Straßenbahntrassen - Planung
- Regional bedeutsame Umsteige- und Endpunkte
- Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr
- Flughafen

**Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgung**

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Versorgung - Elektrizität
- Versorgung - Fernwärme
- Versorgung - Gas
- Versorgung - Wasser
- Versorgung - Wasserkraft
- Entsorgung - Abfall
- Entsorgung - Abwasser

**Freiflächen**

- Wasserflächen
- Grünflächen
  - Grünfläche - Parkanlage
  - Grünfläche - Dauerkleingärten
  - Grünfläche - Sportplatz
  - Grünfläche - Badeplatz, Freibad
  - Grünfläche - Friedhof
  - Grünfläche - Photovoltaik
- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen
- Naturbelassene Flächen/  
Flächen mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung
- Naturschutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
- Grünverbindungen
  - Grünverbindungen - Planung

**Sonstige Darstellungen**

- Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/  
besondere Planungserfordernis bei Innenentwicklungsvorhaben
- Historische Ortskerne/  
Gebiete mit prägendem Altbaubestand
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Flächen für Deponien (mit Folgenutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Zwischennutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Höhenbegrenzung der gesamten Anlage auf 120 m)
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Belastete Flächen (Altablagerungen)
- Überflutungspolder
- Gestaltungsraum Kleingärten, Freizeit und Natur Bremer Westen
- Prüfbereiche für Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfbedarf am Umsteigeplatz Mahndorf
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen ( "Weißflächen" gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen für Windkraftanlagen ( gem. § 5 Abs.1 Satz 2 BauGB)

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN** **BREMEN**

**21. Änderung**

Bremen - Woltmershausen  
(Vorderes Woltmershausen)

(Bearbeitungsstand: 15.01.2019)

**Übersichtsplan**

M. 1 : 15.000

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Fachbereich Bau und Stadtentwicklung  
Bremen, \_\_\_\_\_  
Senatsrat

Dieser Plan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom .....vorgelegen.  
Bremen, .....

Vorsitzender \_\_\_\_\_ Senator \_\_\_\_\_

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im Internet  
am.....

Bearbeitet: Lecke-Lopatta  
Gezeichnet: Hahn 15.01.2019

Verfahren: Mader-Focks

**Flächennutzungsplan**  
**Bremen**  
**21. Änderung**