

Bericht zur Flächenbereitstellung "Wohnbauflächen in Bremen"

November 2018

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

IMPRESSUM

Herausgeber

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Der
Freien Hansestadt Bremen Contrescarpe 72,
28195 Bremen
www.bauumwelt.bremen.de

Bearbeitung

Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen

Dr. Arne Sünneemann (Gesamtverantwortung)

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung

Markus Löwer

Thomas Lecke-Lopatta

Wolfgang Thiemann

Ergänzende systematische Potenzialanalyse, technisches Projekt- und Qualitätsmanagement, kartografische Aufbereitung:

Planungswerkstatt BMO - Stadt und Verkehr
www.bmo-stadtundverkehr.de

Bildnachweis

Titelgrafik: G. Dominghaus

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Bericht auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Schreibweise. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die männliche Form stets neutral für weibliche und männliche, natürliche oder juristische Personen steht.

November 2018

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Anlass für den Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“	2
I. Aktuelle Rahmenbedingungen/Methodik und Arbeitsstand.....	4
II. Quantitativer Fortschritt seit der Wohnungsbaukonzeption (WBK) 2010.....	6
III. Recherche neuer Flächen - Aktueller Stand der Wohnbauflächendatenbank (Stand 10/2018).....	10
IV. Differenzierte Betrachtung des Gesamtpotenzials nach verschiedenen Kategorien...12	
V. Stadtteilsteckbriefe zur demographischen Situation und zu den Flächenpotenzialen18	
Stadtteil Mitte.....	19
Stadtteil Neustadt	24
Stadtteil Obervieland	28
Stadtteil Huchting	32
Stadtteil Woltmershausen.....	35
Ortsteil Strom.....	38
Ortsteil Seehausen	41
Stadtteil Östliche Vorstadt	44
Stadtteil Schwachhausen	47
Stadtteil Vahr	50
Stadtteil Horn-Lehe.....	54
Ortsteil Borgfeld.....	58
Stadtteil Oberneuland.....	61
Stadtteil Osterholz	65
Stadtteil Hemelingen	69
Ortsteil Blockland.....	73
Stadtteil Findorff	76
Stadtteil Walle (und Überseestadt).....	79
Stadtteil Gröpelingen	84
Stadtteil Burglesum	88
Stadtteil Vegesack.....	92
Stadtteil Blumenthal.....	96

Anlass für den Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“

Die wesentlichen Grundsätze, die in der Wohnungsbaukonzeption vom Jahr 2010 und dem Flächennutzungsplan Bremen dargelegt sind, wie der Vorrang der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Bereitstellung eines räumlich sowie bautypologisch ausdifferenzierten insbesondere urbanen Wohnangebotes, sind nach wie vor gültig. In der Zwischenzeit haben sich einige ökonomische und demographische Rahmenbedingungen geändert. So wird aktuell von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgegangen, wohingegen im Jahre 2010 eine mittelfristig stabile Bevölkerungszahl angenommen wurde. Gleich geblieben sind eine Reihe von wichtigen Eckpunkten der sozio-demographischen Entwicklung, die steigende Anzahl der Seniorinnen und Senioren und sich wandelnde Wohnansprüche, die sich aus dem sozio-demographischen Wandel ergeben. Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt, wie eine verstärkte Nachfrage in den Kernbereichen der Stadt, verändert.

Mit dem hier vorgelegten zweiten Bericht zur Flächenbereitstellung zu den „Wohnbauflächen in Bremen“ sowie mit dem ebenfalls vorgelegten zweiten Bericht zum „Monitoring Bauen und Wohnen“ gibt es eine faktenreiche Grundlage zur notwendigen Weiterentwicklung der künftigen Wohnungspolitik in Bremen im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungsplans (STEP) Wohnen.

Bremen verfolgt eine Strategie der wachsenden, lebenswerten, urbanen, vernetzten und attraktiven Stadt. Gute und bezahlbare Wohnungen in ausreichender Anzahl und Qualität sind dafür eine der Voraussetzungen.

In dem laufenden Arbeitsprozess für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen), mit dem die Wohnungsbaukonzeption ab 2021 fortgeschrieben werden soll, wird es wesentlich auch um die verschiedenen Formen und Qualitäten zukünftigen Wohnens und der entsprechenden Angebote auf dem Wohnungsmarkt gehen.

Um im Rahmen der Gesamtstrategie „Wachsende Städte - wachsendes Land“ weitere Einwohner*innen gewinnen zu können sowie zur Schaffung von bezahlbaren Wohnräumen, hat die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltbeschlussfassung die Zielzahl für die Baufertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2021 auf mindestens 2.100 Wohneinheiten im Jahr erhöht. Dies auch vor dem Hintergrund der aktuellen Prognosen vom Dezember 2018, auf deren Basis derzeit von einem Wachstum in den nächsten 15 Jahren um 10.000 Einwohner auf ca. 578.000 Einwohner*innen im Jahr 2035 ausgegangen werden kann. Zwischen 2015 und 2017 stieg der Wohnungsbestand in Bremen von 291.130 Wohnungen auf 294.355. Die vorliegende umfassende Zusammenstellung von Bauflächen mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten bildet die Grundlage, damit kleinräumig differenzierte Bevölkerungsprognosen für die unterschiedlichsten Ansprüche der Infrastrukturplanung, wie Verkehrsprognosen und Sozial- und Bildungsinfrastrukturen, erstellt werden können.

Während mit den Anfang des Jahres 2018 vorgelegten Impulsflächen vor allem deutlich gemacht wurde, wo aktuell Prioritäten gesetzt werden, wird mit dem hier vorgelegten Bericht darüber hinaus aufgezeigt, an welchen Stellen in der Stadt in den nächsten Jahren durch die unterschiedlichsten Akteure gebaut werden kann, d. h., welche Flächen für die im STEP Wohnen näher eingegrenzten Bedarfe zur Verfügung stehen.

Ein besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, dass sowohl eine gute räumliche Verteilung von neuen Bauvorhaben in der Stadt gegeben ist, als auch ein breites, sozial ausgewogenes

Verhältnis der verschiedenen Bautypologien und damit Preissegmente ermöglicht wird. Die Bestandsentwicklung als wesentliche Komponente wird in diesem Bericht nicht betrachtet.

Auf über der Hälfte der Flächen der Wohnungsbaukonzeption 2010 ist mit dem Bau begonnen worden und es wurden über 3.750 Wohneinheiten fertiggestellt und somit die Zielsetzungen der Wohnungsbaukonzeption erfolgreich weiter umgesetzt. In vielen Fällen wurde wesentlich dichter gebaut als prognostiziert. Das führt dazu, dass allein auf den 112 Wohnbauflächen der Wohnungsbaukonzeption 2010 mit über 9.600 Wohneinheiten rund 3.300 Wohnungen nach Umsetzung aller Projekte mehr entstehen können. Auf den aktuell insgesamt betrachteten 209 Wohnbauflächen wird eine hohe Bebauungsdichte angestrebt und so davon ausgegangen, dass voraussichtlich fast 19.000 neue Wohnungen auf den konkret benannten Flächen und Prüfbereichen entstehen können. Hinzu kommen noch Innenentwicklungspotenziale in der Größenordnung von rund 10.000 Wohneinheiten, wie beispielsweise die Umnutzungsmöglichkeiten im Bereich der Innenstadt oder die Bebauung der noch vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet.

Es konnte eine Reihe von Flächen aufgenommen werden, deren Neunutzungsmöglichkeiten 2010 noch nicht greifbar waren, da sich Möglichkeiten der Innenentwicklung auf durch Strukturwandel freigewordenen Flächen ergeben haben. Teilweise sind diese Bereiche noch als Prüfflächen gekennzeichnet, für die noch keine genauen Abgrenzungen und genaue Zahlenangaben möglich sind. Dies ist dem weiteren konkreten Planungsprozess vorbehalten.

Die vorliegende Übersicht soll entsprechend dazu dienen, Hinweise zu geben, wo integriertes und vernetztes Planen und Handeln der verschiedenen Akteure notwendig ist, um die Projekte zu präzisieren und um rechtzeitig für die neuen Quartiere soziale und technische Infrastrukturen bereit zu stellen. Dazu gehört auch, dass eine Reihe der aufgeführten Gebiete nicht nur Wohnungsangebote enthalten sollen, sondern auch neue wohngebietsverträgliche Arbeitsplätze in urbanen, gemischten Quartieren Raum finden können.

Die Grundsätze des Leitbildes der Stadtentwicklung für 2020 „Bremen! Lebenswert – urban – vernetzt“ – sowie der im Flächennutzungsplan verankerte Vorrang der Innenentwicklung – werden so weiter fortgeschrieben.

Damit wird eine belastbare Flächen-Basis für die gemeinsame Entwicklung Bremens als lebenswerte wachsende Stadt durch die Akteure der Stadtgesellschaft aufgezeigt.

I. Aktuelle Rahmenbedingungen/Methodik und Arbeitsstand

Bremen gewinnt nach wie vor durch Zuwanderung Einwohnerinnen und Einwohner (s. Abb. 1) und will diese auch langfristig in der Stadt halten. Es wird laufend überprüft, inwieweit die anhaltenden **Zuwanderungsgewinne** dauerhaft die natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensieren können. Damit ist die Grundlage geschaffen, um zielgruppenspezifische Maßnahmen zu ergreifen, die das vom Senat angestrebte dauerhafte Wachstum möglich machen werden.

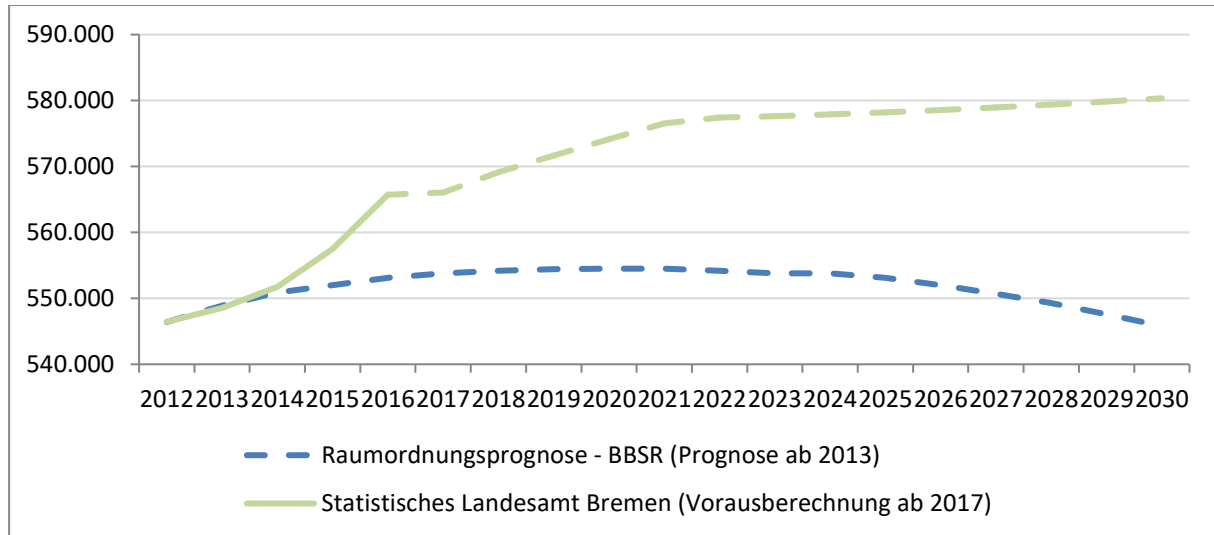


Abb. 1: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen¹

In Reaktion auf die seit 2011 von 544 Tsd. auf aktuell (Ende 2016) 565 Tsd.² insbesondere in den Jahren 2014 bis 2016 stark gestiegene Bevölkerungszahl, ist es in den letzten Jahren gelungen, die **Bautätigkeit** durch vielfältige **Aktivierungsmaßnahmen** in einer breit angelegten Kooperation des Bündnisses für Wohnen zu steigern³ und das erschließbare Flächenangebot und dadurch die Anzahl der bereitstellbaren Wohneinheiten für die Zukunft zu vergrößern. So soll sowohl die Nachfrage, die durch Zuwanderung entsteht, befriedigt werden, als auch gruppenspezifische Angebote entwickelt werden, die z. B. die Abwanderung in die Region Bremen oder andere Städte vermindern können. Gleichzeitig gilt es, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu verbreitern.

In den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen rund 1.830 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 30.06.2018). Davon wurden 1.010 Wohnungen fertig gestellt oder befinden sich im Bau.

Die Ausweitung des Wohnbaupotenzials beruht auf zwei Komponenten: Zum einen wurden mehr Flächen in der Innenentwicklung in den Blick genommen und die Rahmenbedingungen für eine Erschließung abgeklärt. Zum anderen kann aufgrund der konkreten Nachfragesitua-

¹ Die Vorausberechnung des statistischen Landesamtes vom August 2016 basiert auf dem Stützzeitraum 2011 – 2015. Unklar ist, welche sekundären Wanderungseffekte aufgrund der starken Auslandszuwanderung seit 2013 und durch Familiennachzug und/oder Wohnortwechsel innerhalb Deutschlands ausgelöst werden. Vor dem Hintergrund der unsicheren Prognosesituation ist die Beobachtung der realen Einwohnerentwicklung besonders wichtig, um ggf. weitere Prognosen und Vorausschätzungen zu veranlassen.

² Bei der 2016 angegebenen Bevölkerungszahl handelt es sich um die unkorrigierte Zahl des Einwohnermelderegisters (EMA), die in den letzten Jahren u. a. durch die Nacherfassung von Wegzügen noch um 1.000 bis 2.000 Einwohner nach unten korrigiert wurde.

³ siehe Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2015 „Sofortprogramm Wohnungsbau“

tion am Wohnungsmarkt eine höhere bauliche Dichte als bislang vorgesehen angenommen werden.

Bis auf einzelne Flächen wie die Galopprennbahn und die Überseeinsel (Kellogg's) handelt es sich bei den im vorliegenden Bericht dargestellten Flächen um Potenziale, die schon im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Baufläche (siehe zum Beispiel Könecke und Coca Cola) dargestellt worden sind oder um Flächen, für die im Flächennutzungsplan die Notwendigkeit einer Neuentwicklung der Nutzung (wie zum Beispiel das ehemalige Brinkmann- und das SWB-Gelände in Woltmershausen) dargestellt wurden (sog. „Weißfläche“ – bislang keine Darstellung im Flächennutzungsplan).

Tabelle 1: Potenziale

Kategorie	WE
„konkretisierte“ Vorhaben Zeitkategorie I (bis 2020 Baubeginn)	8.213
„konkretisierte“ Vorhaben Zeitkategorie II 2021ff	5.178
Konkrete Innenentwick- lungsbereiche	1.414
Prüfbereiche	4.170
Baulücken etc.	10.000
Summe	28.975

Das dargestellte Gesamtpotenzial bietet einen robusten Rahmen, um Bevölkerungsentwicklung, Innenentwicklung und Planung, Erschließung und Bautätigkeit der verschiedenen Akteure bedarfsgerecht in Einklang bringen zu können.

II. Quantitativer Fortschritt seit der Wohnungsbaukonzeption (WBK) 2010

Umsetzung und Fortschreibung der Wohnbaukonzeption 2010 bis 2015

Die Wohnbaukonzeption 2010 enthielt 112 Flächen (s. Abb. 2). Nur wenige kleine Flächen wurden nicht weiterverfolgt. Neben den in der Wohnungsbaukonzeption enthaltenen Flächen fand zwischenzeitlich auch Wohnungsbau auf Flächen statt, die nicht Teil der Wohnungsbaukonzeption waren (z. B. Buntentorsteinweg /Überbauung Supermarkt).

Von besonders hoher Bedeutung für die Bilanzierung ist eine deutlich **höhere Ausnutzung der einzelnen Baufächen**, also eine Erhöhung der Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen der Weiterentwicklung und Konkretisierung der einzelnen Bauprojekte. So wurde auf den Flächen der Wohnungsbaukonzeption ursprünglich ein Potenzial von rund 6.300 Wohneinheiten angenommen (Tabelle 2). Die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten auf diesen Flächen konnte aufgrund aktualisierter Annahmen auf rund 9.645 gesteigert werden. Die anhaltende Tendenz, dass auf den einzelnen Flächen weitaus dichter als früher gebaut werden kann, lässt sich besonders gut durch einen Vergleich mit der Wohnungsbaukonzeption 2010 belegen.

Tabelle 2: Summierung der WE Potenziale und Fertigstellungen und planerische Weiterentwicklung der Flächen der WBK 2010

		WBK 2010	fertiggestellte WE auf WBK 2010-Flächen	Potenzial 2018 auf verbliebenen WBK 2010-Flächen	Gesamtpotenzial (fertiggestellt + Potenzial 2018)	Abweichung
11	Mitte	60	151	0	151	91
21	Neustadt	861	621	1.145	1.766	905
23	Obervieland	370	271	375	646	276
24	Huchting	103	35	155	190	87
25	Woltmershausen	86	145	0	145	59
27	Strom	46	0	80	80	34
31	Östliche Vorstadt	346	78	1.170	1.248	902
32	Schwachhausen	158	93	50	143	-15
33	Vahr	92	0	60	60	-32
34	Horn-Lehe	337	300	116	416	79
35	Borgfeld	315	230	35	265	-50
36	Oberneuland	223	35	259	294	71
37	Osterholz	479	211	459	670	191
38	Hemelingen	458	228	95	323	-135
42	Findorff	62	0	0	0	-62
43	Walle (inkl. Überseestadt)	1.300	977	1.000	1.977	677
44	Gröpelingen	425	127	305	432	7
51	Burglesum	225	120	208	328	103
52	Veegesack	220	102	170	272	52
53	Blumenthal	150	24	215	239	89
	Summe	6.316	3.748	5.897	9.645	3.329

Im Ergebnis der nachfolgend im Detail dargestellten Gesamtbilanz (s. Kap. II. ff) wird deutlich, dass sich gegenüber den Annahmen der Wohnungsbaukonzeption 2010

- sowohl hinsichtlich der Flächennutzungsintensität der bereits auf den seinerzeit aufgeführten Flächen (5.897 zusätzliche Wohneinheiten)
- als auch hinsichtlich relevanter neuer Flächen (13.078 zusätzliche Wohneinheiten),

auf Grund der deutlich dichteren Planungen bei der Bebauungsdichte deutlich vergrößerte Potenziale ergeben. Somit konnte eine dichtere Bebauung realisiert werden, als im Marktumfeld 2010 angenommen werden konnte.

Tabelle 3: Komponenten des Wohnbaupotenzials

	Wohneinheiten (WE)
Noch verfügbare Potenziale der WBK 2010 s. a. Überplanung und damit dichtere Bebauung schon länger bekannter Bauflächen (s. z. B. verschiedenen Bauabschnitte Überseestadt; Hulsberg-Quartier von 280 WE auf 1.170 WE; Gartenstadt Werdersee von 150 WE auf 590 WE)	5.897 WE
Einbeziehung umfangreicher Neubaupotenziale z.B. in weiteren Teilen der Überseestadt (s. Überseestadt Süd/Kellogg's); im Bremer Osten mit der Galopprennbahn und dem Ellener Hof in der Fortführung des Projektes Wohnpark Oberneuland; Prüfung von Potenzialen in Umstrukturierungsgebieten ⁴ wie Könecke-Gelände); Erhebliche weitere Bebauungspotenziale in der Innenstadt	13.078 WE
Fortschreibung des Baulückenverzeichnisses auf aktuell über 3.000 Flächen außerhalb der 209 Flächen des vorliegenden Berichtes; Abschätzung von Ausbaupotenzialen im Bestand (siehe zum Beispiel auch Umbau Bürobauten; Aufstockungen) ⁵ .	10.000 WE
Gesamtpotenzial	28.975 WE

⁴ Insbesondere in Umstrukturierungsgebieten sind derzeit die zukünftigen Anteile von Wohnen/gewerblichen Flächen noch nicht abschließend festgelegt.

⁵ Die Schätzung von 10.000 Wohneinheiten, die in der Innenentwicklung realisiert werden können, ist sehr konservativ, da eine Auswertung der Baufertigstellungen in der Vergangenheit (zuletzt detailliert von 2010-2016) zeigt, dass weit über 50 % der Bautätigkeit durch Nutzung der genannten Innenentwicklungspotenziale erfolgt.

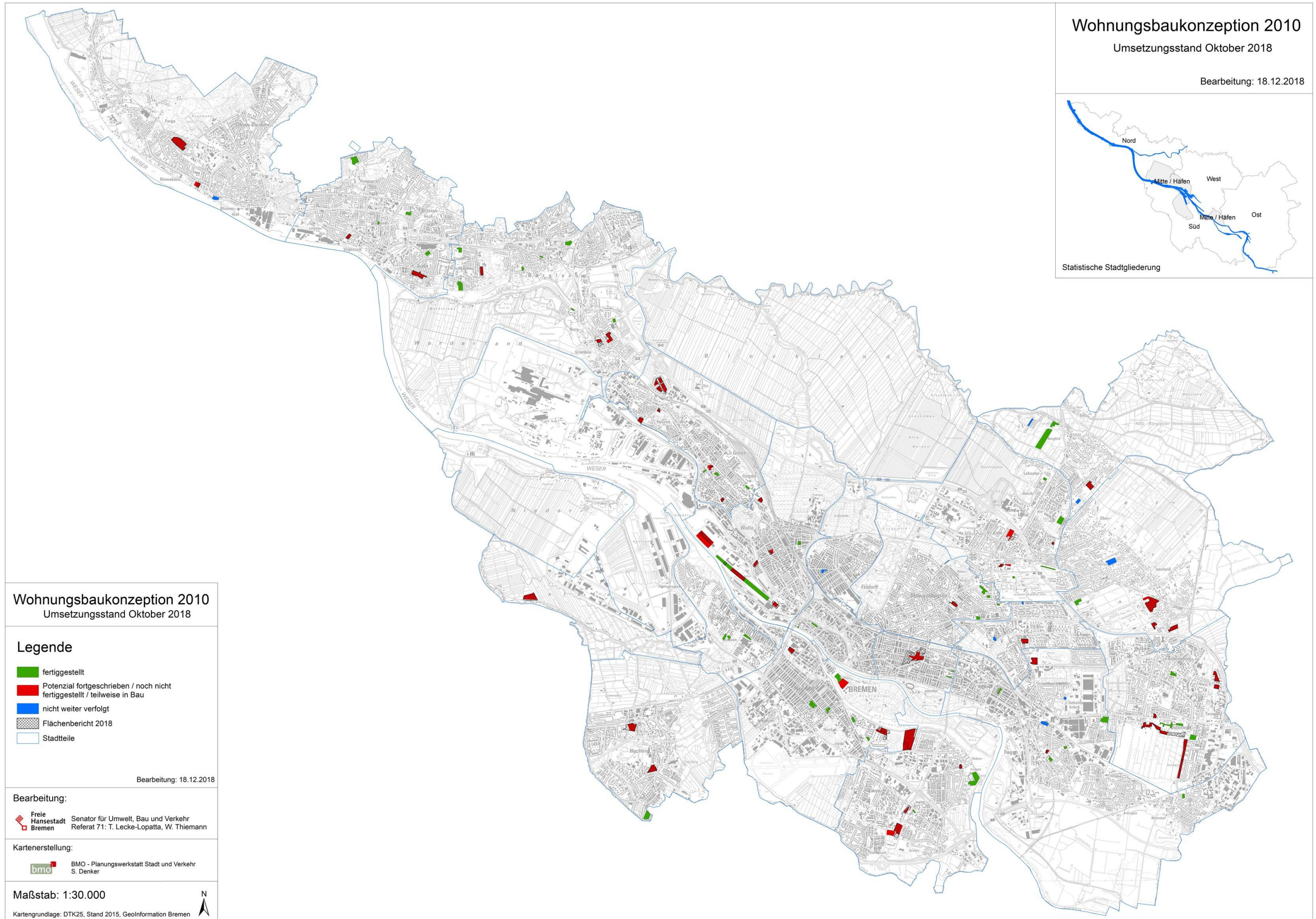


Abb. 2 Umsetzung und Weiterentwicklung Wohnbaukonzeption

III. Recherche neuer Flächen - Aktueller Stand der Wohnbauflächendatenbank (Stand 10/2018)

Der hier vorliegende Bericht enthält 209 Flächen und damit 97 Flächen mehr als die Wohnungsbaukonzeption 2010⁶, wobei 53 zwischenzeitlich fertiggestellte Flächen und 10 Flächen, die momentan nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen sind, nicht mehr geführt werden. Im Rahmen der mehrstufigen Recherche und Zuordnung zu Kategorien wurde wie folgt vorgegangen:

Zunächst wurden Potenziale, die - bis auf Flächen wie beispielsweise die Galopprennbahn - im Flächennutzungsplan perspektivisch als potenzielle Bauflächen enthalten sind, identifiziert und den verschiedenen Kategorien insbesondere hinsichtlich des Erschließungszeitraumes zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht ausschließlich um reine Wohnstandorte. Ziel ist es, insbesondere in den dargestellten gemischten Bauflächen, mittelfristig eine **Entwicklung von „urbanen“ Gebieten**, die neben neuer Wohnbebauung auch Platz für Gewerbeeinheiten und Arbeitsplätze im Sinne der „Produktiven Stadt“ bieten, zu prüfen. Dabei ist eine Gebietsstruktur anzustreben, die die Erhaltung und/oder die Entwicklung auch qualitativ verschiedener gewerblicher Nutzungen gewährleistet. Die so angestrebte Nutzungsmischung soll nicht nur dazu beitragen, zum Beispiel Verkehre zu vermindern (siehe wohnortnahe Dienstleistungen wie Handwerk etc.), sondern wird als wesentliche Voraussetzung dafür angesehen, dass lebendige Quartiere entstehen, in denen auch innovative Arbeitsplätze im Bereich wissensintensiver Dienstleistungen (s. z. B. Kreativwirtschaft) in Bremen verstärkt entstehen können.

Unter den aufgeführten Flächen befinden sich sowohl solche, die schon vor längerer Zeit über Bebauungspläne Planungsrecht erhalten haben - also genaue quantitative Angaben möglich machen -, als auch Flächen, für die noch Planungsrecht geschaffen werden muss oder entsprechend § 34 BauGB Planungsrecht im Innenbereich/Bestand vorliegt. Insbesondere einzelne Potenziale, die als Prüfflächen gekennzeichnet wurden, sind aktuell nur grob hinsichtlich der möglichen Anzahl Wohneinheiten in das Gesamtpotential einstellbar. Die Konkretisierung bleibt dem Planungsprozess vorbehalten.

Wie der Tabelle 4 zu entnehmen ist, liegt das so erhaltene Gesamtpotenzial bei rund 18.975 Wohneinheiten (ohne Baulücken).

⁶ Dies ist nur zu einem untergeordneten Anteil Bauabschnittsbildungen geschuldet.

Tabelle 4: Wohneinheiten/Gesamtbilanz

Stadtteil	WE* gesamt	WE EFH*	WE MFH*
Mitte	1.164	0	1.164
Neustadt	1.509	300	1.209
Obervieland	621	165	456
Huchting	325	232	93
Woltmershausen	1.255	155	1.100
Strom	80	80	0
Östliche Vorstadt	1.200	12	1.188
Schwachhausen	200	20	180
Vahr	357	128	229
Horn-Lehe	736	10	726
Borgfeld	77	77	0
Oberneuland	804	311	493
Osterholz	1.605	464	1.141
Hemelingen	1.555	185	1.370
Findorff	265	0	265
Walle (inkl. Überseestadt)	4.546	55	4.491
Gröpelingen	717	399	318
Burglesum	588	200	388
Veegesack	695	302	393
Blumenthal	676	336	340
<i>Summe</i>	18.975	3.431	15.544

* WE = Wohneinheiten, EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Seit der Erstellung der Wohnbaukonzeption 2010 wurden einerseits das Baulückenverzeichnis fortgeschrieben sowie die Bautätigkeit im Bereich Umbau zum Beispiel von Bürobauten und Aufstockungen betrachtet. Auf dieser Basis wurden die noch vorhandenen Potenziale recherchiert. Im Ergebnis sind außerhalb der oben dargestellten Innenentwicklungspotenziale in zusammenhängenden Bereichen, wie die Umbaupotenziale im Bereich der Innenstadt, noch über 3.000 Baulücken zu verzeichnen. Durch gezielte Recherchen werden nach wie vor noch weitere Baulücken identifiziert, die insbesondere unter den derzeitigen Marktbedingungen nunmehr in absehbarer Zeit als entwickelbar eingestuft werden. Nach wie vor hält auch der Trend an, dass einzelne Gebäude auf größeren Grundstücken, die bislang nur ein bis zwei Wohneinheiten enthielten, nicht durch „Bauen in zweiter Reihe“ ergänzt werden, sondern durch größere, kompaktere Bauten mit mehreren Wohneinheiten ersetzt werden. Daher können pro Baulücke im Mittel mindestens drei Wohneinheiten angenommen werden. Eine detaillierte Analyse⁷ der Baugenehmigungen von 2010 - 2015 zeigt weiterhin, dass 13 % der Wohneinheiten durch Umbauten und Aufstockungen im Bestand entstanden sind. Insgesamt umfasste die Bautätigkeit in kleineren, nicht in der Wohnbaukonzeption aufgeführten Grundstücken, weit über 50 % der genehmigten Wohneinheiten. Aufgrund dieser Befunde wird davon ausgegangen, dass mindestens weitere 10.000 Wohneinheiten⁸ in den oben genannten Baulücken, in kleineren Gebieten und durch Umbau von Gebäuden in der Innenentwicklung entstehen können.

⁷ Bericht der Verwaltung „Bauträgerfreie Grundstücke in Bremen und Bremerhaven“ für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S); Top 16 f Sitzung am 23.02.2017

⁸ Trotz laufender Bautätigkeit erfolgen weiterhin 50 % der Baufertigstellungen außerhalb der in diesem Flächenbericht genannten Annahmen.

IV. Differenzierte Betrachtung des Gesamtpotenzials nach verschiedenen Kategorien

Das bei den einzelnen Projekten angenommene **Verhältnis von Geschosswohnungsbau-potenzial (MFH) zu Einfamilienhauspotenzial (EFH)** (einschließlich Reihenhäusern) liegt im Durchschnitt bei ca. 5:1. Dies entspricht der Entwicklung der Bautätigkeit, in der der Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren zunehmend dominiert. In der Wohnbaukonzeption 2010 wurde noch davon ausgegangen, dass mehr Wohneinheiten über den Bau von Einfamilienhäusern („EFH“) insbesondere in Reihenhausbauweise als Wohneinheiten in Appartementhäusern und anderen Formen des Geschosswohnungsbaus („MFH“) realisiert werden sollen. Bei der Aufstellung des STEP Wohnen wird die Frage der Entwicklung der verschiedenen Nachfragesegmente aktualisiert. Insbesondere zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt der Fokus verstärkt auf dem Geschosswohnungsbau.

Bezüglich der **räumlichen Verteilung der Potenziale** lässt sich feststellen, dass ein Schwerpunkt des Bauens z. B. im Bremer Westen (hier insbesondere Überseestadt) liegt, dennoch die Vielzahl der Projekte im Bremer Osten zukünftig einen großen Beitrag zur Abdeckung des Wohnungsbaus leisten wird.

Die stadtreionale Verteilung (siehe Tabelle 4 und Abbildung 3) zeigt, dass sich mit rund 6.500 WE die größten Baupotenziale im Bremer Osten realisieren lassen (ca. 34,4 %). Entsprechend der Nachfrage werden im Bremer Westen (5.500 WE) und Süden (3.800 WE) erhebliche Potenziale vorgehalten, gefolgt vom Bremer Norden (1.950 WE) und der Bremer Mitte (ca. 1.150 WE). Insbesondere das Potenzial im Kernstadtbereich ist damit - gemessen an den Potenzialen der Wohnbaukonzeption 2010 - erheblich erweitert worden.

Mit der Fortschreibung wurde dynamisch auf die Anforderungen, die sich aus den aktuellen Entwicklungen der Zuwanderung und des Wohnungsmarktes ergeben, reagiert und die Zielsetzung der Innenentwicklung konsequent umgesetzt. Die Grundsätze des Leitbildes 2020 - wie der auch im Flächennutzungsplan umgesetzte Vorrang der Innenentwicklung - wurden weiter fortgeschrieben und bilden den belastbaren Rahmen für die Entwicklung Bremens als wachsende Stadt.

Hinsichtlich der Konkretisierung der **Verfügbarkeit** bzw. dem angenommenen **Zeitraum der Realisierung** wurden folgende Kategorien unterschieden (siehe Tabelle 5). Die Einstufung, welche Flächen vordringlich entwickelt werden können, erfolgte vor dem Hintergrund der Eigentums- und Erschließungssituation und dem Stand und Fortgang der Bauleitplanung.

Tabelle 5: Wohneinheiten differenziert nach Konkretisierungsgrad

Statistischer Bezirk	Bis 2020	Ab 2021	Innenentwicklungsbereiche	Prüfflächen	Summe	Prozent
Mitte	698		466		1.164	6,1%
Süd	1.417	1.218	55	1.100	3.790	20%
Ost	3.144	2.590	230	570	6.534	34,4%
West	2.165	620	633	2.110	5.528	29,1%
Nord	789	750	30	390	1.959	10,3%
	8.213 43,3%	5.178 27,3%	1.414 7,5%	4.170 22,0%	18.975	100 %

- **„Bis 2020“ (Baubeginn bis Ende 2020):**
In diese Kategorie wurden nur Projekte aufgenommen, in denen Planungsrecht gegeben ist oder die Bauleitplanungsverfahren absehbar vor dem Abschluss stehen und auch keine auf absehbare Zeit unüberwindbaren Hindernisse im Bereich der Eigentums- und Erschließungssituation gegeben sind. Mit 8.213 Wohneinheiten (43,3 %) stellt dies die größte Kategorie dar.
- **„Ab 2021“:**
In dieser Kategorie, die mit 5.178 WE rund 27,3 % des Potenzials umfasst, finden sich viele Flächen, in denen Planungsrecht gegeben ist, allerdings der Zeitpunkt der Erschließung/des Baubeginns (z. B. aufgrund der Eigentumsverhältnisse) nicht absehbar ist. Die Flächen können jedoch teilweise schnell erschlossen werden (siehe z. B. Wohn- und Büropark Oberneuland). Hier wird in der Regel ein Realisierungszeitraum nach 2020 gesehen.⁹
- **Innenentwicklung:**
In diese Kategorie wurden Bereiche aufgenommen, in denen sich erhebliche Innenentwicklungspotenziale befinden, die aber häufig nicht flächenscharf abgegrenzt werden können (siehe zum Beispiel Bebauungsplan für die Innenstadt, der weiteres Wohnen im größeren Umfang ermöglicht).
- **„Prüfflächen“:**
Dieser Kategorie wurden Flächen/Areale zugeordnet, die insbesondere im Flächennutzungsplan noch nicht qualifiziert wurden („Weißfläche“ bzw. von der Darstellung ausgenommene Flächen, wie zum Beispiel das ehemalige Brinkmann-/SWB-Gelände in Woltmershausen, der Prüfpunkt für MI-Nutzungen Am Mahndorfer Bahnhof oder die Horner Spange). Erhebliche Anteile der Prüfflächen sind schon weitgehend im Grundsatz abgestimmt, allerdings noch nicht präzise quantifiziert und abgrenzbar (siehe Kellogg Gelände). Auch hier gilt: Die Wohnbaupotenziale sind derzeit nicht präzise prognostizierbar. Die entsprechenden angenommenen Wohneinheitenzahlen und bautypologischen Zuordnungen sind für eine plausible Gesamtkalkulation notwendig, bedeuten keine Vorfestlegung für die jeweilige Fläche.
- **Impulsflächen**
Mit den Impulsprojekten werden gemäß Senatsbeschluss Flächen benannt, die bis 2020 entwickelt werden können und die auch mit ihren besonderen Qualitäten Impulse geben sollen (Senatsvorlage vom 27.03.2018).

Unabhängig vom Zeitraum der Realisierung wurden einige Flächen mit einem **P** gekennzeichnet, welches für den Begriff der **Produktiven Stadt**¹⁰ steht. Hierbei handelt es sich um Gebiete, bei denen bei der Weiterentwicklung auch Arbeitsplätze erhalten oder neu entwi-

⁹ Bei einigen Flächen, die den weiteren Potenzialen (z. B. Galopprennbahn) zugeordnet sind oder eine Prüffläche (z. B. Brinkmann-/SWB-Gelände) darstellen, kann das Wohnbaupotenzial zum heutigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich dargestellt werden. Die aufgeführten Zahlen stellen einen Platzhalter bzw. eine grobe Abschätzung dar und müssen in weiteren Planungsprozessen konkretisiert werden.

¹⁰ Mit dem Begriff der ‚Produktiven Stadt‘ wird zurzeit die Diskussion um grundlegende Entwicklungen und Veränderungen der Arbeitswelt im räumlichen Kontext der Stadt zusammengefasst. Dabei ist nicht gemeint, dass Wohnnutzungen in Gewerbegebiete eindringen und es so zu Konkurrenzsituationen und Verdrängungsprozessen kommt. Vielmehr geht es umgekehrt darum, Produktion sowie Arbeitsplätze wieder in die Stadt zu holen und Arbeiten und Wohnen gemäß einer konsequenten Umsetzung des Leitbilds der Stadtentwicklung in gemischt genutzten Quartieren zu ermöglichen.

ckelt werden sollen (z. B. Gebiete im Umbruch wie das Könecke-Gelände aber auch das kleine Mischgebiet Erasmusstraße oder neue Gebiete, wie Randbereiche des Galopprennbahngeländes).

Eine Reihe der geplanten Bauflächen liegt aktuell brach oder wird nur extensiv genutzt, und es haben sich auf ihnen zum Teil wertvolle Biotope entwickelt. Dies muss ebenso wie z. B. eine besondere Bedeutung im Grünsystem der Stadt beachtet werden. Entsprechende Flächen wurden mit einem „L“, das heißt „Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe“, versehen.

Bautypologien

Für die Erfordernisse der Infrastrukturplanung wird ein aktuelles **Modell für die demographischen Eckdaten des Erstbezugs** erstellt. Früher wurde nur zwischen Einfamilienhausgebieten und Geschosswohnungsbau unterschieden. Es stellte sich heraus, dass dies aufgrund sehr unterschiedlicher Haushaltsgrößen und insbesondere des sehr unterschiedlichen Kinder- und Jugendlichenanteils vor allem in den ersten Jahren nach Bezug des neuen Quartiers so nicht mehr sinnvoll weitergeführt werden kann. Auf der Basis der Analyse von Gebieten, die seit den 1980er Jahren in Bremen gebaut wurden, wurde ein notwendigerweise sehr vereinfachendes Modell, das aber Auskunft darüber gibt, in welchen Lagen wie viel gebaut wird (s. Tabelle 6).

Die Einstufung in die unterschiedlichen Kategorien der Lagegunst erfolgte ausgehend von den Sozialindikatoren des jeweiligen Ortsteils. Abweichungen gegenüber dieser Einstufung wurden vorgenommen, wenn es sich um größere Vorhaben handelt, die eine eigene Qualität innerhalb des Ortsteils entwickeln können oder wenn eine besondere Lagegunst gegeben ist. Entsprechend wurden Abschläge vorgenommen, wenn es sich um Vorhaben handelt, die z. B. besonders hohen Umweltlasten (Lage an Verkehrsstraßen/Eisenbahn etc.) ausgesetzt sind.

Tabelle 6: Bautypologien

	Typ	Geplante Beispiele
1A	Einfamilienhausgebiete hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Gartenstadt Habenhausen, Huchtinger Heerstraße, Südl. Osterholzer Dorfstraße
1B	Einfamilienhausgebiete niedrig- bis mittelpreisig / mittlere Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Ritterhuder Heerstraße, Scholener Straße, Beginenlande, Östl. Ehlersdamm
1C	Einfamilienhausgebiete niedrig- bis mittelpreisig / einfache Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Otto-Braun-Straße, Tenever Neuwieder Straße, Grünes Band Lüssum
2A	Gemischte Bautypologien hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	An Woldes Wiese, Mühlenviertel, Alte Molkerei
2B	Gemischte Bautypologien niedrig- bis mittelpreisig / mittlere Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	Büro-/Wohnpark Oberneuland (Prüffläche), Willakedamm, Friedensheimer Straße
2C	Gemischte Bautypologien niedrig- bis mittelpreisig / einfache Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	Osterholzer Heerstraße, Mahndorfer Heerstraße, An der Brakkuhle
3A	Geschosswohnungen dominant: hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Geschosswohnungsanteil >70%)	Überseestadt (diverse Projekte und Lagen), Beckfeldstraße
3B	Geschosswohnungsbau gute bis sehr gute Lage mit Anteil ≥ 25 % gefördertem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dominant (Anteil >70%); niedrig- bis mittelpreisig / mittlere Lage	Neues Hulsberg-Viertel, Überseestadt (diverse Projekte und Lagen), Kohlhöcker Straße, Postamt 5
3C	Geschosswohnungsbau dominant (Anteil >70%); niedrig- bis mittelpreisig / einfache Lage	Haberloher Straße, Könecke- und Coca-Cola-Gelände, Seewenjestraße

Tabelle 7 verdeutlicht die räumliche Verteilung der Potenziale nach den oben genannten Bautypologien in den statistischen Bezirken. Es zeigt sich, dass sich die größten Potenziale im Geschosswohnungsbau im Bremer Westen befinden. Für Einfamilienhausgebiete befinden sich die meisten Potenziale im Bremer Süden und Osten. Der Bremer Norden ist geprägt durch ein mehr oder weniger ausgeglichenes Verhältnis der Potenziale in den verschiedenen Bautypologien.

Die in der Tabelle 7 vorgenommene Zuordnung zu den Kategorien der Lagegunst macht deutlich, dass das größte Bauvolumen im Geschosswohnungsbau mittlerer Lagequalitäten liegt. Da aber auch eine Reihe von Vorhaben zum Beispiel in der Nähe der Gewässer stattfinden kann, wurde auch eine erhebliche Anzahl von Bauvorhaben der Kategorie sehr guter Lage zugewiesen.

Tabelle 7: Wohneinheiten nach Bautypologien in den Stadtbereichen

Statistischer Bezirk	Typ								
	1A	1B	1C	2A	2B	2C	3A	3B	3C
Mitte	0	0	0	0	0	0	570	504	90
Süd	110	376	15	608	155	0	170	2.356	0
Ost	147	544	63	634	100	100	836	3.730	380
West	47	200	110	40	0	210	2.687	2.010	224
Nord	110	348	25	98	385	0	330	663	
Summe	414	1.468	213	1.380	640	310	4.593	9.263	694

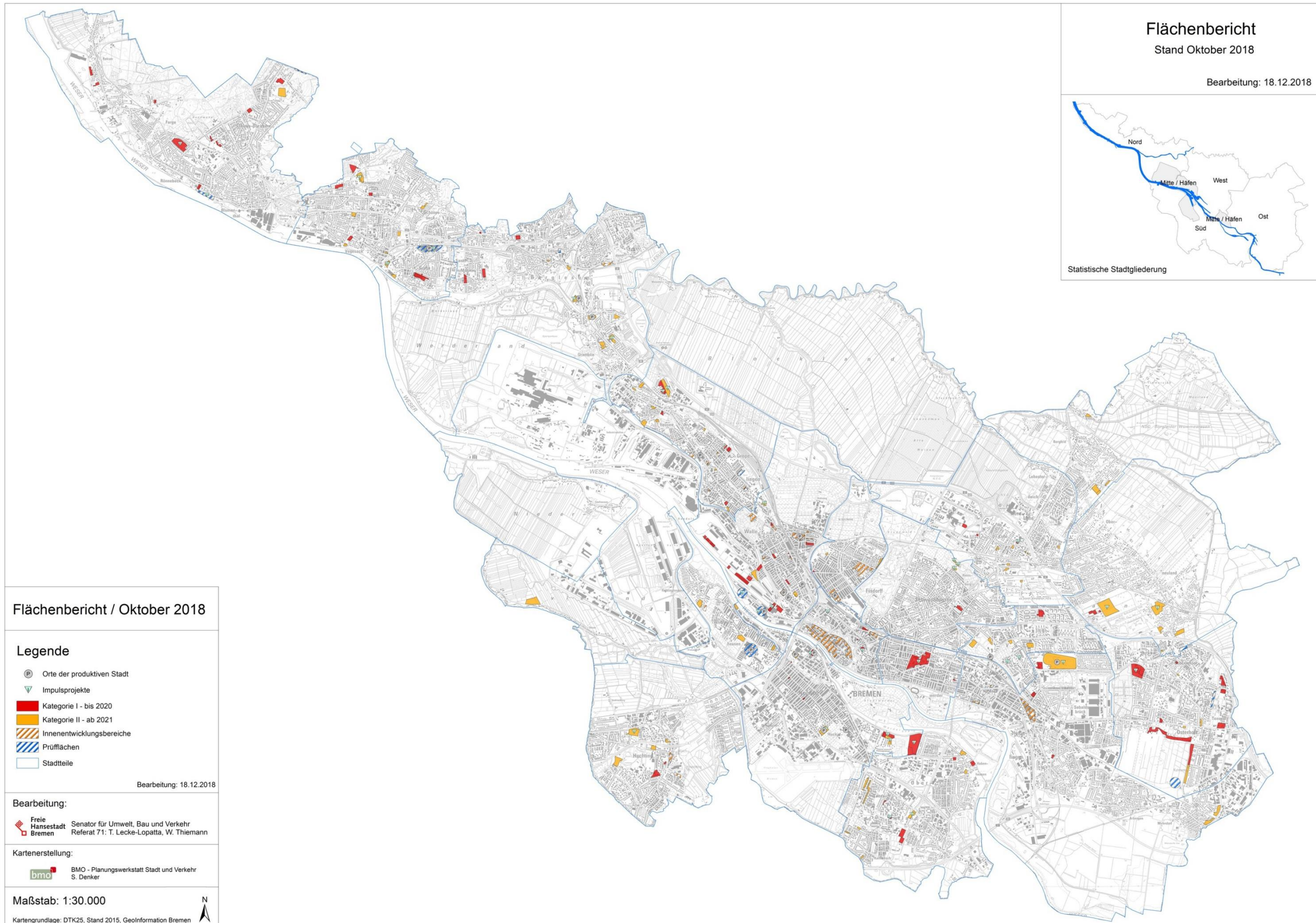


Abb. 3 Flächenbereitstellung bis 2020

V. Stadtteilsteckbriefe zur demographischen Situation und zu den Flächenpotenzialen

Stadtbereich Mitte

Stadtteil Mitte	19
-----------------------	----

Stadtbereich Süd

Stadtteil Neustadt	24
Stadtteil Obervieland	28
Stadtteil Huchting	32
Stadtteil Woltmershausen.....	35
Ortsteil Strom.....	38
Ortsteil Seehausen	41

Stadtbereich Ost

Stadtteil Östliche Vorstadt	44
Stadtteil Schwachhausen	47
Stadtteil Vahr	50
Stadtteil Horn-Lehe.....	54
Ortsteil Borgfeld.....	58
Stadtteil Oberneuland.....	61
Stadtteil Osterholz	65
Stadtteil Hemelingen	69

Stadtbereich West

Ortsteil Blockland.....	73
Stadtteil Findorff	76
Stadtteil Walle (und Überseestadt).....	79
Stadtteil Gröpelingen	84

Stadtbereich Nord

Stadtteil Burglesum	88
Stadtteil Vegesack.....	92
Stadtteil Blumenthal.....	96

Stadtteil Mitte



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2016):	18.246
Fläche:	323,5 ha
Einwohner / km²:	5.640
Durchschnittsalter:	41,0 Jahre
Haushalte:	12.457
Ø Haushaltsgröße:	1,44 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.164
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	1.164

Beschreibung

Der Stadtteil Mitte bildet zusammen mit den Ortsteilen Altstadt, Bahnhofsvorstadt und Ostertor das Zentrum Bremens.

Über die wichtigen Verkehrsknotenpunkte für den Nah- und Fernverkehr wie die Domsheide und den Hauptbahnhof ist das Zentrum mit der Peripherie verbunden. So stellt die City den zentral gelegenen Einzelhandelsstandort Bremens dar. Ebenso sind auch diverse Kultureinrichtungen, Ämter und Dienststellen gut an die Stadt und die Region angebunden.

Der Stadtteil ist durch seine Vielfalt geprägt. Neben hochwertigem, sozial und kulturell gemischtem Wohnen in direktem Umfeld der Wallanlagen im Ostertor findet sich urbanes multi-kulturelles Wohnen in der Bahnhofsvorstadt und hochwertiges Altenwohnen im Herzen der Stadt. Seinen besonderen Charakter gewinnt der Stadtteil durch seine besondere Lage am Fluss mit Weserpromenade und Schiffsanlegern sowie den historischen grünen Wallanlagen. Ferner finden sich hier vielfältige Dienstleistungen und Schulen.

Die wichtigsten touristischen Sehenswürdigkeiten befinden sich im Stadtteil Mitte.

Entwicklung

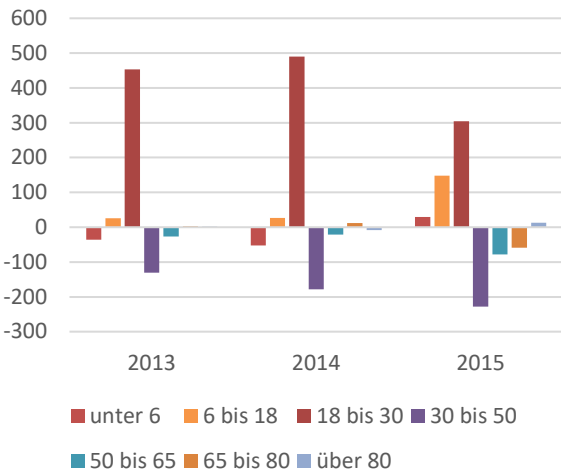
Die Ortsteile Altstadt, wo bereits hochwertige Wohnprojekte realisiert wurden, und Bahnhofsvorstadt gewinnen seit kürzerem neue, zum großen Teil junge Einwohnerinnen und Einwohner. Das Ostertor ist schon seit längerem ein beliebter Wohnstandort auch für Jüngere. Entsprechend hoch und im stadtweiten Vergleich einzigartig ist der Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Die Altersstruktur zeigt überdurchschnittlich viele 18-50-Jährige und unterdurchschnittlich viele Kinder und über 50-Jährige. Die Bevölkerungsprognose zeigt eine insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung.

Potenziale

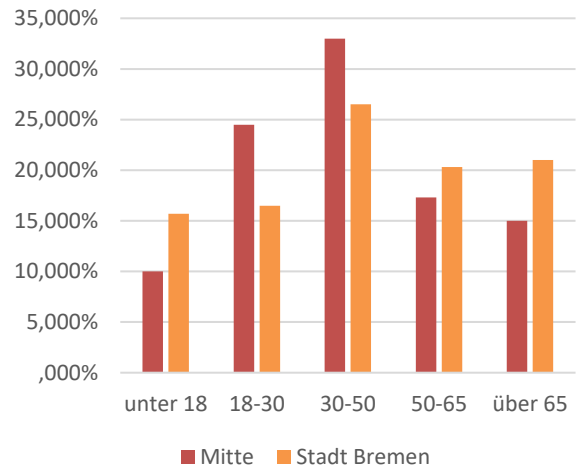
Das Wohnbaupotenzial im Stadtteil Mitte wird u. a. bestimmt durch einen großen Innenentwicklungsbereich (B-Plan 2440), der in weiten Teilen der Altstadt in den oberen Geschossen von Büro- und Geschäftsgebäuden das Wohnen ermöglicht. In der Bahnhofsvorstadt gibt es Potenziale überwiegend in Form von Umnutzungen ehemals gewerblich genutzter Flächen und Gebäude. Diese erfolgen sowohl in Form städtebaulicher Neuordnungen, wie z. B. auf dem Areal des Postamts 5 und dem ehemaligen Bundesbankgrundstück an der Kohlhöckerstraße, als auch in Form von Refurbishments wie z. B. beim Bundeswehrhochhaus. Dabei wird in den sehr urbanen Lagen im weiteren Umfeld des Bahnhofs und im Wirkungsraum der Hochstraße am Breitenweg studentisches, urbanes Wohnen im niedrig-mittleren Preissegment angestrebt, während auf den näher an den gewachsenen Wohngebieten des Ostertors liegenden Standorten auch das hochpreisige Segment bedient wird. Die Innenstadt bietet auf Grund ihrer Lagegunst und ihrer Vielfältigkeit der Stadtstrukturen und Milieus überwiegend eine hohe Lebensqualität und stellt sich so als besonderer Wohnstandort mit einem ausdifferenzierten Wohnungsangebot dar.

Statistiken zum Stadtteil Mitte

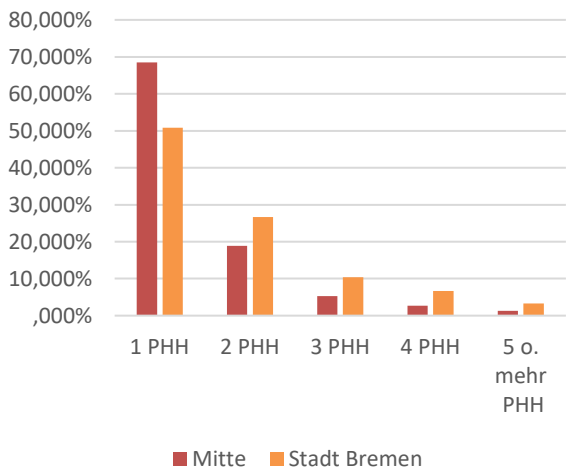
Wanderungssalden



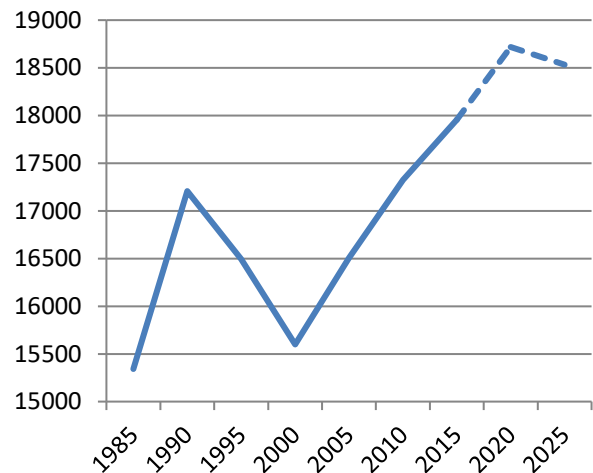
Altersstruktur 2016 (in %)



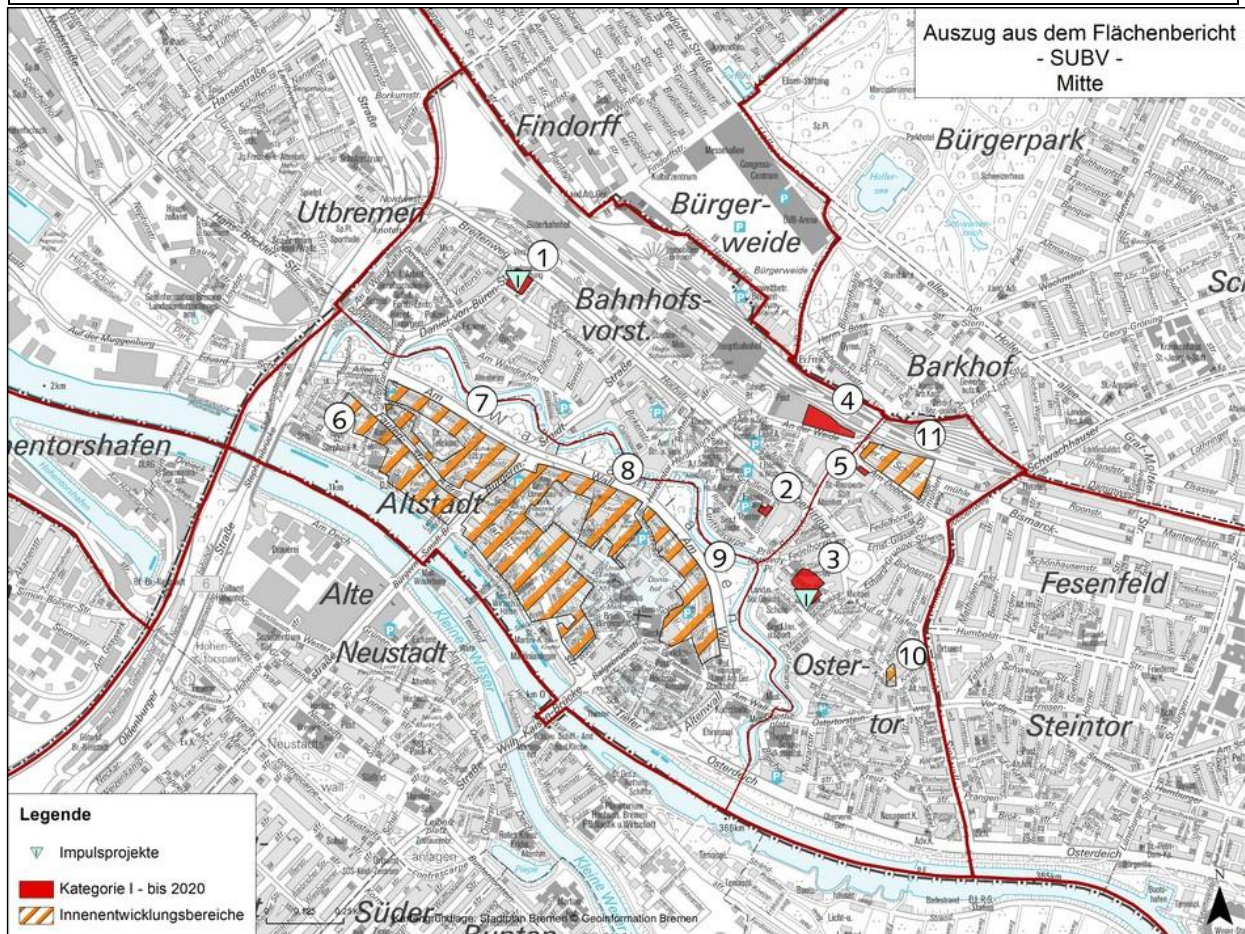
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Mitte



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Bundeswehrhochhaus 	90	0	90	3B	B-Plan 429	Umnutzung Bürogebäude in Auszubildenden-Wohnungen
2	Grünenweg (neben Metropol Theater)	30	0	30	3B	B-Plan 294	Bebauung Garagenhof und Blockarrondierung
3	Kohlhökerstraße (ehem. Bundesbank) 	170	0	170	3A	Neuer V+E-Plan erforderlich	Abriss Bundesbankgebäude und Neubauprojekt für urbanes Wohnen
4	Postamt 5	390	0	390	3B	B-Plan 2432, MI	studentisches, urbanes Wohnen im ehem. Logistik-Zentrum in der Bahnhofsvorstadt
5	Am Dobben/Rembertistift	18	0	18	3B	V+E-Plan 141	Erweiterung Rembertistift
6	Faulenquartier Süd	50	0	50	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale durch Nutzungsänderung und Aufstockung
7	Faulenquartier Nord	75	0	75	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben)
8	Altstadt	200	0	200	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben)
9	Am Wall / Ostertorswallstraße	75	0	75	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale in den mehrgeschossigen Randlagen

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Blumenstraße	16	0	16	3B	V+E-Plan 133	Bebauung Garagenhof und Blockarrondierung
11	Außer der Schleifmühle	50	0	50	3B	B-Plan 418	Mehrere Neubauprojekte/ Innenentwicklung
		1164	0	1164			

Stadtteil Neustadt



Kenngroßen

Einwohner (31.12.2016):	45.508
Fläche:	1.531,8 ha
Einwohner / km²:	2.971
Durchschnittsalter:	40,8 Jahre
Haushalte:	29.352
Ø Haushaltsgröße:	1,55 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.509
- in Einfamilienhäusern:	300
- in Mehrfamilienhäusern:	1.209

Beschreibung

Der Stadtteil Neustadt liegt links der Weser direkt gegenüber der Altstadt und besteht aus den Ortsteilen Alte Neustadt, Hohentor, Neustadt, Südvorstadt, Buntentor, Gartenstadt Süd, Huckelriede und Neuenland. Die Neustadt ist mit 45.000 Einwohnern der Stadtteil mit den meisten Einwohnern Bremens.

In der Neustadt finden sich die Neustadtswallanlage und der Stadtwerder. Neben weiten Gebieten mit Bremer Häusern gibt es hier auch verdichtete Bereiche mit Geschosswohnungsbau. So ist der Ortsteil Südvorstadt der am dichtesten besiedelte Ortsteil Bremens.

Durch die Neustadt verlaufen wichtige Verkehrsadern wie die BAB 281 und die B 75, im Ortsteil Neuenland liegt der Flughafen. Die Neustadt besitzt ein über den Stadtteil hinaus bedeutsames Infrastrukturangebot mit der Hochschule Bremen und vielen wichtigen Kultur-, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen. Das moderne Südbad ist das besucherstärkste Schwimmbad Bremens.

Die Neustadt verfügt über ein funktionierendes Nebenzentrum an der Pappelstraße. Das Gewerbegebiet Airport-Stadt an der A 281 und am Flughafen bietet Flächen- und Entwicklungspotenziale insbesondere für den Bereich Luft- und Raumfahrt.

Entwicklung

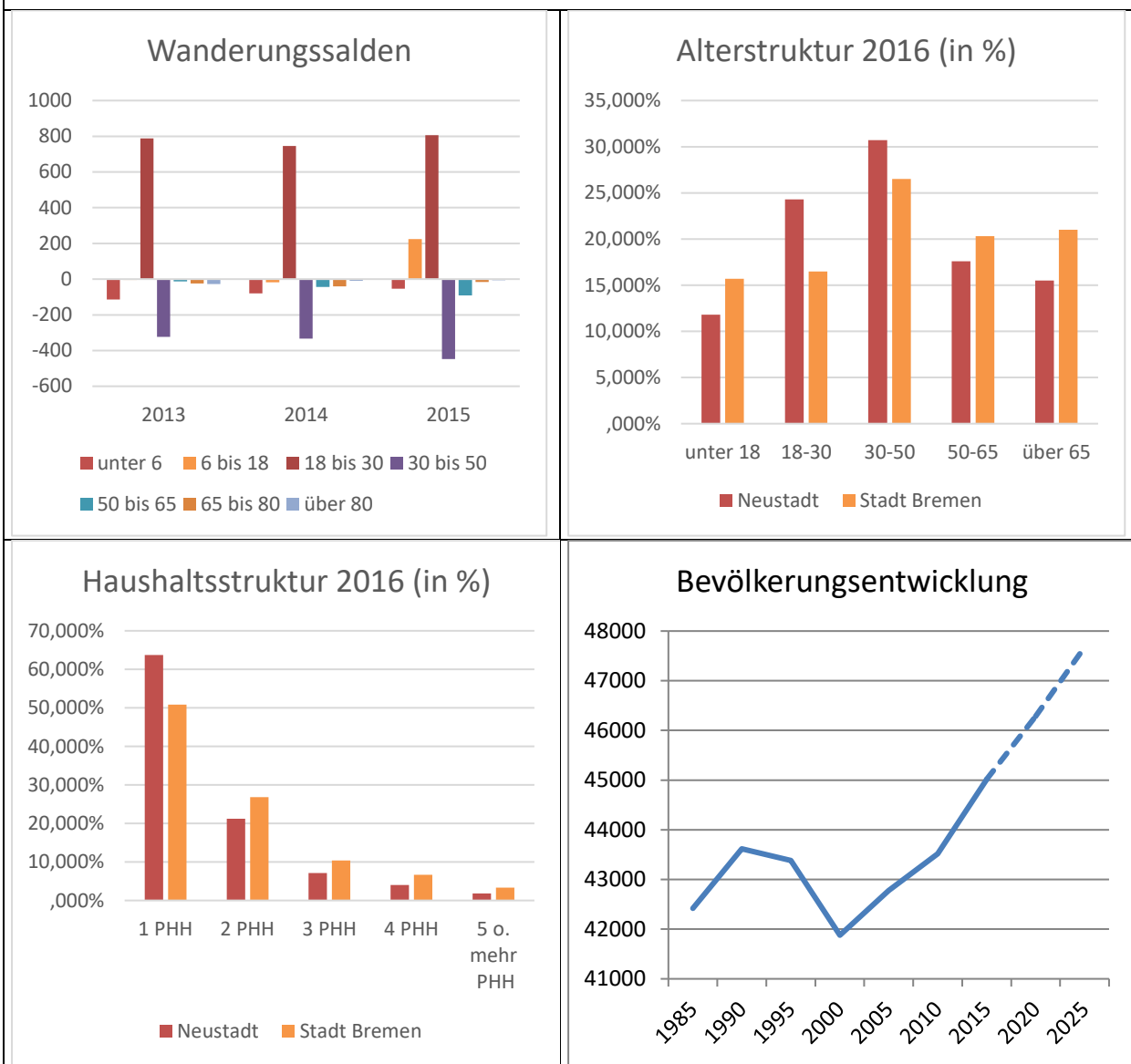
Die Wanderungssalden zeigen eine weiterhin hohe Beliebtheit bei jungen Menschen auf. Gleichzeitig wandern jedoch 30 bis 50-Jährige ab. Die Haushaltsstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Viele Indikatoren sprechen für eine anhaltende und noch weiter steigende Attraktivität des Stadtteils mit seiner sich dynamisch entwickelnden Hochschule und deren Ausstrahlung in den Stadtteil.

Potenziale

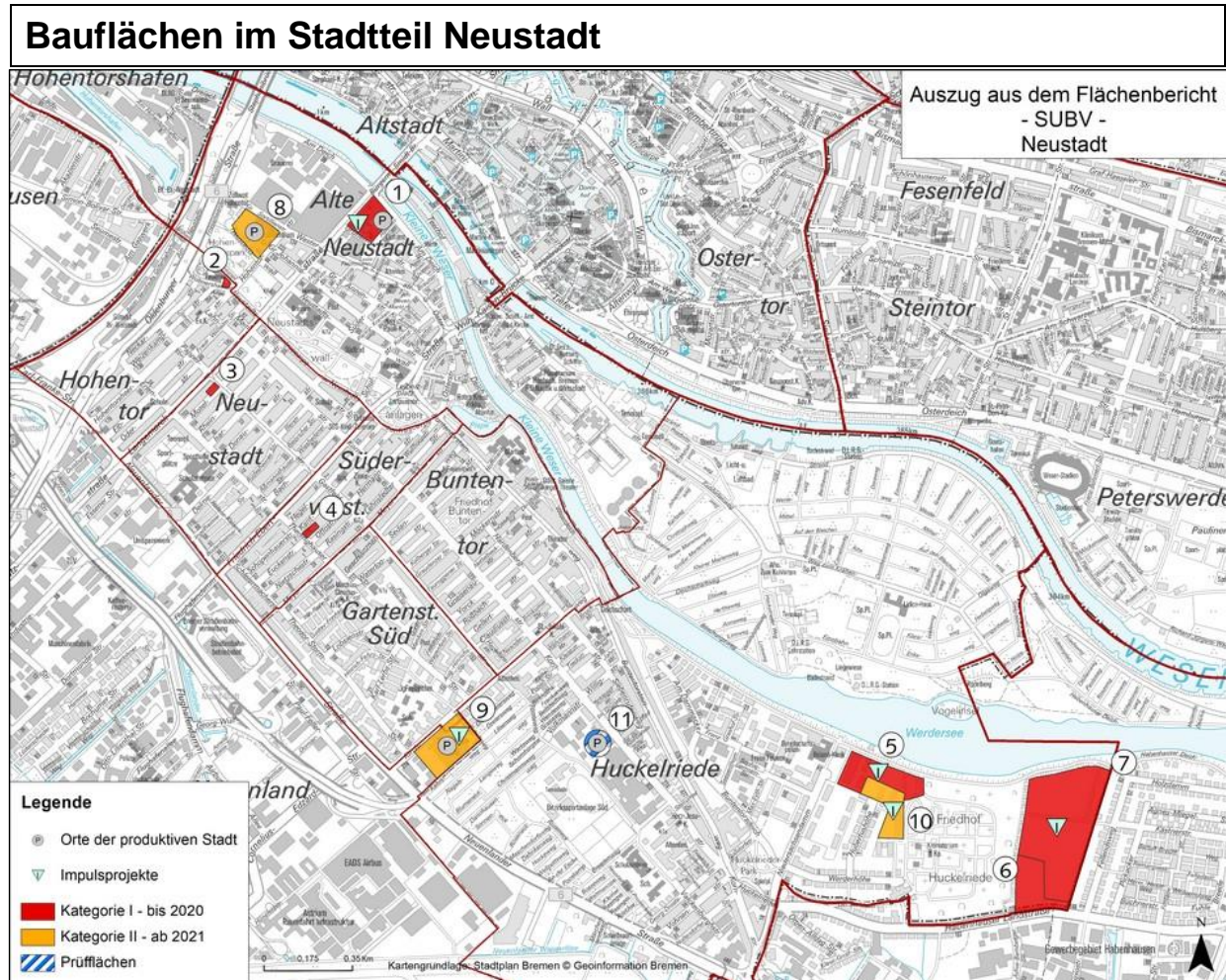
Die Neustadt ist einer der dynamischsten Stadtteile Bremens mit einer hohen Bautätigkeit in Baulücken aber auch an Standorten in der Nähe zu Naherholungsgebieten wie z. B. am Werdersee. Die Gartenstadt Werdersee und weitere im Zuge des Umwandlungsprozesses im Bereich Huckelriede freiwerdende Flächen wie z. B. das Scharnhorst-Quartier sind auch im bremenweiten Maßstab wichtige Neubaugebiete. Die Bebauung von Baulücken und gering ausgenutzten Grundstücken wird in der Neustadt ein wichtiger Faktor bleiben. Dazu können derzeit noch brachliegende Flächen wie die Bereiche um die Silberwarenfabrik in der Südvorstadt oder das für gemischte Nutzungen geeignete Gühlenhausquartier in der Alten Neustadt weitere Bausteine der Entwicklung sein.





Große Potenziale ergeben sich auch am Hohentorsplatz und mittelfristig in der sich wandelnden Alten Neustadt. Insgesamt finden sich hier Potenziale im mittleren Preissegment und sollen die Entwicklung als Hochschulstandort und wichtigen Gewerbe- und Industriestandort stützen.

Statistiken zum Stadtteil Neustadt



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Mondelez  	200	0	200	3B		Durch Verlagerung des Unternehmenssitzes freiwerdende gewerbliche Fläche, auf der neben Wohnen auch weiterhin Arbeitsplätze vorgesehen sind.
2	Hohentorsplatz	50	0	50	3B	B-Plan 861, Feuerwehr, V+E im Verfahren	Studentisches Wohnen
3	Hochbunker Moselstraße	19	0	19	3B	V+E-Plan 123 im Verfahren	Umbau eines vorhandenen Bunkers
4	Ottostraße	70	0	70	3B	V+E-Plan 126	Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Hofgeländes in integrierter Lage
5	Scharnhorst Quartier I 	130	0	130	3A	B-Plan 2417, Planaufstellung	Konversion; Ergänzung der vorhandenen Quartiere durch unterschiedliche Bautypologien einschließlich Reihenhäuser
6	Gartenstadt Werdersee I	100	0	100	3B	B-Plan 2452, WA, MI	Erster BA des größten Bauprojektes im Bremer Süden, Gartenstadt Quartier mit unterschiedlichen Bautypologien einschließlich Neubau von Schule + Kita
7	Gartenstadt Werdersee II 	490	300	190	2A	B-Plan 2452, WA, MI	Zweiter Bauabschnitt, s. o. „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Güldenhausquartier (P)	200	0	200	3B	B-Plan 2205, MK, B-Plan 2494 in Vorbereitung	Größeres, für gemischte Nutzungen geeignetes derzeit untergenutztes Gewerbe-Areal. Im Zusammenhang mit der Hochschule zu betrachten.
9	Areal um Silberwarenfabrik (P)	75	0	75	3B	B-Plan 2351, Planaufstellung	Derzeit in Teilen brachliegendes Gelände, Eignung für gemischtes Quartier, insbes. ältere Fabrikteile bieten Potenzial für interessante gewerbliche Entwicklung
10	Scharnhorst Quartier II Erweiterung (P)	75	0	75	3B	-	Bebauung ehemaligen Kasernengeländes
11	Kornstraße (P)	100	0	100	3B		
		1509	300	1209			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Obervieland



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2016):	36.371
Fläche:	1.385,3 ha
Einwohner / km²:	2.625
Durchschnittsalter:	45,1 Jahre
Haushalte:	17.474
Ø Haushaltsgröße:	2,07 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	621
- in Einfamilienhäusern:	165
- in Mehrfamilienhäusern:	456

Beschreibung

Obervieland besteht aus den vier Ortsteilen Habenhausen, Arsten, Kattenturm und Kattenesch, die erst 1962 zu einem Stadtteil zusammengefasst wurden. Zuvor war die Einwohnerzahl rasant gestiegen und aus den Dörfern ein städtischer Wohnstandort geworden.

Die Ortsteile Habenhausen und Arsten weisen insbesondere durch die hohe Trennwirkung des Autobahnzubringers Arsten bis heute erkennbar eigene Strukturen auf. Die Bebauung ist in beiden Ortsteilen, wie auch in Kattenesch, durch ein hohes Maß an Einfamilienhäusern geprägt, der Ortsteil Kattenturm durch Geschosswohnungsbau und sozialen Wohnungsbau.

In Kattenturm befindet sich ein Nahversorgungszentrum, ein weiterer auch stadtweit bedeutender Sonderstandort für Einzelhandel befindet sich in Habenhausen.

Der Stadtteil ist durch große Erholungsgebiete (Werdersee, Krimpelsee) und Natur- und Vogelschutzgebiete an der Weser geprägt. In Kattenturm befindet sich das Zentralkrankenhaus Links der Weser.

Der Ortsteil Habenhausen ist von Fluglärm betroffen.

Entwicklung

Obervieland verfügt über einen positiven Wanderungssaldo insbesondere bei den 30 bis 50-Jährigen. In dem Stadtteil sind unter 18-Jährige und über 65-Jährige besonders stark vertreten. Die Gruppe der jungen Erwachsenen ist dem Wanderungssaldo entsprechend unterrepräsentiert. Das mittlere Alter ist noch unterdurchschnittlich vertreten. Der relativ hohe Kinderanteil zeigt sich in der Haushaltsstruktur mit überdurchschnittlich vielen 2-, 3-, 4- und 5- oder Mehrpersonenhaushalten. Die Sozialstruktur ist je nach Ortsteil sehr unterschiedlich.

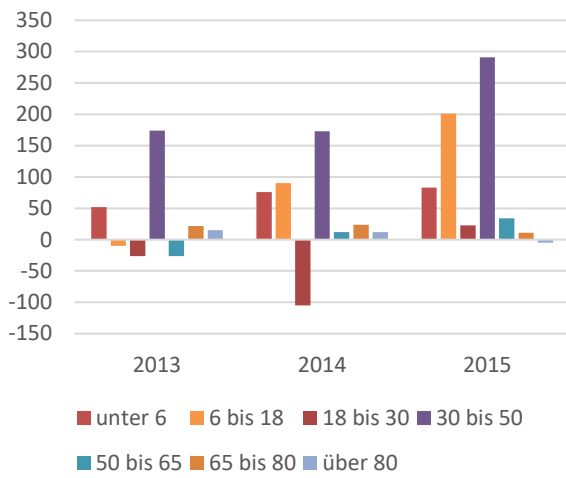
Potenziale

In Obervieland finden sich umfangreiche kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale von niedrig-mittlerem bis gehobenem Preisniveau.

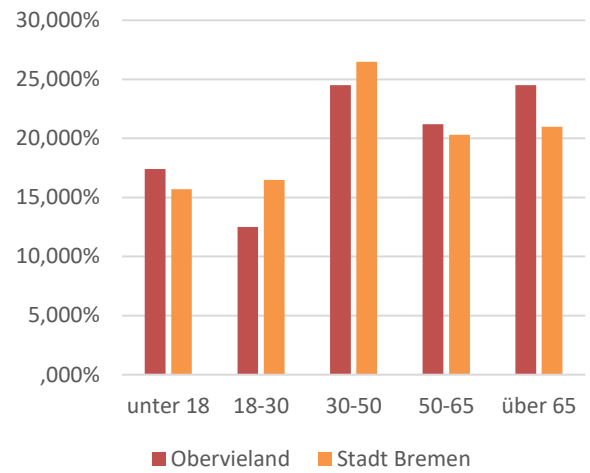
Die Entwicklung im Ortsteil Habenhausen wird auch durch das nahegelegene neue Wohngebiet „Gartenstadt Werdersee“ positiv beeinflusst werden.

Statistiken zum Stadtteil Obervieland

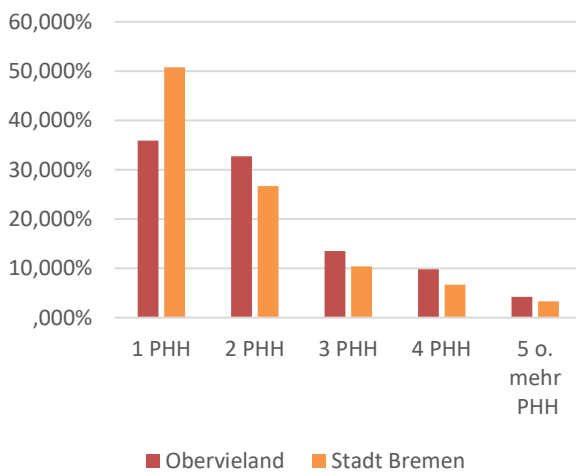
Wanderungssalden



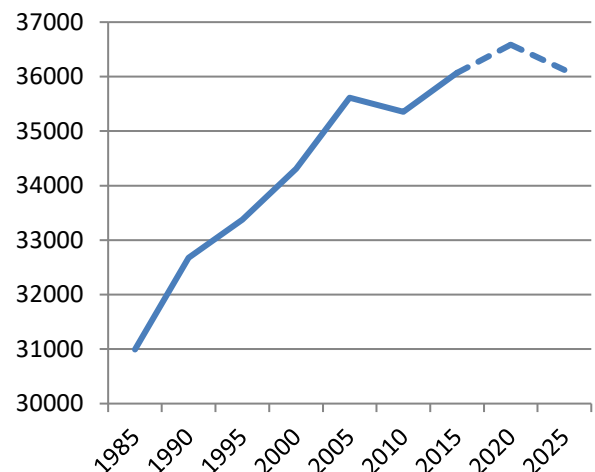
Altersstruktur 2016 (in %)



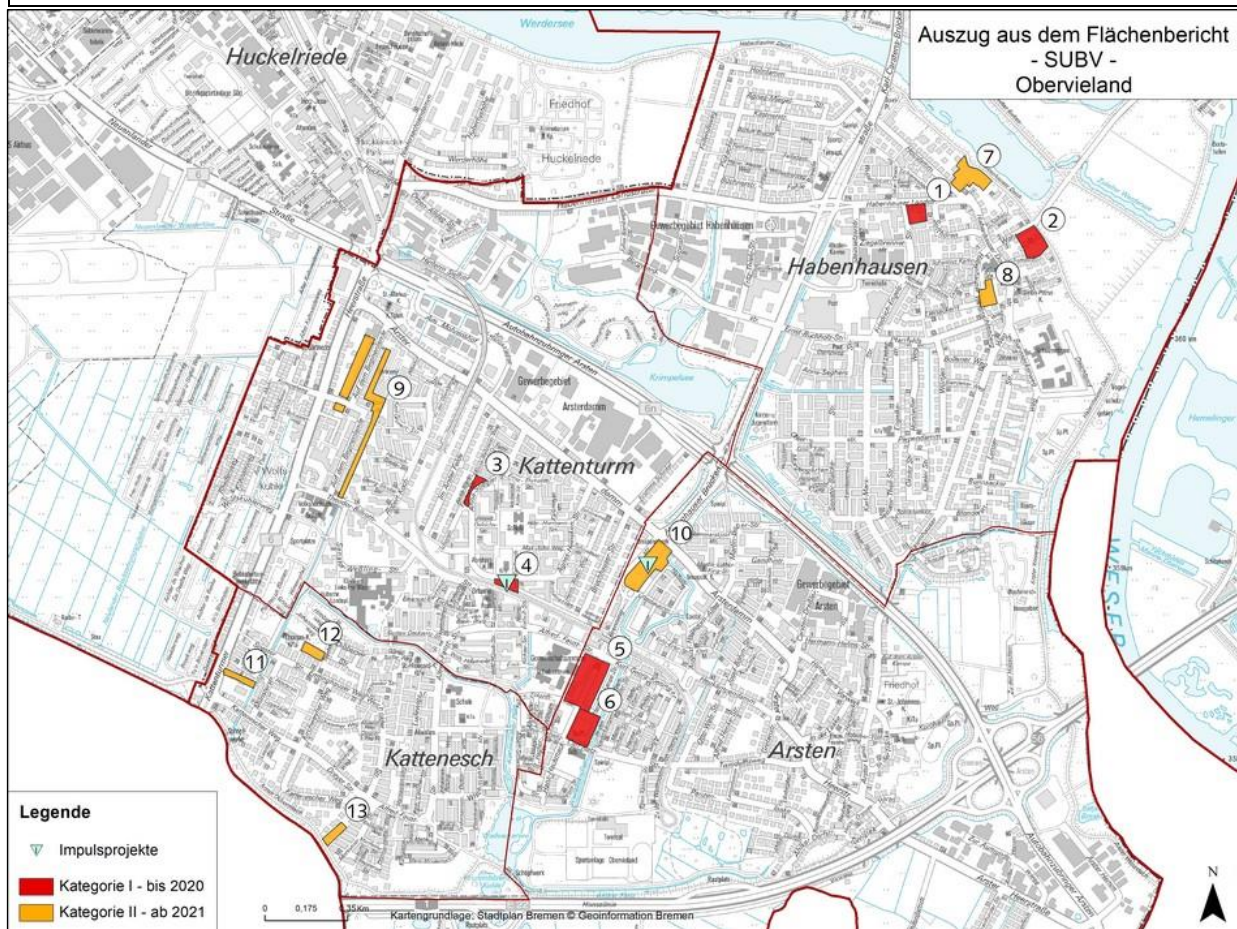
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Obervieland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Habenhauser Landstraße	30	0	30	3B	B-Plan 1162, MI	Dichte Bebauung an der Hauptstraße des ehemaligen Dorfbereichs Habenhausen
2	Wehrstraße	20	20	0	1A	B-Plan in Vorbereitung	Einfamilienhausgebiet unmittelbar am Werdersee „L“
3	Anna-Stiegler-Straße	33	0	33	3B	V+E-Plan 93, WA	Innenentwicklung, Ergänzung vorhandener Siedlung mit Geschosswohnungsbau
4	Kattenturm Zentrum	20	0	20	3B	B-Plan 2060, MK	Ergänzungsbebauung im Zentrum Kattenturms
5	Hans-Hackmack-Straße	144	21	123	3B	B-Plan 1995C, WA	Größeres, schon in Realisierung begriffenes Baugebiet, serielle Bauweise; 1. BA 30 WE „L“
6	Carl-Katz-Straße	16	16	0	1B	B-Plan 2433, WA	Kleine Ergänzungsbebauung mit Einfamilienhäusern „L“
7	Holzdamms	28	18	10	2A	-	Unmittelbar am Werdersee gelegenes Baugebiet „L“
8	Windmühlenberg	15	15	0	1A	B-Plan 1162, WA	Reihenhausgebiet im Bereich alter Dorfstrukturen „L“
9	Beginenlande	50	50	0	1B	Neuer B-Plan erforderlich	Ergänzungsbebauung in historisch bedeutsamer Siedlung „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Brenningstraße (Arsterdamm) 	200	0	200	3B	B-Plan 671, GR, Verkehr Änderung nötig	Zentral gelegenes Baugebiet mit Geschossbauten Rückbau der Straßenverkehrsfläche muss noch geregelt werden „L“
11	Kattenturmer Heerstraße	20	0	20	3B	-	Dichte Ergänzungsbebauung nahe der Hauptverkehrsstraße Kattentur- mer Heerstraße „L“
12	Soester Straße	30	10	20	2B	-	Baugebiet mit verschiedenen Bau- formen an Seitenstraße
13	Kattenescher Weg 71	15	15	0	1B	-	Einfamilienhausgebiet in unmittelba- rer Nähe der Ochtum „L“
		621	165	456			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Huchting



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2016):	30.340
Fläche:	1.372,8 ha
Einwohner / km²:	2.210
Durchschnittsalter:	44,2 Jahre
Haushalte:	14.886
Ø Haushaltgröße:	2,04 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	325
- in Einfamilienhäusern:	232
- in Mehrfamilienhäusern:	93

Beschreibung

Huchting besteht aus den Ortsteilen Mittelshuchting, Sodenmatt, Kirchhuchting und Grolland und hat ca. 30.000 Einwohner.

Der Stadtteil ist stark durch seine Wohnfunktion geprägt. Nach dem Krieg entstand ab 1953 umfangreicher sozialer Wohnungsbau. In Grolland befindet sich das größte zusammenhängende Stadtgebiet, das nach einer einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Konzeption in der Tradition des Heimatstils errichtet worden ist. Es stellt in dieser Geschlossenheit ein charakteristisches Beispiel des bremischen Siedlungsbaus der 1930er Jahre dar.

Das Roland-Center bildet das Versorgungszentrum Huchtings. Auf Grund der Nähe zum Flughafen ist der Stadtteil von Fluglärm betroffen, auch die Bahnlinie und die B 75 nach Oldenburg sind Quellen von Lärmemissionen im Stadtteil.

Huchting verfügt über große Erholungsgebiete wie zum Beispiel den Park Links der Weser und am Sodenmattsee sowie wichtige Naturschutzgebiete entlang der Brokhuchtinger Landstraße.

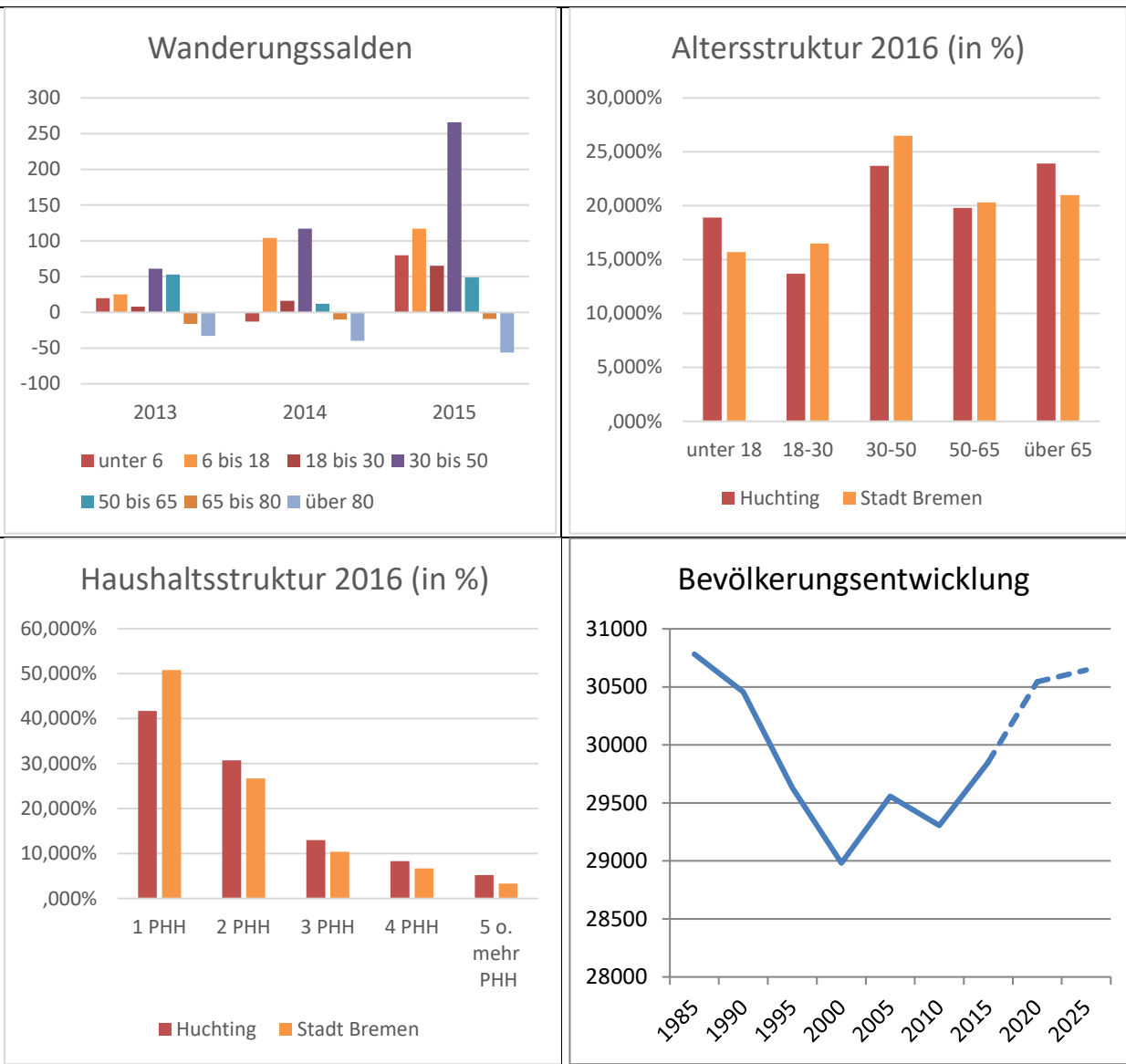
Entwicklung

Huchting ist durch hohe Wanderungsgewinne, in erster Linie durch den Zuzug von Familien, geprägt. Dem stehen nur geringe Wanderungsverluste gegenüber. Die Altersstruktur zeigt überdurchschnittliche Anteile an unter 18-Jährigen sowie über 65-Jährigen. Damit einher geht ein unterdurchschnittlicher Anteil an Einpersonenhaushalten. Der überdurchschnittliche Anteil an Mehrpersonenhaushalten geht nicht zuletzt auf den Zuzug z. B. von Spätaussiedlern zurück. Der Stadtteil hat immer wieder große Integrationsleistungen von Neubremern erbracht. Das Quartiersbildungszentrum Robinsbalje stärkt die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und mit der Wilhelm-Wagenfeld-Schule verfügt Huchting über eine wichtige Bildungseinrichtung auch über Bremens Grenzen hinaus.

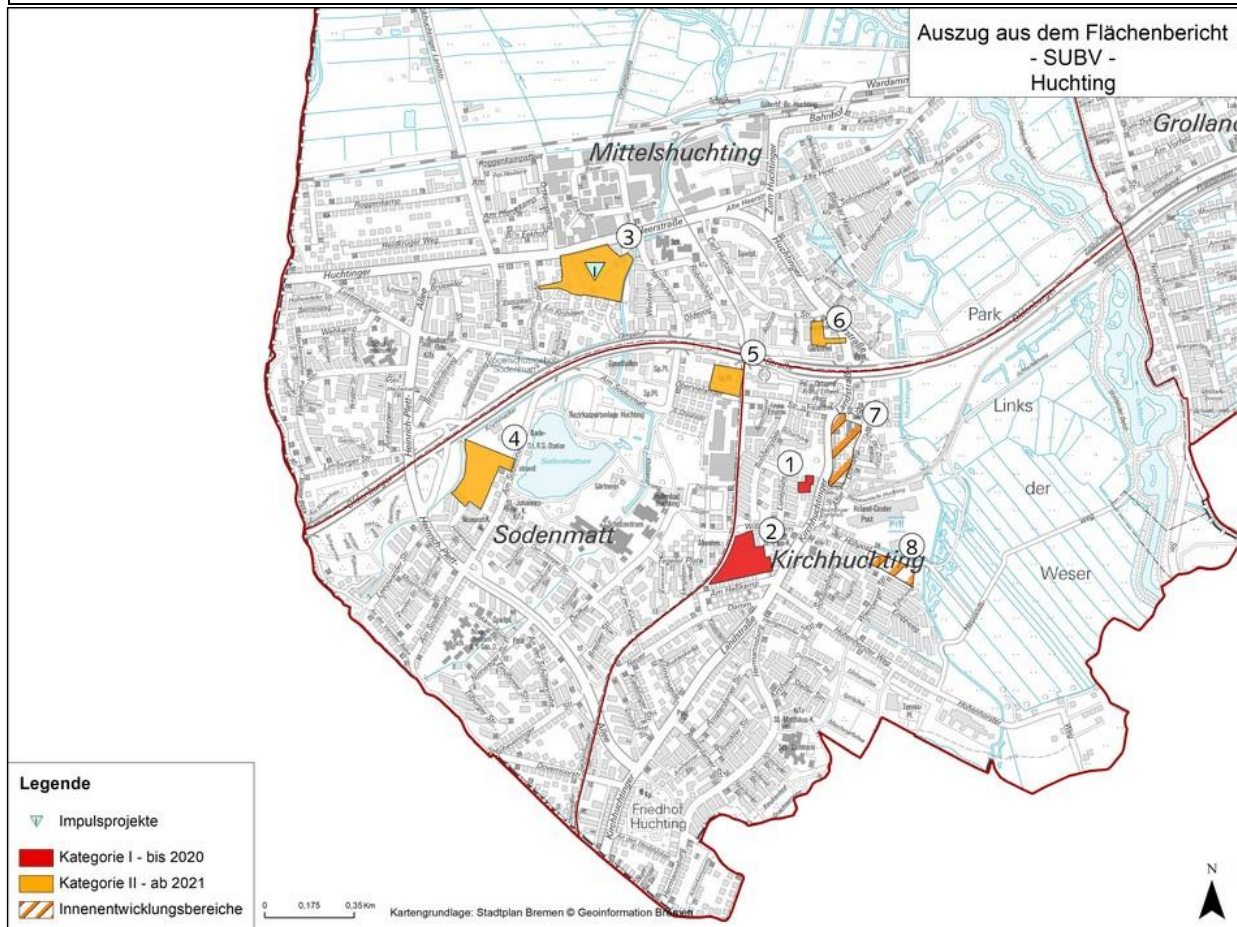
Potenziale

In Huchting dominieren die mittel- bis langfristigen Wohnbaupotenziale sowie das mittlere Preisniveau. Als kurz- und mittelfristige Potenziale finden sich der Lampehof und das ehemalige Schulgrundstück am Willakedamm, das zu einem gemischten Quartier entwickelt werden kann.

Statistiken zum Stadtteil Huchting



Bauflächen im Stadtteil Huchting



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Kirchhuchtinger Landstraße I	20	0	20	3B	B-Plan 2093 MI	Innenentwicklungsprojekt in Kirchhuchting nahe Roland-Center
2	Willakedamm	75	52	23	2B	B-Plan 2449, in Vorbereitung	ehemaliges Schulgelände
3	Huchtinger Heerstraße	80	60	20	1A	B-Plan 2178, im Verfahren	Ergänzende Bebauung im noch erhaltenen Dorfbereich Huchtings „L“
4	Sodenmattsee West	80	60	20	1B	B-Plan 2187, Planaufstellung	Größeres neues Quartier, überwiegend mit Einfamilienhäusern „L“
5	Obervielander Straße	15	15	0	1B	-	Kleines Reihenhausesgebiet / Entwicklung muss mit den Belangen der benachbarten Betriebe abgestimmt werden.
6	Gärtnerei	15	15	0	1C	B-Plan erforderlich	
7	Kirchhuchtinger Landstraße II	20	10	10	2B	B-Plan 2474, im Verfahren	Bestandsentwicklung entlang der Kirchhuchtinger Landstraße „L“
8	Eyterweg	20	20	0	1B	-	Kleines Reihenhausesgebiet „L“
		325	232	93			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Woltmershausen



Kenngroßen

Einwohner (31.12.2016):	14.417
Fläche:	538,6 ha
Einwohner / km²:	2.677
Durchschnittsalter:	43,0 Jahre
Haushalte:	8.022
Ø Haushaltsgröße:	1,80 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.255
- in Einfamilienhäusern:	155
- in Mehrfamilienhäusern:	1.100

Beschreibung

Der Stadtteil besteht aus den Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen und hat ca. 14.000 Einwohner. Damit gehört er zu den kleineren Stadtteilen Bremens. Der Stadtteil liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind von großen altindustriellen Flächen sowie dem Hohen-Torshafen geprägt. In den anschließenden Teilen dominieren lockere Einfamilienhaus- und Geschosswohnsiedlungen. Woltmershausen bietet einen hohen Freizeitwert durch große Parkanlagen direkt an der Weser. Hier findet sich auch ein renaturierter Sandstrand und ein Spielort Wassergarten für Kleinkinder.

Entwicklung

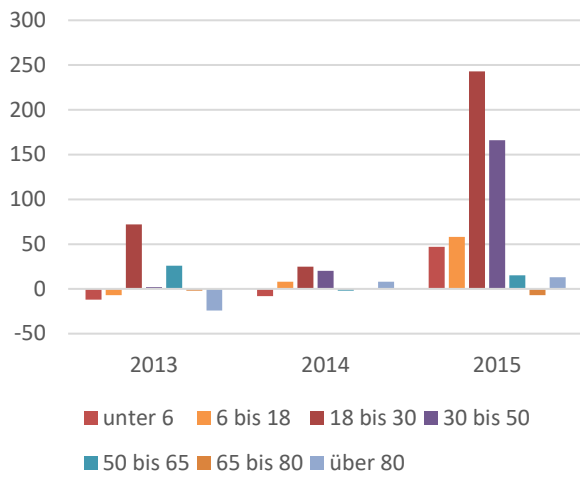
Woltmershausen weist derzeit deutliche Wanderungsgewinne auf. Die Altersstruktur ist durchschnittlich, der Anteil der 30 bis 50-Jährigen ist leicht erhöht, der der über 65-Jährigen leicht unterdurchschnittlich. Auch die Haushaltsstruktur zeigt ein eher durchschnittliches Bild mit einem leicht erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten.

Potenziale

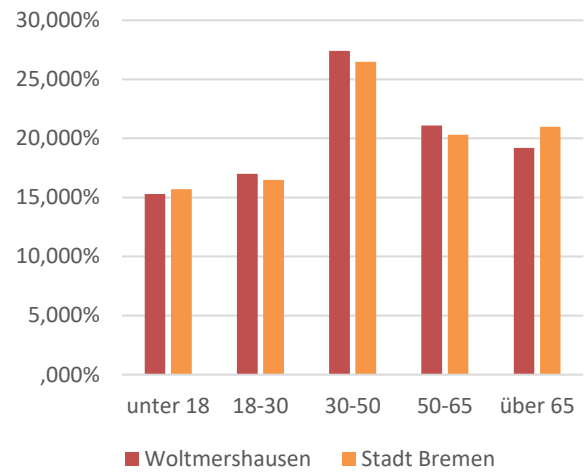
Das Zigaretten-Brinkmann-Gelände und das ehemalige Gaswerksgelände stellen zusammen einen der wichtigsten Entwicklungsbereiche im südlichen Bremen dar. Sie sollen vielfältigen neuen städtischen Nutzungen zugeführt werden, zu denen auch Wohnen gehört. Darüber hinaus existieren in Woltmershausen derzeit nur kleinere Wohnbaupotenziale. Durch die Innenstadtnähe ist mit einem weiteren Aufwertungsprozess zu rechnen, in dem verstärkt auch Einzelflächen der Innenentwicklung (Baulücken) eine Rolle spielen. Es existieren mittel- bis langfristige Wohnbaupotenziale bei mittlerem Preisniveau. Größere kurz- und mittelfristige Potenziale gibt es derzeit nicht.

Statistiken zum Stadtteil Woltmershausen

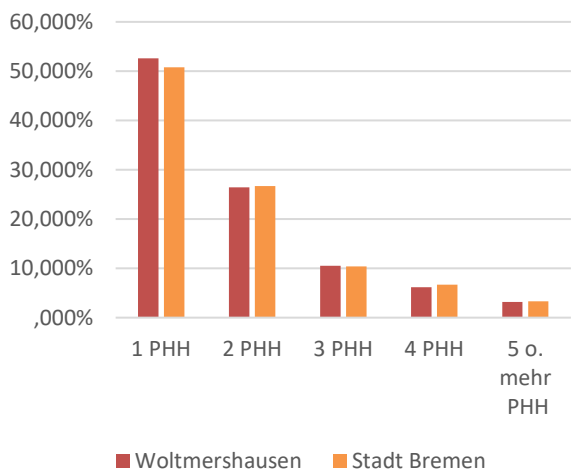
Wanderungssalden



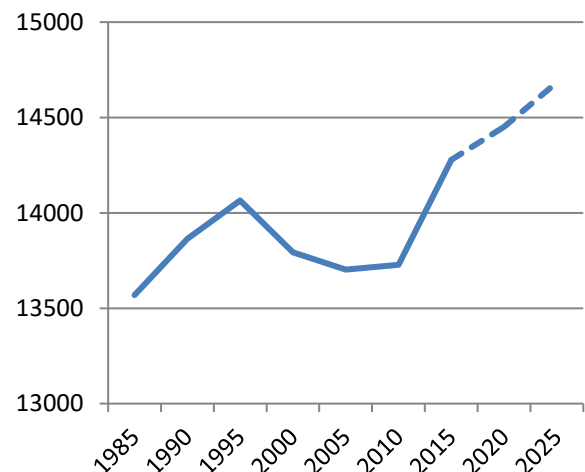
Altersstruktur 2016 (in %)



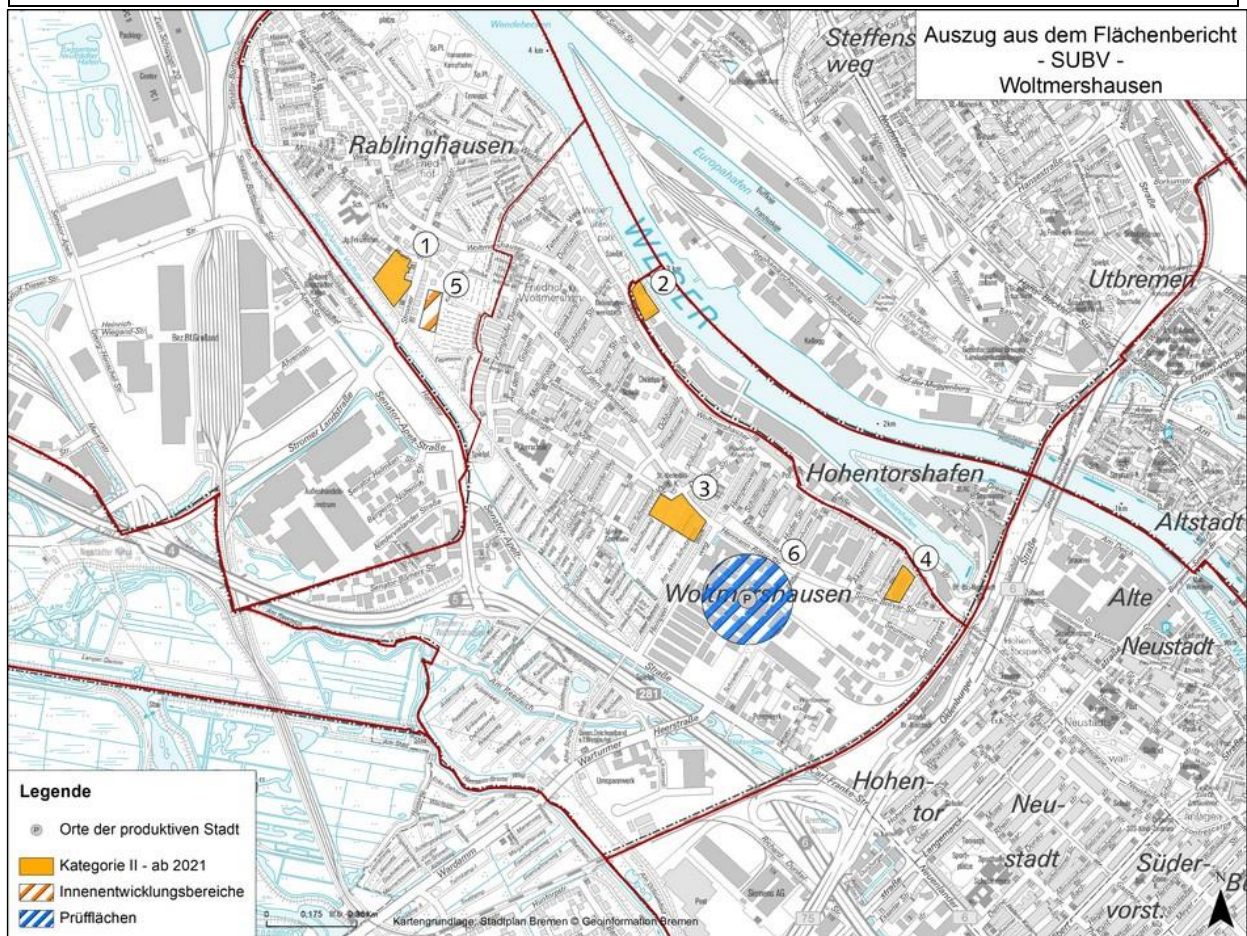
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Woltmershausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Dorfkampsweg	60	20	40	2B	FNP Wohnbau	Mögliches neues Quartier, das auch Einfamilienhäuser vorsehen könnte „L“
2	Conver-Gelände	40	0	40	3A	Kein BP	Prüfung auf ehem. Conver-Gelände; Klärung des Hochwasserschutzes und der Grünverbindung „L“
3	Auf dem Bohnenkamp	80	80	0	1B	Kein BP FNP – Wohnbau	Mögliches neues Quartier, das an die benachbarte Reihenhausbebauung anschließen könnte „L“
4	Simon-Bolivar-Straße	60	40	20	2B	B-Plan 2413, WA	Quartier, das an die vorhandene Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau anschließt
5	Stromer Straße / 2te Reihe	15	15	0	1B	B-Plan 558, GE Änderung nötig	Mögliche Ergänzung eines Einfamilienhausgebietes durch eine zweite Reihe
6	Vorderes Woltmershausen WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung; Planungskonzept mit Beteiligung läuft (P)	1000	0	1000	3B	B-Plan 1937, Planaufstellung für Neuentwicklung erforderlich; siehe Weißfläche im FNP	Ehem. Brinkmann- und SWB-Gelände im FNP als Prüffläche dargestellt; stellt weiterhin einen gewerbl. Standort dar, für den erste Konzeptionen einer umfangreichen Weiterentwicklung (breites Nutzungsspektrum) in einem Beteiligungsprozess entwickelt werden.
		1255	155	1100			„L“ = Hinweis Landschaftsprogramm, umweltbezogener Prüfbedarfe



Beschreibung

Strom ist ein dörflich geprägter Ortsteil mit Landwirtschaft und keinem Stadtteil zugeordnet. In Strom findet sich das Bremer Güterverkehrszentrum mit Anschluss an die BAB 281. Windkraftanlagen prägen das Landschaftsbild. Strom verfügt vor allem über umfangreiche Naturschutz- und Erholungsflächen in der Ochtumniederung.

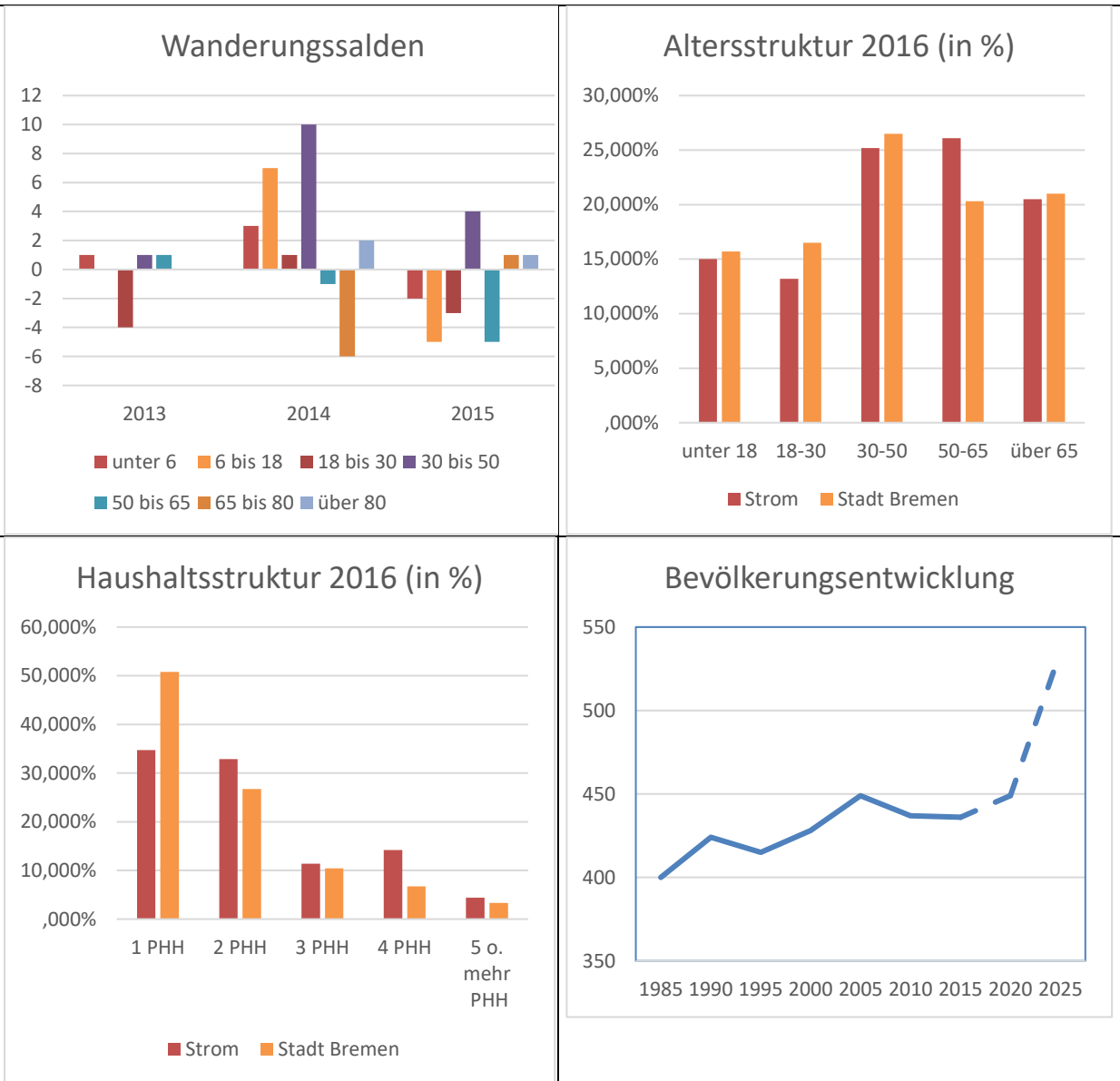
Entwicklung

Der dörfliche Charakter des Ortsteils soll erhalten bleiben. Dafür ist zur Gewährleistung einer Eigenentwicklung auch weiterhin die Bereitstellung von zusammenhängenden Bauflächen notwendig. Dies ist mit dem Baugebiet an der Stromer Landstraße in einem gewissen Umfang möglich. Die im Flächennutzungsplan enthaltene B 212n soll eine Entlastung des Verkehrs auf der Stromer Landstraße bewirken.

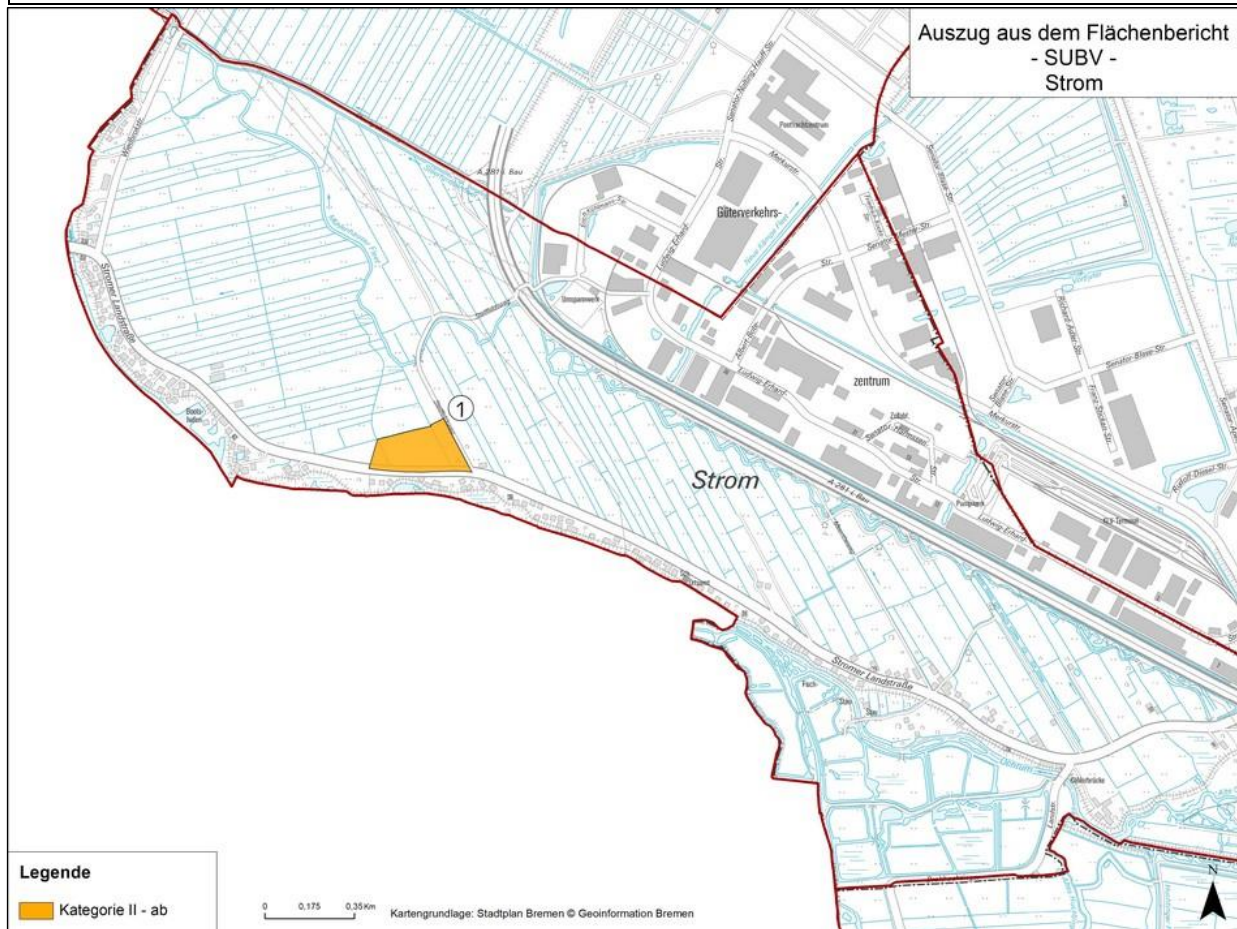
Potenziale

In Strom finden sich kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale an der Stromer Landstraße, die in einem mittel-gehobenem Preisniveau realisiert werden können. Dieses Angebot wird durch einzelne Bauplätze im Siedlungsbereich ergänzt. Strom verfügt über eine Schule und eine aktive Dorfgemeinschaft.

Statistiken zum Ortsteil Strom



Bauflächen im Ortsteil Strom



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Stromer Landstraße	80	80	0	1A	B-Plan 1885, WA, WR Neuer B-Plan	Einfamilienhausgebiet „L“
		80	80	0			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Seehausen ist ein dörflich geprägter Ortsteil an der Weser, der keinem Stadtteil zugeordnet ist. Seehausen ist geprägt von der Wasserlage mit Weser, Ochstum, Ochstumsperrwerk und Hasenbürener Yachthafen und verfügt über umfangreiche Naturschutz- und Erholungsflächen.

Auch das Güterverkehrszentrum, Windkraftanlagen, die Kläranlage in Seehausen und die BAB 281 sowie die gegenüberliegenden Stahlwerke prägen den Ortsteil neben seiner Wohnfunktion maßgeblich.

Entwicklung

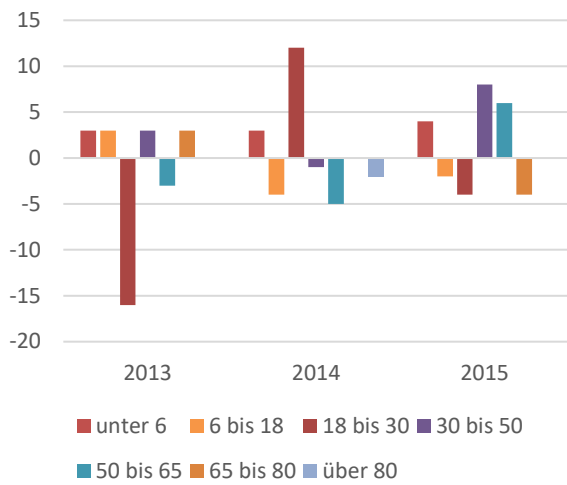
Der dörfliche Charakter des Ortsteils soll erhalten bleiben. Eine Eigenentwicklung ist mit den vorhandenen Freiflächen und Baulücken nur in geringem Umfang möglich.

Potenziale

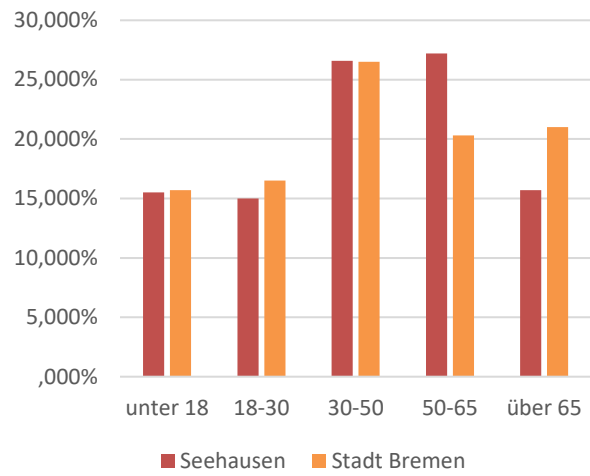
In Seehausen sind keine größeren Bauflächen vorgesehen. Ein Angebot besteht durch einzelne Bauplätze im Siedlungsbereich und soll der Eigenentwicklung dienen.

Statistiken zum Ortsteil Seehausen

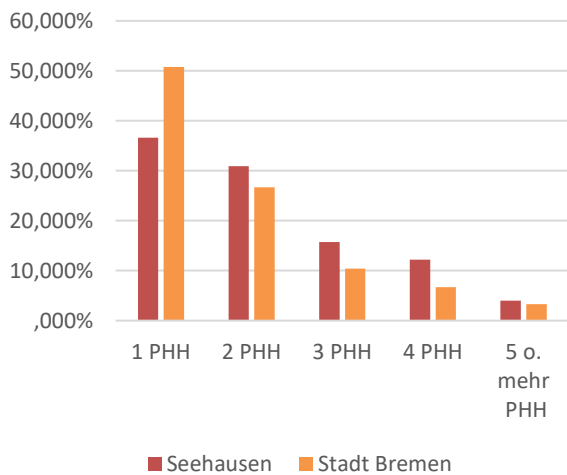
Wanderungssalden



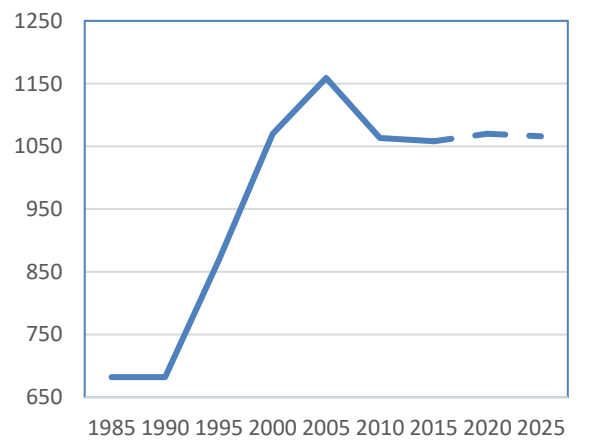
Altersstruktur 2016 (in %)



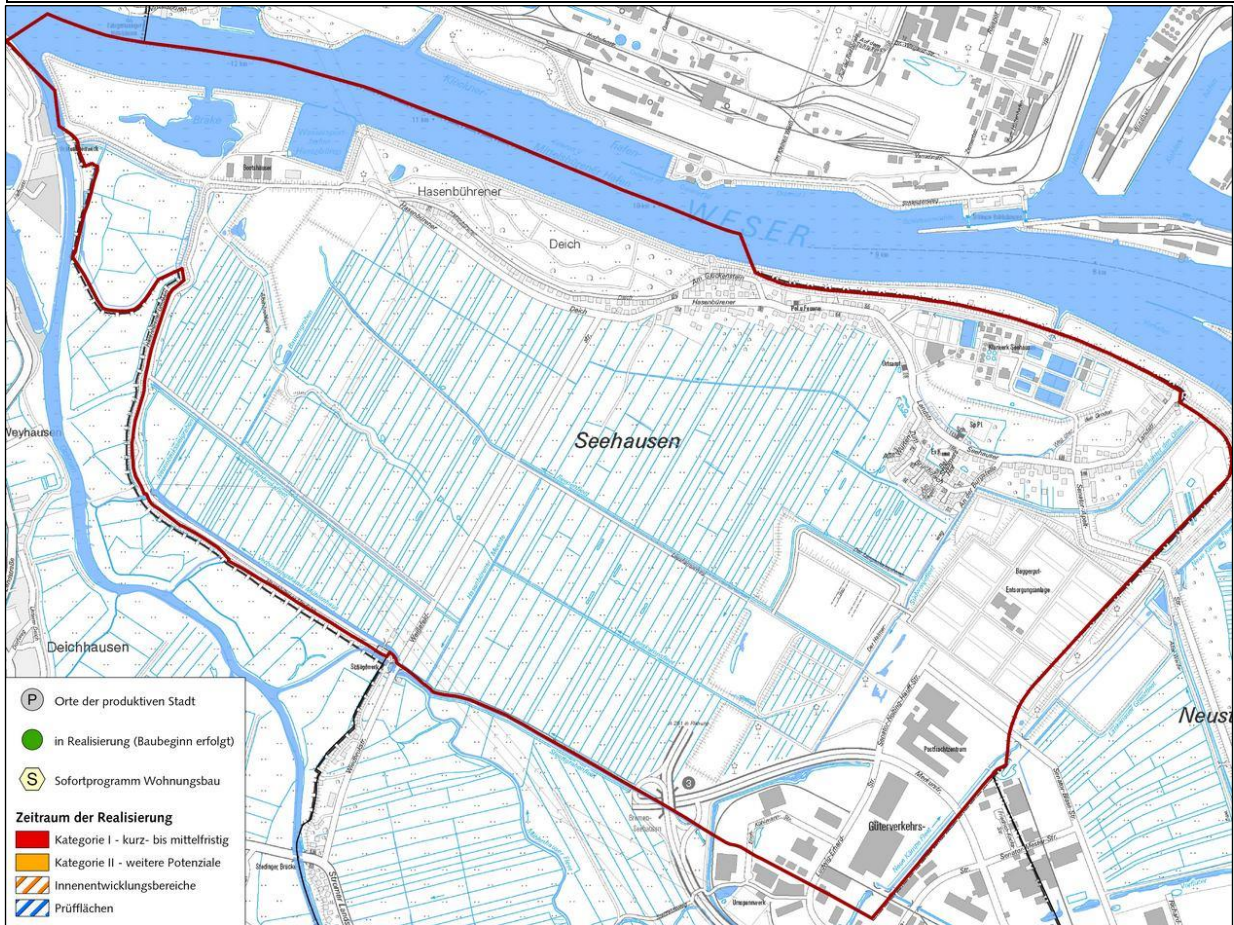
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Ortsteil Seehausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung

Stadtteil Östliche Vorstadt



Kenngroßen

Einwohner (31.12.2016):	29.750
Fläche:	333,7 ha
Einwohner / km²:	8,915
Durchschnittsalter:	42,8 Jahre
Haushalte:	19.526
Ø Haushaltgröße:	1,55 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.200
- in Einfamilienhäusern:	12
- in Mehrfamilienhäusern:	1.188

Beschreibung

Der Stadtteil Östliche Vorstadt besteht aus den Ortsteilen Steintor, Fesenfeld, Peterswerder und Hulsberg.

Das Steintor bildet zusammen mit dem im Stadtteil Mitte gelegenen Ortsteil Ostertor das sogenannte Viertel. Die Flaniermeile „Vor dem Steintor“ ist die Verlängerung des zentralen Ostertorsteinweges mit Straßencafés, Gastronomie, Einzelhandel, Kino und weiteren Einrichtungen.

Die Pauliner Marsch verfügt über umfangreiche Sportflächen. Hier befinden sich u. a. das Weserstadion, das Stadionbad und der Sportgarten, der für junge Menschen attraktiv ist. An die Pauliner Marsch grenzt das sehr attraktive Wohngebiet Peterswerder an. Im Hulsberg-Viertel werden auf den freiwerdenden Flächen des neu geordneten Klinikums Bremen-Mitte zahlreiche neue Wohnungen entstehen.

Entwicklung

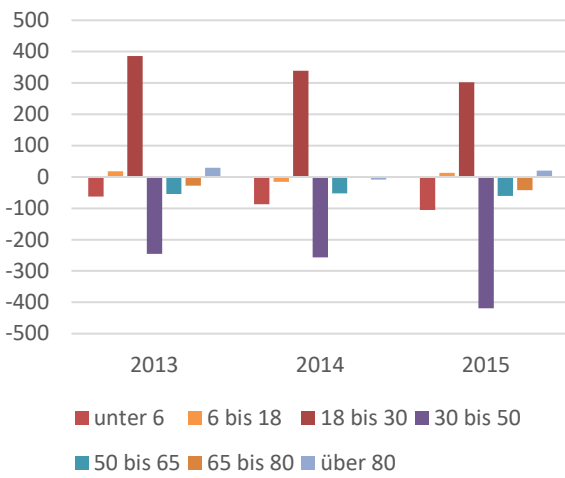
Die Östliche Vorstadt ist als junger Stadtteil durch eine hohe Wanderungsdynamik und einen hohen Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter geprägt. Einpersonenhaushalte und ein hoher Anteil von Paaren ohne Kinder dominieren den Stadtteil. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist steigend.

Potenziale

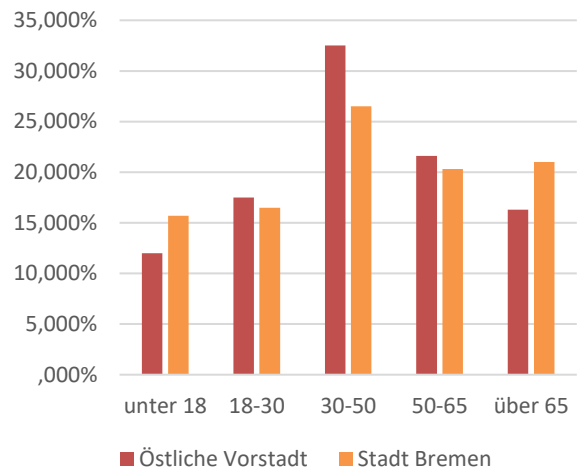
Das Neue Hulsberg-Viertel auf dem Gelände des St.-Jürgen-Krankenhauses ist die größte innerstädtische Entwicklungsfläche und soll ein neues Quartier mit unterschiedlichen Bautypen und Wohnformen für verschiedenste „urbane“ Bevölkerungsgruppen bilden. Es handelt sich um kurz- und mittelfristige Potenziale mit einem mittleren bis gehobenem Preisniveau, aber auch einem hohen Anteil geförderter Wohnungen.

Statistiken zum Stadtteil Östliche Vorstadt

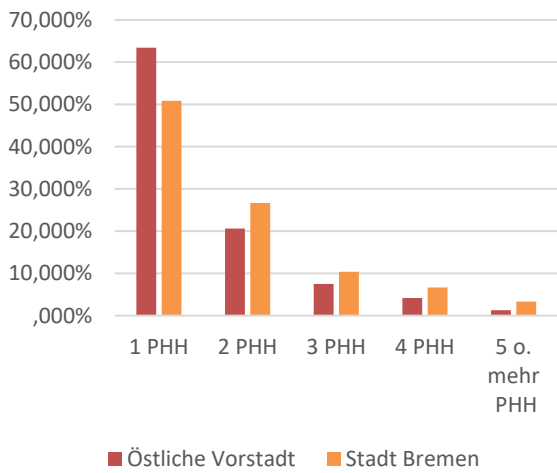
Wanderungssalden



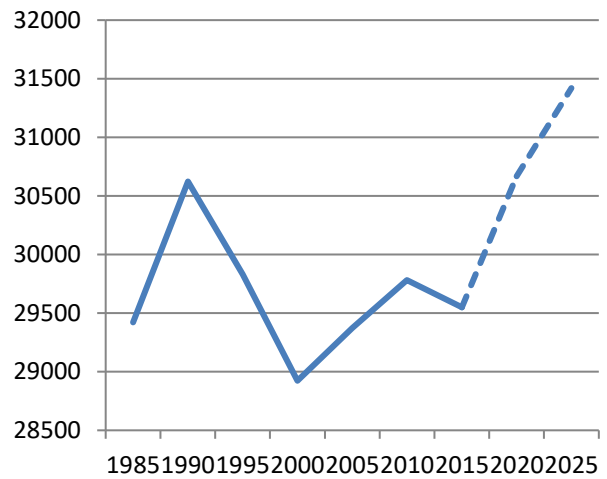
Altersstruktur 2016 (in %)



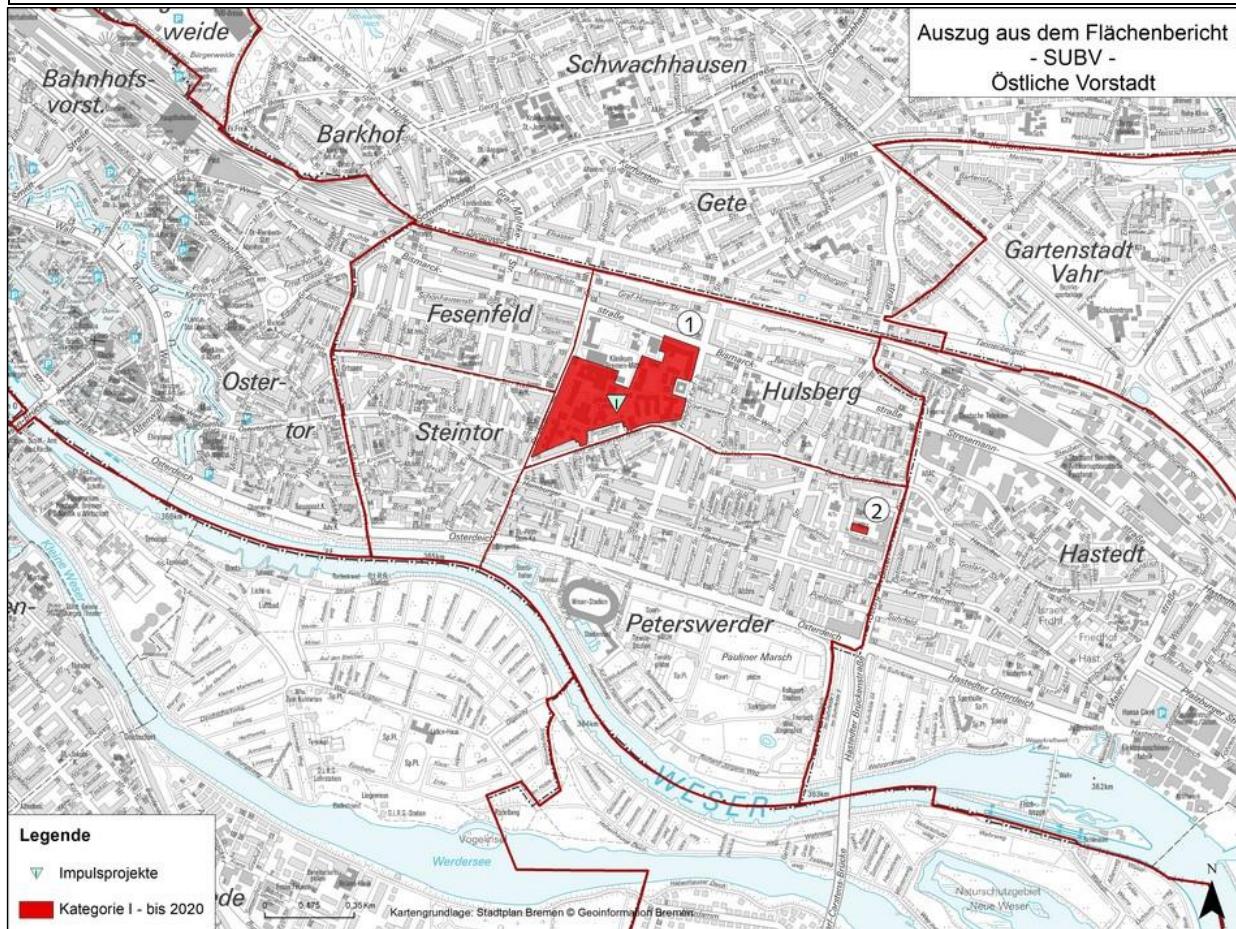
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



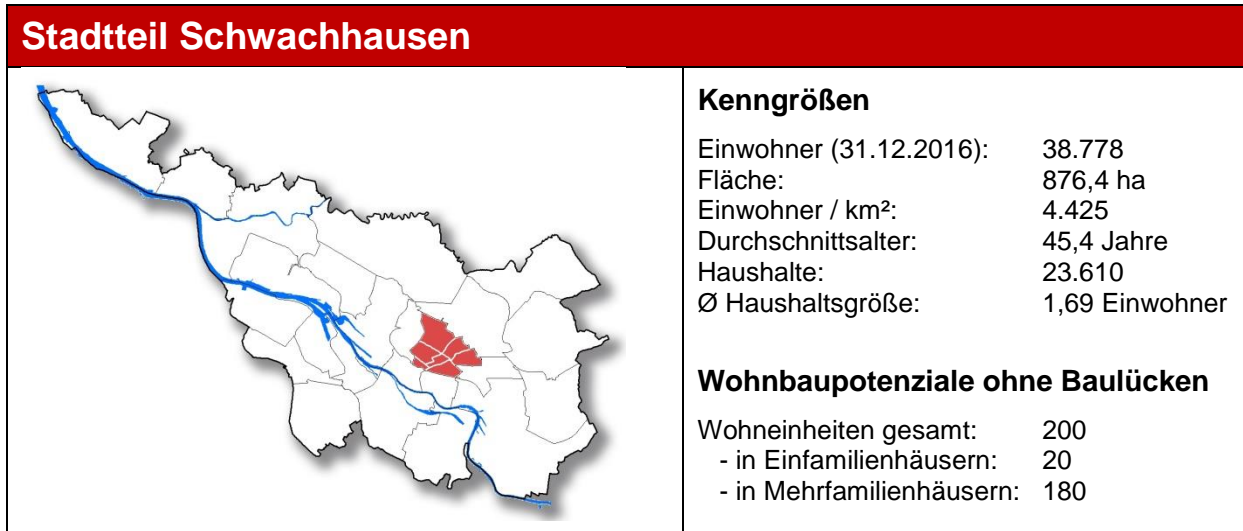
Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Östliche Vorstadt



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Neues Hulsberg Viertel ▼	1.170	12	1.158	3B	B-Plan 2450, WA, MI B-Plan-Verfahren läuft	Urbanes Wohnquartier auf ehemaligen Klinikflächen „L“
2	Hermine-Berthold-Straße	30	0	30	3B	B-Plan 2471, B-Plan Verfahren läuft	Arrondierung des neu entstandenen Wohnquartiers Lage mit Nähe zur Weser, Ziel urbane Nutzungen „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		1.200	12	1.188			



Beschreibung

Der Stadtteil Schwachhausen besteht aus den sieben Ortsteilen Neu-Schwachhausen, Bürgerpark, Barkhof, Riensberg, Radio Bremen, Schwachhausen und Gete.

Mit dem Bürgerpark in Zentrumsnähe und dem Stadtwald liegt die zweitgrößte zusammenhängende Parkanlage Bremens in Schwachhausen. Daneben befinden sich weitere kulturelle und soziale Einrichtungen in dem beliebten Wohnstadtteil. Dazu gehören das Focke-Museum, der Sendesaal Bremen und das Krankenhaus St.-Josef-Stift.

Entwicklung

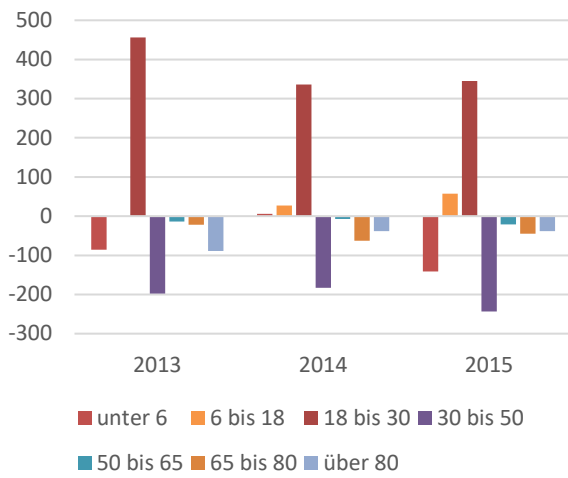
Die Entwicklung in Schwachhausen ist von einer intensiven Neubautätigkeit im Bestand und auf einzelnen ehemaligen Gartengrundstücken geprägt. Dort entstanden zum Teil für Bremen vergleichsweise höherpreisige Angebote. Gleichzeitig ist aber auch durch die Nähe der Universität bedingt ein erheblicher Zuzug an jüngeren Bürgern im Alter von 18-30 Jahren zu verzeichnen, 30-50-Jährige wandern ab. In Schwachhausen sind Ein-Personenhaushalte überdurchschnittlich vertreten. Die Bevölkerung wird in den nächsten Jahren nur leicht ansteigen.

Potenziale

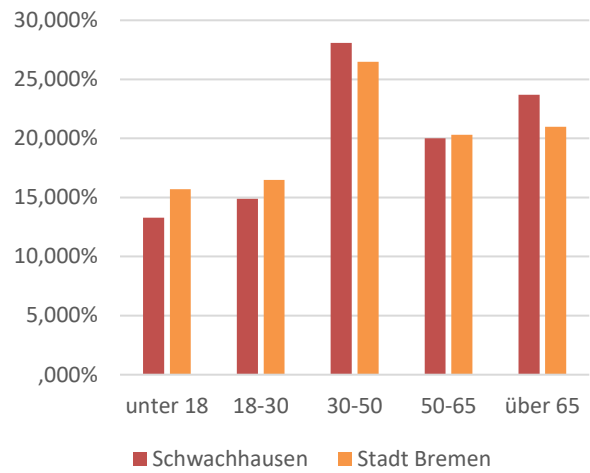
Neben den noch erheblichen Potenzialen in Baulücken dominieren in Schwachhausen eher Wohnbaupotenziale, die mittel- bis langfristig zu realisieren sind. Das Preisniveau ist dort insgesamt als mittel bis gehoben einzustufen, kurz- bis mittelfristig ist die Fläche an der Schwachhauser Heerstraße die größte Entwicklungsfläche, daneben sind die Projekte eher langfristig.

Statistiken zum Stadtteil Schwachhausen

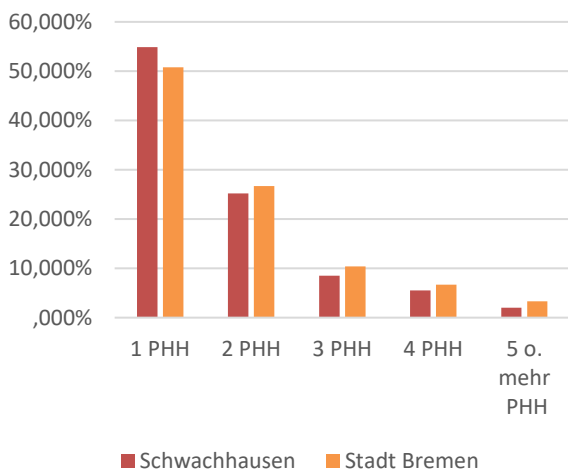
Wanderungssalden



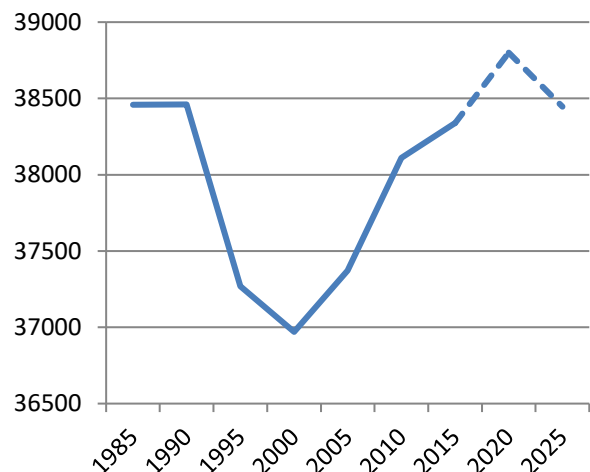
Altersstruktur 2016 (in %)



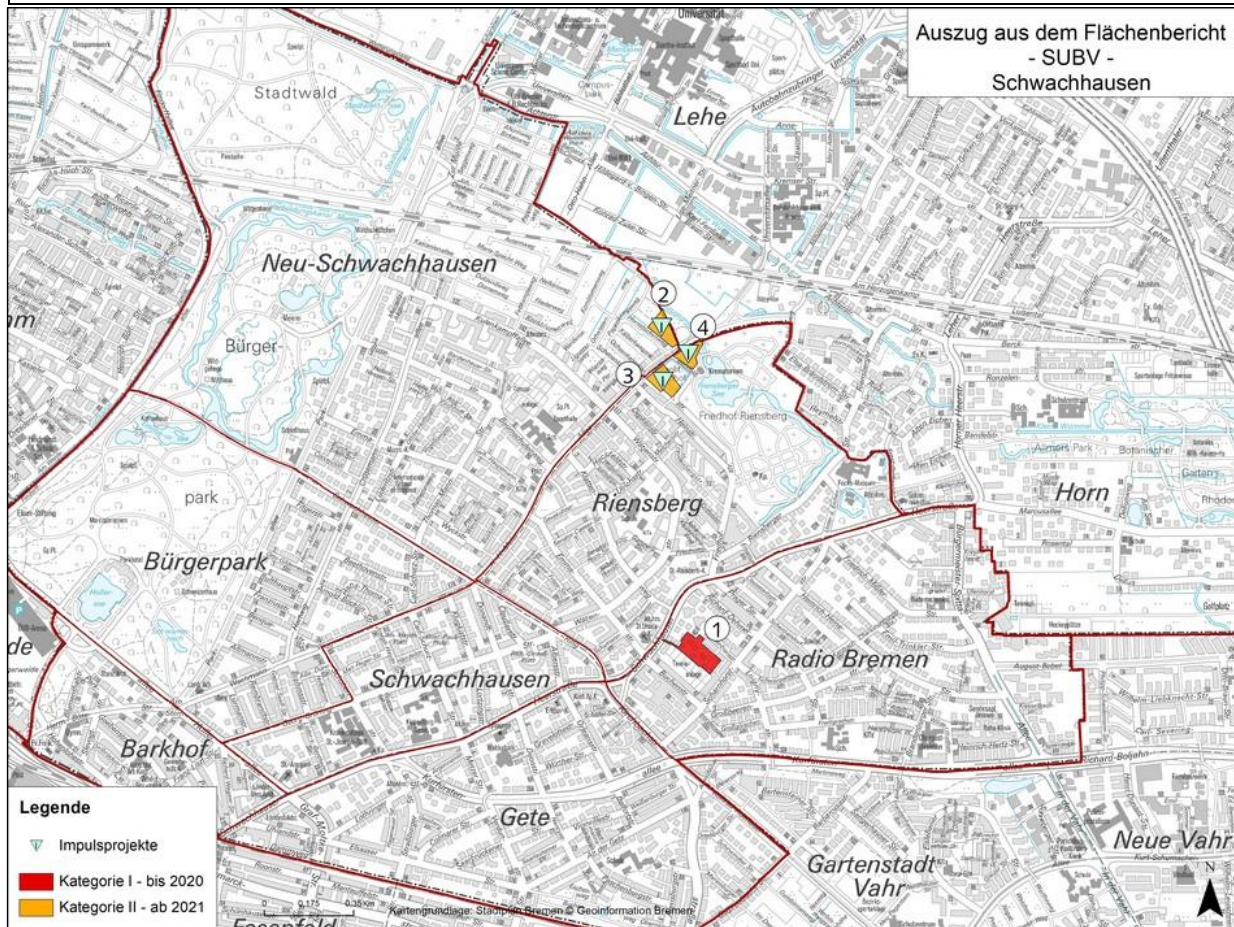
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Schwachhausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	50	0	50	3A	B-Plan 2391	quartiersprägende innenstädtische Entwicklungsfläche
2	H.-H.-Meier-Allee/Friedhof	60	0	60	3A	B-Plan erforderlich	Kita + Wohnen „L“
3	H.-H.-Meier Allee / Gärtnerrei	40	20	20	2A	B-Plan erforderlich	verkehrsgünstig gelegene größere Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen
4	Beckfeldstraße	50	0	50	3A	B-Plan erforderlich	Fläche für studentisches Wohnen „L“
		200	20	180			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Der Stadtteil Vahr entstand größtenteils nach dem Krieg und umfasst die Ortsteile Gartenstadt Vahr, Neue Vahr Nord, Neue Vahr Südwest, Neue Vahr Südost. Zwischen 1957 und 1962 wurden im Rahmen der Bebauung auch die Berliner Freiheit als Zentrum der Neuen Vahr und wichtiges sich weiterentwickelndes Nebenzentrum mit Einzelhandel und Bürgerzentrum, das Aalto-Hochhaus als dessen Wahrzeichen und das 1993 geschlossene Herbert-Ritze-Bad angelegt. An letzterem Standort befindet sich heute das Vitalbad. Die Vahr ist geprägt durch stark durchgrünte Siedlungen mit Wohnblocks.

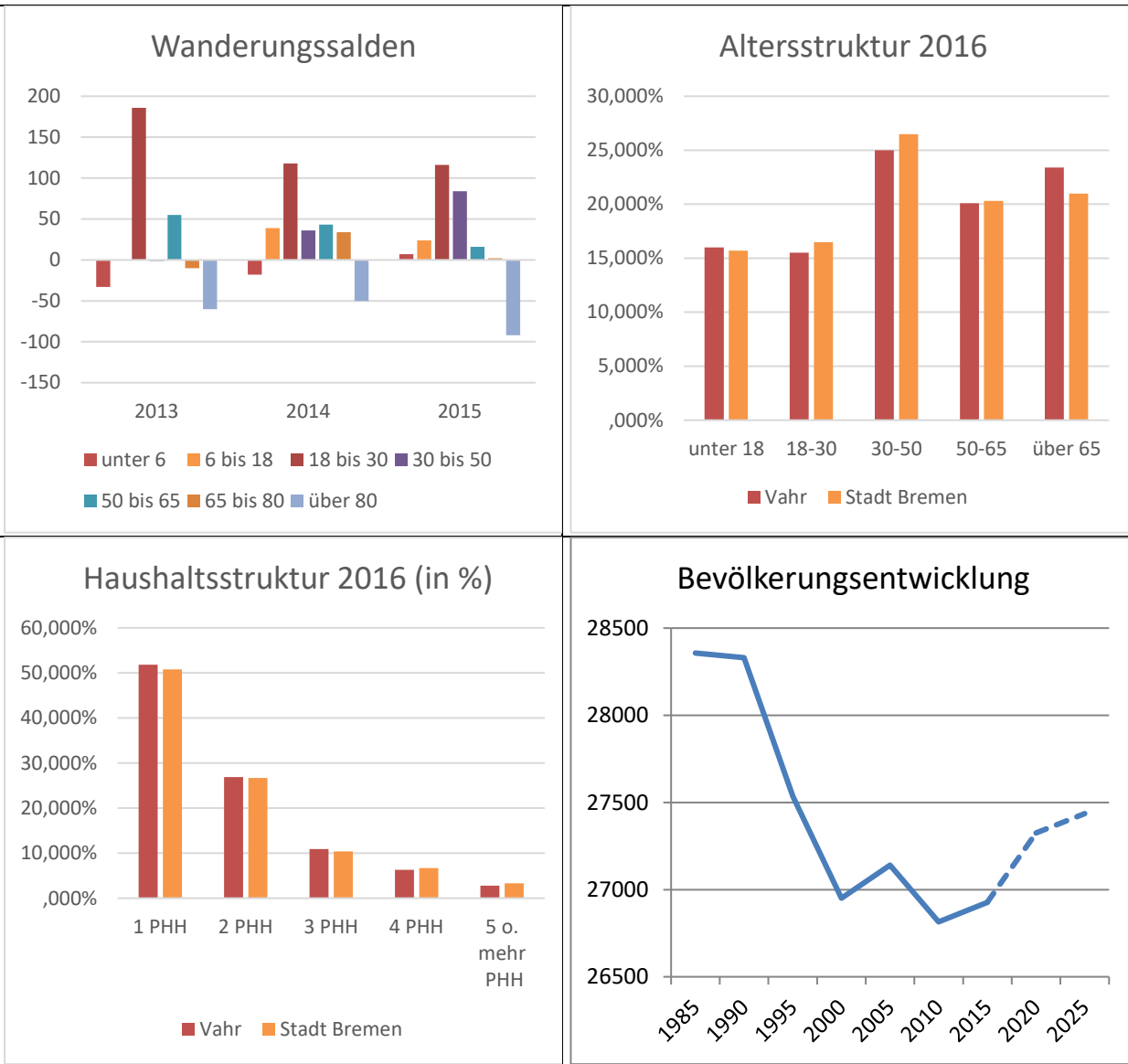
Entwicklung

Die Vahr ist ein Stadtteil mit einem überdurchschnittlichen Anteil über 65-Jähriger und einem unterdurchschnittlichen Anteil 30-50-Jähriger. Das Wanderungssaldo der 18-30-Jährigen und 30-50-Jährigen ist deutlich positiv. Dies deutet auf einen Generationenwechsel hin, welcher sich auch in Korrespondenz zum benachbarten Rennbahnquartier in Hemelingen noch fortsetzen kann. Die Bevölkerungsentwicklung war lange rückläufig, jedoch wird bis 2030 eine Bevölkerungszunahme prognostiziert. Die Haushaltsstruktur ist durchschnittlich.

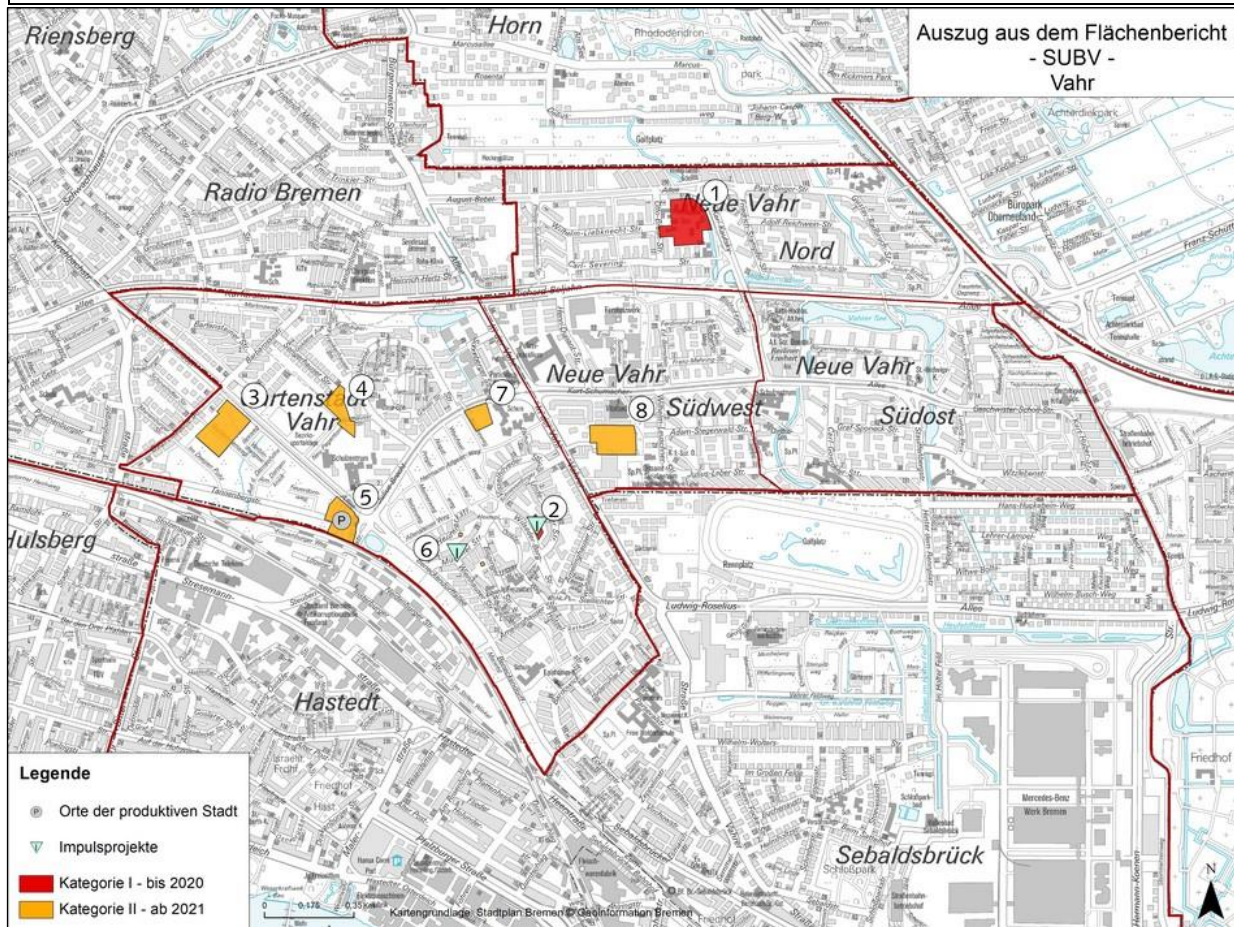
Potenziale

Die mittel- bis langfristigen Wohnbaupotenziale überwiegen in der Vahr, das Preisniveau ist als niedrig einzuschätzen. Als kurz- und mittelfristig realisierbare Potenziale sind die Projekte in der Otto-Braun-Straße und östlich der Vahrer Straße sowie Arrondierungen und Potenziale in der Gartenstadt Vahr zu nennen.

Statistiken zum Stadtteil Vahr



Bauflächen im Stadtteil Vahr



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Otto-Braun-Straße	38	38	0	1C	B-Plan 2423,	Ergänzung der Mehrfamilienhaus-Strukturen mit Reihenhäusern auf ehemaligem Schulgelände „L“
2	Wilseder-Berg-Straße (Tarzan & Jane)	62	0	62	3B	B-Plan (V+E-Plan 125) im Verfahren	Bestandsentwicklung mit qualitativer Aufwertung und zusätzlichen Wohnungen „L“
3	Konrad-Adenauer-Allee West	80	20	60	3B	B-Plan erforderlich	Weiterführung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Konrad-Adenauer-Allee mit gemischten Bautypologien „L“
4	Nordhauser-Straße	20	10	10	2B	B-Plan erforderlich	Arrondierung einer Einfamilienhaus-siedlung in der Gartenstadt Vahr „L“
5	Konrad-Adenauer-Allee Ost	40	0	40	3B	B-Plan erforderlich	Es handelt sich um ein Gewerbegebiet. Bauliche Akzentuierung des Übergangs zwischen Hastedt und der Vahr notwendig; Auf Grund der Lage gemischte Nutzung plausibel. „L“
6	Gartenstadt Vahr (Bremer Punkt)	27	0	27	3B	B-Plan 2493 im Verfahren	Bremer Punkt „L“
7	Julius-Brecht-Allee / In der Vahr	30	0	30	3B	B-Plan erforderlich	Mögliche Ergänzung der Gartenstadt Vahr

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Östlich Vahrer Straße / Am Herbert-Ritze-Bad	60	60	0	1B	B-Plan 2096, WR	Wohnungsbaufäche für Reihenhausbauung
		357	128	229			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Der Stadtteil Horn-Lehe besteht aus den Ortsteilen Horn, Lehester Deich und Lehe. Hier befinden sich der Rhododendron-Park mit der Botanika, die Universität Bremen mit dem Fallturm, der Technologiepark und das Science-Center Universum. Diese Einrichtungen machen Horn-Lehe zu einem jungen, innovativen und dynamischen Stadtteil, der zudem über umfangreiche Erholungs- und Naturschutzflächen wie den Unisee und das Hollerland verfügt.

Entwicklung

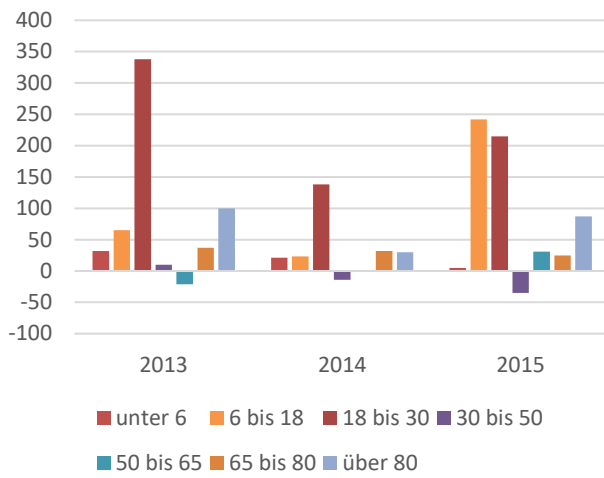
Auf Grund der Universität hat der Ortsteil Lehe einen hohen Anteil ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. Hier dominieren junge Erwachsene im Ausbildungsalter. In den Ortsteilen Horn und Lehester Deich findet sich dagegen ein überdurchschnittlicher Anteil von Ehepaaren und älteren Erwerbstätigen und Rentnern. Das Mühlenviertel trägt zu einem weiteren Aufwertungsprozess des Stadtteils bei. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt einen leichten Anstieg.

Potenziale

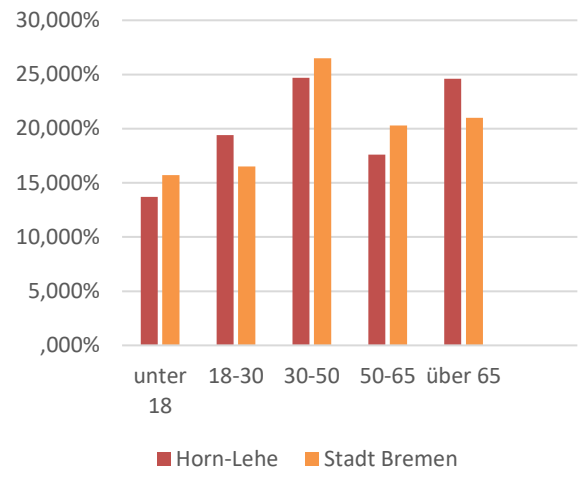
In Horn-Lehe finden sich kurz- und mittelfristig realisierbare Wohnbaupotenziale wie das Mühlenviertel und die Emmy-Noether-Straße. Das Preisniveau ist mittel- bis hochpreisig. Neben dem Mühlenviertel Horn befinden sich weitere Wohnbaupotenziale unter anderem auch für studentisches Wohnen innerhalb des Technologieparks aber auch eine Reihe von kleineren Innenentwicklungsprojekten nahe des Rhododendronparks (Ronzelenstraße und in der Nähe des Nebenzentrums an der Berckstraße).

Statistiken zum Stadtteil Horn-Lehe

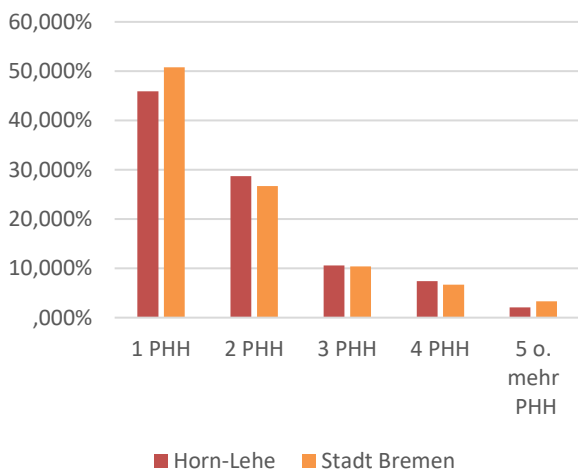
Wanderungssalden



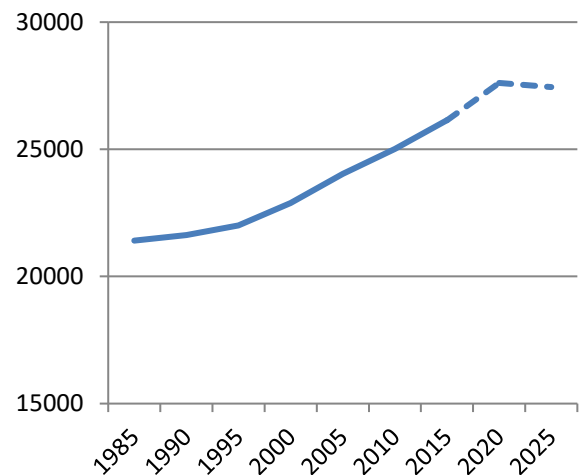
Altersstruktur 2016 (in %)



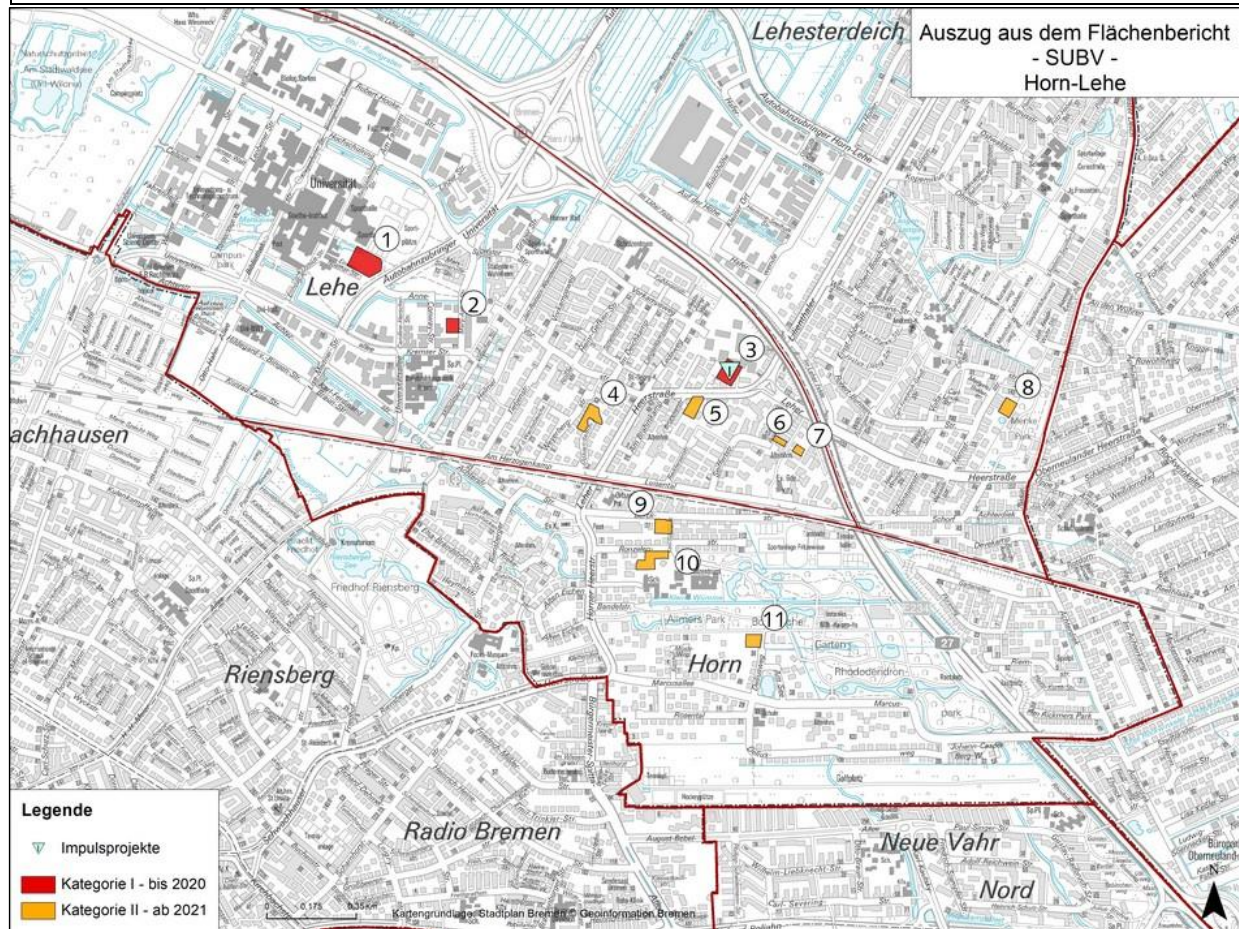
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Horn-Lehe



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Emmy-Noether-Straße	400	0	400	3A	B-Plan 2492	Fläche für studentisches Wohnen
2	Mary-Astell-Straße	120	0	120	3A	V+E-Plan 86	Fläche für studentisches Wohnen
3	Mühlenviertel Horn II	60	0	60	3A	B-Plan 2300, B-Plan 2439, WA, MI, MK	Abrundung des neuen Wohnquartiers entlang der Leher Heerstraße „L“
4	Döhlendamm	20	0	20	3A	B-Plan 295,	mehrere vollerschlossene Baugrundstücke in integrierter Lage „L“
5	Leher Heerstraße	20	0	20	3A	B-Plan 1869, WA, MI	Lückenschließung in der belebten Horn-Leher Geschäftsstraße „L“
6	Senator-Bölkenstraße I	10	10	0	1A	B-Plan 1899, WA	Lückenschließung in integrierter Lage „L“
7	Senator-Bölkenstraße II	10	0	10	3A	B-Plan 1899, WA	Lückenschließung in integrierter Lage „L“
8	Nernststraße	16	0	16	3A	B-Plan 1814, WA	Lückenschließung in integrierter Lage mit hohen Grünqualitäten „L“
9	Berckstraße 27	30	0	30	3A	-	Ergänzung des Nahversorgungszentrums Horn-Lehe mit Wohnangeboten „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Ronzelenstraße	40	0	40	3A	B-Plan 676, WR	Lückenschließung in integrierter Lage in Nähe zum Rhododendronpark „L“
11	Rhododendronpark Parkplatz	10	0	10	3A	V+E-Plan 17 Parkplatz Planänderung erforderlich	Kleinräumige und hochwertige Arrondierung der Wohnlagen am Rhododendronpark „L“
		736	10	726			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Borgfeld ist ein Ortsteil, der keinem Stadtteil zugeordnet ist, aber über einen eigenen Beirat verfügt. Der Ortsteil ist mit großen landwirtschaftlichen Flächen dörflich geprägt und verfügt über die mittlerweile weitgehend realisierten Neubaugebiete Borgfeld-Ost und West. Borgfeld-West war in den vergangenen Jahren eines der wichtigsten Zuzugsgebiete für junge Familien.

Mit der Straßenbahnlinie 4 ist Borgfeld gut an die Innenstadt angebunden. Der Ortsteil verfügt über umfangreiche Erholungs- und Naturschutzflächen wie den Borgfelder Wümmewiesen.

Entwicklung

Borgfeld ist auf Grund der neuen Wohngebiete ein junger Ortsteil mit einem sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahlen, der Anteil an Mehrpersonenhaushalten liegt weit über dem Durchschnitt. Borgfeld zeichnet sich durch einen hohen Kinderanteil aus, der Anteil an Paaren ohne Kinder ist deutlich geringer als der Durchschnitt. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig.

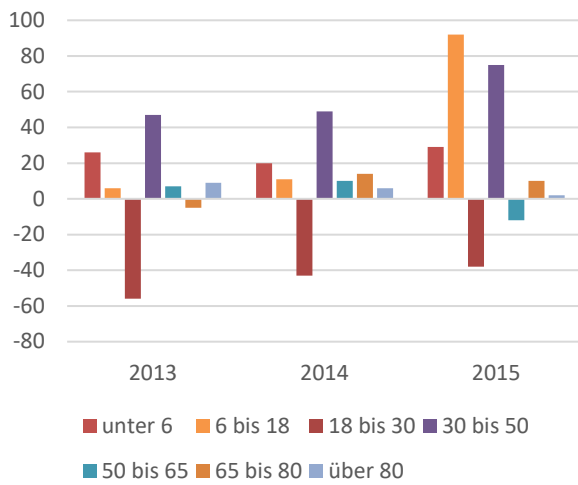
Potenziale

Die wenigen noch verbliebenen Wohnbaupotenziale sind als eher mittel- bis langfristig bei mittel-gehobenem bis gehobenem Preisniveau einzustufen. Mittelfristige Potenziale finden sich z. B. im Rethfeldsfleet.

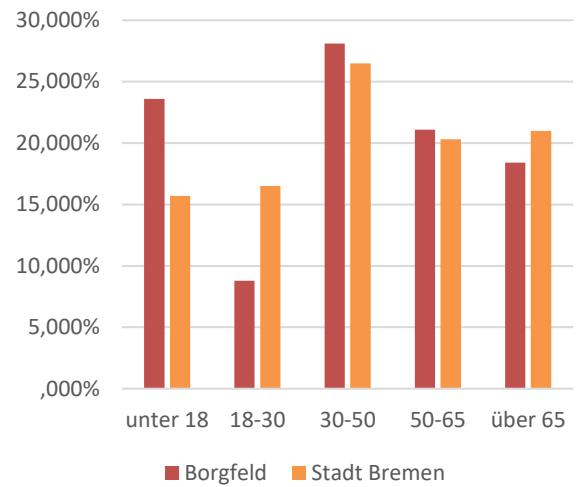
Neben einigen wenigen Grundstücken im Bereich Borgfeld-West befinden sich mehrere Baulücken im Ortsteil.

Statistiken zum Ortsteil Borgfeld

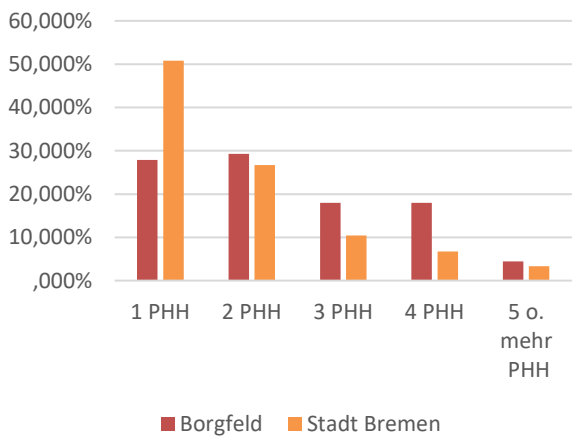
Wanderungssalden



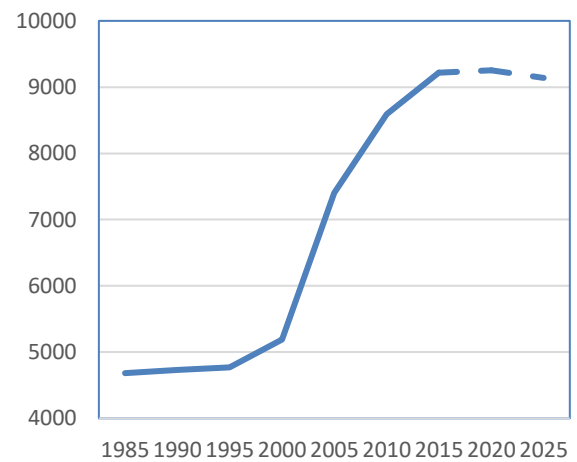
Altersstruktur 2016 (in %)



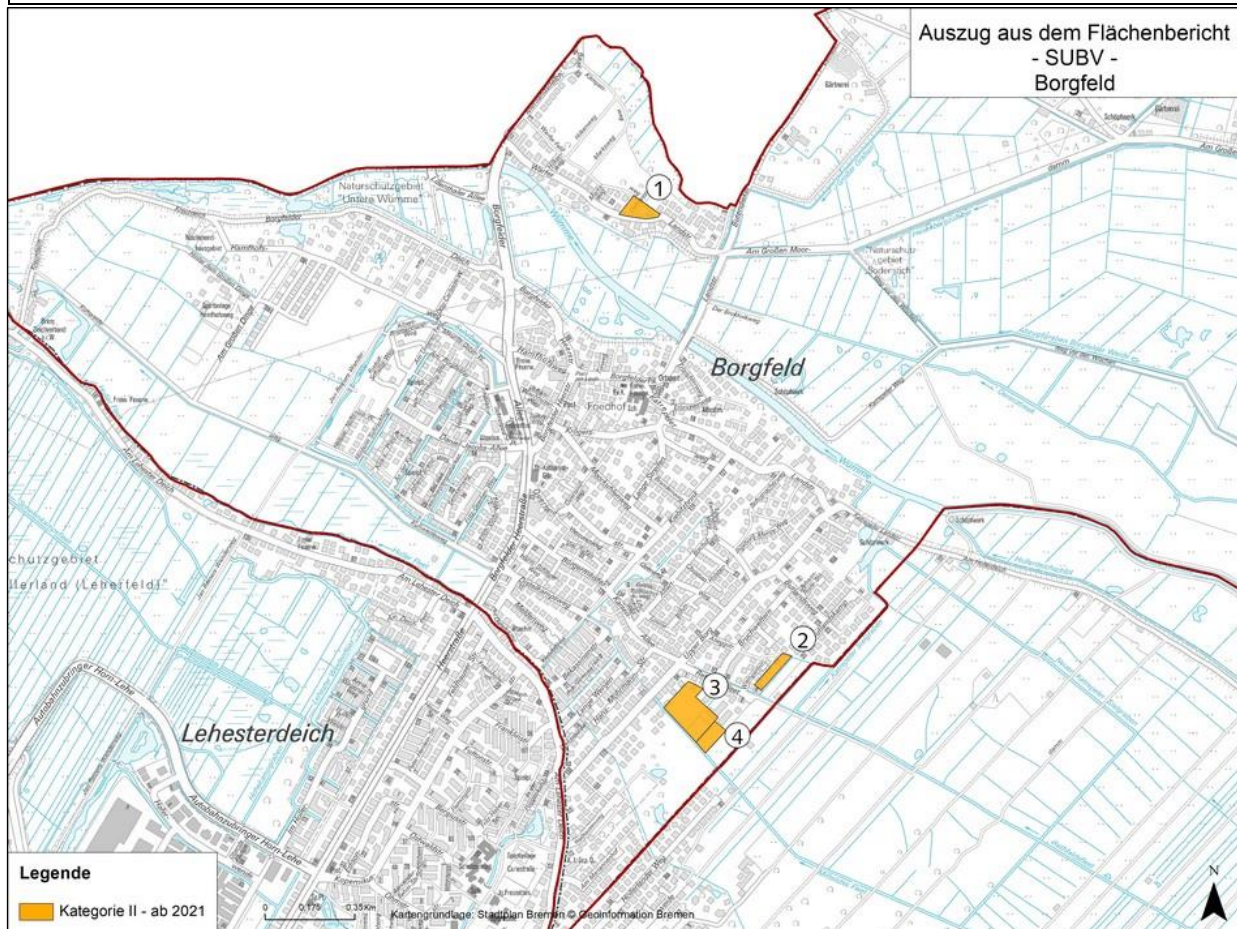
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Ortsteil Borgfeld



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Warfer Landstraße	12	12	0	1A	§ 34	Dorflage am nördlichen Rand Borgfelds „L“
2	Weingartstraße	10	10	0	1A	B-Plan 1986, WR	Arrondierungsfläche für gehobene Borgfelder Wohnlagen
3	Rethfeldsfleet	35	35	0	1A	B-Plan 2132, WA	mögliches Einfamilienhausgebiet in Ortsrandlage „L“
4	Rethfeldsfleet Erweiterung	20	20	0	1A	B-Plan 2132, WA	Erweiterung des Einfamilienhausgebiets in Ortsrandlage „L“
		77	77	0			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Oberneuland ist ein Stadtteil, der nicht in Ortsteile untergliedert ist. Der Stadtteil ist ein Standort für Wohnen des gehobenen Anspruchs mit teilweise dörflichem Charakter. In Oberneuland finden sich umfangreiche Erholungs- und Parkflächen auch im Bereich historischer Anwesen im Stadtteil. Oberneuland verfügt über weitläufige Naturschutzflächen.

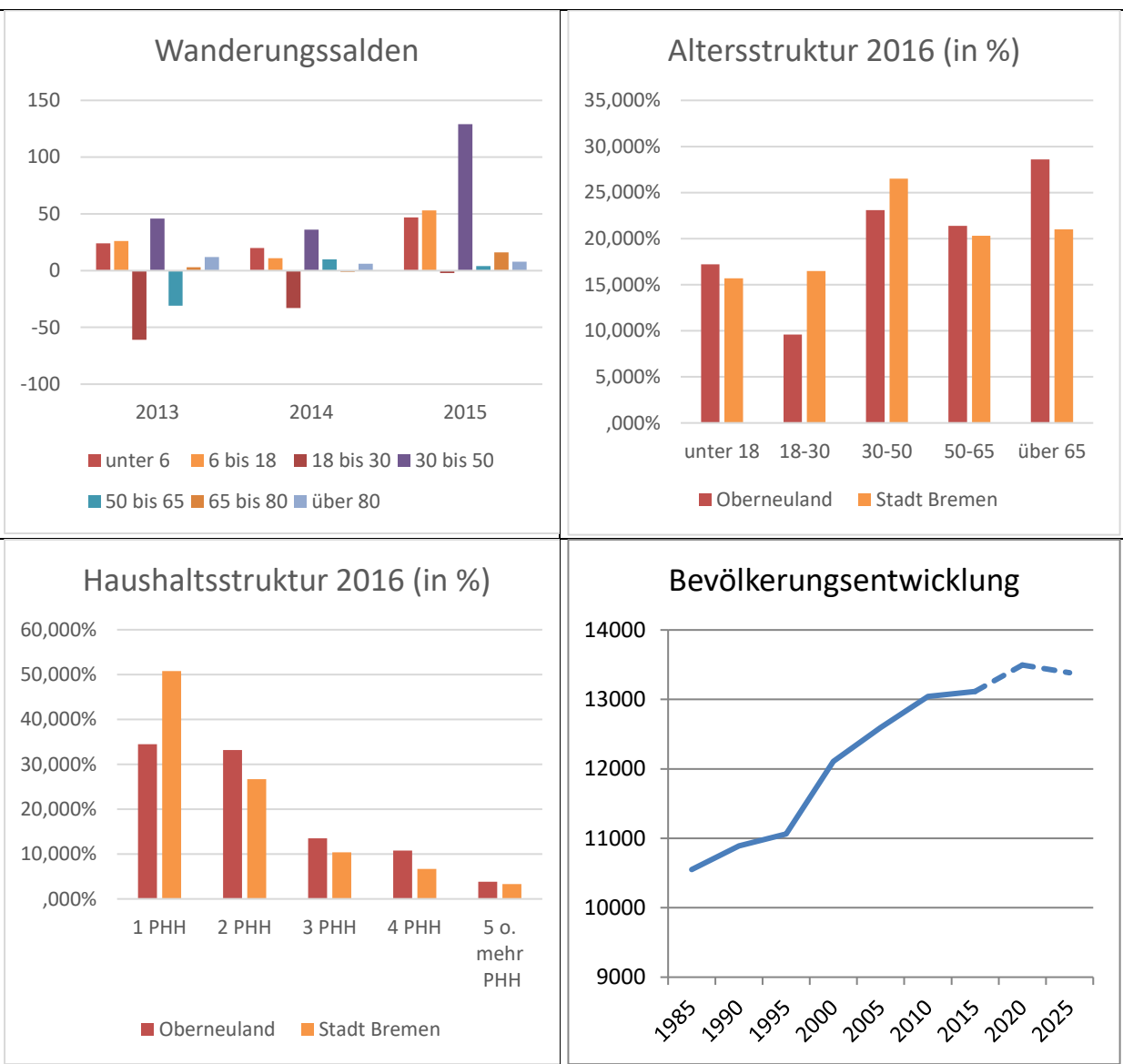
Entwicklung

Oberneuland ist ein Stadtteil mit einem hohen Anteil älterer Menschen und einer Zuwanderung über nahezu alle Altersgruppen. Der Anteil an Ein-Personenhaushalten ist gering, es dominieren die Mehrpersonenhaushalte. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist auf Grund der Entwicklung neuer Baugebiete leicht steigend, wobei ein Generationenwechsel zu erwarten ist.

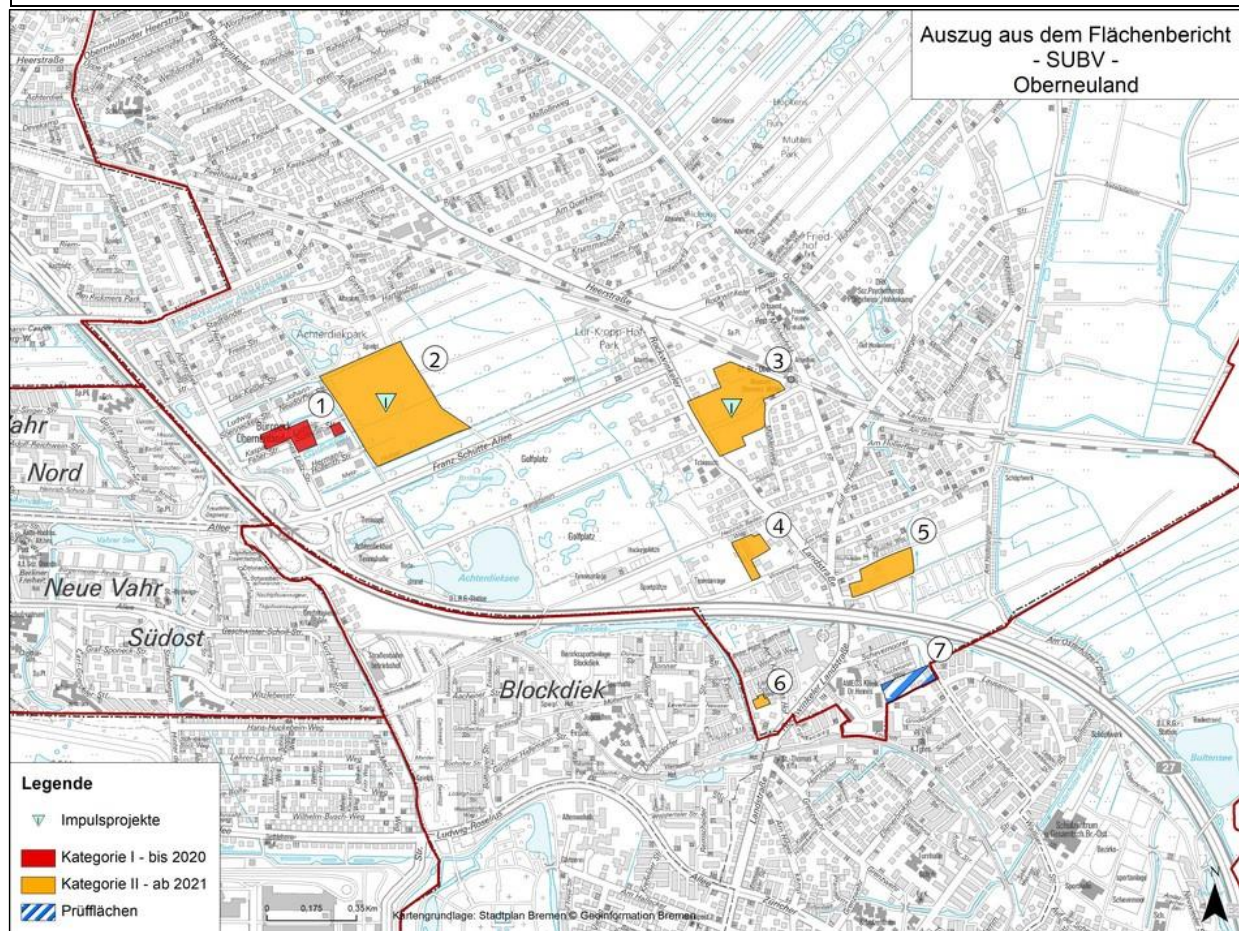
Potenziale

Die Wohnbaupotenziale sind überwiegend mittel- bis langfristig bei mittel-gehobenem bis gehobenem Preisniveau. Umfangreiche kurz- und mittelfristige Potenziale finden sich im Mühlenfeld, im Wohn- und Büropark Oberneuland und seiner Erweiterung auch im Geschosswohnungsbau sowie in Baulücken.

Statistiken zum Stadtteil Oberneuland



Bauflächen im Stadtteil Oberneuland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Wohn- und Büropark Oberneuland 2 / I. BA	100	0	100	3B	B-Plan 2443, MI	Zweite Baustufe des ambitionierten Stadterweiterungsprojektes im 1. BA
2	Rockwinkeler Achterkampsfleet (Wohn- und Büroparkerweiterung II. BA)	400	200	200	2A	- §35	Optionsfläche für einen weiteren Bauabschnitt, neben dem Schwerpunkt Wohnen punktuell auch Büro-/Dienstleistungsgebäude denkbar; u.U. ortspolitisch umstritten; noch kein Planungsrecht gegeben; Lage im LSG „L“
3	Oberneulander Mühle	194	66	128	2A	B-Plan 2371, WA, WR und Teile von 1743	bahnhofsnahe Stadteilerweiterung mit verschiedenen Wohnformen, (ggf. Gewerbeanteil) /ortspolitisch umstritten; (ein Anteil Büronutzungen wird geprüft) „L“
4	Vinnenweg	15	15	0	1A	B-Plan 2068, WR	Einfamilienhausgebiet in Ortsrandlage Flüchtlinge „L“
5	Südlich am Heiddamm	50	30	20	2A	B-Plan 2103, WA, WR	Stadteilerweiterung mit verschiedenen Wohnformen
6	Lisel-Oppel-Weg	15	0	15	3B	B-Plan 2101, WA	Einfamilienhausgebiet in integrierter Lage

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
7	Carl-Teichmann-Straße	30	0	30	3B	B-Plan 634, Klinik Änderung notwendig	Optionsfläche am Rand der Dr. Heines-Klinikum
		804	311	493			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Der Stadtteil Osterholz besteht aus den Ortsteilen Ellener Feld, Ellenerbrok-Schevemoor, Tenever, Osterholz und Blockdiek. Neben dem Klinikum Bremen-Ost und dem Einkaufs- und Einzelhandelszentrum Wersepark verfügt Osterholz über umfangreiche Grün- und Erholungsflächen wie z. B. der Osterholzer Feldmark und dem Osterholzer Friedhof. Die Großsiedlung Blockdiek schließt in ihrer Bauweise an die Vahr an, in Tenever wurde in den 70er Jahren eine Großsiedlung mit Wohnblocks mit bis zu 21 Etagen gebaut. Insbesondere der Ortsteil Tenever erfuhr einen umfassenden Stadtumbau mit zahlreichen Aufwertungsmaßnahmen und gilt mittlerweile als Beispiel gelungener Integration und Sanierung sowie gelungenen Rückbaus. Mittels aufwändiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die charakteristischen Hochhausbauten nahezu in Neubauzustand versetzt. Zur Aufwertung trug auch die Entwicklung der Gesamtschule Ost bei.

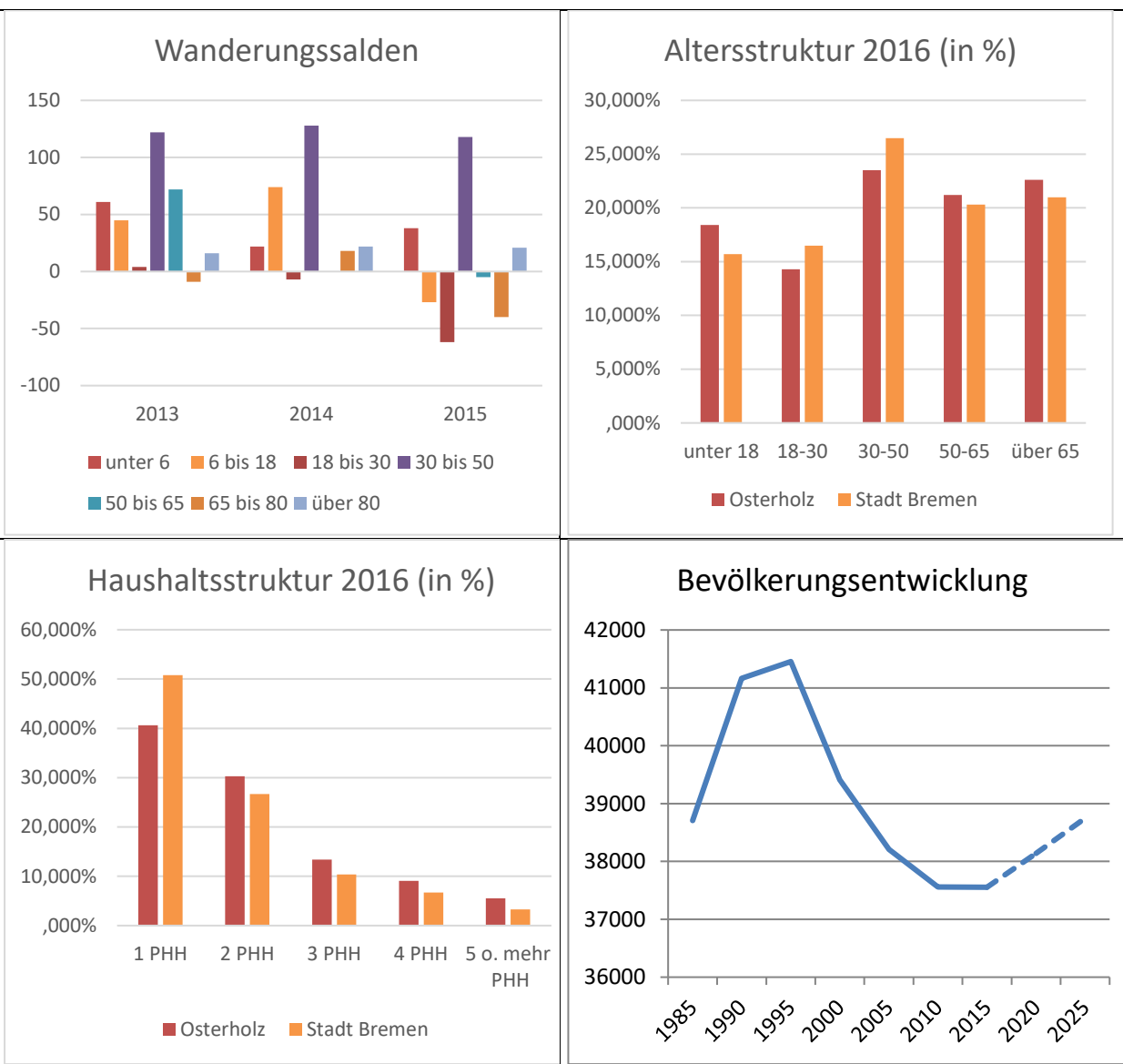
Entwicklung

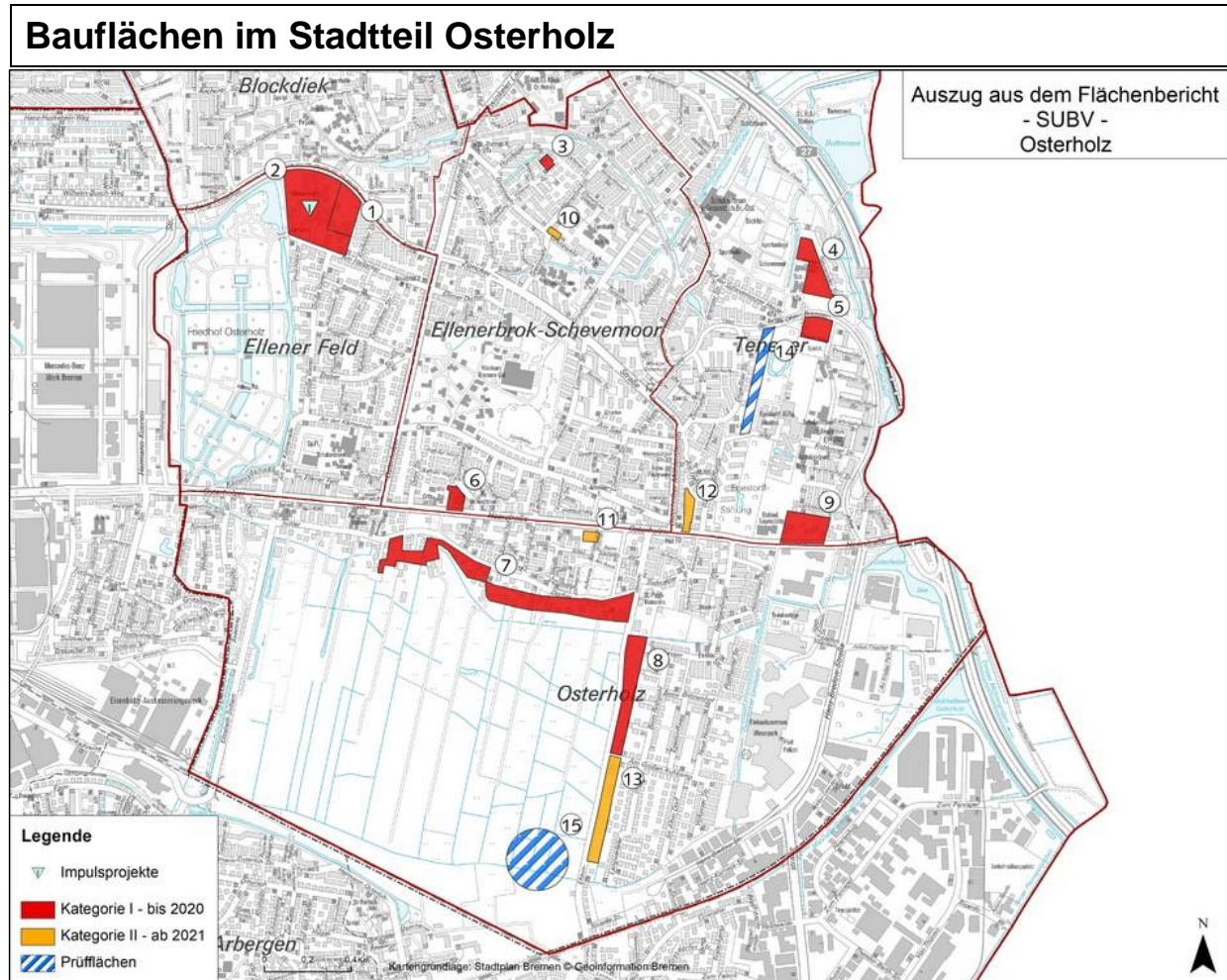
Osterholz gilt als Stadtteil mit überwiegend älteren Bewohnern und homogenen Bevölkerungsstrukturen. Die Wanderungssalden zeigen eine Zuwanderung von Menschen im mittleren Alter. Der Ortsteil Tenever zeichnet sich durch Schrumpfungsprozesse und Rückbau aus. Attraktive Nutzungen sollen als Grundlage für einen Imagewandel dienen. In diesem Ortsteil finden sich unterdurchschnittlich viele Ein-Personen-Haushalte und wenig Ein-Kind-Haushalte und der höchste Anteil von drei und mehr Kindern. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist steigend.

Potenziale

Kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale sind neben weiteren das sozial und ökologisch ambitionierte Projekt Ellener Hof und Flächen östlich des Ehlerdamms, insgesamt ist das Preisniveau mittel bis mittel-gehoben. Perspektivisch könnte auch auf einem Teil des Geländes des Klinikums Bremen-Ost ein Wohnbauprojekt entstehen.

Statistiken zum Stadtteil Osterholz

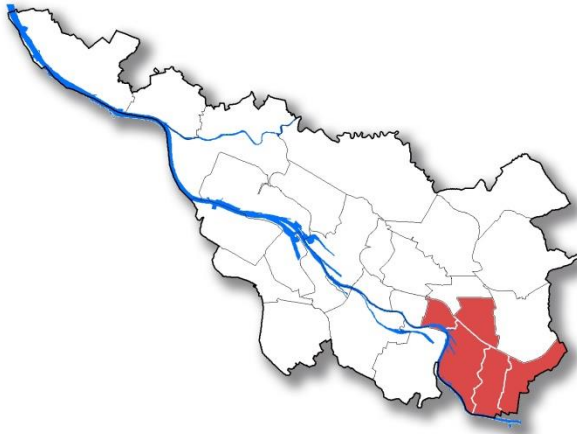




Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Ellener Hof BA 1	200	0	200	3B	B-Plan 2459	großflächiges Wohnprojekt am Rand eines teilbebauten Grundstücks mit sozialen Nutzungen „L“
2	Ellener Hof BA 2	300	30	270	3B	B-Plan 2459	Weiterentwicklung der mit sozialen Einrichtungen altbebauten Bereiche des Grundstücks „L“
3	St. Gallener Straße	10	0	10	3B	B-Plan 649, WA	Lückenschließung in integrierter Lage
4	Tenever Neuwieder Straße	64	64	0	1C	B-Plan 2396, Planaufstellung	Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in Tenever
5	Nordquartier Tenever	70	0	70	3C	V+E Plan 98	Integrierte Planung mit Wohnen und Kita-Angebot
6	Große Laake	30	10	20	2B	B-Plan 2469, § 34, B-Plan im Verfahren	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks
7	Südlich Osterholzer Dorfstraße	100	100	0	1A	2436A+B WA, WR	großflächige Arrondierung des Alt-Osterholzer Dorfkerns „L“
8	Östl. Ehlersdamm / Nord	115	115	0	1B	B-Plan 2461, WA	Grundstücksentwicklung entlang der östlichen Grenze der Osterholzer Feldmark „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
9	Osterholzer Heerstraße	50	25	25	2C	B-Plan 2463 Planaufstellung	Bestandsentwicklung auf einem großflächigen altbebauten Grundstück mit sozialen Einrichtungen „L“
10	Grenzwehr	16	0	16	3B	B-Plan 568, WA	Lückenschließung in zentraler Lage im Ellenerbrok, in Nähe zu Waldorfschule
11	Osterholzer Heerstraße	20	0	20	3B	B-Plan 1366, MI	Lückenschließung an der Osterholzer Heerstraße
12	Hahnenkampfläche	10	0	10	3B	B-Plan 629, B-Plan 2233, WA, MI	Rückwärtige Ergänzung einer Einfamilienhaussiedlung im Norden der Osterholzer Heerstraße
13	Östl. Ehlersdamm / Süd	80	80	0	1B	B-Plan	Grundstücksentwicklung entlang der östlichen Grenze der Osterholzer Feldmark „L“
14	Engadiner Straße	40	40	0	1B	-	Prüffläche nördlich der Gebäude der Egestorff-Stiftung „L“
15	Am Mahndorfer Bahnhof	500	0	500	3B	-	Prüfflächen in verkehrsgünstiger Lage am südöstlichen Ende der Osterholzer Feldmark (s. SPNV-Knoten) „L“
		1605	464	1141			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Hemelingen



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2016):	43.765
Fläche:	2.977,0 ha
Einwohner / km²:	1.470
Durchschnittsalter:	42,8 Jahre
Haushalte:	22.862
Ø Haushaltgröße:	1,89 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.555
- in Einfamilienhäusern:	185
- in Mehrfamilienhäusern:	1.370

Beschreibung

Der Stadtteil Hemelingen wird durch die Ortsteile Sebaldsbrück, Hastedt, Hemelingen, Arbergen und Mahndorf gebildet.

Hemelingen ist ein stark durch Gewerbe geprägter Stadtteil insbesondere durch das Mercedes-Benz Werk Bremen, den Gewerbepark Hansalinie und den Binnenhafen. Ferner finden sich hier das Schloßparkbad, das Weserwehr und das Weserkraftwerk Bremen. Der Bahnhof Mahndorf ist ein wichtiger Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Daneben verfügt Hemelingen aber auch über große Naherholungs- und Naturschutzflächen wie z. B. in der Hemelinger Marsch. Zwar ist Hemelingen in erheblichen Teilen Sanierungsgebiet, dennoch werden in die weitere Entwicklung nicht zuletzt durch die günstige Arbeitsplatzsituation und hohe Entwicklungspotenziale auf heute noch brachliegenden Geländen positive Zukunftschancen gesetzt.

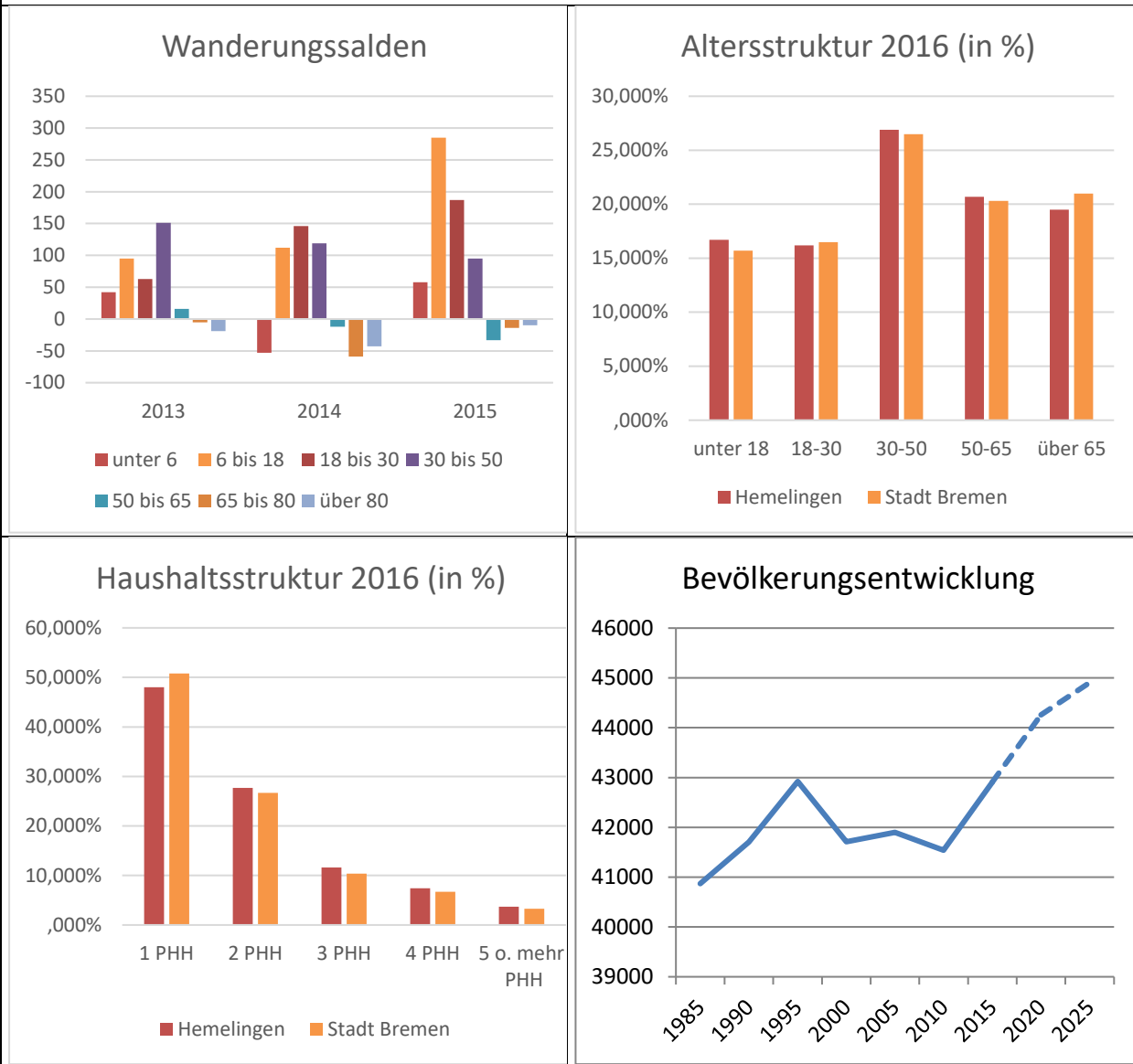
Entwicklung

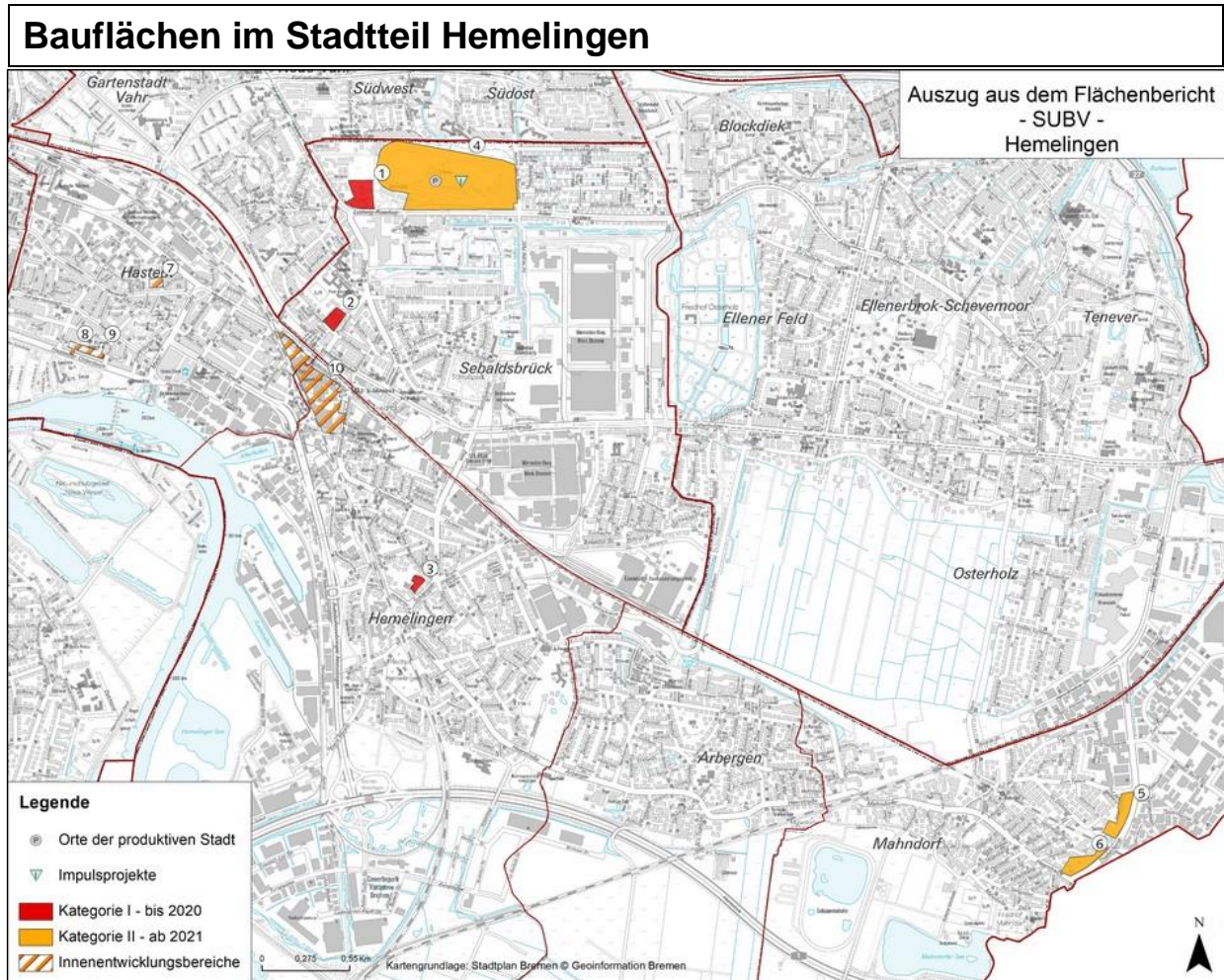
Durch den Wegzug der Unternehmen Könecke und Coca-Cola gibt es in Hemelingen ein Gelände mit großem Entwicklungspotenzial. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtteils soll auch der Zugang zum Wasser verbessert werden. Hemelingen ist von der Altersstruktur her eher durchschnittlich. Die Wanderungssalden zeigen ein Zuwandern der bis 50-Jährigen. Die Haushaltsstruktur zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Die Bevölkerungsprognose deutet auf einen Anstieg der Bevölkerungsentwicklung hin.

Potenziale

Es finden sich hauptsächlich kurz- bis mittelfristige Wohnbaupotenziale wie z. B. Rennbahn West und Dietrich-Wilkens-Straße. Zusätzlich avanciert die Fläche der Galopprennbahn zu einem potenziellen und im Vergleich zu anderen Bremer Standorten auch großen Wohnungsbaustandort. Das mittlere Preisniveau überwiegt in Hemelingen.

Statistiken zum Stadtteil Hemelingen





Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Rennbahn West	80	80	0	1A	-	Entwicklung eines Reihen- und Einfamilienhausangebots nahe der Galopprennbahn
2	Am Sacksdamm	80	0	80	3B	V+E-Plan 146	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks mit kostengünstigen Wohnungsangeboten
3	Schlangstraße	15	15	0	1C	B-Plan 2307, WR, WA	Einfamilienhausangebot im Quartier der „neuen Mitte Schlangstraße“ „L“
4	Galopprennbahn* WE-Zahl ist derzeit noch nicht bekannt				3B	-	Optionsflächen Galopprennbahn (äußerer Ring) und Golfplatz (Innenraum), randlich auch Gewerbebauten denkbar (s. a. Nähe Mercedes-Benz-Werk)
5	Haberloher Straße	100	0	100	3C	B-Plan 2165, GE, MI	kostengünstiger Geschosswohnungsbau auf ehemaliger Gewerbefläche „L“
6	Mahndorfer Heerstraße	50	30	20	2C	B-Plan 792, WA	Arrondierung einer altbebauten Wohnsiedlung mit gemischten Bautypologien „L“
7	Alfred-Nobel-Straße	20	20	0	1B	B-Plan 1963, MI	Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
8	Hastedter Osterdeich, Wohnwagen-Ulrich	20	0	20	3B	B-Plan 1963, WA, WR	mögliche Wohnbauentwicklung auf gewerblich genutzten Freiflächen; Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
9	Hastedter Osterdeich, Zweite Reihe	40	40	0	1B	B-Plan 1963, WR	Innenentwicklungspotenzial in gefragter Lage; Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
10	Könecke- und Coca-Cola-Gelände WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	150	0	150	3C	-	Gemischte Folgenutzungen mit Arbeiten und Wohnen; Ergänzungsfunktion zur Stadtteilentwicklung; Entwicklung einer neuen städtebaulichen Konzeption erfolgt derzeit mit hoher Priorität
* Für die Berechnungen in den Bilanzierungstabellen wurden für die Galopprennbahn 1.000 WE angenommen		1555	185	1370			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Ortsteil Blockland																			
	<p>Kenngroßen</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Einwohner (31.12.2016):</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">415</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Fläche:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">3.030,4 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Einwohner / km²:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">14</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Durchschnittsalter:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">46,5 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Haushalte:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">192</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ø Haushaltsgröße:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2,22 Einwohner</td> </tr> </table> <p>Wohnbaupotenziale ohne Baulücken</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohneinheiten gesamt:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- in Einfamilienhäusern:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- in Mehrfamilienhäusern:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">-</td> </tr> </table>	Einwohner (31.12.2016):	415	Fläche:	3.030,4 ha	Einwohner / km²:	14	Durchschnittsalter:	46,5 Jahre	Haushalte:	192	Ø Haushaltsgröße:	2,22 Einwohner	Wohneinheiten gesamt:	-	- in Einfamilienhäusern:	-	- in Mehrfamilienhäusern:	-
Einwohner (31.12.2016):	415																		
Fläche:	3.030,4 ha																		
Einwohner / km²:	14																		
Durchschnittsalter:	46,5 Jahre																		
Haushalte:	192																		
Ø Haushaltsgröße:	2,22 Einwohner																		
Wohneinheiten gesamt:	-																		
- in Einfamilienhäusern:	-																		
- in Mehrfamilienhäusern:	-																		

Beschreibung

Der Ortsteil Blockland ist keinem Stadtteil zugeordnet. Das Blockland ist landwirtschaftlich dörflich geprägt und dient als großes Naherholungsgebiet mit feuchten Wiesen und Grünlandwirtschaft.

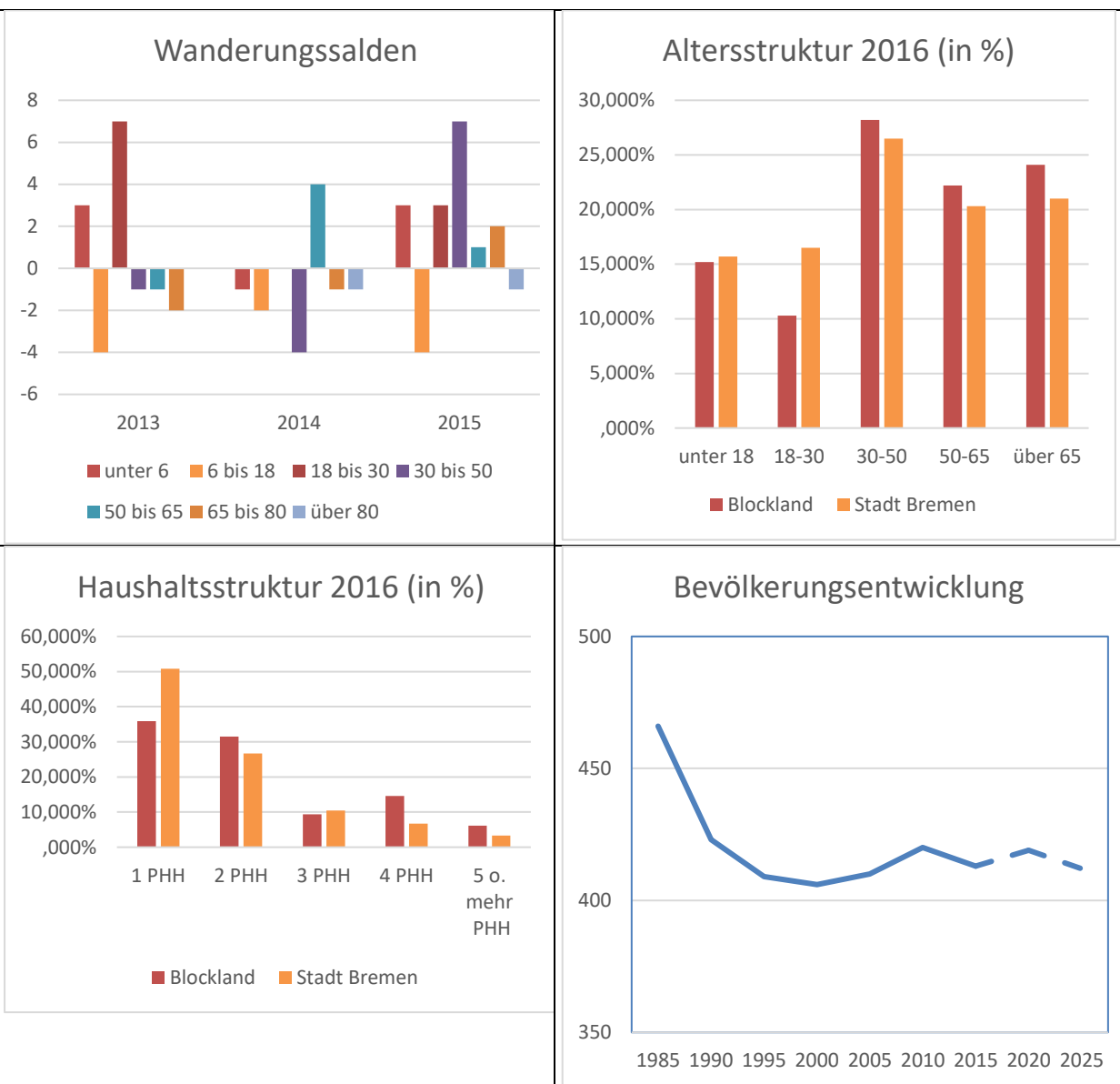
Entwicklung

Die Haushaltsstruktur des Blocklands zeigt einen stark unterdurchschnittlichen Anteil der Einpersonenhaushalte und einen hohen Anteil an 4- und mehr Personenhaushalten. Charakteristisch sind überdurchschnittlich viele Ehepaare und Kinder. Das Blockland ist überaltert, der Anteil der 18-30-Jährigen ist unterdurchschnittlich.

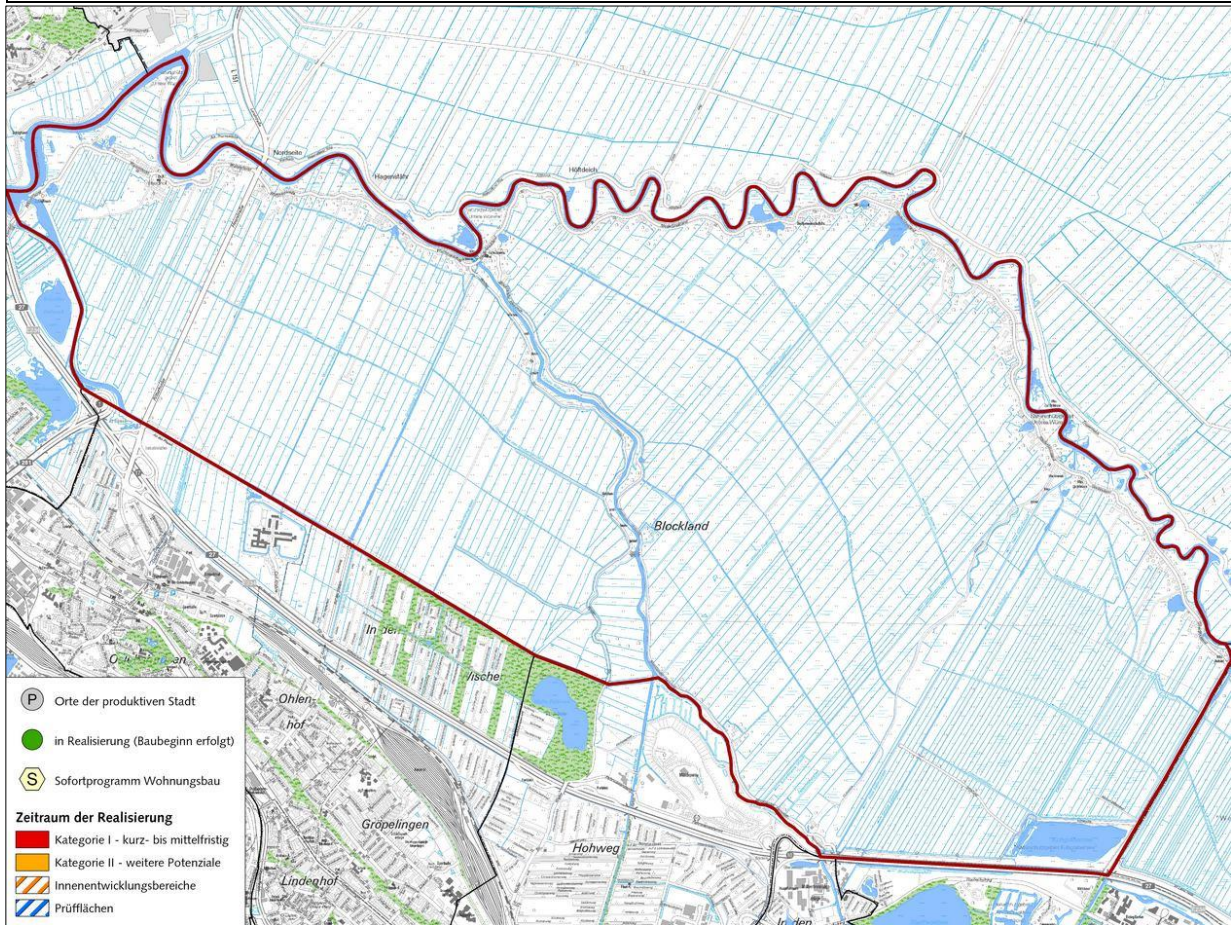
Potenziale

Das Blockland verfügt derzeit über keine nennenswerten Wohnbaupotenziale. Ein Angebot von einzelnen Bauplätzen im Siedlungsbereich kann der Eigenentwicklung dienen.

Statistiken zum Ortsteil Blockland



Bauflächen im Ortsteil Blockland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung



Beschreibung

Der Stadtteil Findorff besteht aus den Ortsteilen Regensburger Straße, Findorff-Bürgerweide, Weidedamm und In den Hufen. Der Stadtteil verfügt über vielfältige kulturelle Einrichtungen wie dem Kulturzentrum Schlachthof, der Stadthalle, dem Kongresszentrum und dem Freilichtmuseum „Torfkähne Bremen“ am Torfhafen und grenzt an den Bürgerpark. Er ist ferner Standort der Müllverbrennungsanlage. Zu Findorff gehört die Bürgerweide, auf der jedes Jahr der Freimarkt und andere Veranstaltungen stattfinden. Der Findorffmarkt ist als Wochenmarkt stadtwweit bekannt. Der Stadtteil verfügt im nördlichen Bereich über großflächige Kleingartenanlagen.

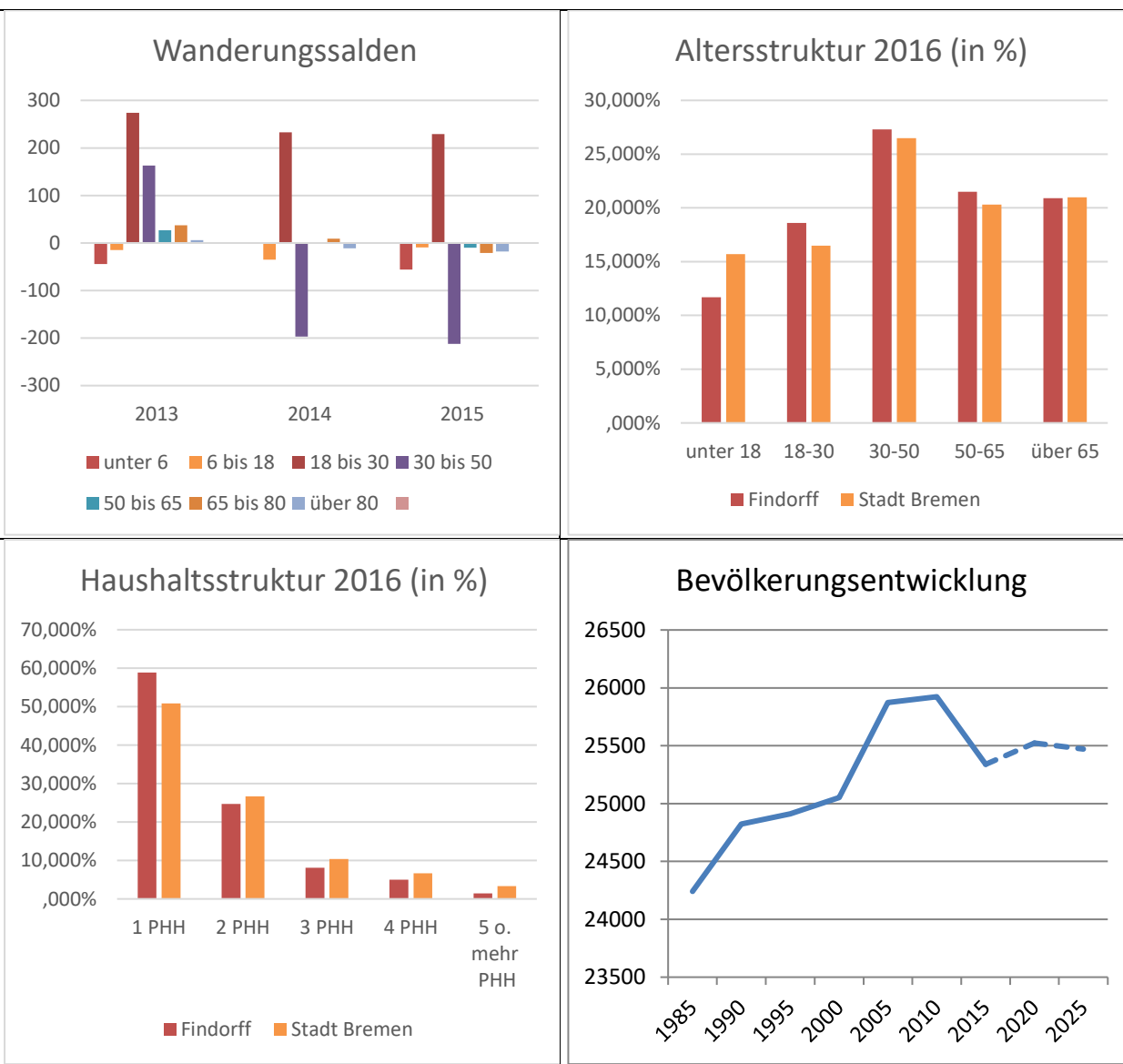
Entwicklung

Findorff ist ein junger Stadtteil mit Einwohnerzuwachsen im Ortsteil Weidedamm. Die Ortsteile Findorff-Bürgerweide und In den Hufen dagegen mussten zum Teil erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen. Die Haushaltsstruktur zeigt einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und positive Wanderungssalden bei den jungen Erwachsenen, die mittlere Altersgruppe wandert dagegen ab. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist unterdurchschnittlich.

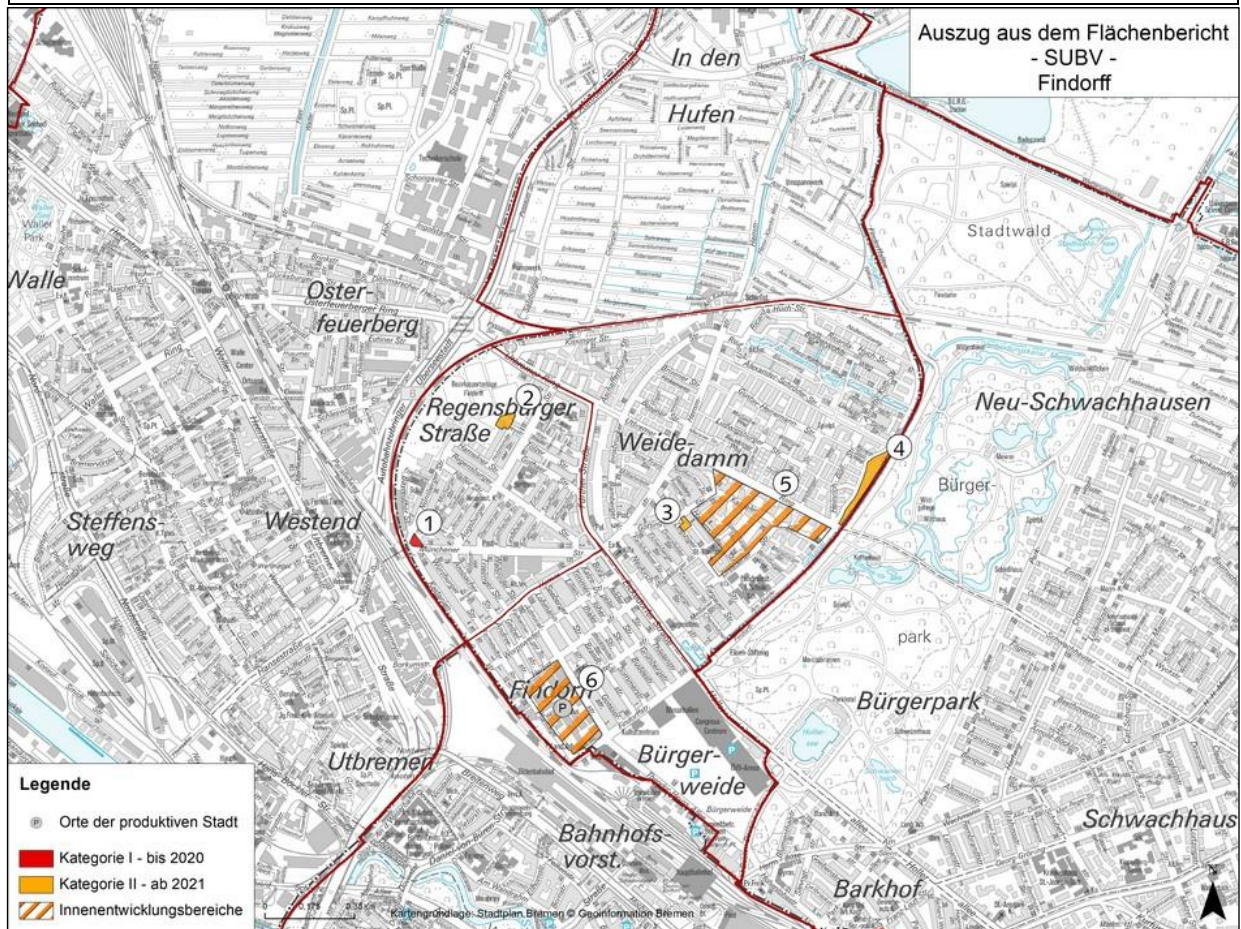
Potenziale

Es finden sich hauptsächlich kurz- bis mittelfristige Wohnbaupotenziale im Stadtteil. Das Preisniveau ist mittel bis mittel-gehoben. Größere Potenziale im Bestand sind in der Plantage und entlang der Kasseler Straße. Die Plantage soll auch weiterhin Standort für ein weites Spektrum von Betrieben sein und so ein urbanes Quartier mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus bilden. Entsprechende mögliche Entwicklungen auf dem Gestra-Gelände sind derzeit nicht abschätzbar.

Statistiken zum Stadtteil Findorff



Bauflächen im Stadtteil Findorff



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Münchener Bogen (Münchener / Nürnberger Straße) In Realisierung	45	0	45	3A	B-Plan 2120, WA oder MK	Derzeit gewerblich genutzte Wohnbaufläche an der sanierten Münchener Straße
2	Corvey-Straße	20	0	20	3B	§ 34	Bereits für Flüchtlingsunterkünfte genutzter ehemaliger Betriebshof
3	Leipziger Straße	20	0	20	3B	§34	ehemalige Fläche des Lebensmittel Einzelhandels in integrierter Lage „L“
4	Am Torfkanal	30	0	30	3A	B-Plan 2127 im Verfahren	mögliche Bestandsentwicklung verschiedener Grundstücksteile entlang des Torfkanals „L“
5	Kasseler Straße	50	0	50	3B	§ 34	Integrierte Wohnbauentwicklung entlang Kasseler Straße „L“
6	Plantage	100	0	100	3B	B-Plan 2226, B-Plan 2358, GE B-Plan 2465 im Verfahren	Integrierte Wohnbauentwicklung im Mischgebiet Plantage. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich hier im Umbruch, sollen aber weiterhin ein prägendes Element des „urbanen“ Gebietes darstellen.
	(P)	265	0	265			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Walle (und Überseestadt)



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2016):	29.954
Fläche:	1.223,9 ha
Einwohner / km²:	2.447
Durchschnittsalter:	41,7 Jahre
Haushalte:	17.198
Ø Haushaltsgröße:	1,73 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	4.546
- in Einfamilienhäusern:	55
- in Mehrfamilienhäusern:	4.491

Beschreibung

Walle besteht aus den Ortsteilen Utbremen, Steffensweg, Westend, Walle, Osterfeuerberg, Hohweg und Überseestadt.

Der Stadtteil grenzt direkt an die Weser und die Bahnhofsvorstadt/Innenstadt (Stephaniviertel). In den alten Hafenrevieren rechts der Weser entsteht mit der Überseestadt ein neuer Ortsteil, in dem sich u. a. der Großmarkt und der Weser-Tower befinden. Der Stadtteil ist ferner Standort für die Hochschule für Künste, das Paradise und das Westbad. Ferner verfügt Walle über Grünflächen u. a. mit Kleingärten wie der Waller Feldmark und dem Grünzug West.

Entwicklung

Walle ist ein junger und bunter Stadtteil mit überdurchschnittlichem Ausländeranteil, der bislang Einwohnerverluste hinnehmen musste. Der Stadtteil ist geprägt durch überdurchschnittlich viele Paare ohne Kinder und viele junge Erwerbstätige. Auch die Wanderungssalden zeigen eine starke Zunahme bei den 18 bis 30-Jährigen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist unterdurchschnittlich. Die Zahl der Ein-Personenhaushalte liegt über dem Durchschnitt.

Insbesondere die Überseestadt entwickelt sich im Rahmen der größten Stadtentwicklungsmaßnahme sehr dynamisch als Wohnstandort mit einem breiten Spektrum und damit zu einem gemischten und lebendigen Quartier, das für die gesamte Stadt Impulse gibt. Die Stadtgemeinde hat dabei nicht nur die Straßen und Uferpromenaden ausgebaut sondern als Impulsgeber für die Entwicklung wurden mehrere Grünanlagen geplant. Derzeit wird die „weiche Kante“ realisiert.

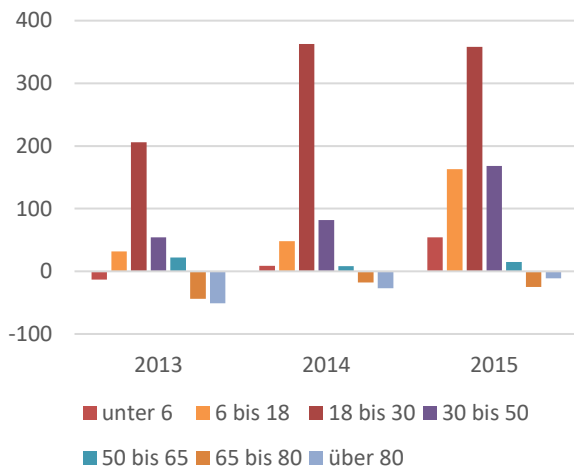
Potenziale

Der zentrale Bereich nördlich des Europahafens mit dem Waller Wied, der Hafenspassage und dem Projekt Schuppen 3, der Bereich Hafenkante sowie das Kaffeequartier umfasst noch etliche Baufelder in Entwicklung. Damit bestehen umfangreiche Wohnbaupotenziale in unterschiedlichen Lagen für verschiedenste Bautypologien und damit auch verschiedene Preisniveaus. Sie stellen das derzeit bremenweit größte Wohnbaupotenzial in einem Ortsteil dar. Bei der Entwicklung sollen aber auch neue attraktive Arbeitsplätze entstehen und es wird Rücksicht auf die vorhandenen Betriebe genommen.

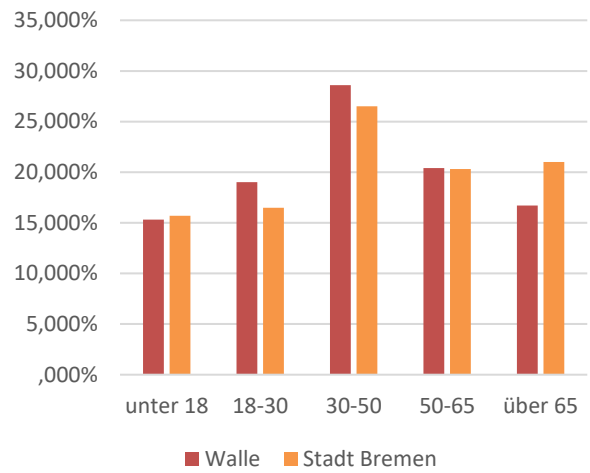
Die o. g. Flächen in der Überseestadt stellen die größten kurz- bis mittelfristigen Potenziale bei mittlerem Preisniveau im Stadtteil dar. Ferner sind im zentralen Bereich Walles z. B. mit dem Dedesdorfer Platz weitere kurz- bis mittelfristige Potenziale vorhanden. Am Osterfeuerberger Ring findet sich Entwicklungspotenzial im Bestand.

Statistiken zum Stadtteil Walle

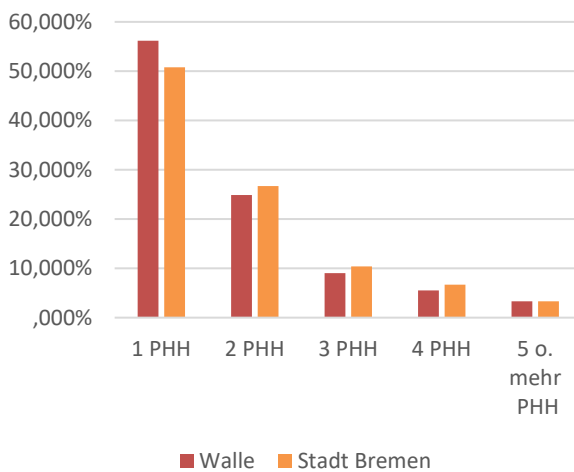
Wanderungssalden



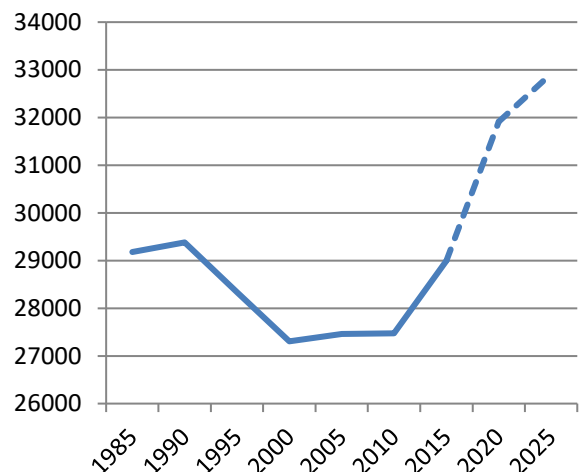
Altersstruktur 2016 (in %)



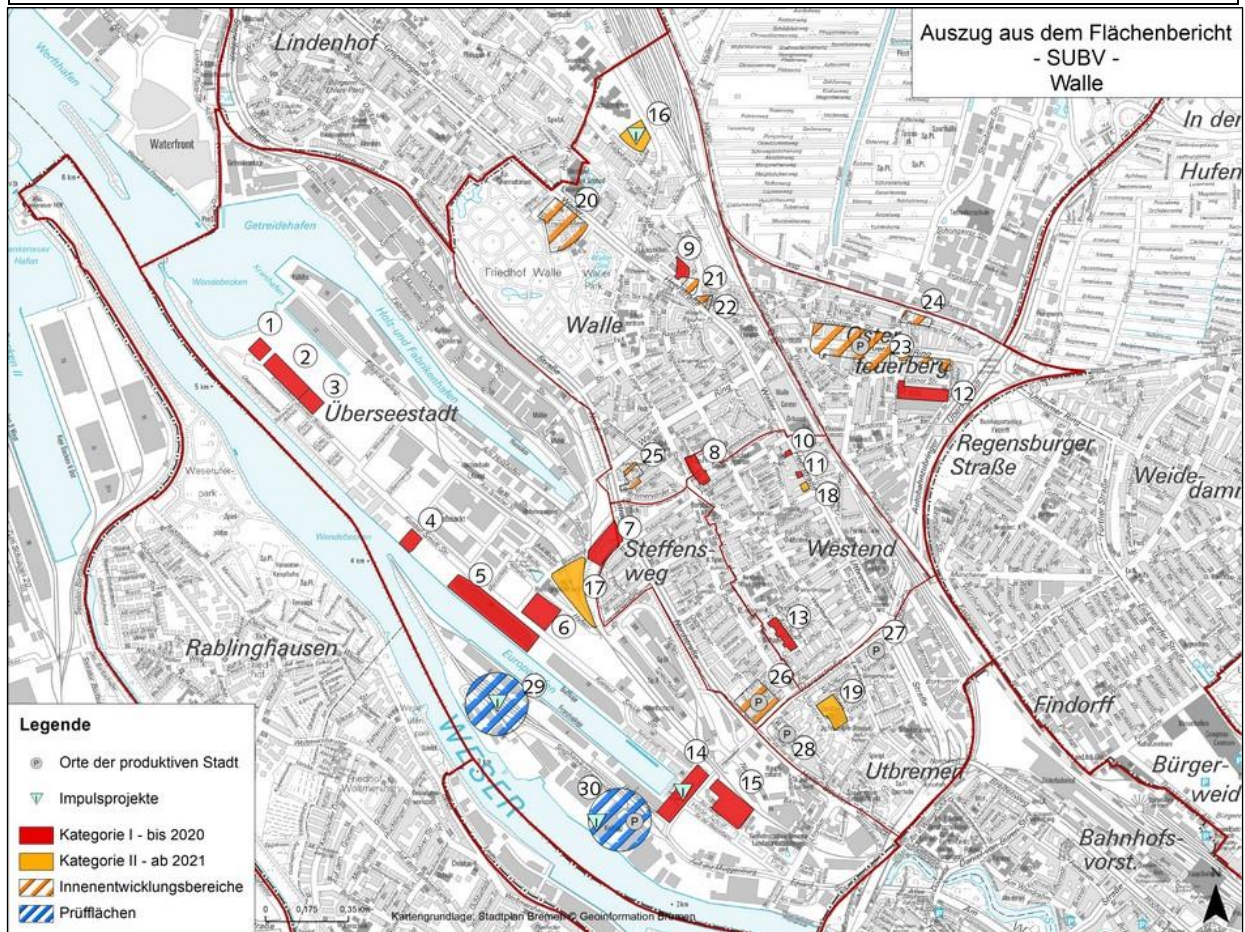
Haushaltsstruktur 2016 (in %)



Bevölkerungsentwicklung



Bauflächen im Stadtteil Walle



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Baufeld 11	100	0	100	3A	B-Plan 2448, MI	Baufeld am Wendebassin in der nordwestlichen Überseestadt
2	Baufelder 10.1 – 10.4	290	0	290	3B	B-Plan 2335, MI	Baufelder in zweiter Reihe zur Weser in der nordwestlichen Überseestadt
3	Blaue Karawane	84	0	84	3B	B-Plan 2335, MI	Sozial orientiertes Wohnungsbauprojekt in zweiter Reihe zur Weser
4	Westlich Schuppen 3 (letztes BF)	34	0	34	3A	B-Plan 2381, MI	Grundstück mit Weserlage in Großmarktnähe
5	Schuppen 3	520	0	520	3A	B-Plan 2455 im Verfahren	Großflächiger Wohnungsbau auf den Flächen des Schuppen 3 am Europahafen; der sozial geförderte Wohnungsbauanteil (165 WE) ist Teil des Sofortprogramms
6	Hafenpassage BA 2	150	0	150	3B	B-Plan 2409, MI	Großflächige Wohnungsbauentwicklung in zentraler Lage der Überseestadt
7	Waller Wied / Bogenstraße	100	0	100	3B	B-Plan 2196, MI	Wohnungsbaufläche mit verschiedenen Bautypologien / Integration von Bildungseinrichtungen (67 WE gefördert)
8	Dedesdorfer Platz	50	0	50	3B	B-Plan 2460 im Verfahren	Grün- und Freiflächen- und Wohnungsbauentwicklung in zentraler Waller Lage
9	Waller Heerstraße 213	40	0	40	3B	B-Plan 1116, MI	Bestandsentwicklungspotenzial im nordwestlichen Walle

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Waller Heerstraße 58-60	16	0	16	3B	B-Plan 1906, MK	Bestandsentwicklung mit zusätzlichem Wohnungsangebot
11	Waller Heerstraße 46	28	0	28	3B	B-Plan 1906, MK	Lückenschließung an der Waller Heerstraße
12	Holsteiner Straße 91	20	0	20	3B	§ 34	mögliche Arrondierung der Reihenhausbauung auf bisherigen Parkplatzflächen
13	Arndtstraße	16	0	16	3B	V+E-Plan 91	2 von 3 Gebäuden haben eine Freistellung, Baubeginn Sommer 2017 „L“
14	Europahafenkopf	340	0	340	3A	-	Dichte, teilweise sehr hohe Bebauung mit gemischter Nutzung
15	Kaffeequartier	150	0	150	3B	B-Plan 2382, MI	Große Wohnungsbaufäche östlich des Europahafens (60 WE gefördert)
16	Rübekamp	80	0	80	3B	B-Plan 1020, Schule B-Plan 2319 im Verfahren (WA)	ungenutzte Schulerweiterungsfläche am nordwestlichen Rand Walles „L“
17	Hafendreieck	60	0	60	3B	neues Planungsrecht erforderlich	mögliche Gewerbe- und Wohnungsbaufäche in zentraler Lage der Überseestadt
18	Waller Heerstraße 40	30	0	30	3B	B-Plan 1906, WA	mögliche Lückenschließung auf Parkplatzfläche für den Einzelhandel
19	Elmersstraße Berufsschule	60	0	60	3B	-	Nachnutzung des Berufsfachschulstandorts am Waller Grünzug
20	Im Freien Meer	50	35	15	1B	B-Plan 473, GE B-Plan-Änderung notwendig	Arrondierung des Wohnquartiers auf ehemaligen Gärtnerflächen
21	Almatastraße	36	0	36	3B	B-Plan 1116, MI	Bestandsentwicklungspotenzial im nordwestlichen Walle
22	Stiftstraße	32	0	32	3B	B-Plan 1801, WA	Bestandsentwicklungspotenzial an der Waller Heerstraße
23	Osterfeuerberger Ring	100	0	100	3B	B-Plan 1821, GE tw. B-Plan 2427 im Verfahren	Bestandsentwicklungspotenzial auf Freiflächen, Garagenhöfen und ehemaligen Gärtnerflächen; Eine Entwicklung hin zu einem reinen Wohnstandort und einer Verdrängung von Gewerbe ist zu vermeiden.
24	Dithmarscher Straße / Holsteiner Straß	40	0	40	3B	- -	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks
25	Umfeld Bunker Leutweinstraße	40	20	20	2B	-	Vielfältiges Entwicklungspotenzial mit Baulücken, Garagengrundstücken, Bunker
26	Erasmusstraße	20	0	20	3B	-	mögliche Bestandsentwicklung in altbebautem, kleingewerblich genutztem Gebiet. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich im Umbruch, sollen aber weiterhin ein prägendes Element des Gebietes darstellen.
27	Utbremer Straße (Hansa Auktion)	20	0	20	3C		Nutzungsmöglichkeiten auf Grund Verkehrslärms noch unklar
28	Urbanes Gebiet Hans-Böckler-Straße	40	0	40	3B		Nutzungsmöglichkeiten auf Grund Verkehrslärms noch unklar
29	Europahafen Süd	700	0	700	3B		Im umfangreichen Beteiligungs- und Entwurfsprozess werden derzeit die genauen Dimensionen / Nutzungsmischungen und Abgrenzungen ermittelt

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
30	Kellogg's Areal ▽ P	1300	0	1300	3B		Im umfangreichen Beteiligungs- und Entwurfsprozess werden derzeit die genauen Dimensionen / Nutzungsmischungen und Abgrenzungen ermittelt „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		4546	55	4491			

Stadtteil Gröpelingen



Kenngroßen

Einwohner (31.12.2016):	37.187
Fläche:	979,1 ha
Einwohner / km²:	3.798
Durchschnittsalter:	40,7 Jahre
Haushalte:	19.167
Ø Haushaltsgröße:	1,91 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	717
- in Einfamilienhäusern:	399
- in Mehrfamilienhäusern:	318

Beschreibung

Gröpelingen besteht aus den Ortsteilen Gröpelingen, Lindenhof, Ohlenhof, In den Wischen und Oslebshausen.

Der Stadtteil hat einen großen Wandel vom Werft- und Hafearbeiter-Standort hin zu einem Ort mit vielen Migranten erlebt. Die größte Moschee Bremens befindet sich in Gröpelingen. Auf dem Gelände der ehemaligen Werft „AG Weser“ befindet sich heute das Einkaufszentrum Waterfront. Ferner befinden sich das Diakonie-Krankenhaus und die Justizvollzugsanstalt im Stadtteil. Gröpelingen ist durch großflächige Bahnanlagen durch den Rangierbahnhof geprägt.

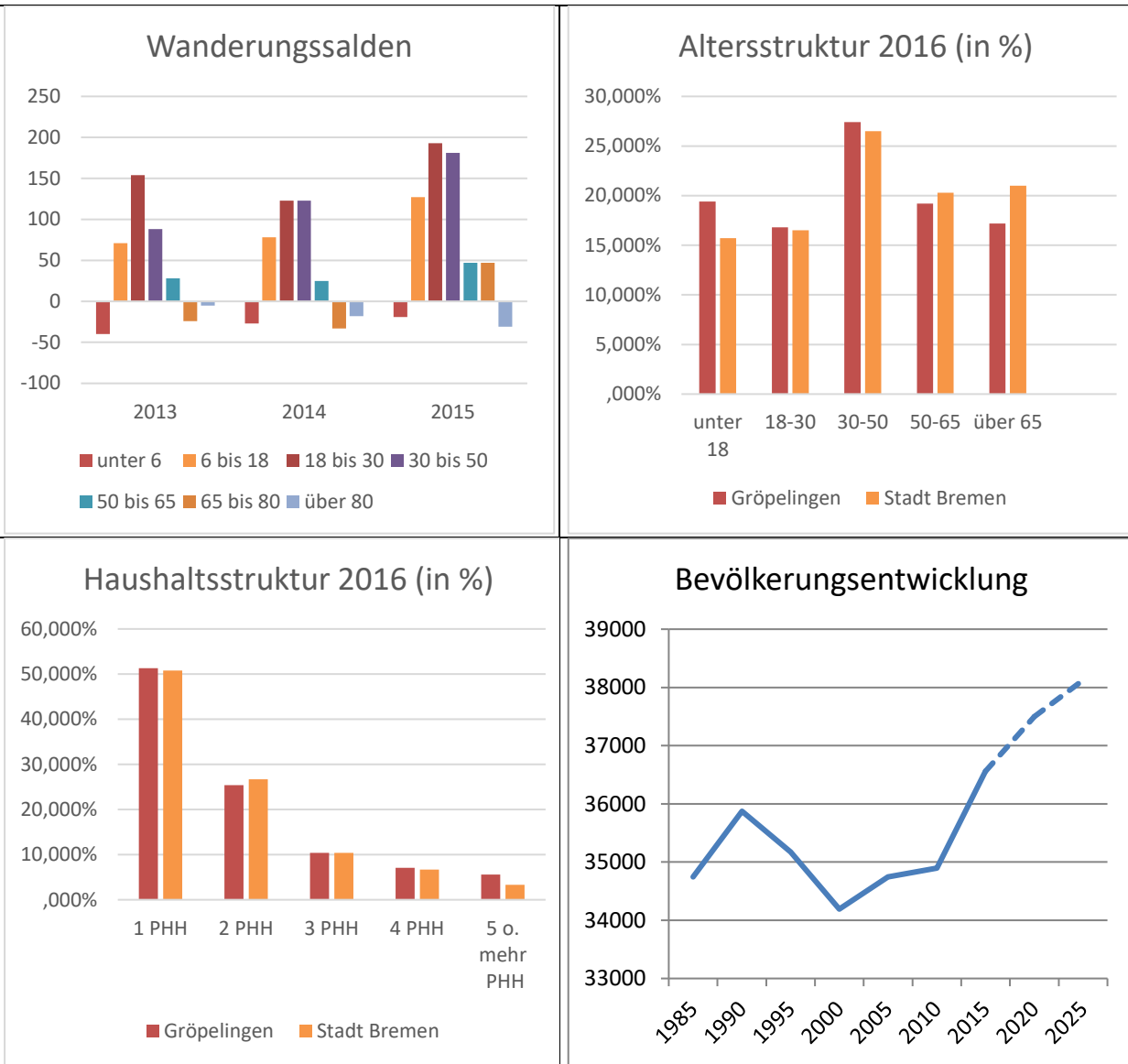
Entwicklung

Der Stadtteil Gröpelingen ist bei deutlichen Einwohnergewinnen jung und bunt. Dies zeigt der überdurchschnittliche Ausländeranteil. Gröpelingen ist weniger durch Einpersonenhaushalte geprägt, es gibt überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche und unterdurchschnittlich viele Alte. Die Bevölkerungsprognose zeigt einen weiteren Anstieg der Bevölkerung. Die Vielzahl der öffentlichen und privaten Kultur- und Sozialprojekte haben vielfältige Prozesse im Stadtteil in Gang gesetzt. Auch vom Quartiersbildungszentrum Morgenland gehen Impulse weit über den Stadtteil hinaus.

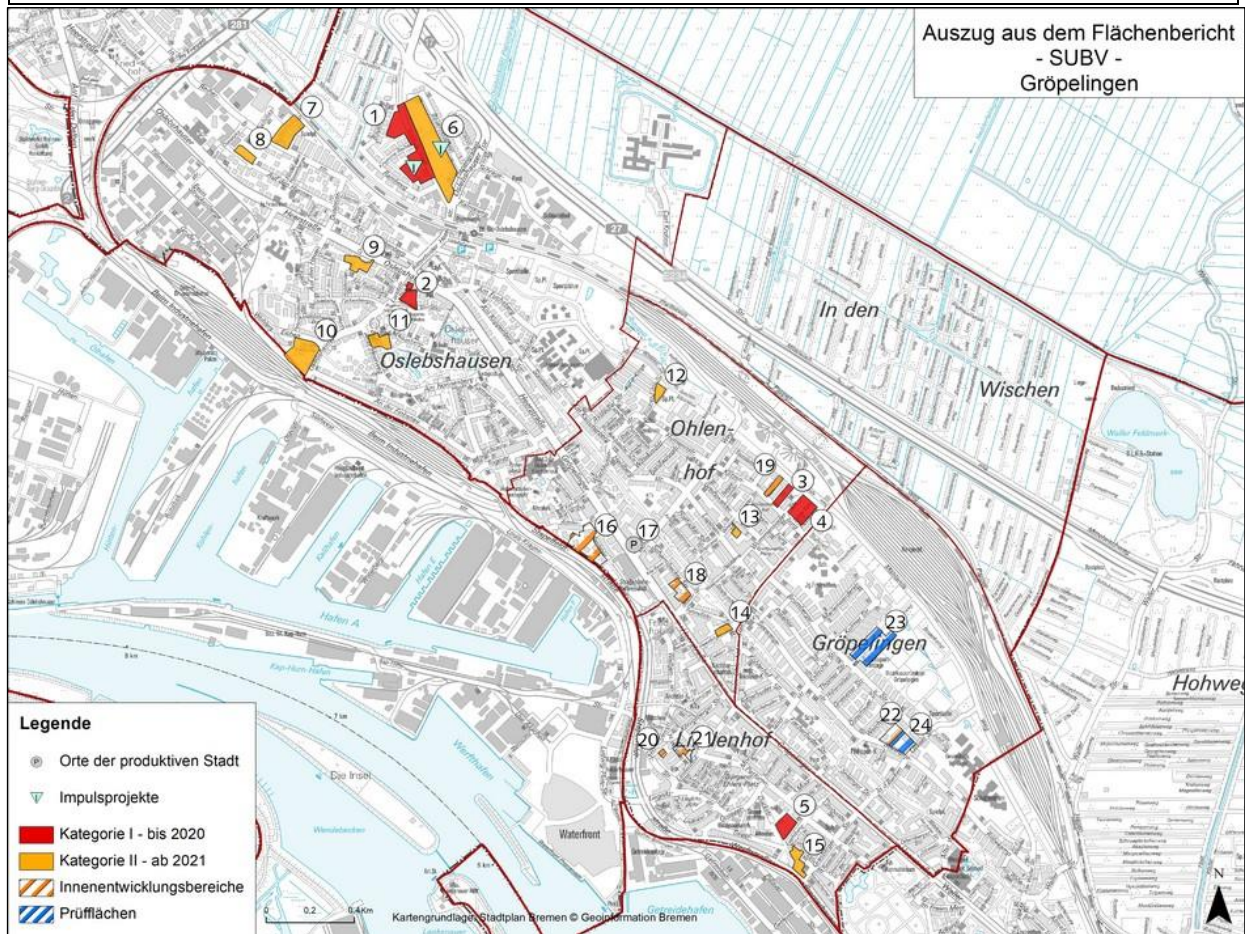
Potenziale

Im Stadtteil überwiegt kurz- und mittelfristiges Wohnbaupotenzial und findet sich z. B. an der Ritterhuder Heerstraße, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Dominiert wird das Wohnbaupotenzial durch eine Vielzahl an kleineren Projekten. Mit der Realisierung dieser verschiedenen Projekte sollen weitere Impulse für eine Aufwertung im Stadtteil gegeben werden um so gerade die Abwanderung von Gröpelingern, die ihre individuelle Wohnsituation verbessern wollen, zu verhindern.

Statistiken zum Stadtteil Gröpelingen



Bauflächen im Stadtteil Gröpelingen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Ritterhuder Heerstraße I	70	70	0	1B	B-Plan 2071, WA	großflächiges Wohngebiet mit Reihenhaus- und Einfamilienhausgrundstücken „L“
2	Im Weinberge	35	10	25	3C	B-Plan 2236, WA	Wohnungsbaupotenzial am Oslebshäuser Park „L“
3	Klitzenburg I	10	10	0	1C	B-Plan 1960, WA	Ungenutzte Wohnungsbaufäche in integrierter Lage „L“
4	Wummensieder Straße	47	47	0	1C	B-Plan 2277, WA	Ehemals bebaute Fläche am nördlichen Siedlungsrand
5	Pastorenweg / Dockstraße	20	20	0	1C	B-Plan 2365, WA	Ergänzung der Gröpelinger Reihenhausbebauung in integrierter Lage
6	Ritterhuder Heerstraße II	70	70	0	1B	B-Plan 2071, WA	großflächiges Wohngebiet mit Reihenhaus- und Einfamilienhausgrundstücken „L“
7	Reiherstraße	40	40	0	1C		Wohnbautwicklung auf Brachfläche
8	Auf den Hunnen	10	10	0	1C	B-Plan 1789, GE, WA	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes
9	Hinter dem Moor	30	10	20	2C	B-Plan 516, WA, MI	Wohnungsbaupotenzial in zweiter Reihe hinter der Gröpelinger Heerstraße „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	An der Brakkuhle	90	35	55	2C	B-Plan 2009, WA	Baufläche nahe der Oslebshauer Landstraße und dem Hafen (Berücksichtigung der Immissionsproblematik und der hafeninfrastreurellen Anlagen) „L“
11	Alter Heerweg	20	10	10	2C	B-Plan 1847, WA, WR	Wohnungsbaupotenzial am Oslebshauer Park „L“
12	Ernst-Waldau-Straße	10	10	0	1C	- FNP Grün	mögliche Arrondierung eines Reihenhausbereiches mit umfangreicher Sozial- und Freizeitinfrasturktur
13	Wasserhorster Straße	10	0	10	3B	- §34	Möglicher Standort für Bestandsergänzung im Geschosswohnungsangebot
14	Heeslinger Straße	20	7	13	2C	VEP in Vorbereitung	Nachnutzung einer gewerblichen Fläche in zentraler Stadtteillage; Prüfung MK
15	Geeststraße	20	0	20	3C	B-Plan 1705, GE B-Plan-Änderung notwendig	Freiflächen in verkehrsgünstiger Lage am östlichen Rand Gröpelingens; ggf. teilweise gewerbliche Entwicklung (s. Immissionsproblematik/hafeninfrastreurelle Anlagen)
16	Basdahler Straße	15	0	15	3C	B-Plan 519, SO, MI	Mögliche Blockrandbebauung entlang vorhandener Anliegerstraße nahe dem Straßenbahndepot / Hafennähe mit Immissionen „L“
17	Schwarzer Weg / Autohaus P	30	10	20	2B	B-Plan 655, MI	Untergenutzte, teilweise gewerbliche Freiflächen in zentraler Ortslage
18	Scharmbecker Straße	10	10	0	1B	- §34	Mögliche Bestandsentwicklung mit Blockrandbebauung entlang vorhandener Anliegerstraße
19	Klitzenburg II	10	0	10	3C	B-Plan 1960, WA	Untergenutzte Wohnungsbaufäche mit hohem zusätzlichen Potenzial „L“
20	Ortstraße	10	0	10	3C	B-Plan 1473, WA	mögliche Lückenschließung in zweiter Reihe
21	Lindenhofstraße	20	20	0	1C	B-Plan 1473, WA	mögliche Lückenschließung in zweiter Reihe
22	Seewenjestraße / Garagen	70	0	70	3C	VEP 140	untergenutzte Mischgebietsfläche mit Potenzial für gemischte Bautypologien
23	Schießsportanlage Gröpelingen	20	10	10	2C	B-Plan 462, Sportanlage B-Plan 2080 (WA) Planaufstellung	Optionsfläche, u. a. auf Schießsportanlage
24	Seewenjestraße/ Aufstockung Supermarkt	30	0	30	3C	B-Plan 1075, GE B-Plan-Änderung notwendig	Entwicklungsoption analog zu weiteren Projekten im Bremer Westen (z. B. Rewe Findorff)
		717	399	318			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Burglesum gliedert sich in die Ortsteile Burg-Grambke, Werderland, Burgdamm, Lesum und St. Magnus. Der Stadtteil wird von der Lesum mit zahlreichen Bootsanlegern durchflossen. Charakteristisch ist das große Erholungs- und Naturschutzgebiet Werderland zwischen Ochstum, Weser und den Stahlwerken. Eine bedeutende historische Parkanlage ist Knoops Park, in der auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Burglesum wird berührt von den Autobahnen A 281, A 27 und A 270.

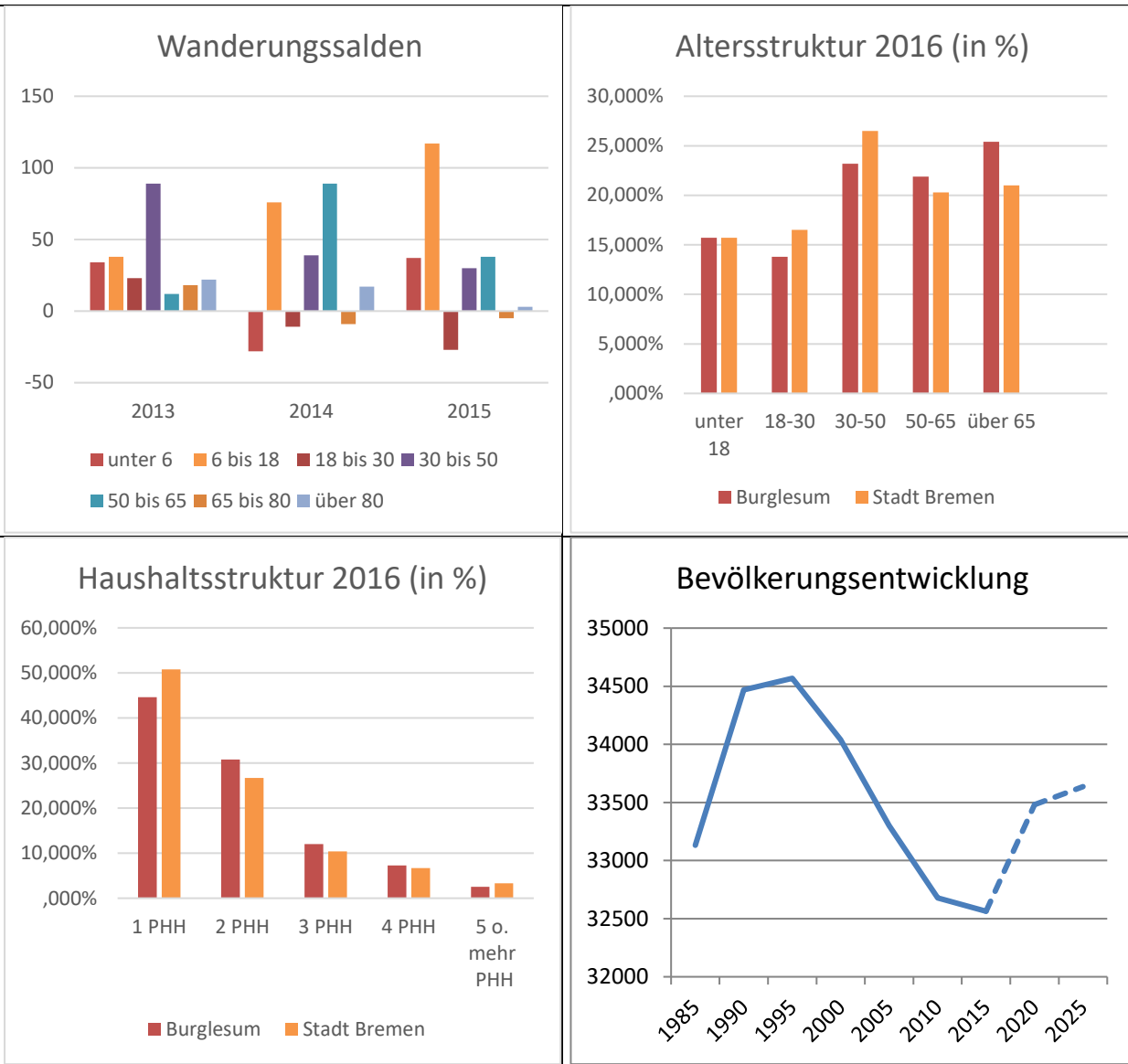
Entwicklung

Die Altersstruktur von Burglesum zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil an über 65-Jährigen und unterdurchschnittlichen Anteil an 30-50-Jährigen. Es gibt weniger Ein-Personenhaushalte als im städtischen Durchschnitt. Die Wanderungssalden sind überwiegend positiv und es ist mit einem leichten Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

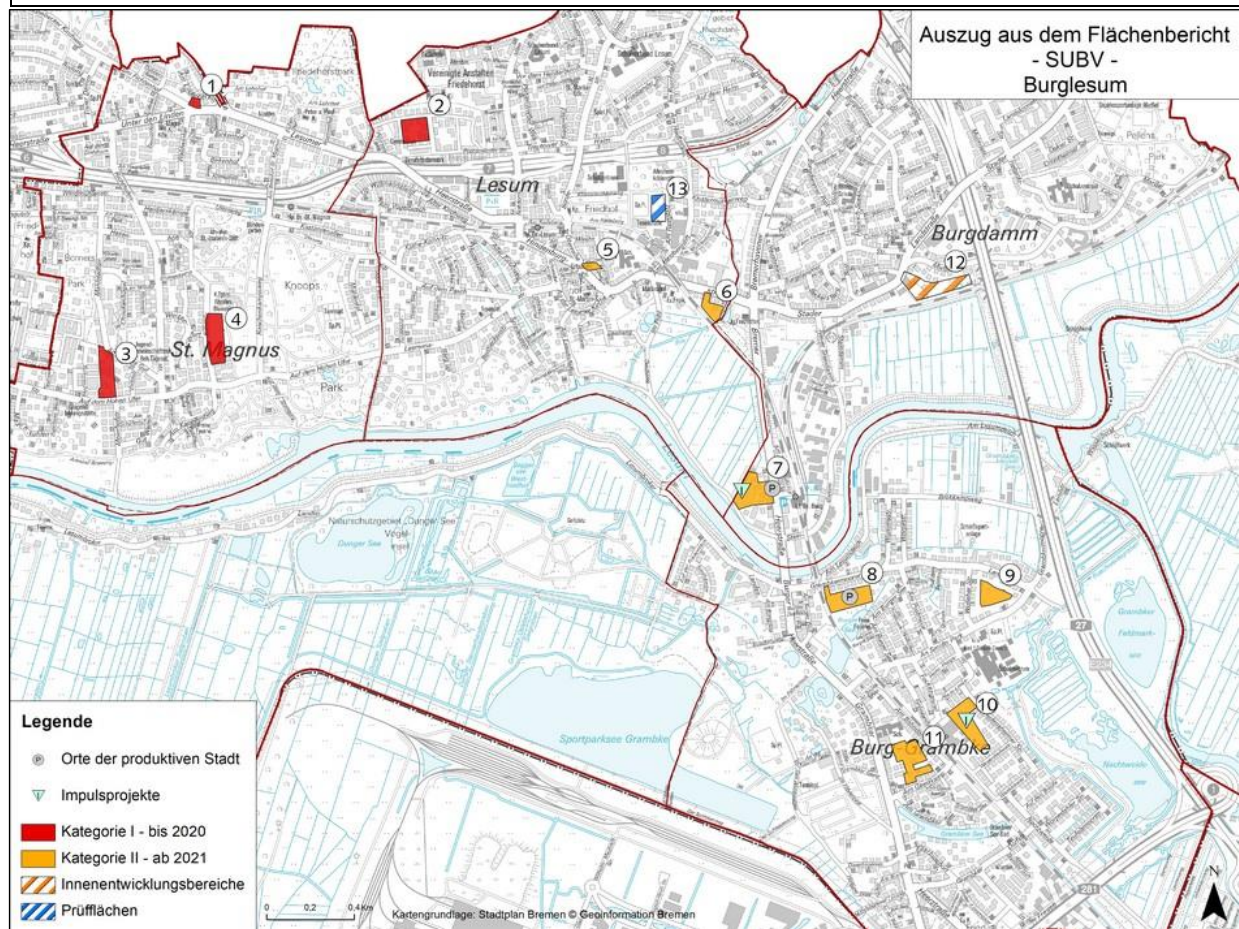
Potenziale

Es überwiegen mittel- bis langfristige Wohnbauprojekte, das Preisniveau ist mittel bis hoch, kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale sind An Woldes Wiese und der Lesumpark. Eine wichtige Rolle wird auch die weitere Entwicklung des bahnhofsnahe Geländes der Alten Molkerei spielen.



Statistiken zum Stadtteil Burglesum



Bauflächen im Stadtteil Burglesum



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Fichtenhof	10	0	10	3A	V+E-Plan 59	Seniorenwohnen „L“
2	Lesum-Park West	100	0	100	3B	B-Plan 1209, 1. Änd. GE in WA	Gemischte Wohntypologien im Rahmen des integrierten Konversionskonzepts im Lesum-Park, im Bau
3	An Rauchs Gut	40	40	0	2A	V+E-Plan 107 im Verfahren	Neuentwicklung einer ehemaligen Hofstelle mit überwiegender Reihenhausbauung in integrierter Wohnlage nahe Jacobs-Universität „L“
4	An Woldes Wiese (Billungstraße)	48	20	28	2A	B-Plan 1274 (WA)	Nachfolgenutzung von Gärtnereiflächen nahe Knoops Park mit hochwertigen Wohnungsangeboten „L“
5	Ortsamt Lesum, städt. Grundstück	30	0	30	3A	B-Plan 399 Gemeinbedarf, B-Plan erforderlich	Bestandsentwicklung In Immobilie mit vormaliger öffentlicher Nutzung „L“
6	Hindenburgstraße/Ihle	40	0	40	3B	Neuer B-Plan erforderlich	Neuentwicklung einer rückwärtigen Gartenfläche in direkter Lage an öffentlicher Grünfläche Ihlepark „L“
7	Alte Molkerei	50	20	30	2A	B-Plan 1234, MI, WA, B-Plan erforderlich	Neuentwicklung der Flächen um die ehem. Molkerei für Wohnungsbau und ergänzende kleinere gewerbliche Einheiten an der Heerstraße denkbar. „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Am Burger See 	30	30	0	1B	B-Plan erforderlich	Individuelle Wohnbauflächen in Burg-Grambke „L“
9	Grambkermoor	20	20	0	1B	B-Plan erforderlich	Individuelle Wohnbauflächen in Burg-Grambke in ruhiger Lage „L“
10	Friedensheimer Str. 	60	30	30	2B	B-Plan 1270 aktualisierte Planaufstellung	Größere Wohnungsbaufäche in Grambke mit gemischten Wohnbautypologien „L“
11	Am Geestkamp Städtische Fläche	100	20	80	3B	B-Plan 1208, WA	Gemischtes Angebot von Wohntypologien auf größerer Entwicklungsfläche; Wald; Teilerhalt als Naturspielfläche prüfen „L“
12	Marßel	30	20	10	2B	B-Plan 937 Planaufstellung	Optionale Wohnbauflächen in Marßel in zweiter Reihe „L“
13	Am Rastplatz	30	0	30	3B	B-Plan erforderlich	Nachnutzung einer Übergangswohnanlage für Flüchtlinge
		588	200	388			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Die Ortsteile Vegesack, Grohn, Schönebeck, Aumund-Hammersbeck und Fähr-Lobbendorf bilden den Stadtteil Vegesack. Vegesack war geprägt durch den Bremer Vulkan. Auf dem Gelände der ehemaligen Werft haben sich mehrere kleine Betriebe angesiedelt. Der Stadtteil verfügt über die Jacobs University Bremen, die Lürssen-Werft und das Klinikum Bremen-Nord. Das Zentrum Vegesacks ist zentraler Versorgungsbereich. Wie auch andere Bereiche Bremens ist Vegesack von starken Kontrasten geprägt. Die durch den Strukturwandel ausgelösten Umbruchprozesse werden u. a. durch unterschiedliche Maßnahmen der sozialen Stadt begleitet, um insgesamt die Bedeutung Vegesacks als besonderes Stadtteilzentrum zu halten. Der Stadtteil verfügt über eine Fährverbindung nach Lemwerder.

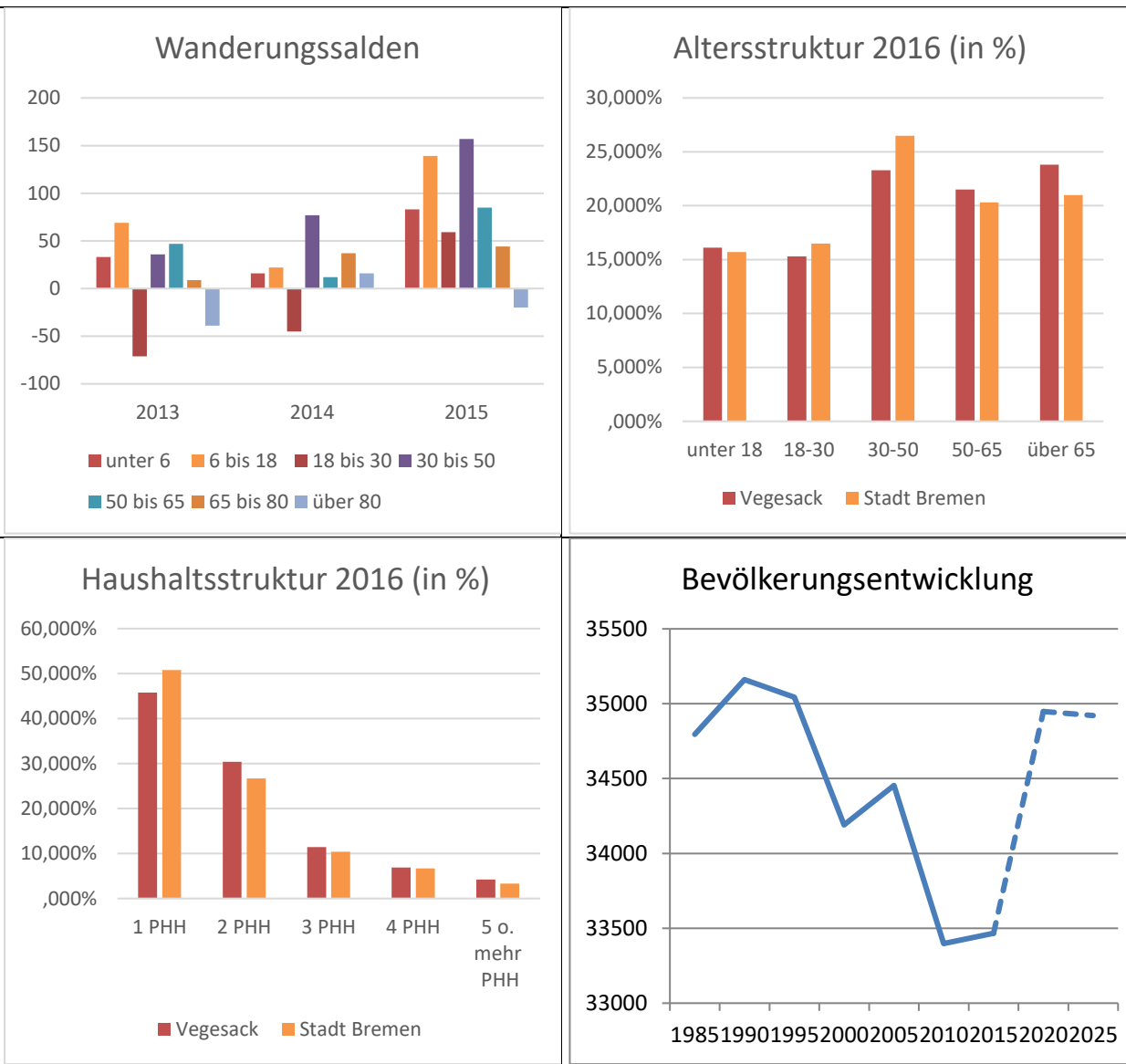
Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Vegesacks war seit Jahren rückläufig, jedoch zeigt die Prognose ein Stoppen dieses Trends. Die Wanderungssalden über alle Altersgruppen sind positiv. In Vegesack wohnen überdurchschnittlich viele über 50-Jährige, die Altersgruppe der 30-50-Jährigen ist dagegen unterdurchschnittlich vertreten.

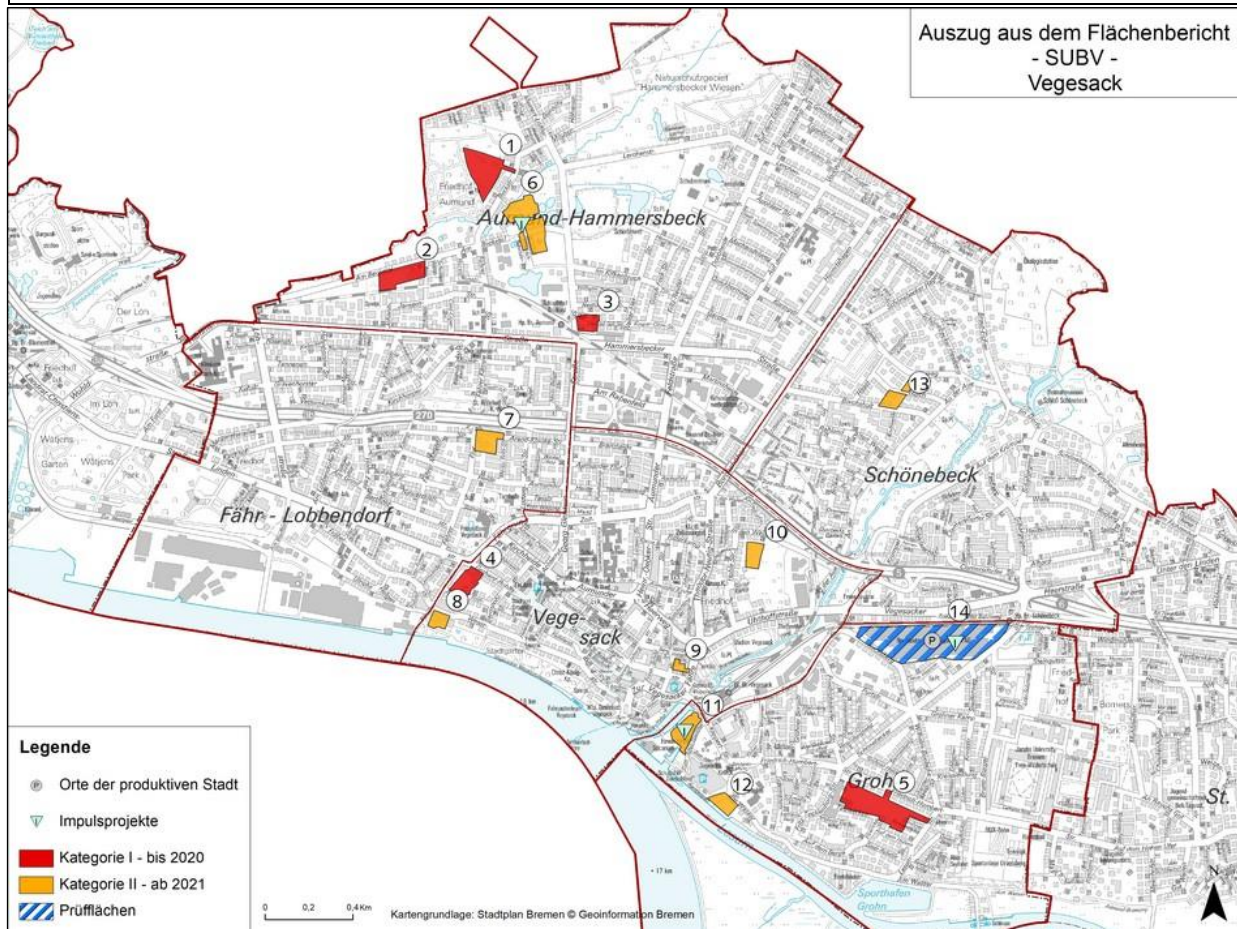
Potenziale

Es überwiegen kurz- bis mittelfristige Wohnbauprojekte wie z. B. Aumunder Wiesen und Tauwerksquartier, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Mit dem Projekt Grohner Wandplatten verfügt der Stadtteil über perspektivisches Wohnbaupotenzial. Mittelfristig bieten sich aber auch durch die Umgestaltung des Haven Höövts Perspektiven.

Statistiken zum Stadtteil Vegesack



Bauflächen im Stadtteil Vegesack



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Aumunder Wiesen II	35	35	0	1A	B-Plan 1566 im Verfahren	Individuelle Wohnbaufläche für Einfamilienhausangebote „L“
2	Am Becketal	10	10	0	1B	B-Plan 1559, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Aumund in Ortsrandlage, im Bau „L“
3	Meinert-Löffler-Straße	10	0	10	3B	B-Plan 1242, WA	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten
4	Hartmann-Stift	65	15	50	3B	B-Plan 911, Krankenhaus, B-Plan erforderlich	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten „L“
5	Tauwerkquartier	105	60	45	2B	B-Plan 1243	Großflächige Entwicklung von Wohnangeboten mit gemischten Bautypologien, ist in Bau
6	Teichquartier Aumund	67	67	0	2B	Neuer B-Plan 1567 erforderlich	Individuelle Wohnbaufläche in integrierter Lage „L“
7	Fährer Flur, Arend-Klauke-Straße	25	25	0	1B	Neuer B-Plan erforderlich	Ehem. Gärtnerei
8	Weserstraße	52	0	52	3A	B-Plan 1550 im Verfahren	Entwicklung unter Berücksichtigung gewerblicher Umgebung: Umfang der Wohnbebauung u. U. durch Lärmbelastung beschränkt „L“
9	Alte Hafenstraße / ehem. Möbelhaus	16	0	16	3B	B-Plan 950, MK	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	In den Wellen	10	10	0	1B	Neuer B-Plan 1244 erforderlich	Wohnungsbau in direkter Lage an Trinkwasserbrunnen
11	Haven Hööv't	150	0	150	3B	B-Plan 1218, MK, B-Plan erforderlich	Revitalisierung + Konzentration des Einzelhandels in einem Teil der Bestandsimmobilie, Abriss und Neubau für ergänzendes Wohnungsangebot mit weiterer urbaner Nutzungsmischung
12	Am Wasser	40	0	40	3A	B-Plan 1218, WA	Hochwertige Wohnangebote in Wasserlage zur Lesum „L“
13	Haselbusch	10	10	0	1A	B-Plan 355, WR	Einfamilienhausangebote in integrierter Lage „L“
14	Grohner Wandplatten WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	100	70	30	3B	B-Plan erforderlich	Gewerblich genutztes Areal mit Option der Entwicklung gemischter Bautypologien. Es ist noch keine verfestigte Vorstellung zur Entwicklung dieses Gebietes vorhanden. Auf Grund der Flächenansprüche und Bedarfe von kleineren Betrieben ist hier neben Wohnnutzungen auch die Entwicklung von Gewerbeeinheiten anzustreben.
		695	302	393			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Der Stadtteil Blumenthal besteht aus den Ortsteilen Blumenthal, Rehum, Farge, Lüssum-Bockhorn und Rönnebeck. Der in größerer Entfernung zur Bremer City gelegene Stadtteil ist mit der S-Bahn an den Bahnhof Vegesack und den Hauptbahnhof angebunden. Im Stadtteil befinden sich das Kraftwerk Farge und attraktive landschaftsräumliche Potenziale wie z. B. die Erholungsfläche Wätjens Park. Kulturell ist als Besonderheit die Nationale Gedenkstätte Bunker Valentin mit dem Geschichtslehrpfad hervorzuheben.

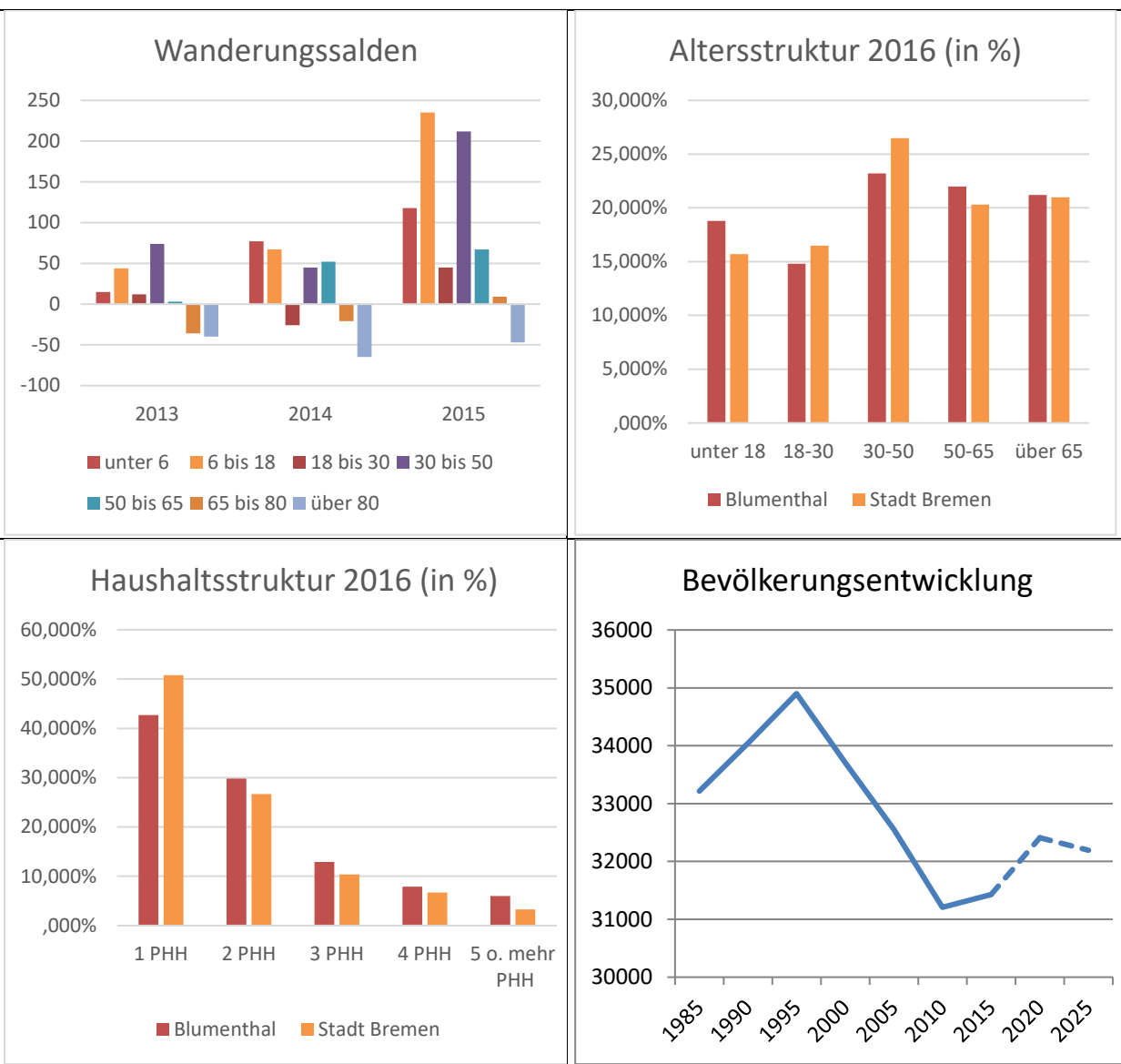
Entwicklung

In Blumenthal vollzieht sich die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich, insgesamt gibt es wenig Einpersonenhaushalte und viele Ehepaare. Der Stadtteil ist geprägt durch überdurchschnittliche viele Jugendliche und unterdurchschnittlich viele 30-50-Jährige. In 2015/16 hat Blumenthal einen starken Zuzug erlebt, die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus.

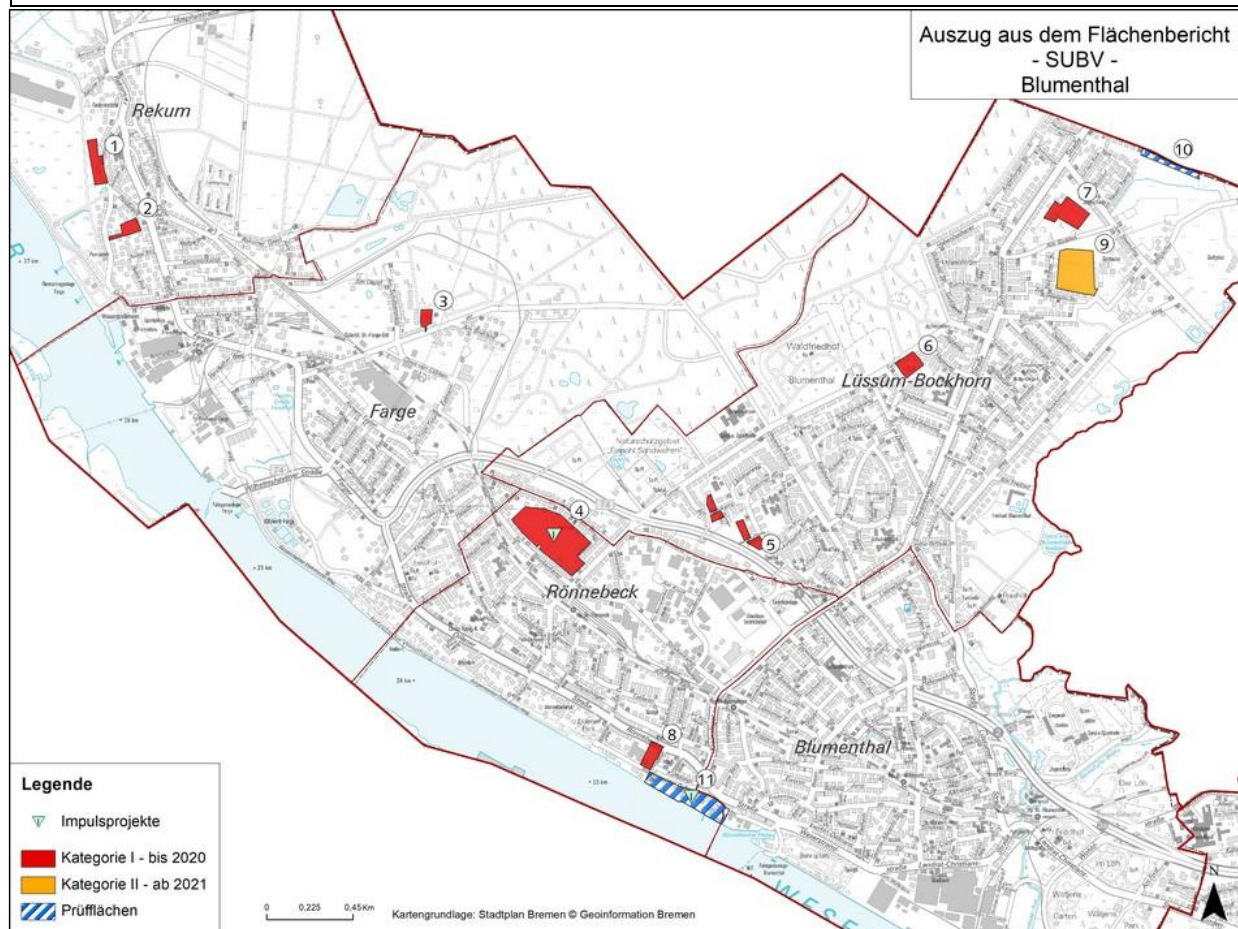
Potenziale

Kurz- bis mittelfristiges Wohnbaupotenzial findet sich an der Cranzer Straße, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Perspektivisch findet sich weiteres Wohnbaupotenzial mit Wasserlage am Rönnebecker Weserufer. Die Wiederbelebung des Geländes der Bremer Wollkämmerei schreitet voran. Insgesamt bedarf es aber noch weiterer Impulse, um die Quartiere und das Zentrum Blumenthals zu stabilisieren.

Statistiken zum Stadtteil Blumenthal



Bauflächen im Stadtteil Blumenthal



Nr	Projekt	WE ges	WE EF H	WE MF H	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Unterm Berg I	12	12	0	1B	B-Plan 1265, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Farge in Ortsrandlage „L“
2	Unterm Berg II	10	10	0	1B	B-Plan 960, WA, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Farge in integrierter Lage „L“
3	Betonstraße	10	10	0	1B	§ 34	Individuelle Wohnbauflächen in Farge in Ortsrandlage
4	Cranzer Straße	190	100	90	2B	B-Plan 366, Planaufstellung	Große Wohnbaufläche in Rönnebeck, gemischte Bautypologien möglich „L“
5	Grünes Band Lüssum	25	25	0	1C	B-Plan 1287, WR, WA	Arrondierung des vorhandenen Geschosswohnungsbaus mit kleinteiligeren Wohnangeboten
6	Turnerstraße / Pürschweg	26	26	0	1B	B-Plan 1255, WR	Reihenhausangebot auf ehemaligen Sportplatz; Ergänzung zu gemischten Bautypologien im Umfeld
7	Am Bodden / Nord	68	68	0	1B	B-Plan 1250, WA	Einfamilienhausgebiet „L“
8	ehem. Dewers Areal	25	25	0	1A	B-Plan 394, WA und MI	Umnutzung einer Fläche in Weserlage, Reihenhäuser, aber auch dichtere Wohnformen möglich, zur Hälfte bebaut „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EF H	WE MF H	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
9	Am Bodden / Süd	50	50	0	1B	B-Plan 946b, Planaufstellung	Einfamilienhausgebiet „L“
10	Wölpsche / An der Landesgrenze	10	10	0	1B	B-Plan erforderlich	Erschlossene Flächen entlang der Straße „An der Landesgrenze“ „L“
11	Rönnebecker Weserufer	250	0	250	3A	B-Plan 311, Grünfläche aktualisierter Planaufstellungsbeschluss B-Plan 1229; Machbarkeitsstudie liegt vor	Neuentwicklung des bisherigen Gewerbestandorts für Wohnungsbau entspr. FNP
		676	336	340			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72
28195 Bremen
www.bau.bremen.de