



**STEP WOHNEN
BREMEN 2030**

STEP WOHNEN

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
» Räumliche Handlungsempfehlungen

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



Freie
Hansestadt
Bremen

SÜD

Inhalt

Erläuterungen zu den Räumlichen Handlungsempfehlungen

Räumliche Handlungsempfehlungen

- **NORD**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Blumenthal
 - Vegesack
 - Burglesum

- **WEST**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Gröpelingen
 - Walle
 - Findorff

- **MITTE**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Mitte
 - Schwachhausen
 - Östliche Vorstadt

- **OST**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Borgfeld
 - Horn-Lehe
 - Oberneuland
 - Vahr
 - Osterholz
 - Hemelingen

- **SÜD**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Seehausen
 - Strom
 - Woltmershausen
 - Huchting
 - Neustadt
 - Obervieland

Die Räumlichen Handlungsempfehlungen

Räumliche Handlungsempfehlungen als gemeinsame Haltung von Beiräten und SKUMS zur wohnbaulichen Entwicklung vor Ort bis 2030

Ausgehend von der gesamtstädtischen Handlungskonzeption erfolgte eine Konkretisierung und Verortung der wohnungspolitischen Ziele auf teilträumlicher Ebene. Die Ortsbeiräte wurden in diesen Prozess eng miteinbezogen und haben sich aktiv beteiligt. Dieser Schritt ist im STEP Wohnen mit dem Baustein D8 als Vorhaben verankert (siehe Abbildung 1). Beiräte, Ortsämter und Verwaltung haben in einem gemeinsamen Arbeitsprozess als gleichberechtigte Partnerinnen und Partner diese Empfehlungen erarbeitet.

Die räumlichen Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030 sind für sich und in Summe wichtige Beiträge zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption. Sie sind die Verräumlichung des mit dem STEP Wohnen zur Verfügung gestellten Werkzeugkoffers und übertragen die darin genannten Instrumente auf die Teiräume. Sie veranschaulichen zugleich, welchen Beitrag die einzelnen Teiräume zur Erreichung der Ziele der gesamtstädtischen Handlungskonzeption leisten können. Mit den Teiräumkonferenzen und den räumlichen Handlungsempfehlungen wird ein Angebot für eine vertiefende Diskussion mit den Beiräten zu den wohnungspolitischen Zielen im jeweiligen Teirraum unterbreitet, aus der (in weiten Teilen) eine gemeinsame Haltung der Beiräte und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hervorgeht.

D8: Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030

Ziel	Beitrag der städtischen Teiräume zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none">• Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none">• Erarbeitung von räumlichen Handlungsempfehlungen auf teilträumlicher Ebene unter Beteiligung der Ortsbeiräte• Anschauliche und komplexitätsreduzierte Aufbereitung der teilträumlichen Beiträge zur gesamtstädtischen Handlungskonzeption STEP Wohnen 2030
Indikator	Anzahl der erarbeiteten räumlichen Handlungsempfehlungen

D8 Ausgehend von der gesamtstädtischen Handlungskonzeption soll eine Konkretisierung der wohnungspolitischen Ziele auf teilträumlicher Ebene und unter Einbeziehung der Ortsbeiräte erfolgen. Die teilträumlichen Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030 sind für sich und in Summe wichtige noch zu erarbeitende Beiträge zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Bremen.

Abb. 1: Baustein D8: Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030

Vorbereitender Prozessschritt

Zur fachlichen Vorbereitung der Teiräumkonferenzen der Beiräte im Rahmen der Erstellung der räumlichen Handlungsempfehlungen fand eine fachliche Vorarbeit im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung statt. Im Rahmen dieses Prozesses wurden Datengrundlagen auf ihre Plausibilität geprüft, Handlungsempfehlungen generiert und planungsrechtliche Instrumente zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen identifiziert. Ziel war es, eine gemeinsame fachliche Haltung im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Teiräumen zu entwickeln. Die daraus entwickelten Vorschläge für zentrale Strategien für die jeweiligen Teiräume wurden textlich und kartographisch aufbereitet und als Grundlage in die Diskussion der Beiräte im Rahmen der Teiräumkonferenzen eingebracht.



Innenentwicklung

Innenentwicklung und sozial gerechte Bodenordnung mit Augenmaß und neuen Instrumenten



Pilotprojekte

Innovationen und Piloten für einfach, anders und begleitet wohnen



Quartiere

Nutzungsmischung in sozial und ökologisch gerechten Quartieren im Kontext der Stadtteile und in Bezug auf besondere Lagen



Bestandsentwicklung

Neuer Fokus auf die Bestände in ihrer Bandbreite von Einfamilienhäusern, Bremer Häusern und Geschosswohnungsbau



Klimaneutralität

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand



Image

Steigerung der Attraktivität von Quartieren

Abb. 2: Vorschlag für Räumliche Handlungsempfehlungen und zentrale Strategien für die Stadtteile

Durchführung der Teiräumkonferenzen und Aufbereitung der Ergebnisse

Dieser Arbeitsschritt erfolgte gemeinsam mit den Stadtteilbeiräten in einem ergebnisoffenen Dialogprozess. Zur organisatorischen und inhaltlichen Vorbereitung der Teiräumkonferenzen haben die Beiräte neben dem „STEP Wohnen 2030 – Gesamtstädtische Handlungskonzeption“, ein erklärendes Video zum STEP Wohnen (Abrufbar unter www.step-wohnen.de) sowie ergänzende statistische Informationen zum Stadtteil erhalten. Entlang von zur Verfügung gestellten Fragestellungen, die der Orientierung dienten, konnten sich die Beiräte im Vorfeld der Teiräumkonferenzen durch die Sammlung von Fragen, Anregungen und Beiträgen vorbereiten und sich in die Diskussion einbringen.

Die Gesamtstadt wurde in fünf Teiräume (Nord, West,

Ost, Mitte, Süd) unterteilt, welche aus organisatorischen Gründen nicht immer deckungsgleich sind mit den offiziellen Stadtbezirken (siehe Abbildung 3).

Aus technischen und organisatorischen Gründen war

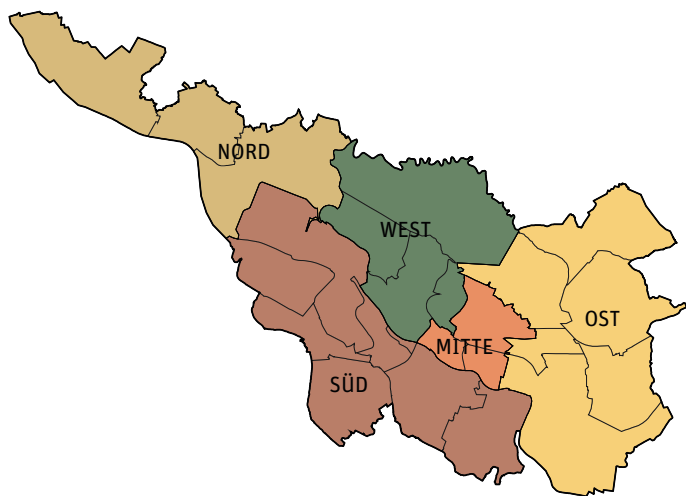


Abb. 3: Die fünf Teilräume Nord, West, Ost, Mitte, Süd

die Teilnehmendenzahl pro Beirat für die digitalen Teilraumkonferenzen auf maximal 10 Personen begrenzt und die Handlungsräume Süd und Ost wegen der größeren Anzahl an Stadtteilen auf je zwei Veranstaltungen aufgeteilt. Aufgrund der pandemiebedingten Situation wurden die sieben Veranstaltungen digital ausgerichtet und auf drei Stunden ausgelegt.

Auf diese Weise wurden die räumlichen Handlungsempfehlungen mit insgesamt 102 Beiratsmitgliedern diskutiert.

Die Diskussion mit den Beiräten fand dabei in einem „geschützten Raum“ in einer nicht öffentlichen Veranstaltung außerhalb einer offiziellen Beiratssitzung statt, um in einem ersten Schritt die Voraussetzungen für eine offene und vertrauliche Diskussion zu ermöglichen.

Nach der Vorstellung und Erläuterung der Bausteine und Instrumente des STEP Wohnen sowie der Vorschläge für die zentralen Strategien anhand der Icons inkl. Texterläuterung für die Teilräume wurden die fachlichen Inputs aus dem Fachbereich Bau und Stadtentwicklung bei der SKUMS durch Hinweise, Anregungen und Vorschläge der jeweiligen Beiräte ergänzt, modifiziert und teilweise in Frage gestellt. Die Hinweise, Anregungen und Kommentare wurden dokumentiert.

Es bestand nicht die Erwartung, dass in allen diskutierten Punkten und Vorschlägen eine Einigkeit erzielt werden kann. Divergierende Meinungen, Einschätzungen und Haltungen wurden dokumentiert und finden in den räumlichen Handlungsempfehlungen mit einem Hinweis eine entsprechende Erwähnung.

Die Ergebnisdokumentationen der Teilraumkonferenzen wurden anschließend einer internen Prüfung und Bewertung unterzogen und dann den jeweiligen Beiräten für eine Diskussion in den Gremien zwecks Vorbereitung einer Rückmeldung zur Verfügung gestellt.

Die auf diesem Wege abgestimmten Dokumente der Teilraumkonferenzen dienten als Grundlage für die Erstellung der räumlichen Handlungsempfehlungen (siehe Abbildung 4).

Die in der Teilraumkonferenz genannten Themen, die

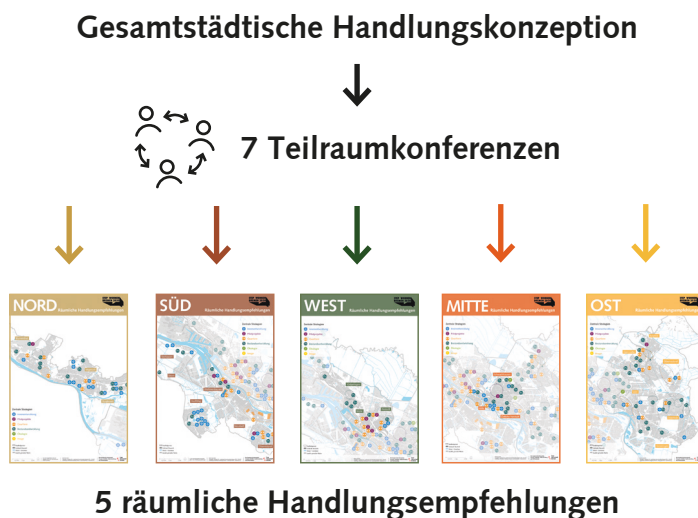


Abb. 4: Schematische Darstellung Entstehungsprozess der fünf räumlichen Handlungsempfehlungen

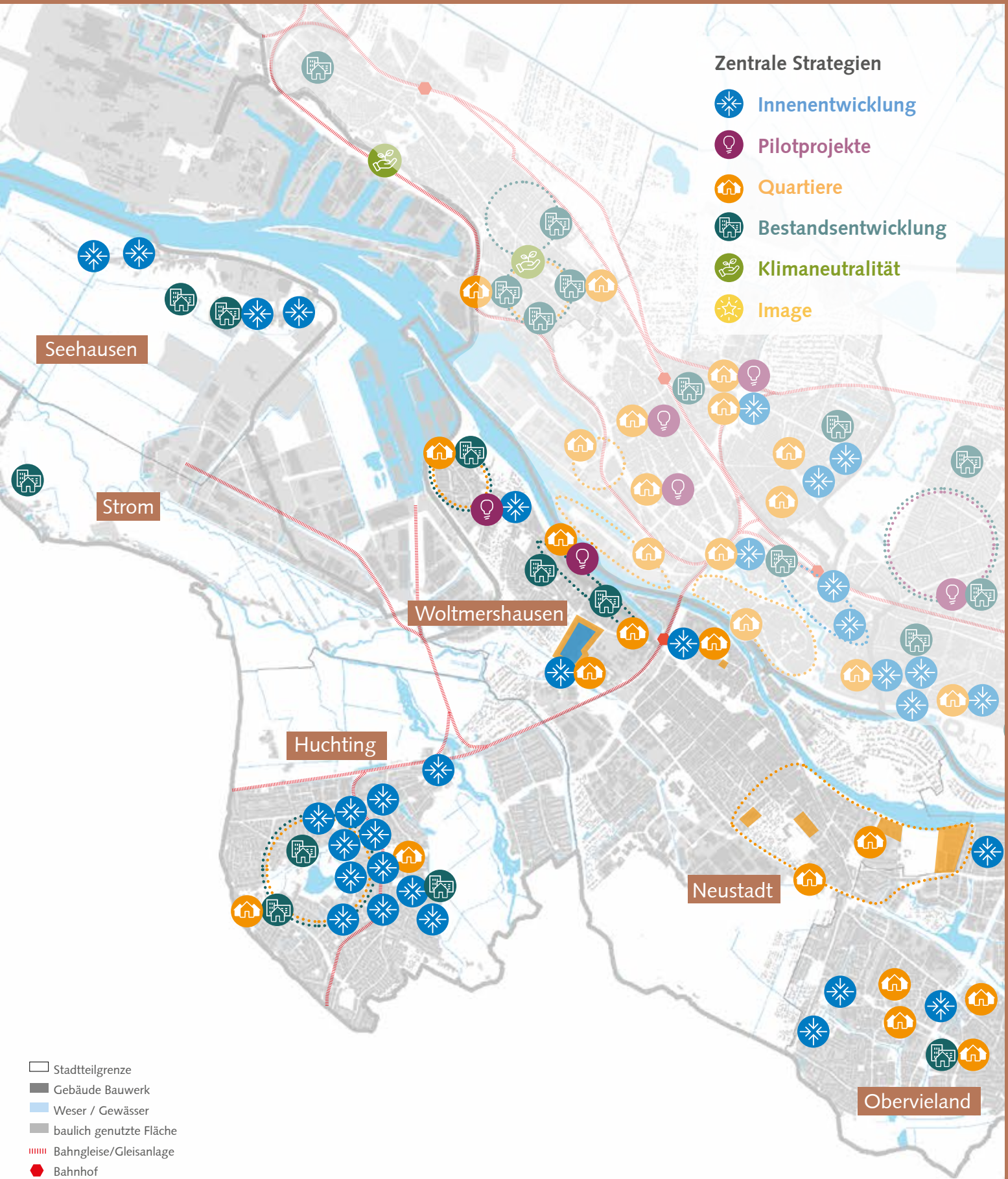
keinen direkten Bezug zum Handlungsfeld Wohnen hatten, wurden in einem Themenspeicher aufgenommen. Diese Themen wurden an die fachlich zuständigen Ressorts und Abteilungen im Rahmen der Ressort AG Wohnen weitergeleitet.

Die räumlichen Handlungsempfehlungen stellen eine wesentliche Grundlage zur teilräumlichen wohnbaulichen Entwicklung bis zum Jahr 2030 dar. Eine politische Beschlussfassung erfolgt nicht. Die räumlichen Handlungsempfehlungen werden der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zur Kenntnisnahme übermittelt. Sie sind nicht abschließend, sondern unterliegen einem fortlaufenden Dialog- und Anpassungsprozess.

Ausblick







Der Dank für die Erarbeitung der vorliegenden Räumlichen Handlungsempfehlungen gilt allen am Prozess beteiligten Beirätinnen und Beiräten, Ortsamtleitungen, Quartiersmanagerinnen und Quartiersmanagern sowie den Mitarbeitenden des Fachbereichs Bau und Stadtentwicklung. Der begonnene Dialogprozess entlang dieser gemeinsam formulierten Empfehlungen kann und sollte fortgesetzt werden. Geschehen kann dies im Rahmen von Teilraumkonferenzen, die sich am Wirkhorizont der Gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030 orientieren.

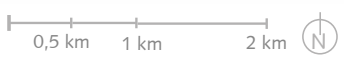
Räumliche Handlungsempfehlungen



Zentrale Strategien

-  **Innenentwicklung**
-  **Pilotprojekte**
-  **Quartiere**
-  **Bestandsentwicklung**
-  **Klimaneutralität**
-  **Image**

-  Stadtteilgrenze
-  Gebäude Bauwerk
-  Weser / Gewässer
-  baulich genutzte Fläche
-  Bahngleise/Gleisanlage
-  Bahnhof



Keine Handlungsempfehlungen in nicht abgebildeten Teilen des Stadtteils

Copyright: GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021 / SKUMS | Gestaltung: WohnBund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / buerohallo.de

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

Freie Hansestadt Bremen

Handlungsfelder und Bausteine

des STEP Wohnen Bremen 2030 (Auszug)

Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen

- A1: Flächenbereitstellung
- A2: Flächenbevorratung
- A3: Neues Planungsrecht

Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

- B1: Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen
- B2: Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren
- B3: Nachverdichtung im Bestand
- B4: Städtebauförderung
- B5: Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände
- B6: Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen
- B7: Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- B8: Impulse durch Modellprojekte im Bestand
- B9: Modernisierung von Beständen
- B10: Potenziale im Bestand
- B11: Besonderes Städtebaurecht

Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

- C1: Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen
- C2: Instrumente gegen den Mietenanstieg
- C3: Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
- C4: Wohngeld effizient verwalten
- C5: Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
- C6: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften/gemeinschaftliches Wohnen
- C7: Genossenschaftsgründungen fördern

Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung

- D1: Innenentwicklungsstrategie
- D2: Grundstücksrichtlinie
- D3: Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D4: Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D5: Kooperative Baulandentwicklung
- D6: Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln
- D7: Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten
- D8: Teilräumliche Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
- D9: Laufende Wohnungsmarkt- und Raumbesichtigung
- D10: Bundesratsinitiativen

Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen

- E1: Bremer Bündnis für Wohnen
- E2: Regionale Wohnungsmarktstrategie
- E3: Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten
- E4: Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete
- E5: Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
- E6: Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren







Die räumlichen Handlungsempfehlungen Süd beziehen sich auf folgende sechs Stadtteile:

1. Seehausen	2. Strom	3. Woltmershausen
4. Huchting	5. Neustadt	6. Obervieland

Erläuterung zum Wohnraumbedarf und Angebot der stadtteilbezogenen Handlungsempfehlungen:

- **Quantitative Neubaunachfrage:** Berücksichtigung von Wanderungen und demographischem Wandel
- **Qualitative Neubaunachfrage:** Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte
- **„Wohnbauflächen“:** Größere Entwicklungsflächen, die soweit planerisch vorbereitet sind, dass sie sich in der Umsetzung befinden oder mit großer Wahrscheinlichkeit bis 2030 umgesetzt werden können. Die Potenzialflächen unterliegen einer ständigen Weiterbearbeitung, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten im Zeitverlauf ändern kann.
- **„Diffuse Bautätigkeit“ / „Bestandsentwicklung“:** Baupotenziale, die sich aus der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ergeben (Nachverdichtung). Dies sind beispielsweise Baulücken, Umbauten, Ersatzbauten (Abriss eines EFH, Bau eines MFH), Umnutzung von Gewerbe in Wohnen, Dachgeschossausbauten, Wohnungsteilungen etc.

Die sechs zentralen Strategien des STEP Wohnen Bremen 2030 sind:

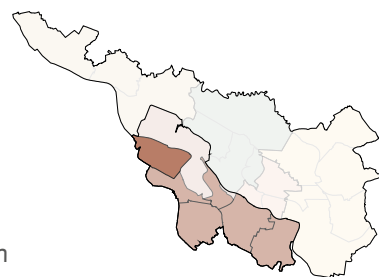
	Innenentwicklung Innenentwicklung und sozial gerechte Bodenordnung mit Augenmaß und neuen Instrumenten
	Pilotprojekte Innovationen und Piloten für einfach, anders und begleitet wohnen
	Quartiere Nutzungsmischung in sozial und ökologisch gerechten Quartieren im Kontext der Stadtteile und in Bezug auf besondere Lagen
	Bestandsentwicklung Neuer Fokus auf die Bestände in ihrer Bandbreite von Einfamilienhäusern, Bremer Häusern und Geschosswohnungsbau
	Klimaneutralität Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand
	Image Steigerung der Attraktivität von Quartieren

Kennzahlen Seehausen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	1.039
Fläche:	1.110,2 ha
Einwohner:innen/km ² :	94
Durchschnittsalter:	43,3 Jahre
Haushalte:	495
Ø Haushaltsgröße:	2,15 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Haushaltszahl im Ortsteil konnte keine Wohnraumbedarfsprognose erstellt werden.

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Ortsteil Seehausen, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Generationen- und altersgerechtes Wohnen A3, B3, B8

Empfohlen wird bei Neubauvorhaben ein Angebot an altengerechtem und barrierefreiem Wohnen. Auch sollte das Mehrgenerationenwohnen gestärkt werden. Die Entwicklung eines Seniorenheimes ist nur im Rahmen der Innentwicklung möglich.

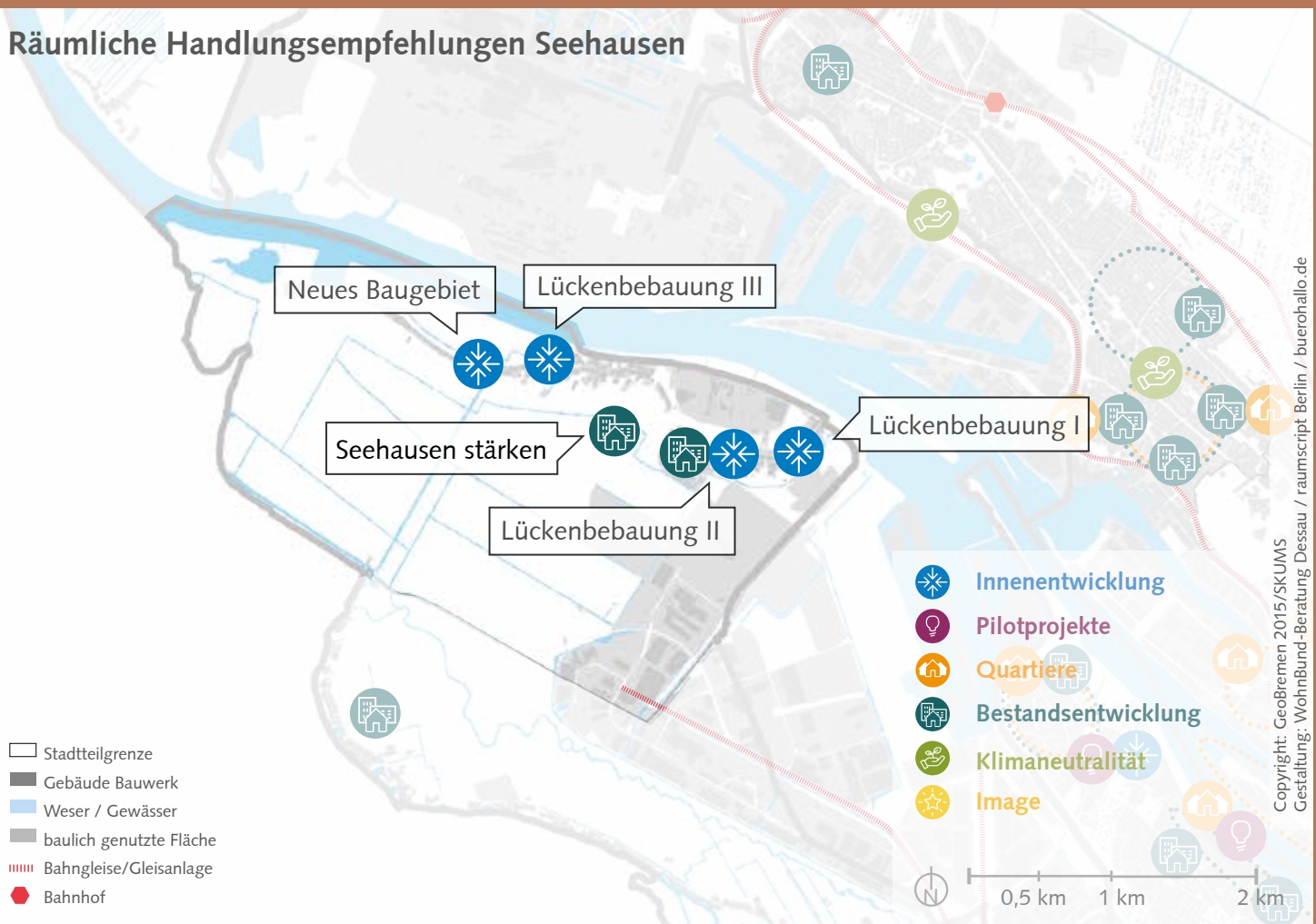


Idee „Altenteiler“ für große Grundstücke in Seehausen A3, B3

Die vorhandenen zum Teil sehr großen Grundstücke in Seehausen könnten im Sinne von „Altenteilern“ geteilt und baulich nachverdichtet werden. Dabei sollte der „Umzug“ auf dem Grundstück von der angestammten Immobilie in die neu zu erstellende Immobilie bei Bedarf ermöglicht werden. Die Idee bietet neue Entwicklungsmöglichkeiten für eine stärkere Altersmischung der Bewohner:innen oder ein gemeinsames Entwickeln neuer Wohn- und Nachbarschaftsformen von Alt und Jung. Zwecks Steigerung der Akzeptanz wird ein Bewerben der Idee empfohlen.









Räumliche Handlungsempfehlungen Seehausen



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Ortsteil Seehausen

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

-  **Lückenbauung I - Seehauser Landstraße B1, D1**
Eine Lückenbebauung ist im Sinne der Innenentwicklung möglich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, der Bebauungsplan 1417 ermöglicht dort eine Wohnbebauung.
- 
 **Lückenbebauung II - Hasenbüren B1, D1**
Wenn eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist, wird diese positiv durch SKUMS begleitet.
-  **Lückenbebauung III B1, D1**
Die vorgetragene Bebauungsabsicht ist städtebaulich plausibel. Es wird empfohlen, dass Bauwillige eine Bauvoranfrage stellen, ob eine Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt und damit planungsrechtlich zulässig wäre.
-  **Neues Baugebiet A3**
Eine Lückenbebauung ist im Sinne der Innenentwicklung möglich. Bislang ist die Fläche nur im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Kapazitäten und bei Kostentragung durch die Eigentümer kann hier ein Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.
-  **Seehausen stärken B9**
Die Wohnungsbauentwicklung in Seehausen legt den Fokus auf die Bestandsentwicklung im Sinne von Eigenentwicklung. Die Wege und Instrumente dafür werden weiter geprüft.

Räumliche Handlungsempfehlungen Seehausen

Im Rahmen der Teilraumkonferenzen konnte zu folgenden Punkten bisher keine gemeinsame Haltung entwickelt werden. Es besteht weiterer Klärungsbedarf.



Erweiterung Baugebiet zwischen „Burgstelle“ und „Zum Bruchdeich“ A3

Der aktuelle FNP stellt Flächen für Landwirtschaft dar und sieht keine Wohnbauentwicklung vor. Die Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich entspricht nicht dem Bremer Leitbild der mehrfachen Innenentwicklung und wird daher seitens SKUMS kritisch gesehen. Dementsprechend ist dieser Bereich nicht Bestandteil des Programms „Wohnungsbauperspektiven 2020 bis 2023plus“ sowie ebenso nicht als perspektivische Potenzialfläche für Wohnungsbau im Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021) enthalten.



Lückenbebauung Seehauser Landstraße zwischen Nr. 115 und 141 A3

Eine Lückenbebauung ist im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich zwar nachvollziehbar. Bislang ist die Fläche jedoch nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan 1416 setzt dort Grünanlage fest.



Siedlungserweiterung zwischen Weserdeich und Hasenbürener Landstraße D1

Siedlungserweiterungen sind nur innerhalb der Flächennutzungsplandarstellungen möglich und in Form der Innenentwicklung nach § 34 BauGB umsetzbar. Eine weitere Betrachtung des Bereiches wird bis zur Fertigstellung der BAB A 281 zurückgestellt.



Wohnangebote für junge Familien mit Kindern D1

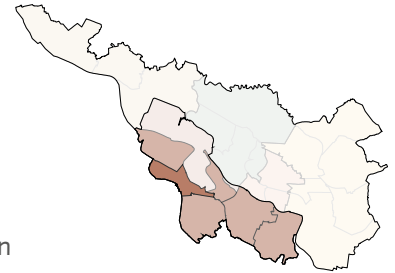
Bremen verfolgt eine Strategie der Innenentwicklung. Siedlungserweiterungen sind nur innerhalb der gültigen Flächennutzungsplandarstellungen möglich und in Form der Innenentwicklung nach § 34 BauGB umsetzbar.

Kennzahlen Strom (Stand 2020)

Einwohner:innen:	429
Fläche:	726,9 ha
Einwohner:innen/km ² :	59
Durchschnittsalter:	45,4 Jahre
Haushalte:	196
Ø Haushaltsgröße:	2,18 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Aufgrund der geringen Bevölkerungs- und Haushaltszahl im Ortsteil konnte keine Wohnraumbedarfsprognose erstellt werden.

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Ortsteil Strom, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Klimaneutralität D7

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.

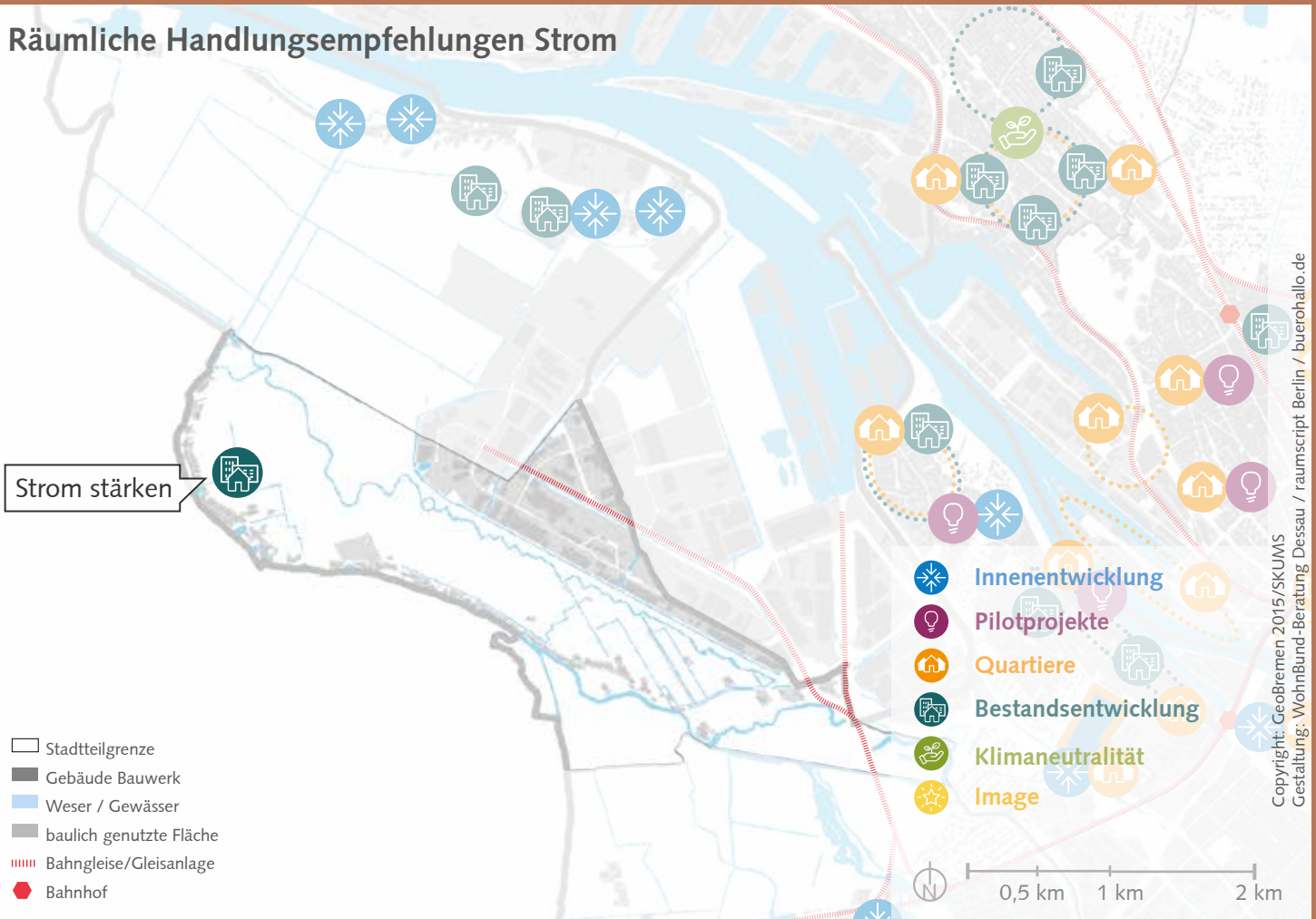


Nachfragegerechtes Wohnraumangebot A3, B1, D1

Die Voraussetzungen für familiengerechtes, junges, altengerechtes und Mehrgenerationen Wohnen werden im Bebauungsplanverfahren aktiv weiter vorangetrieben.



Räumliche Handlungsempfehlungen Strom



Copyright: GeoBremen 2015/SKUMS
Gestaltung: WohnBund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / buerohallo.de

Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Ortsteil Strom

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Strom stärken B9

Die Wohnungsbauentwicklung in Strom legt den Fokus auf die Bestandsentwicklung im Sinne von Eigenentwicklung. Mit der Entwicklungssatzung (12. Ortsgesetz) und dem Bebauungsplanverfahren westlich des Stellfeldsweges (B-Plan 1885 / 2531) wird eine aktive Eigenentwicklung verfolgt.

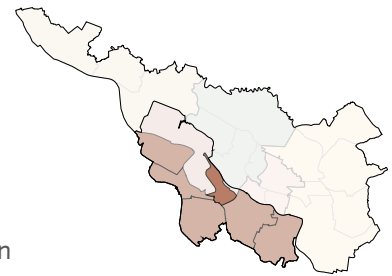
Konzeption und Design: WohnBund-Beratung Dessau + raumscript | V.i.S.d.P. Markus Löwer, Kai Ole Hausen (SKUMS)

Kennzahlen Woltmershausen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	13.869
Fläche:	538,6 ha
Einwohner:innen/km ² :	2.575
Durchschnittsalter:	43,4 Jahre
Haushalte:	8.108
Ø Haushaltsgröße:	1,76 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 720 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist qualitativ bedingt.

Qualitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Durch aktuelle Entwicklungen kommen voraussichtlich rund 1.000 Wohnungen hinzu.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen:	1.000 Wohnungen
Bestandsentwicklung:	220 Wohnungen
Gesamt:	1.220 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Alternative Angebote für alleinlebende ältere Menschen (barrierefreie Wohnungen im Quartier).
- Angebote für junge Familien und junge Menschen wie Auszubildende und Studierende

Für das Projekt „Vorderes Woltmershausen“ wird folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen empfohlen:

- Alleinstellungsmerkmal herausarbeiten.
- gemischte Nutzung für Starterhaushalte: günstiges Wohnen, Unkonventionelles wagen.
- Baugemeinschaften (Genossenschaftsform) unterstützen.
- Wohnen und Arbeiten zusammenführen.
- auch hochpreisige Eigentumswohnungen (z.B. Lofts in Fabrikgebäuden) anbieten.
- Siedlungstyp „Bremer Haus“ in moderner Form entwickeln.

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Woltmershausen, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Barrierefreies Wohnen B3, B7, B8, B9

Empfohlen werden zusätzliche/ergänzende Angebote für barrierefreies Wohnen für in der Regel ältere Menschen, so dass ein Verbleib im Quartier möglich wird. Beim Wohnungsmix von Neubauvorhaben sollte dies Berücksichtigung finden. Zudem sind im Bestand Baulücken zu identifizieren, in denen solche ergänzenden Wohnformen Platz finden könnten.



Bodenpolitik/Bodenpreise C2, D2, D3, D9

Zur Eindämmung der Bodenpreisentwicklung wird die Erarbeitung einer Flächenstrategie empfohlen. Ein Beitrag dafür ist die bereits entwickelte Flächenankaufstrategie. Beschlossen wurde außerdem bereits eine Absenkung des Erbbauzinsatzes für Wohnzwecke.

Räumliche Handlungsempfehlungen Woltmershausen



Nachfrage Wohneigentum A1, A3, B1, B3, B6

Die Nachfrage von Wohneigentum insb. junger Familien in Rablinghausen sollte beim Wohnungsmix bei Neubauvorhaben Berücksichtigung finden. Familiengerechte Wohnformen mit entsprechenden Qualitäten sollen ebenfalls im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.



Wohnen für Auszubildende und Studierende C1

Wohnangebote für Auszubildende und Studierende bzw. Wohngemeinschaften sollen beim Wohnungsmix von Neubauvorhaben Berücksichtigung finden.



Klimaneutralität B7, B9, D6, D7

Grundsätzlich ist bei allen Projektvorhaben in den Quartieren und der Entwicklung von Wohnbeständen die Klimaneutralität voranzutreiben.

Räumliche Handlungsempfehlungen Woltmershausen



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Woltmershausen

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Generationswechsel B3, B8

In Rablinghausen werden Quartierskonzepte empfohlen, die den anstehenden Generationswechsel, die Entwicklung des Bestandes weiterdenken und eine Wohnraummobilisierung ermöglichen.



(Logistik-) Gewerbe in Wohngebieten B4, E6

Der Bereich der Ladestraße gliedert sich städtebaulich in unterschiedliche Teilbereiche, die hinsichtlich der Potenziale der Bestandsentwicklung und urbanen Nutzungsvielfalt differenziert zu betrachten sind. Hierzu bedarf es weitergehender Diskussionen u.a. mit dem Beirat insbesondere zu bestehenden Nutzungskonflikten.



Marode Bestandsimmobilien B4, B9, B11

Der Bereich um die Woltmershauser Straße steht aufgrund städtebaulicher Missstände und untergenutzter Gebäude auf der Prioritätenliste für die Erstellung eines Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK), d.h. Programmgebiet der Städtebauförderung. Der Bereich um die Woltmershauser Straße sollte in Verbindung mit den Entwicklungen im Vorderen Woltmershausen sowie dem Hohentorshafen betrachtet werden.



Neue innovative Quartiere entwickeln A3, D1, D4, D5

Der Bereich der Ladestraße gliedert sich städtebaulich in unterschiedliche Teilbereiche, die hinsichtlich der Potenziale der Bestandsentwicklung und urbanen Nutzungsvielfalt differenziert zu betrachten sind. Es bedarf einer Qualifizierung von Planungszielen und weitergehender Diskussionen u.a. mit dem Beirat, die auch den Bereich um das Converg-Gelände mit seinem Entwicklungspotential für Wohnbebauung und urbane Mischung berücksichtigen sollte.

Räumliche Handlungsempfehlungen Woltmershausen



Neue innovative Wohnformen B1, D1

Laut Untersuchungsergebnis einer gesamtstädtischen Betrachtung steht der Standort Strome Straße für Tiny Houses nur langfristig und unter planerischer Einbeziehung der nachbarlichen (gewerblichen) Flächen zur Verfügung.



Sozialer Wohnungsbau A2, B2, C1

Für die Gebietsentwicklung des ehemaligen Geländes Weser Kurier werden eine Rahmenkonzeption und die Festlegung der zulässigen Nutzungen durch die Bauleitplanung erfolgen. Dies könnte in Erweiterung des Masterplans Vorderes Woltmershausen geschehen. Empfohlen wird ein breit gemischter Wohnungsmix inklusive gewerblicher Anteile im Sinne einer urbanen Siedlungsentwicklung.



Tabakquartier/ Vorderes Woltmershausen A3, B4, D5

Die Entwicklung um das Tabakquartier und im Vorderen Woltmershausen sollte in Verbindung mit dem Bereich um die Woltmershauser Straße sowie dem Hohentorshafen betrachtet werden. Diese Bereiche stehen auf der Prioritätenliste zur Erstellung eines neuen integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK). Hier dürfte der Ansatz „Produktive Stadt“ ein Thema werden.

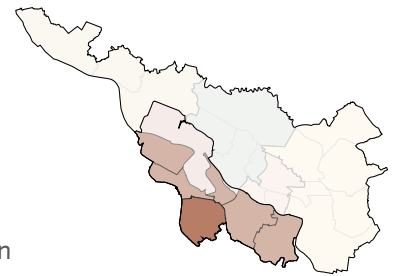


Kennzahlen Huchting (Stand 2020)

Einwohner:innen:	30.453
Fläche:	1.376,1 ha
Einwohner:innen/km ² :	2.213
Durchschnittsalter:	43,7 Jahre
Haushalte:	15.121
Ø Haushaltsgröße:	2,04 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 490 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist qualitativ bedingt.

Qualitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken. Durch aktuelle Entwicklungen kommen voraussichtlich rund 200 Wohnungen hinzu.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen:	150 Wohnungen
Bestandsentwicklung:	420 Wohnungen
Gesamt:	570 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Angebote im mittleren und auch im höheren Preissegment, um Familien und Haushalte mit mittleren Einkommen zu halten.
- Passende Angebote für ältere Menschen entwickeln (insb. Grolland), Generationswechsel unterstützen.
- Wohnungen für größere Familien (> 3 Zimmer)

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Huchting, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Aktualisierung/Anpassung Baurecht A3

Die Aktualisierung/Anpassung von Baurecht wie bspw. beim Bebauungsplan Nr. 1922 muss im Einzelfall geprüft werden.



Baulücken B1

Die Identifikation und bauliche Nutzung von Baulücken kann einen wichtigen Beitrag für die Realisierung von Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung leisten. Bei einer Nachverdichtung sind die städtebaulichen Gegebenheiten des Umfelds zu beachten.



Klimaneutralität D7


Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.


Räumliche Handlungsempfehlungen Huchting





Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Huchting

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

- 
Dorfzentrum Grunderwerb und Leerstandsaktivierung A1, B3, B4, D1, D4, E4
 Der Planungsprozess zur Entwicklung der Ortsmitte ist in enger Kooperation mit dem Beirat gestartet. Erste Ergebnisse liegen vor. Wohnen wird an diesem Standort nur eine untergeordnete Rolle spielen können (Lärmimmission). Entwicklungsschwerpunkt liegt auf Stärkung der Ortsmitte durch Gastro, Dienstleistung, Verwaltung und Handel. Die Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden, wie z.B. den „Dorfkrug“, wird begrüßt. Die Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand sind aufgrund der Eigentümer:innenstruktur allerdings stark begrenzt.

- 
Grüne Infrastruktur - Potenzialfläche Kloßkampsweg D1, D4
 Die Entwicklung von grün-blauer Infrastruktur spielt eine wichtige Rolle bei der Aufwertung von Wohnquartieren. Durch den Erwerb der Potenzialfläche kann dies hier gelingen.

- 
Nachverdichtung I - Willakedamm A3
 Die Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung ist abhängig vom Nutzungsbedarf der Grundschule. Sollte die Fläche nicht mehr für schulische Infrastrukturen benötigt werden, besteht für eine wohnbauliche Entwicklung bereits Planungsrecht.

- 
Nachverdichtung II - Huchtinger Heerstraße A3
 Ein Bebauungsplan für die Realisierung der Wohnbebauung im Sinne der Innenentwicklung befindet sich bereits in Aufstellung.

Räumliche Handlungsempfehlungen Huchting



Nachverdichtung III - ehemaliges Thyssen-Krupp Gelände A3

Ein Bebauungsplan für die Realisierung von Wohnbebauung im Rahmen dieses großen Innenentwicklungsprojektes befindet sich in Aufstellung. Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde bereits durchgeführt. Neben Wohnen (rund 200 Wohnungen) sind hier weitere Nutzungen wie nicht störendes Gewerbe, Sport, Freizeit, Kultur grundsätzlich möglich und im Sinne der produktiven und gemischt genutzten Stadt vorgesehen.



Nachverdichtung IV - Delfter Straße/Auf den Kahlken A3

Ein Bebauungsplan der hier rund 60 kleine Wohnungen und eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zulässt, ist rechtskräftig.



Perspektivfläche I - Kirhhuchtinger Landstraße 15 A3

Die Möglichkeit einer Entwicklung bedarf einer differenzierten Betrachtung. Die Fläche weist viele Entwicklungshemmnisse wie Lärm, Eigentümer:innenstruktur oder Erschließung auf. Eine Wohnbauentwicklung wäre außerdem erst nach Lärmreduzierung auf der B 75 realistisch.



Perspektivfläche II - Obervielander Straße 43 A3

Die Möglichkeit einer Entwicklung bedarf einer differenzierten Betrachtung. Diese Fläche weist durch sehr hohe Lärmemissionen Entwicklungshemmnisse auf. Eine Wohnbauentwicklung wäre erst nach Lärmreduzierung auf der B 75 realistisch.



Potentialflächen - Mittelhuchtinger Dorfstraße und Huchtinger Heerstraße B1

Eine konkrete Bebaubarkeit der Potentialflächen ist im Einzelfall zu prüfen.



Soziale Bestandsstrategie B2, B9, C2

Die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und Quartiere erfolgt im Kontext der jeweiligen Stadtteile und Lagen. So liegt der Fokus in Huchting auf einer kleinteiligen interkulturellen und sozialen Bestandsentwicklung, unterstützt in Teilbereichen durch die Stadterneuerung. Der Bereich um die Kirhhuchtinger Landstraße / Roland Center / Alter Dorfweg steht auf der Prioritätenliste zur Erstellung eines neuen Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) in einem kleineren räumlichen Maßstab.



Umnutzung - Schulgrundstück Luxemburger Straße B6

Die weitere Nutzung des Schulgrundstücks der Luxemburger Straße für Einrichtungen des Gemeinbedarfs befindet sich immer wieder in Prüfung (derzeit ist u.a. temporäre Nutzung durch Einrichtungen des Bürger- und Sozialzentrum Huchting in Planung). Grundsätzlich ist die Fläche auch für Wohnungsbau geeignet.



Wohnraum über Gewerbeflächen A3

Der Planungsprozess zur Entwicklung der Ortsmitte ist in enger Kooperation mit dem Beirat gestartet. Erste Ergebnisse liegen vor. Wohnen wird hier nur eine untergeordnete Rolle spielen können (Lärmimmission). Wo die Schaffung von Wohnraum wohnverträglich u.a. über Gewerbeflächen möglich ist, bleibt dies ein Ziel. Eine Wohnnutzung wird für die Obergeschoss-Nutzungen mitgedacht und geprüft. Entwicklungsschwerpunkt liegt auf Stärkung der Ortsmitte durch Gastro, Dienstleistung, Verwaltung und Handel.



Untergenutzte Gärten und Kleingartenanlagen - Auf dem Klaukamp A3

Bremen verfolgt eine Strategie der Innenentwicklung. Siedlungserweiterungen sind nur innerhalb der gültigen Flächennutzungsplandarstellungen möglich und in Form der Innenentwicklung nach § 34 BauGB umsetzbar. Die vorgeschlagene Fläche stellt keine Potenzialfläche für den klassischen Wohnungsbau dar.

Kleingartengebiete besitzen außerdem grundsätzlich eine wichtige ökologische und soziale Funktion im städtischen Gefüge. Aufgrund dieser Eigenarten werden Kleingartengebiete von SKUMS nicht als Potenzialflächen für die bauliche Entwicklung (Bauen, Gewerbe etc.) betrachtet.

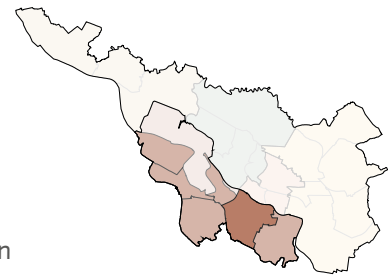
Für die zukünftige Nutzung der Kleingartenanlage „Auf dem Klaukamp“ bedarf es einer Gesamtkonzeption. Ein Baustein für die konzeptionelle Herangehensweise kann die Realisierung einer Tiny House Siedlung sein, sofern diese keine flächendeckende Beanspruchung der Fläche darstellt. Rahmenbedingungen wie Erschließung und neues Planungsrecht für Tiny Houses müssten dafür geklärt bzw. geschaffen werden.

Kennzahlen Neustadt (Stand 2020)

Einwohner:innen:	45.346
Fläche:	1.495,4 ha
Einwohner:innen/km ² :	3.032
Durchschnittsalter:	41,0 Jahre
Haushalte:	29.409
Ø Haushaltsgröße:	1,55 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 1.560 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist qualitativ bedingt.

Qualitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen: 1.250 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 750 Wohnungen

Gesamt: 2.000 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Angebote im niedrigen Preissegment für Singles, kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau.
- Attraktive Häuser im mittleren Preissegment zur Eigentumsbildung für Familien, auch aus der Region.
- Wohnungen im Geschosswohnungsbau im mittleren Preissegment als Mietangebot.

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Neustadt, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Brachflächen D2, D3

Empfohlen werden Lösungsansätze zur Nutzbarmachung von brachliegenden Flächen. Mit der Erarbeitung einer Flächenstrategie ist der Senator für Finanzen beauftragt. SKUMS hat als Beitrag für diese Flächenstrategie eine Flächenankaufstrategie entwickelt.



Erbpacht und Vorkaufsrecht A2, B5, D2, D3

Empfohlen wird die Nutzbarmachung ungenutzter oder zweckentfremdeter Grundstücke. Mit dem Bremer Baulückenprogramm existiert seit 1990 ein öffentliches Informationsangebot, das bei der Identifikation von Baulücken dienlich ist. Für die Ausübung von Vorkaufsrechten müssen die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen gegeben sein. Zu beachten ist darüber hinaus die Unterteilung in das Allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und das Besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB).



Innenentwicklung/Nachverdichtung A3, D1, D6, D7

Im Rahmen der gesamtstädtischen Innenentwicklungsstudie wird auch das Thema der mehrfachen Innenentwicklung berücksichtigt. Neben der baulichen Nachverdichtung sind die Stärkung der blau-grünen Infrastrukturen, die Klimaanpassung und die energetische Ertüchtigung von Quartieren mitzudenken.

Räumliche Handlungsempfehlungen Neustadt



Innenentwicklung/Nachverdichtung A3, B10, D7

Empfohlen wird eine Verständigung über eine Gebäudehöhe, die in das städtebauliche Bild des Stadtteils passt. Ein Positivbeispiel für eine Verständigung über die Zielvorstellung der Höhenentwicklung ist die für das Sanierungsgebiet Huckelriede erstellte Integrierte Gesamtbetrachtung. Bezogen auf den Ortsteil Huckelriede wurde in der Studie zur zukünftigen Gebäudehöhe eine auf den Ortsteil bezogene differenzierte Betrachtung empfohlen.



Nachfragegerechtes Angebot an Wohnraum

Empfohlen wird eine ausgewogene Mischung von preisgebundenem preiswerten Wohnraum sowie im mittleren und im höheren Preissegment. Die Angebote sollen barrierefrei sein, Wohnraumzuschnitte für junge und alte Menschen sowie Familien bieten und einer sozialen Entmischung entgegenwirken. Zwecks Förderung von Genossenschaften wurde ein Förderprogramm beschlossen. Baugemeinschaften und Genossenschaften finden Berücksichtigung in städtebaulichen Absichtserklärungen.



Städtebauliche Absichtserklärungen D6, D7

Bei der städtebaulichen Entwicklung der Neustadt wird die verstärkte Berücksichtigung klimaschutzrelevanter Aspekte empfohlen. Dies betrifft sowohl die Art und Weise des Bauens, als auch die Entwicklung von Mobilitätskonzepten. Im Rahmen von gemeinsamen städtebaulichen Absichtserklärungen zwischen Vorhabenträger:innen und Verwaltung werden diese Ziele vereinbart.



Wohnraumschutzgesetz C2

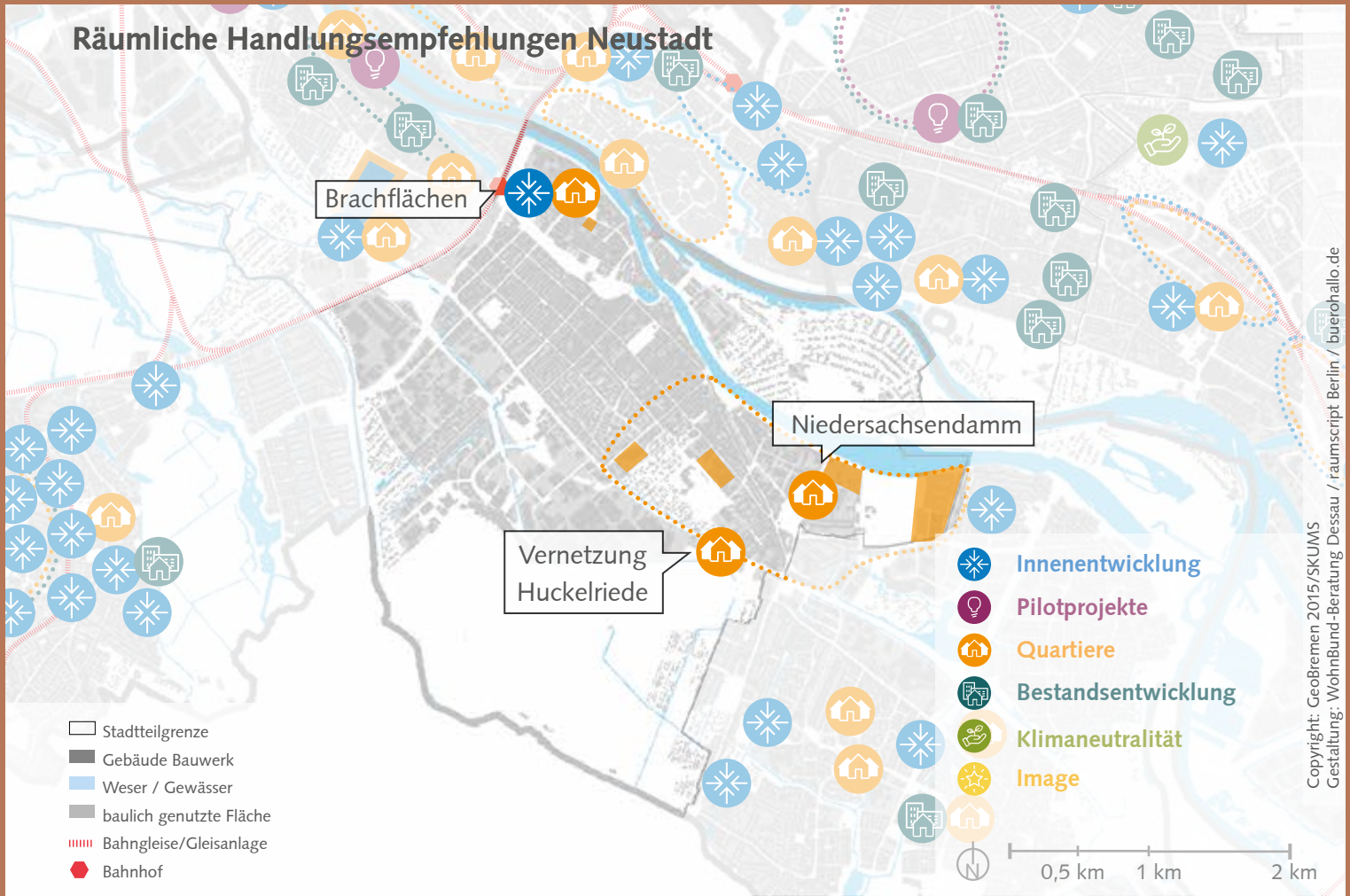
Empfohlen wird die Prüfung des Wohnraumschutzgesetzes auf Anwendbarkeit. Bei der Anwendung des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes ist allerdings die Umsetzungsproblematik zu beachten. Es greift nur bei tatsächlichem Wohnraum. Pauschale Aussagen sind hierzu nicht möglich und müssen im Einzelfall geprüft werden.



Klimaneutralität D7

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.

Räumliche Handlungsempfehlungen Neustadt



Copyright: GeoBremen 2015/SKUMS
Gestaltung: WohnBund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / buerohallo.de

Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Neustadt

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

- ❄️
Brachflächen B1, B3, B6, D4
 Für das Güldenhausquartier wird die Entwicklung einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe angestrebt. Das Thema Brachflächen bzw. untergenutzte Bereiche wird im Rahmen einer gesamtstädtischen Innenentwicklungsstudie bearbeitet, so dass weitere grundlegende Informationen als Grundlage für die weitere Innenentwicklung vorhanden sind.

- 🏠
Niedersachsendamm C1
 Empfohlen wird die Erhaltung der Zweckbindung im sozialen Wohnungsbau.

- 🏠
Vernetzung Huckelriede als Handlungsansatz für neue Standorte und Quartiere B5, B7, D3, D4
 Die Integration und Vernetzung großer Wohnungsneubauvorhaben in Huckelriede ist von Bedeutung für die Akzeptanz, aber auch die bauliche, funktionale und soziale Entwicklung des gesamten Stadtteils. Für neue Standorte (Silberwarenfabrik (1)) und Quartiere (Kornquartier (2), Schornhorstquartier (3), Gartenstadt Werdersee (4), Hachez Quartier (5)) wird daher die Vernetzung von Huckelriede als Handlungsansatz empfohlen. Die für Huckelriede erstellte integrierte Gesamtbetrachtung hat daher auch die Wohnungsbauvorhaben und deren Folgen für Verkehr, Grünflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen etc. behandelt. Berücksichtigung sollte auch eine Vernetzung mit Kaltenturm finden.

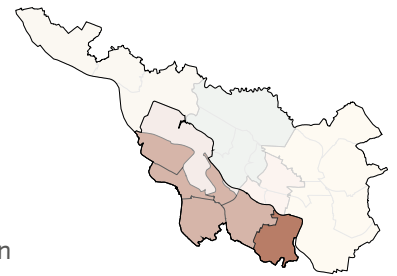
Konzeption und Design: WohnBund-Beratung Dessau + raumscript I V.i.S.d.P. Markus Löwer, Kai Ole Hausen (SKUMS)

Kennzahlen Obervieland (Stand 2020)

Einwohner:innen:	36.389
Fläche:	1.429,1 ha
Einwohner:innen/km ² :	2.546
Durchschnittsalter:	45,1 Jahre
Haushalte:	17.664
Ø Haushaltsgröße:	2,05 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 640 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist qualitativ bedingt.

Qualitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen:	190 Wohnungen
Bestandsentwicklung:	500 Wohnungen
Gesamt:	690 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Generationswechsel unterstützen (v.a. in Habenhausen).
 - Alternative Angebote/Projekte entwickeln: Evtl. Modellprojekt für Menschen, die in viel zu großen und nicht altersgerechten Häusern/Wohnungen leben („Empty Nests“) in bürgerlichem Milieu mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern.
- Punktuelle/Kleinräumige Wohnungsangebote für kleine und ältere Haushalte im Geschosswohnungsbau schaffen (Neubau/Bestandsanpassung).

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Obervieland, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Aufstockung/Nutzungsmischung A3, B10

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Innenentwicklungsstudie wird unter anderem dem Thema der Überbauung von Supermärkten etc. nachgegangen. Seitens SKUMS wird dieses Ziel bereits verfolgt und versucht gegenüber Investor:innen durchzusetzen.



Ökologisches Wohnen/Energieeinsparpotenziale B9, D7

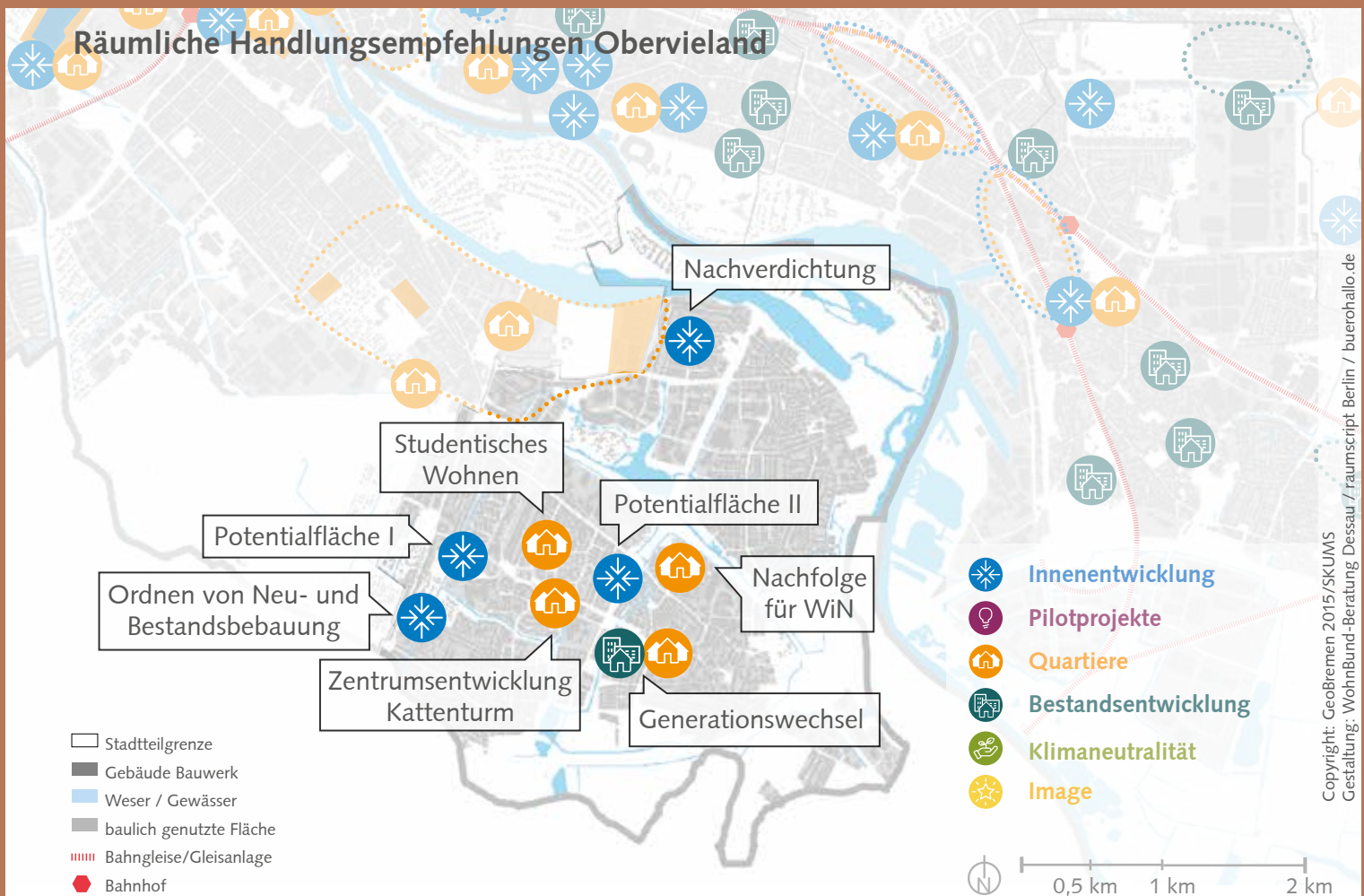
Empfohlen wird die Identifikation von Quartieren mit erheblichem Energieeinsparpotenzial im Rahmen der gesamtstädtischen Innenentwicklungsstudie.



Klimaneutralität D7

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.

Räumliche Handlungsempfehlungen Obervieland



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Obervieland

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Generationswechsel B3

In Obervieland sollen Quartierskonzepte erarbeitet werden, die den anstehenden Generationswechsel und die Entwicklung des Bestandes weiterdenken. Bei der Quartiersentwicklung in Kattenturm steht die Entwicklung des Zentrums im Kontext der Stadterneuerung. Für Kattenturm wird sich derzeit dem Prozess zur Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) gewidmet.



Nachfolge für Wohnen in Nachbarschaft (WiN) B2, B4, B11

WiN-Angebote in Arsten Nord können nach Entlassung aus dem WiN-Programm über das Landesprogramm Lebendige Quartiere (LLQ) weitergefördert werden, Programmschiene: Kleingebiete.



Nachverdichtung A3, B1, D1

Für eine Nachverdichtung am Fellendsweg ist ein Bebauungs-Plan Verfahren und eine Prüfung der Personalkapazitäten erforderlich.



Ordnen von Neu- und Bestandsbebauung A3

Empfohlen wird eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe. Die Herausforderung besteht darin, das Mischgebiet zu erhalten. Die sogenannte Körnigkeit/Gemengelage von Wohnen und Gewerbe muss hier gegeben sein.



Potentialfläche I - Klinikum links der Weser A3, B6

Empfohlen wird eine Verbesserung der Erreichbarkeit zwischen Klinikgelände und Zentrum Kattenturm durch eine städtebauliche Verbindung. Gegebenenfalls frei werdende Flächen könnten hierfür genutzt werden.

Räumliche Handlungsempfehlungen Obervieland



Potentialfläche II - Brenningstraße A3, D1

Zentral gelegene Wohnbaupotentialfläche. Der Rückbau der Straßenverkehrsfläche muss allerdings noch geregelt werden.



Studentisches Wohnen B7, B8

Empfohlen wird ein Angebot für studentisches Wohnen. Über eine jüngere Szene und Bereicherung des Stadtteils mit jungen Leuten ließe sich etwas mehr Leben in das Zentrum von Kattenturm bringen.



Zentrumsentwicklung Kattenturm inkl. Entwicklung eines neuen IEK für einen Teilbereich Kattenturms B2, B4, B11, D1,

Für Kattenturm wird sich derzeit dem Prozess zur Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) gewidmet.

Im Rahmen der Teilraumkonferenzen konnte zu folgenden Punkten bisher keine gemeinsame Haltung entwickelt werden. Es besteht weiterer Klärungsbedarf.



Änderung FNP - Arster Heerstraße / Riederdamm / Fahrenheit Str. A3

Die Stadt Bremen verfolgt die Strategie der Innenentwicklung. Eine Außenentwicklung an dieser Stelle entspricht nicht dem siedlungsstrukturellen Leitbild.



Bindung Sozialer Wohnungsbau B2, C1

Eine über 30 Jahre hinausgehende Preisbindung von gefördertem Wohnraum ist zwar wünschenswert, aber weder rechtlich zulässig noch durch die Stadt finanzierbar. Eine über 30 Jahre hinausgehende Miet- und Belegungsbindung ist rechtlich nicht umsetzbar.



Potential kleinteilige Bebauung A3, B1, D1

Hier ist ein Bebauungsplan Verfahren und eine Prüfung der Personalkapazitäten erforderlich:

- In der Tränke
- In der Laake
- Arsterdamm / Kattenturmer Heerstraße
- Betriebshof / Wolfskuhlenpark

Mitwirkende an den Teilraumkonferenzen Süd I und II

Seehausen:

Gerd Aumund (Ortsamtsleiter)
Ralf Hagens (Beiratssprecher / CDU)
Jochen Himmelskamp (stellv. Beiratssprecher / SPD)

Strom:

Cornelia Renken (Beiratssprecherin / CDU)
Sonja Rose (Beiratssprecherin / CDU)

Huchting:

Christian Schlesselmann (Ortsamtsleiter)
Erhard Monsig (Beiratsmitglied / SPD)
Marina Mollenhauer-Thein (stellv. Fachausschussprecherin / SPD)
Carlotta Wendt (Beiratsmitglied / Die Grünen)
Folkhard Grohn (sachkundiger Bürger / CDU)
Jaroslav Slimbersky (sachkundiger Bürger / Die Linken)
Sabine Radke (beratendes Fachausschussmitglied / FDP)

Woltmershausen:

Holger Meier (Fachausschussprecher / SPD)
Edith Wangenheim (Beiratssprecherin / SPD)
Hermann Lühning (Beiratsmitglied / SPD)

Neustadt:

Bithja Menzel (Fachausschussprecherin / Die Grünen)
Jens Hurling (sachkundiger Bürger / Die Linken)
Wolfgang Schnecking (stellv. Beiratssprecher / SPD)
Melre Andersen (Beiratsmitglied / Die Partei)

Obervieland:

Michael Radolla (Ortsamtsleiter)
Erich Peters (Fachausschussprecher / SPD)
Stefan Steinmeyer (Beiratsmitglied / SPD)
Volkhard Sachs (stellv. Fachausschussprecher / CDU)

Quartiersmanagements:

Sandra Ahlers (Kattenturm)

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

Markus Löwer
Björn Döhle
Dörthe Halves
Katharina Waschau
Patrick Chojnowski
Dorothea Haubold
Jan-Niclas Döpkens
Katharina Bermpohl
Claus Gieseler

raumscrip und WohnBund-Beratung Dessau:

Marco Mehlin
Birgit Schmidt
Claas Fritzsche
Sebastian Essig

IMPRESSUM

Herausgeberin

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

Contrescarpe 72, 28195 Bremen

V.i.S.d.P

Kai Ole Hausen (SKUMS)

Projektleitung:

Kai Ole Hausen (SKUMS)

Gesamtkoordination:

Björn Döhle (SKUMS)

Layout:

raumscrip
Schwedter Straße 34a
10435 Berlin

Bearbeitung und Satz:

raumscrip
Schwedter Straße 34a
10435 Berlin

und

WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Stand: Januar 2023

www.step-wohnen.de