

# Wohnbauflächen in Bremen bis 2020

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](http://www.bauumwelt.bremen.de)

### **Bearbeitung**

Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen  
Dr. Arne Sünemann (Gesamtverantwortung)

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung

Thomas Lecke-Lopatta

Wolfgang Thiemann

Jan Dierk Stolle

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

Planungswerkstatt BMO - Stadt und Verkehr  
[www.bmo-stadtundverkehr.de](http://www.bmo-stadtundverkehr.de)

### **Bildnachweis**

Titelgrafik: G. Domininghaus

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.

April 2017

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



Seit dem Jahr 2010 in der die Wohnungsbaukonzeption beschlossen wurde, hat sich einiges verändert. Seinerzeit gingen wir noch von einer grundsätzlich stabilen Bevölkerungsentwicklung in Bremen bis zum Jahr 2020 aus. Heute wissen wir, dass Bremen wächst. Und das hat Auswirkungen auf unsere Flächenpotenziale.

Der vorliegende Bericht identifiziert aufgliedert nach Stadtteilen und Bautypologie 223 Wohnbauflächen auf denen voraussichtlich rund 17.000 neue Wohnungen entstehen können. Das sind nahezu 10.000 Wohnungen mehr, als damals in der Wohnungsbaukonzeption 2010 angenommen. Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale, wie beispielsweise die Umnutzungsmöglichkeiten im Bereich der Innenstadt oder die vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet.

Heute werden Flächen in Bremen baulich intensiver genutzt, als noch 2010 prognostiziert. So wurde für die in der Wohnungsbaukonzeption genannten Flächen ursprünglich ein Potenzial von rund 6.300 Wohneinheiten erwartet. Tatsächlich konnte die Anzahl der Wohneinheiten auf diesen größtenteils in der Konzeption 2010 enthaltenen Flächen auf über 8.000 Wohneinheiten gesteigert werden.

Mit dieser Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption bis 2020 soll, mittels jährlicher Aktualisierung, dynamisch auf die Anforderungen, die sich aus den aktuellen Entwicklungen der Zuwanderung und des Wohnungsmarktes ergeben, angemessen reagiert werden. Die Grundsätze des Leitbildes der Stadtentwicklung für 2020 „Bremen! lebenswert-urban-vernetzt“ – sowie der im Flächennutzungsplan verankerte Vorrang der Innenentwicklung – wurden weiter fortgeschrieben und bilden den belastbaren Rahmen für die Entwicklung Bremens als wachsende Stadt.

Die Ergebnisse dieses ersten Berichts zu den Wohnbauflächen bis 2020 fließen ebenso wie die Ergebnisse des ersten Berichts zum „Monitoring Wohnen und Bauen“ in die strategische Ausrichtung der Bremer Wohnungsmarktpolitik als wesentlicher Bestandteil der Gesamtstrategie des Senats, Bremen als wachsende Stadt zu entwickeln, ein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lohse'. The signature is fluid and cursive, written on a light-colored background.

Ihr Joachim Lohse



## Inhaltsverzeichnis

<b>Anlass für den Bericht .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Aktuelle Rahmenbedingungen/Methodik und Arbeitsstand .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Quantitativer Fortschritt seit der Wohnungsbaukonzeption 2010 .....</b>	<b>5</b>
<b>III. Recherche neuer Flächen - Aktueller Stand der Wohnbauflächendatenbank .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. Differenzierte Betrachtung des Gesamtpotenzials nach verschiedenen Kategorien .....</b>	<b>10</b>
<b>V. Stadtteilsteckbriefe zur demographischen Situation und Flächenpotenzialen .....</b>	<b>16</b>
<u>Stadtbereich Mitte</u>	
Stadtteil Mitte .....	17
<u>Stadtbereich Süd</u>	
Stadtteil Neustadt .....	20
Stadtteil Obervieland .....	24
Stadtteil Huchting .....	28
Stadtteil Woltmershausen .....	31
Ortsteil Strom .....	34
Ortsteil Seehausen .....	37
<u>Stadtbereich Ost</u>	
Stadtteil Östliche Vorstadt .....	40
Stadtteil Schwachhausen .....	43
Stadtteil Vahr .....	46
Stadtteil Horn-Lehe .....	50
Ortsteil Borgfeld .....	54
Stadtteil Oberneuland .....	57
Stadtteil Osterholz .....	61
Stadtteil Hemelingen .....	65
<u>Stadtbereich West</u>	
Ortsteil Blockland .....	69
Stadtteil Findorff .....	72
Stadtteil Walle (und Überseestadt) .....	75
Stadtteil Gröpelingen .....	79
<u>Stadtbereich Nord</u>	
Stadtteil Burglesum .....	83
Stadtteil Vegesack .....	87
Stadtteil Blumenthal .....	91



## **Anlass für den Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“**

Im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes der Stadtentwicklung 2020 „Bremen! lebenswert - urban - vernetzt“ wurde im Jahr 2010 die Wohnungsbaukonzeption beschlossen, die mit anderen Fachkonzepten, wie dem Landschaftsprogramm (LaPro) und dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP), dem Kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzept, dem Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP) Bremen 2020 die Konkretisierung des Leitbildes darstellt und u. a. in die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes eingeflossen ist.

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

Der Senat entwickelt vor diesem Hintergrund eine Gesamtstrategie, Bremen als wachsende Stadt weiter zu positionieren, in der die weitere Wohnungsbaupolitik eine wesentliche Rolle spielt.

Mit dem hier vorgelegten ersten Bericht zur Flächenbereitstellung zu den „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sowie mit dem parallel vorgelegten ersten Bericht zum „Monitoring Bauen und Wohnen“ gibt es jetzt eine faktenreiche Diskussionsgrundlage zur notwendigen weiteren Präzisierung der künftigen Wohnungspolitik in Bremen. Es ist vorgesehen, die beiden Bausteine weiterzuentwickeln und in ein geplantes Stadtentwicklungsprogramm (STEP) Wohnen einfließen zu lassen.

Im vorliegenden ersten Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ werden primär die quantitativen Potenziale in den einzelnen Teilen der Stadt und in ihrer zeitlichen Perspektive zusammengestellt. Dies ist aktuell auch erforderlich, damit kleinräumig differenzierte Bevölkerungsprognosen für die unterschiedlichsten Ansprüche der Infrastrukturplanung, wie Verkehrsprognosen und Sozial- und Bildungsinfrastrukturen, erstellt werden können.

## I. Aktuelle Rahmenbedingungen/Methodik und Arbeitsstand

Bremen gewinnt aktuell 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 **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.

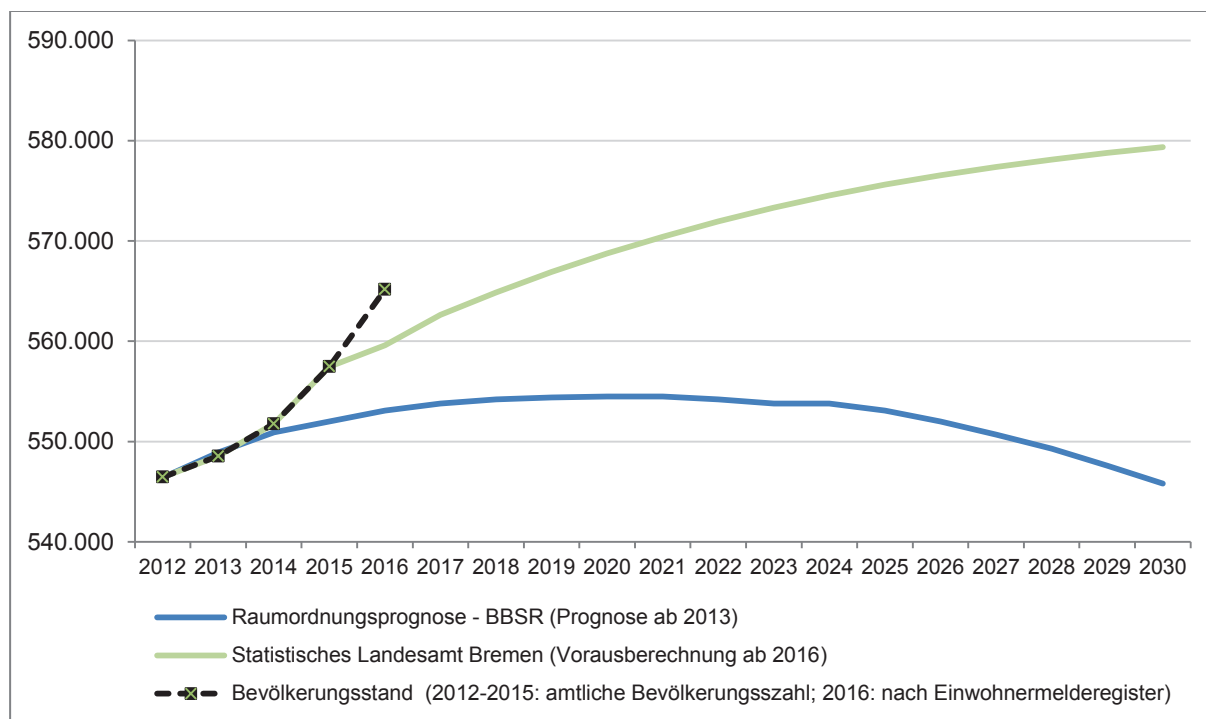


Abb. 1: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen<sup>1</sup>

In Reaktion auf die seit 2011 von 544 Tsd. auf aktuell (Ende 2016) 565 Tsd.<sup>2</sup> 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 steigern<sup>3</sup> 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 die Abwanderung vermindern können.

In den ersten beiden Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen rund 1000 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2016). Davon wurden knapp 500 Wohnungen fertig gestellt, befinden sich im Bau oder es liegen abgeschlossene Planungen vor. Das 3. Wohnraumförderungsprogramm ermöglicht es in der Stadtgemeinde Bremen

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> siehe Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2015 „Sofortprogramm Wohnungsbau“



weitere rund 500 bis 550 Wohnungen zu fördern. Damit sind insgesamt aus den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen Fördermittel für rund 1.600 Wohnungen fest verplant.

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

Bis auf die Galopprennbahn 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 SWB-Gelände in Woltmershausen, dargestellt wurde (sog. „Weißfläche“ – bislang keine Darstellung im Flächennutzungsplan).

Im Ergebnis der nachfolgend im Detail dargestellten Gesamtbilanz (s. Kap. II. ff) wird deutlich, dass sich gegenüber den Annahmen der Wohnungsbaukonzeption 2010 und den aktualisierten Annahmen bei der sog. 30+-Liste aus dem Jahre 2012

- sowohl hinsichtlich der Flächenintensität der bereits bekannten Flächen (rd. 4.900 zusätzliche Wohneinheiten)
- als auch hinsichtlich relevanter neuer Flächen (rd. 12.300 zusätzliche Wohneinheiten)
- und nicht zuletzt hinsichtlich des Potenzials weiterer Innenentwicklung u.a. in Baulücken (rd. 10.000 zusätzliche Wohneinheiten)

durch entsprechend angepasste Annahmen bei der Bebauungsdichte deutlich vergrößerte Potenziale ergeben.

Das dargestellte Gesamtpotenzial bietet auch weiterhin einen robusten Rahmen, um Bevölkerungsentwicklung und weitere Planung, Erschließung und Bautätigkeit der verschiedenen Akteure auf weiteren Bauflächen bedarfsgerecht in Einklang zu bringen zu können.

**Tabelle 1: Komponenten des Wohnbaupotenzials**

	Wohneinheiten (WE ) gerundet
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 1100 WE ; Gartenstadt Werdersee von 150 WE auf 550 WE)	4.900 WE
Einbeziehung umfangreicher Neubaupotenziale z.B. in weiteren Teilen der Überseestadt; im Bremer Osten mit der Galopprennbahn und dem Ellener Hof in der Fortführung des Projektes Wohnpark Oberneuland; Prüfung von Potenzialen in Umstrukturierungsgebieten <sup>4</sup> wie Könecke-Gelände); Erhebliche weitere Bebauungspotenziale in der Innenstadt	12.300 WE
Fortschreibung des Baulückenverzeichnisses auf aktuell über 3000 Flächen außerhalb der 223 Flächen des vorliegenden Berichtes; Abschätzung von Ausbaupotenzialen im Bestand (siehe zum Beispiel auch Umbau Bürobauten; Aufstockungen) <sup>5</sup> .	10.000 WE
Gesamtpotenzial	27.200 WE

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

<sup>5</sup> 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.

## 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 Bauflächen**, 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 (Tab. 2). Die Einschätzung der Anzahl der Wohneinheiten auf diesen Flächen konnte aufgrund aktualisierter Annahmen auf rund 8.400 gesteigert werden. Bis Ende 2016 konnten rund 40 % bzw. rund 3.500 Wohneinheiten dieses fortgeschriebenen Potenzials der Wohnbaukonzeption umgesetzt werden. Im Ergebnis sind so auf den noch nicht begonnenen und den noch nicht vollständig bebauten Flächen der Wohnbaukonzeption (WBK 2010) nunmehr aufgrund der aktuellen Planungen und Annahmen als Potenzial ca. 4.900 Wohneinheiten noch realisierbar.

**Tabelle 2: Summierung der WE Potenziale und Fertigstellungen und planerische Weiterentwicklung der Flächen der WBK 2010 in den Jahren 2010 bis 2016**

Stadtteil	Potenziale			Fertigstellungen bis 2016 auf Flächen der WBK 2010 einschl. Weiterentwicklung (WE)	
	WBK 2010	Zusätzliches Potenzial u.a. durch höhere Ausnutzung der Bauflächen der WBK 2010	Aktuelles Potenzial WBK 2010-Flächen	WE	% des ermittelten Gesamtpotenzials
Mitte	60	124	184	115	63%
Neustadt	861	250	1.111	663	60%
Obervieland	370	0	370	145	39%
Huchting	103	10	113	45	40%
Woltmershausen	86	210	296	207	70%
Strom	46	0	46	0	0%
Östl. Vorstadt	346	0	346	78	23%
Schwachhausen	158	30	188	117	62%
Vahr	92	74	166	0	0%
Horn-Lehe	337	10	347	286	82%
Borgfeld	315	40	355	210	59%
Oberneuland	223	520	743	120	16%
Osterholz	479	0	479	122	25%
Hemelingen	458	0	458	210	46%
Findorff	62	0	62	0	0%
Walle (inkl. Überseestadt)	1.300	441	1.741	833	48%
Gröpelingen	425	106	531	132	25%
Burglesum	225	193	418	120	29%
Veegesack	220	20	240	67	28%
Blumenthal	150	50	200	0	0%
	<b>6.316</b>	<b>2.078</b>	<b>8.394</b>	<b>3.470</b>	<b>41%</b>

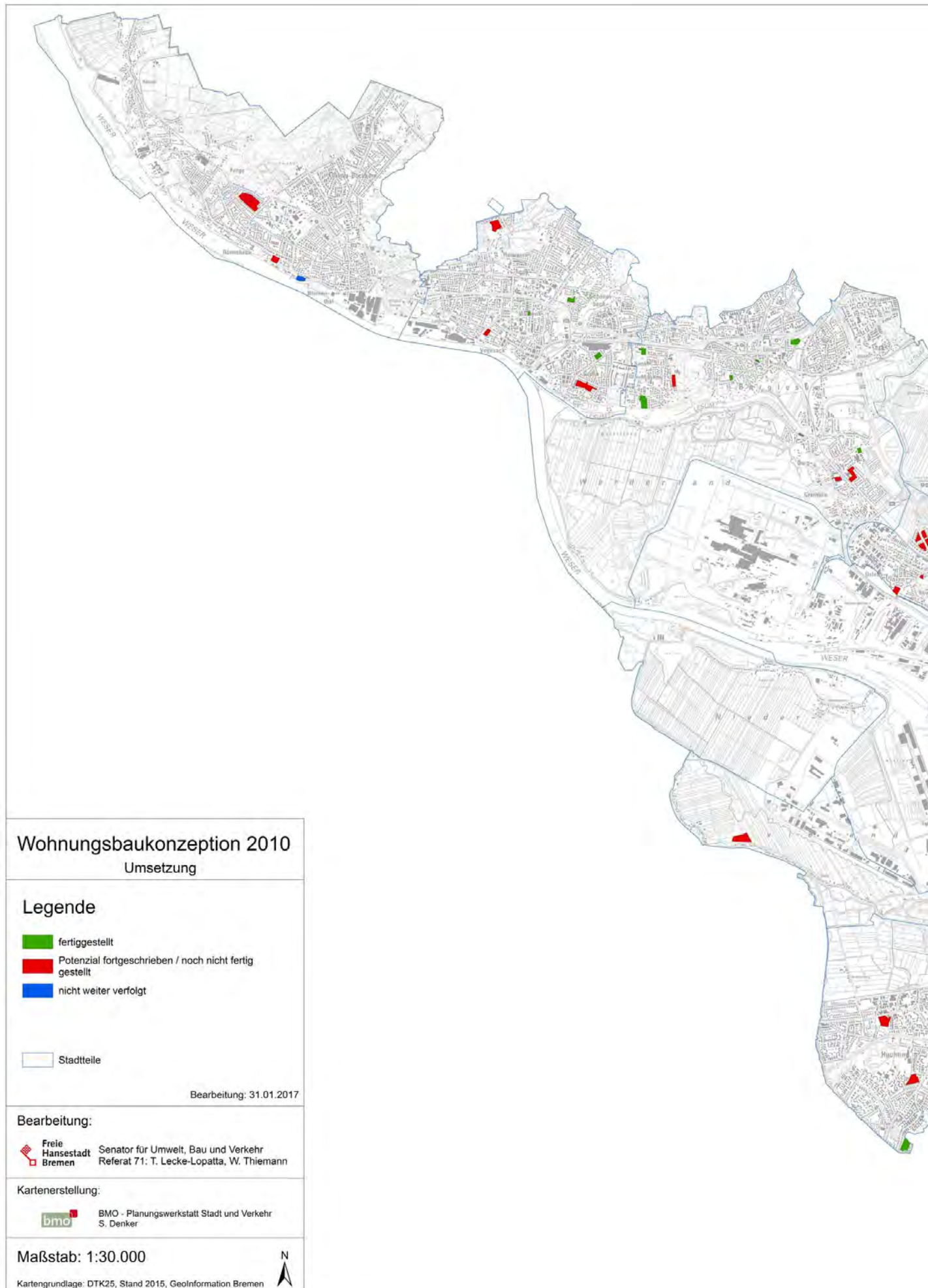
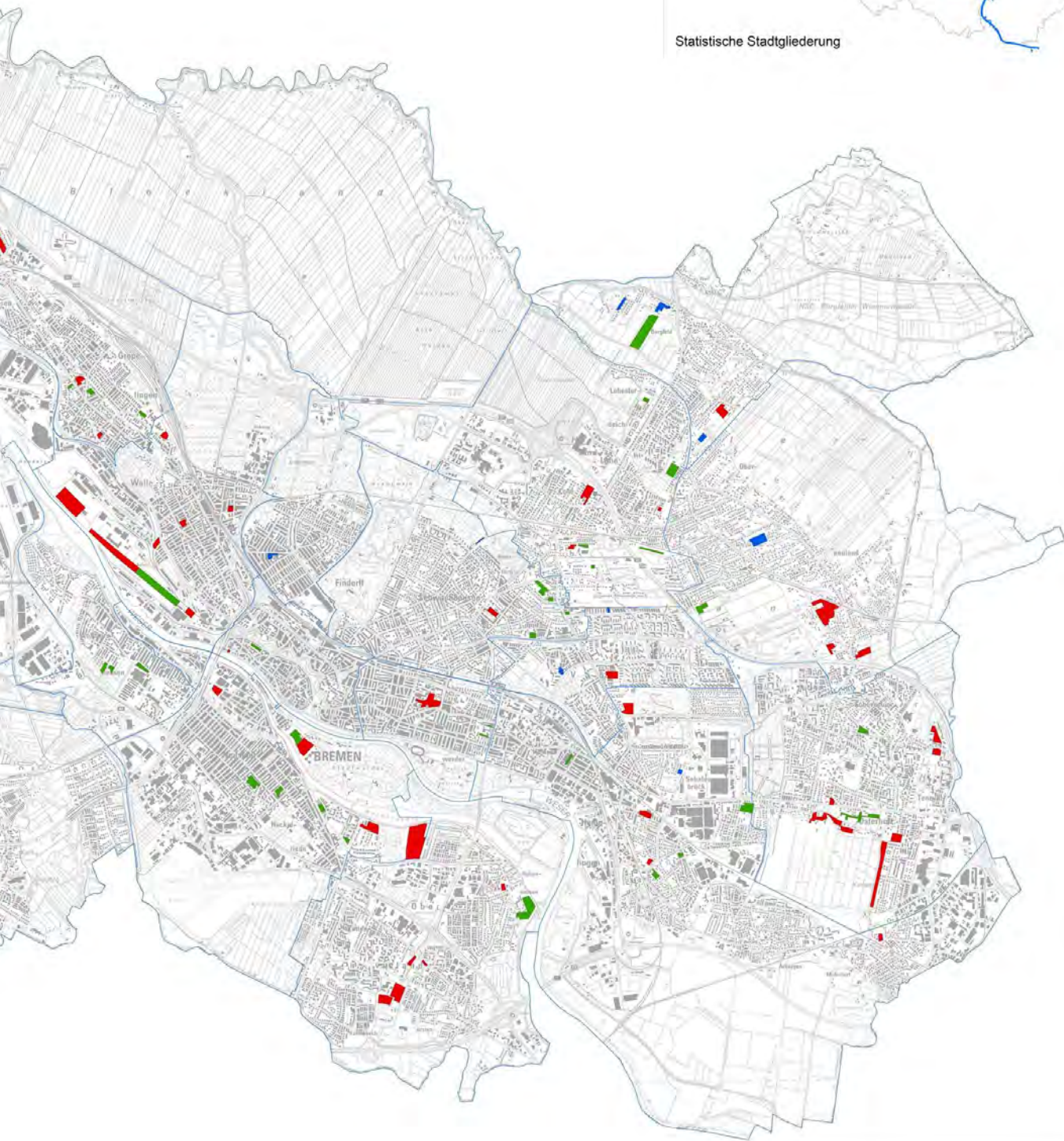


Abb. 2 Umsetzung und Weiterentwicklung Wohnbaukonzeption

# Wohnungsbaukonzeption 2010

## Umsetzung

Bearbeitung: 31.01.2017



### III. Recherche neuer Flächen - Aktueller Stand der Wohnbauflächendatenbank (Stichtag 31.01.2016)

Der hier vorliegende Bericht enthält 223 Flächen und damit 111 Flächen mehr als die Wohnungsbaukonzeption 2010<sup>6</sup>. Im Rahmen der mehrstufigen Recherche und Zuordnung zu Kategorien wurde wie folgt vorgegangen.

Zunächst wurden Potenziale, die - bis auf 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 und den bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellten Gebieten, mittelfristig eine **Entwicklung von „urbanen“ Gebieten**, die neben Wohnbebauung auch Platz für Gewerbeeinheiten und Arbeitsplätze bieten, zu prüfen. Dabei ist eine Gebietsstruktur anzustreben, die die Erhaltung und/oder der Entwicklung auch qualitativ verschiedener gewerblicher Nutzungen gewährleistet.

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 abstrakt prognostizierbar.

Wie der Tabelle 3 zu entnehmen ist, liegt das so erhaltene Gesamtpotenzial bei rund 17.200 Wohneinheiten.

---

<sup>6</sup> Dies ist nur zu einem untergeordneten Anteil Bauabschnittsbildungen geschuldet.

**Tabelle 3: Wohneinheiten/Gesamtbilanz**

Stadtteil	WE* gesamt	WE EFH*	WE MFH*
Mitte	1.031	0	1.031
Neustadt	1.334	350	984
Obervieland	918	429	489
Huchting	335	215	120
Woltmershausen	455	155	300
Strom	80	80	0
Seehausen**	0	0	0
Östliche Vorstadt	1.130	0	1.130
Schwachhausen	235	25	210
Vahr	359	130	229
Horn-Lehe	1.556	10	1.546
Borgfeld	77	77	0
Oberneuland	824	429	395
Osterholz	1.699	573	1.126
Hemelingen	1.719	213	1.506
Blockland**	0	0	0
Findorff	250	0	250
Walle (inkl. Überseestadt)	2.769	51	2.718
Gröpelingen	643	417	226
Burglesum	691	260	431
Veegesack	598	197	401
Blumenthal	505	355	150
<i>Summe</i>	<i>17.208</i>	<i>3.966</i>	<i>13.242</i>

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

\*\* In Seehausen und im Blockland sind gleichwohl kleinräumige Möglichkeiten der Eigenentwicklung gegeben.

Seit der Erstellung der Wohnbaukonzeption 2010 wurden einerseits das Baulückenverzeichnis fortgeschrieben, aber auch die Bautätigkeit im Bereich Umbau zum Beispiel von Bürobauten sowie Aufstockungen beobachtet und auf dieser Basis 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. In Kürze wird dieses Baulückenverzeichnis im Internet öffentlich zugänglich sein. Durch gezielte Recherchen werden nach wie vor noch weitere Baulücken identifiziert, die insbesondere unter den derzeitigen Marktbedingungen als realistisch in absehbarer Zeit entwickelbar erscheinen. 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 Analyse<sup>7</sup> 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 da-

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

von ausgegangen, dass mindestens weitere 10.000 Wohneinheiten in den oben genannten Baulücken, in kleineren Gebieten und durch Umbau von Gebäuden in der Innenentwicklung entstehen können.



#### 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. 4:1. 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 präzisiert werden.

Bezüglich der **räumlichen Verteilung der Potenziale** lässt sich feststellen, dass zwar ein Schwerpunkt des Bauens z. B. in der Überseestadt im Bremer Westen liegt, dennoch die Vielzahl der Projekte im Bremer Osten zukünftig den größten Beitrag zur Abdeckung des Wohnungsbaus leisten können wird.

Die stadtrregionale Verteilung (siehe Tab. 3 und Abbildung 3) zeigt, dass sich mit rund 7.500 WE die größten Baupotenziale im Bremer Osten realisieren lassen (ca. 44 %). Entsprechend der Nachfrage werden aber auch im Bremer Süden und Westen mit jeweils über 3.000 WE erhebliche Potenziale vorgehalten, gefolgt vom Bremer Norden (ca. 1.800 WE) und der Mitte (ca. 1.000 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. 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 Tab. 4). Die Einstufung, welche Flächen vordringlich entwickelt werden können, erfolgte vor dem Hintergrund der Eigentums- und Erschließungssituation und dem Stand und Fortgang der Bauleitplanung.

Tabelle 4: Wohneinheiten differenziert nach Konkretisierungsgrad

Statistischer Bezirk	kurz bis mittelfristig	weitere Potenziale	Innenentwicklungsbereiche	Prüfflächen
Mitte	481	150	400	0
Süd	1.609	1.218	95	200
Ost	4.295	2.514	220	570
West	2.490	515	607	50
Nord	1.004	420	30	340
	9.879	4.817	1.352	1.160
	57,4 %	28,0 %	7,9 %	6,7 %

- **„Kurz bis mittelfristig“:**

In diese Kategorie wurden nur Projekte aufgenommen, in denen Planungsrecht gegeben ist oder die Bauleitplanungsverfahren absehbar vor dem Abschluss stehen (z. B. Gartenstadt Werdersee) und auch keine auf absehbare Zeit unüberwindbaren Hindernisse im Bereich der Eigentums- und Erschließungssituation gegeben sind. Mit 9.879 Wohneinheiten stellt dies die größte Kategorie dar. Innerhalb dieser Kategorie werden die Flächen noch unterschieden

- die Flächen, die kurz vor Gesamtfertigstellung stehen, also derzeit bebaut werden, wurden mit einem **grünen Punkt** gekennzeichnet (ca. 2.380 Wohneinheiten, beispielsweise Karl-Heinz-Schreiber-Straße in Arsten).
- Mit besonderem Nachdruck werden die in der Kategorie enthaltenen, aber gesondert gekennzeichneten Flächen des **Sofortprogramms Wohnungsbau** vorangetrieben. Diese Flächen wurden mit einem Symbol (S) gekennzeichnet (Lesumpark). In dieser Kategorie befinden sich rund 4.400 Wohneinheiten, von denen ca. 2.000 Wohneinheiten geförderten Wohnungsbau darstellen (siehe zum Beispiel Projekte in der Überseestadt). Es wird derzeit davon ausgegangen, dass diese Flächen in der Regel bis 2018/19 (in Ausnahmen bis 2020) bebaut werden können.

- **„Weitere Potenziale“:**

In dieser Kategorie, die mit 4.817 WE rund 28 % 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.<sup>8</sup>

- **Entwicklung im Bestand:**

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 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 Am Mahndorfer Bahnhof oder die Horner Spange). Auch hier gilt: Die Wohnbaupotenziale sind derzeit nicht präzise prognostizierbar. Die entsprechenden angenommenen Wohneinheitenzahlen und bautypologischen Zuordnungen sind für eine plausible Gesamtkalkulation aber erforderlich und bedeuten keine Vorfestlegung für die jeweilige Fläche.

Unabhängig vom Zeitraum der Realisierung wurden einige Flächen mit einem **P** gekennzeichnet, welches für den Begriff der **Produktiven Stadt**<sup>9</sup> Gebiete steht. Hierbei handelt es

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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

sich um Gebiete, bei denen bei der Weiterentwicklung auch Arbeitsplätze erhalten oder neu entwickelt 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**

Wie schon eingangs erwähnt, musste für die Erfordernisse der Infrastrukturplanung ein aktuelles **Modell für die demographischen Eckdaten des Erstbezugs** erstellt werden. 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 eine Einschätzung der zu erwartenden demographischen Eckdaten ermöglicht, entworfen (s. Tab. 5).

Die Spanne der Gebietstypen reicht beispielsweise von großen Haushalten in hochpreisigen Einfamilienhausgebieten mit sehr guter Lage, die auch einen hohen Kinderanteil haben, bis hin zu niedrig- bis mittelpreisigem Geschosswohnungsbau in sehr guter Lage mit sehr geringen Haushaltsgrößen und Kinderzahlen. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen bewegen sich zwischen 1,8 und 2,8 Personen je Haushalt; der Anteil von Kinder unter 18 Jahren zwischen 10 % und 36 %. Die Zuordnung der Lage wurde dabei aufgrund bekannter Bodenpreise und stadtplanerischer Einschätzungen vorgenommen. Gebieten mit einem höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau wurden dabei mittelpreisigen Lagen zugerechnet, auch wenn dies eine grobe Vereinfachung auf Grund möglicher Unterschiede innerhalb eines Gebietes bedeutet, das z. B. in Wasserlagen auch hochpreisigen Wohnungsbau enthält. Dies war methodisch erforderlich, da nur so der tatsächlich zu erwartende Anteil an Kindern und Jugendlichen für die kleinräumige Bevölkerungsprognose praktikabel abgeschätzt werden konnte. Im Zuge einer Fortschreibung des Berichtes soll an einem differenzierteren Modell gearbeitet werden, das vor allem stärker auf die verschiedenen Nachfrager-Gruppen abstellt.

In Tabelle 5 werden die o.g. Ergebnisse, die auf der Auswertung der Baublockdaten zu in jüngster Vergangenheit fertig gestellten Baugebieten beruhen, zusammengestellt.

---

kommt. Vielmehr geht es 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.

**Tabelle 5: Bautypologien**

	Typ	Geplante Beispiele	Statistische Charakterisierung
<b>1A</b>	Einfamilienhausgebiete hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Gartenstadt Habenhausen	Pers. /HH: 2,8 < 6 Jahre: 23 % 6 - <18 Jahre: 13 %
<b>1B</b>	Einfamilienhausgebiete niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Ritterhuder Heerstraße, Scholener Straße	Pers. /HH: 2,6 < 6 Jahre: 13 % 6 - <18 Jahre: 17%
<b>2A</b>	Gemischte Bautypologien hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	Billungstraße, Mühlenviertel	Pers. /HH: 2,1 < 6 Jahre: 14 % 6 - <18: 10 %
<b>2B</b>	Gemischte Bautypologien niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	Büro-/Wohnpark Oberneuland (Prüffläche), Willakedamm, Scharnhorstquartier	Pers. /HH: 2,4 < 6 Jahre: 10 % 6 - <18 Jahre: 15 %
<b>3A</b>	Geschosswohnungen dominant: hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Geschosswohnungsanteil >70%)	Scharnhorststr. La Cité, Eichenhof, Überseestadt (diverse Projekte und Lagen)	Pers. /HH: 1,8 < 6 Jahre: 4% 6 - <18 Jahre: 6 %
<b>3B</b>	Geschosswohnungsbau gute bis sehr gute Lage mit Anteil $\geq$ 25 % gefördertem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dominant (Anteil >70%); niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	Hartmann-Stift, Neues Hulsberg-Viertel, Überseestadt (diverse Projekte und Lagen)	Pers. /HH: 2,0 < 6 Jahre: 10 % 6 - <18 Jahre: 14 %

Aus Tabelle 6 geht hervor, dass der Geschosswohnungsbau für einfache und mittlere Lagen das größte Segment im Wohnungsbau Bremens darstellt, jedoch in nahezu allen gebildeten Kategorien erhebliche Potenziale vorhanden sind.

**Tabelle 6: Potenzielle Wohneinheiten nach Bautypologien**

Typ	WE gesamt
<b>1A</b> EFH-Gebiete, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	978
<b>1B</b> EFH-Gebiete, niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	1.617
<b>2A</b> gemischte Bautypologien, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	458
<b>2B</b> gemischte Bautypologien, niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	3.217
<b>3A</b> Geschosswohnungen, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	3.001
<b>3B</b> Geschosswohnungsbau gute bis sehr gute Lage mit Anteil $\geq$ 25 % gefördertem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dominant (Anteil >70%); niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	7.937

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 Osten befinden. Für Einfamilienhausgebiete befinden

sich die meisten Potenziale im Bremer Süden und Osten. Der Bremer Norden ist geprägt durch ein ausgeglichenes Verhältnis der Potenziale in den verschiedenen Bautypologien.

**Tabelle 7: Wohneinheiten nach Bautypologien in den Stadtbereichen**

Statistischer Bezirk	Typ					
	1A	1B	2A	2B	3A	3B
<b>Mitte</b>	0	0	0	0	1.031	0
<b>Süd</b>	240	561	28	930	40	1.323
<b>Ost</b>	621	328	160	1.760	1.531	3.199
<b>West</b>	0	329	40	192	235	2.866
<b>Nord</b>	117	399	230	335	164	549
<i>Summe</i>	978	1.617	458	3.217	3.001	7.937

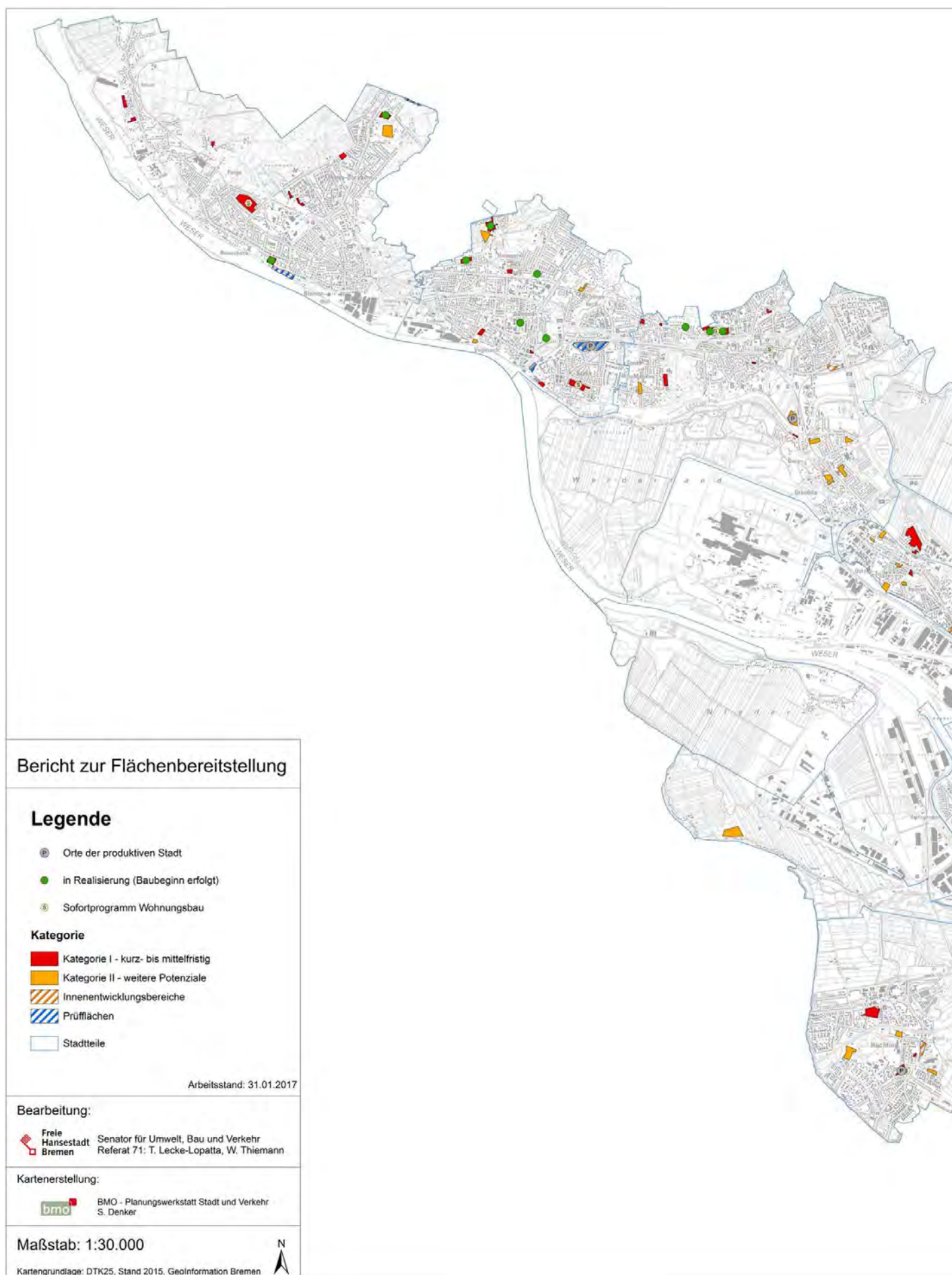
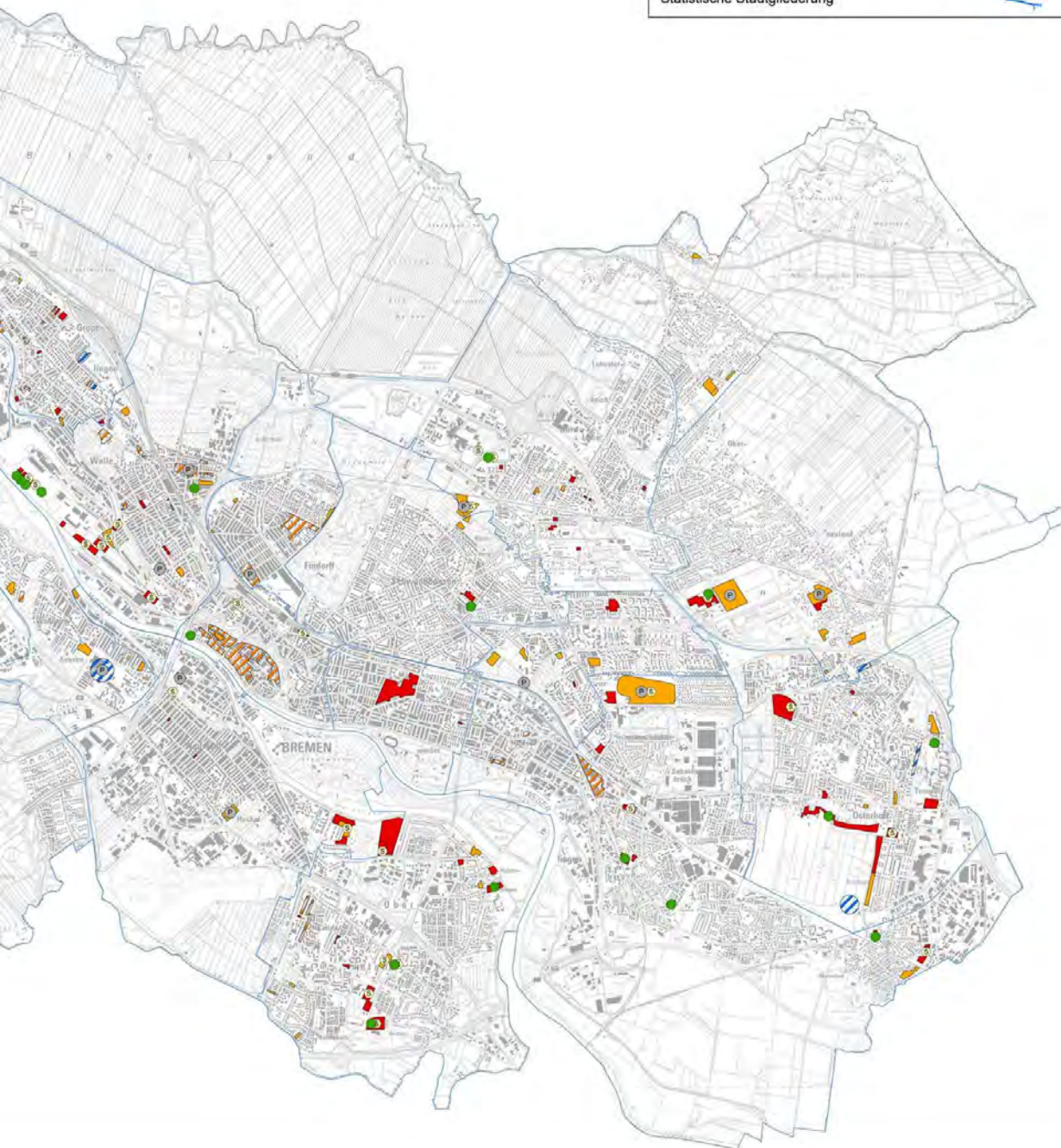


Abb. 3 Flächenbereitstellung bis 2020

# Bericht zur Flächenbereitstellung

Arbeitsstand: 31.01.2017



## V. Stadtteilsteckbriefe zur demographischen Situation und Flächenpotenzialen

### Stadtbereich Mitte

Stadtteil Mitte .....	17
-----------------------	----

### Stadtbereich Süd

Stadtteil Neustadt .....	20
Stadtteil Obervieland .....	24
Stadtteil Huchting .....	28
Stadtteil Woltmershausen.....	31
Ortsteil Strom.....	34
Ortsteil Seehausen .....	37

### Stadtbereich Ost

Stadtteil Östliche Vorstadt .....	40
Stadtteil Schwachhausen .....	43
Stadtteil Vahr .....	46
Stadtteil Horn-Lehe.....	50
Ortsteil Borgfeld .....	54
Stadtteil Oberneuland.....	57
Stadtteil Osterholz .....	61
Stadtteil Hemelingen .....	65

### Stadtbereich West

Ortsteil Blockland.....	69
Stadtteil Findorff .....	72
Stadtteil Walle (und Überseestadt).....	75
Stadtteil Gröpelingen .....	79

### Stadtbereich Nord

Stadtteil Burglesum .....	83
Stadtteil Vegesack.....	87
Stadtteil Blumenthal.....	91



## Stadtteil Mitte



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	17.955
Fläche:	323,5 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	5.550
Durchschnittsalter:	41,1 Jahre
Haushalte:	12.337
Ø Haushaltgröße:	1,43 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.031
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	1.031

### 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 findet sich multikulturelles 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 auf Grund der weiträumig vorhandenen historischen Bausubstanz.

### Entwicklung

Die Ortsteile Altstadt, wo bereits hochwertige Wohnprojekte realisiert wurden, und Bahnhofsvorstadt gewinnen seit kürzerem neue 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 leicht positive Bevölkerungsentwicklung.

### Potenziale

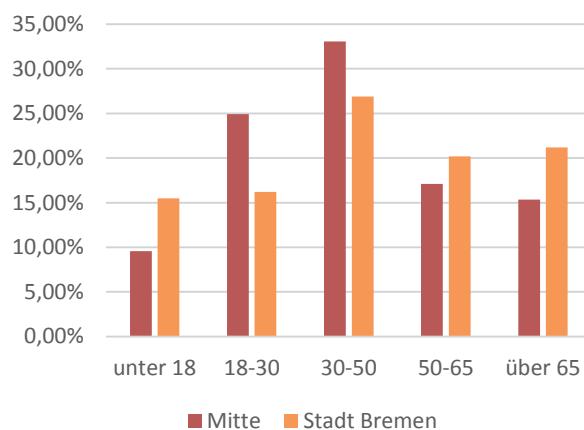
Das Wohnbaupotenzial wird bestimmt durch einen großen Innenentwicklungsbereich (B-Plan 2440), der insbesondere in den oberen Geschossen von Büro- und Geschäftsgebäuden das Wohnen ermöglichen soll. Weiterhin gibt es die kurz- bis mittelfristigen Potenziale wie das Wohnprojekt Stephanitor im gehobenen Preissegment und Postamt 5 im niedrig-mittleren Preisniveau. Die Innenstadt bietet nicht zuletzt auf Grund ihrer Lagegunst eine hohe Lebensqualität und stellt sich so als besonderer Wohnstandort dar.

## Statistiken zum Stadtteil Mitte

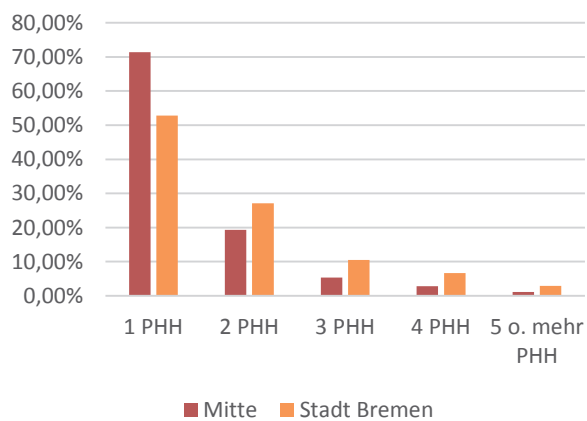
### Wanderungssalden



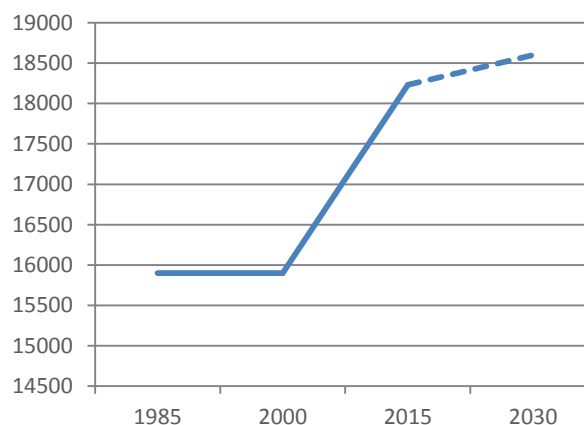
### Altersstruktur 2015 (in %)



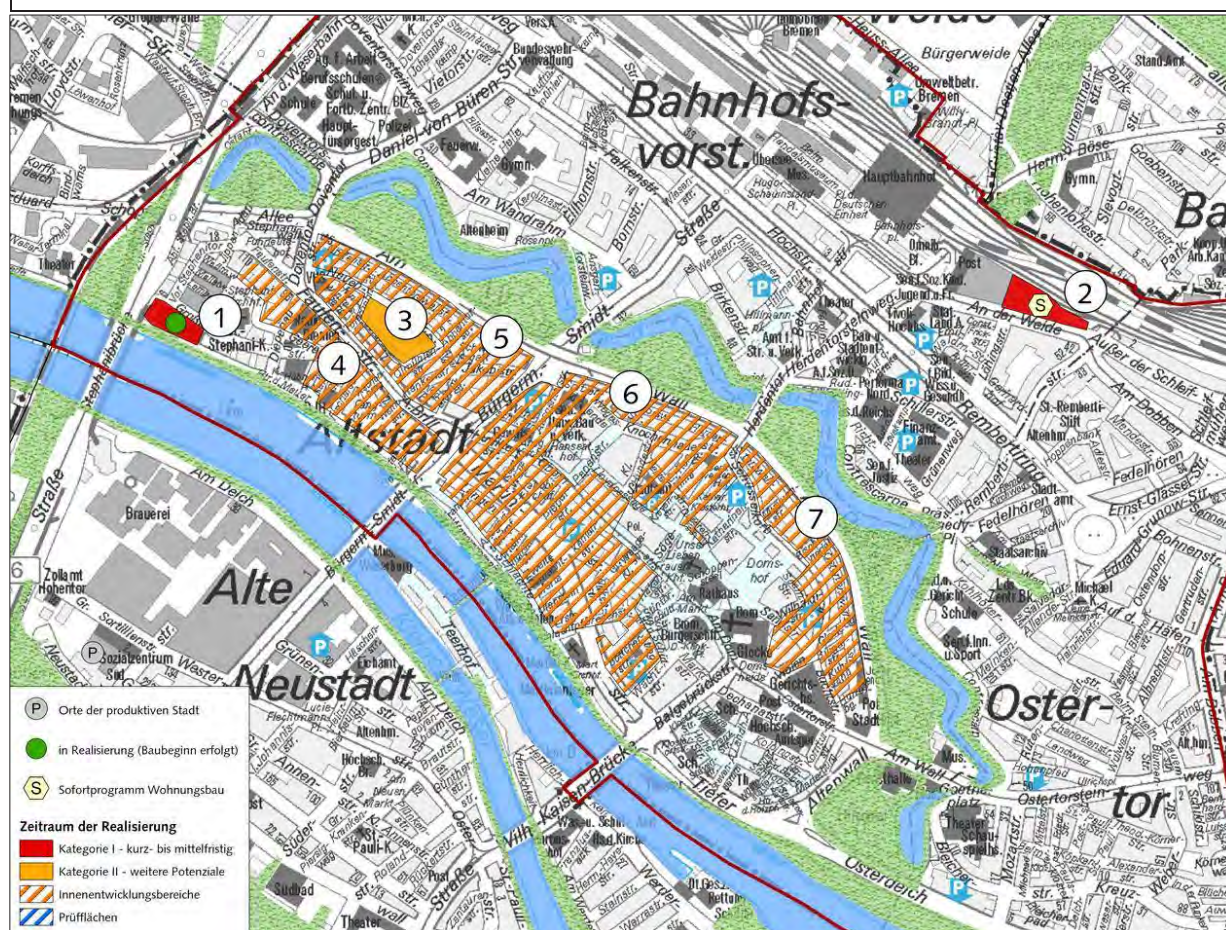
### Haushaltsstruktur 2015 (in %)



### Bevölkerungsentwicklung



## Bauflächen im Stadtteil Mitte



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Wohnprojekt Stephanitor	91	0	91	3A	B-Plan 168	gehobenes und teilweise preisgünstiges Wohnen an der Weser
2	Postamt 5	390	0	390	3A	B-Plan 2432, MI	studentisches, urbanes Wohnen im ehem. Logistik-Zentrum in der Bahnhofsvorstadt
3	Stephani / Ölmühlenstraße	150	0	150	3A	B-Plan 1444, Post B-Plan-Änderung notwendig	großflächige Bestandsentwicklung in der westlichen Altstadt, dem Faulenquartier
4	Faulenquartier Süd	50	0	50	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale durch Nutzungsänderung und Aufstockung
5	Faulenquartier Nord	75	0	75	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben)
6	Altstadt	200	0	200	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben),
7	Am Wall / Ostertorswallstraße	75	0	75	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale in den mehrgeschossigen Randlagen
		1031	0	1031			

## Stadtteil Neustadt



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	45.016
Fläche:	1.531,8 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.938
Durchschnittsalter:	40,8 Jahre
Haushalte:	29.490
Ø Haushaltsgröße:	1,54 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.334
- in Einfamilienhäusern:	350
- in Mehrfamilienhäusern:	984

### 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

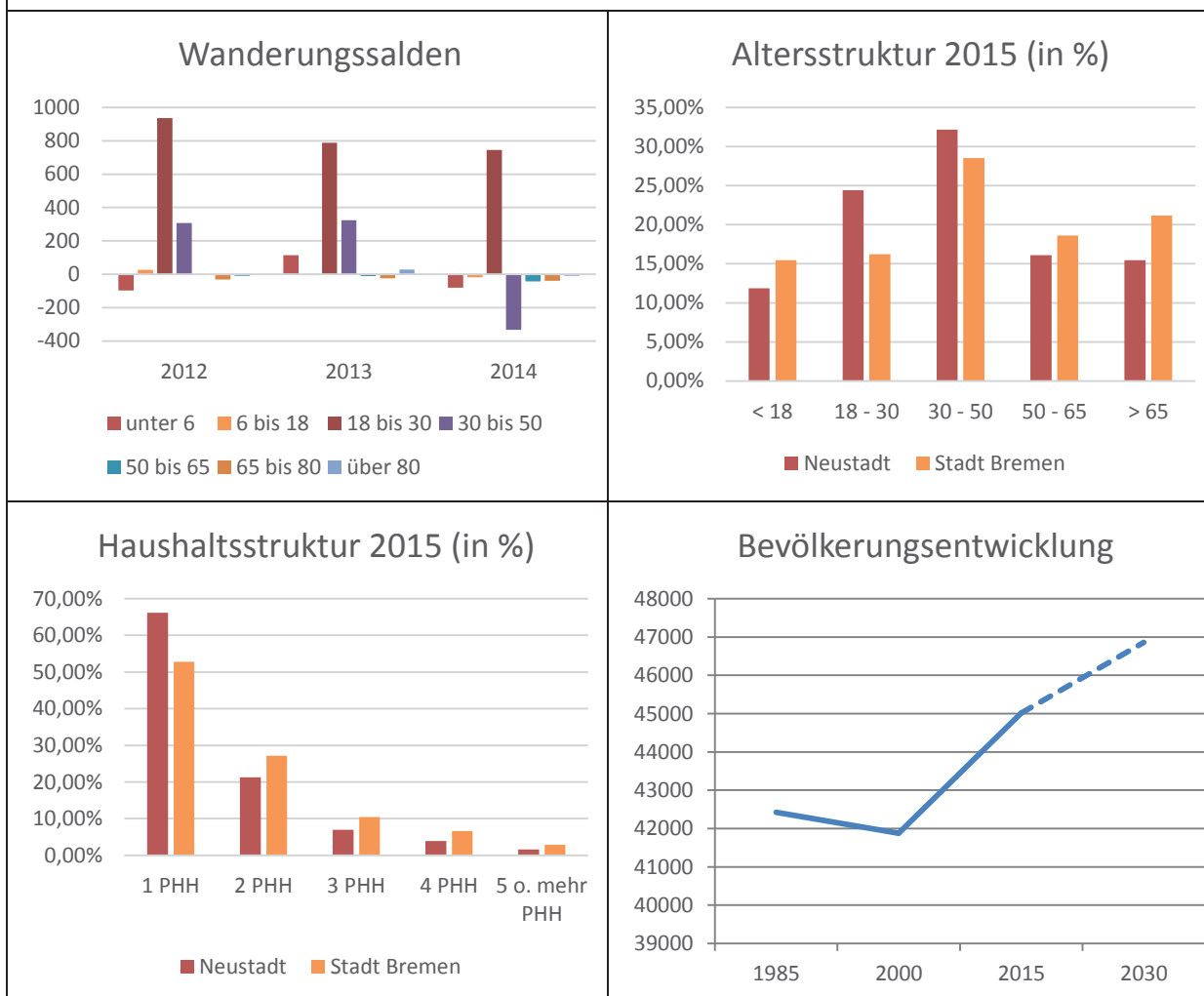
Die Wanderungssalden zeigen eine weiterhin hohe Beliebtheit bei jungen Menschen auf. Gleichzeitig wandern jedoch 30 bis 50-Jährige ab. Die Haushaltsstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Viele Indikatoren sprechen für eine anhaltende und noch weiter steigende Attraktivität 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 Güldenhausquartier in der Alten Neustadt weitere Bausteine der Entwicklung sein.

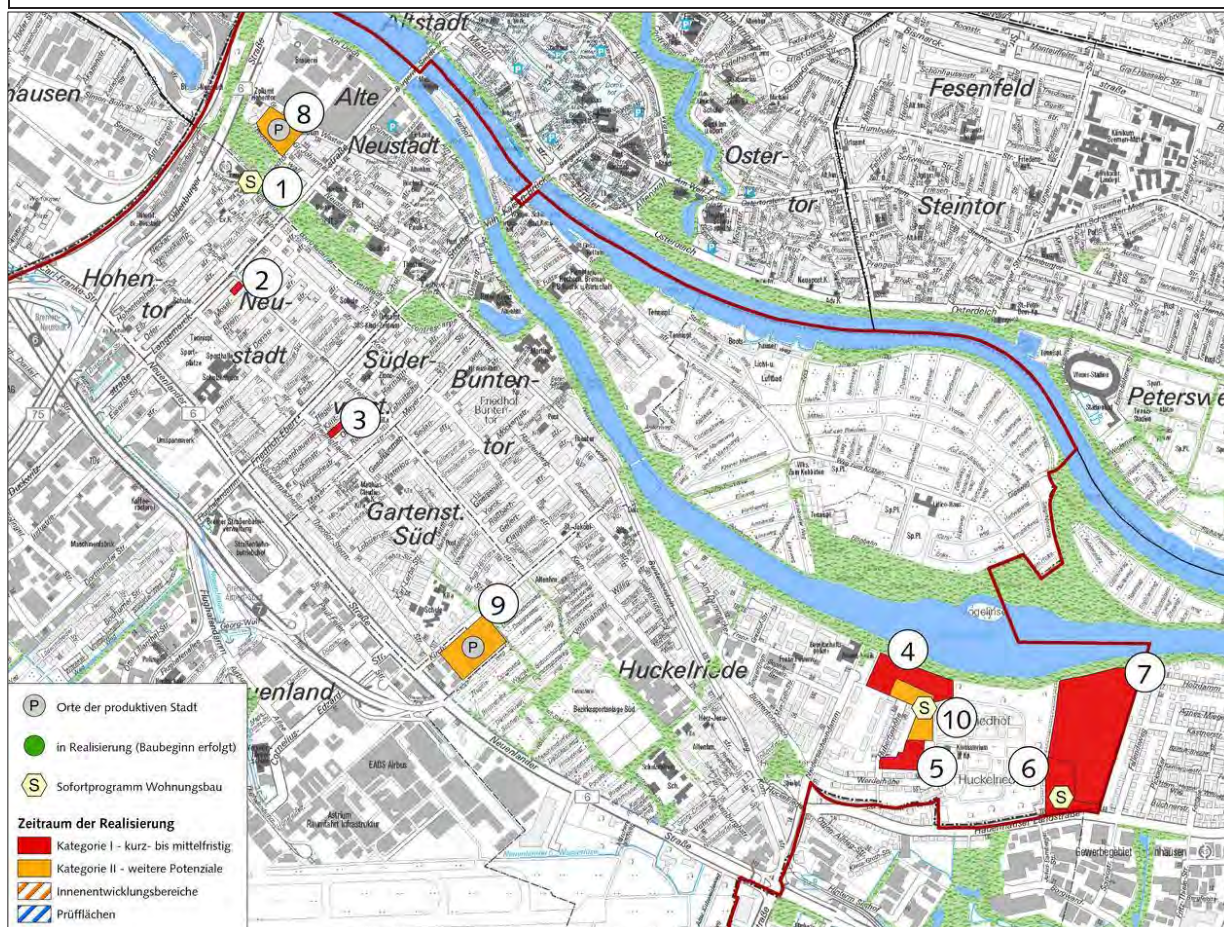
Große Potenziale ergeben sich auch am Hohentorsplatz und mittelfristig in der sich wandelnden Alten Neustadt. Insgesamt finden sich hier Potenziale im mittleren Preissegment und sollen die Entwicklung als Hochschulstandort und wichtigen Gewerbe- und Industriestandort stützen.

## Statistiken zum Stadtteil Neustadt



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

## Bauflächen im Stadtteil Neustadt



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Hohentorsplatz	50	0	50	3B	B-Plan 861, Feuerwehr, V+E in Vorbereitung	Studentisches Wohnen
2	Hochbunker Moselstraße	19	0	19	3B	V+E-Plan 123 in Vorbereitung	Umbau eines vorhandenen Bunkers
3	Ottostraße	30	0	30	3B	V+E-Plan 126 in Vorbereitung	Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Hofgeländes in integrierter Lage
4	Scharnhorst Quartier	130	40	90	2B	B-Plan 2417, Planaufstellung	Konversion; Ergänzung der vorhandenen Quartiere durch unterschiedliche Bautypologien einschließlich Reihenhäuser
5	Hubertushöhe	30	10	20	2B	B-Plan 2061, Planaufstellung	Ergänzung vorhandener Einfamilienhausbebauung „L“
6	Gartenstadt Werdersee I	100	0	100	3B	B-Plan 2452, WA, MI In Vorbereitung	Erster BA des größten Bauprojektes im Bremer Süden, Gartenstadt Quartier mit unterschiedlichen Bautypologien einschließlich Neubau von Schule + Kita „L“
7	Gartenstadt Werdersee II	500	300	200	2B	B-Plan 2452, WA, MI in Vorbereitung	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 Erweiterung (S)	200	0	200	3B	-	Bebauung ehemaligen Kasernengeländes
		1334	350	984			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Obervieland



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	36.069
Fläche:	1.385,3 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.604
Durchschnittsalter:	45,1 Jahre
Haushalte:	17.438
Ø Haushaltsgröße:	2,06 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	918
- in Einfamilienhäusern:	429
- in Mehrfamilienhäusern:	489

### 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 ein positives Wanderungssaldo insbesondere bei den 30 bis 50-Jährigen. Dagegen muss der Stadtteil Wanderungsverluste bei 18 bis 30-Jährigen hinnehmen. 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.

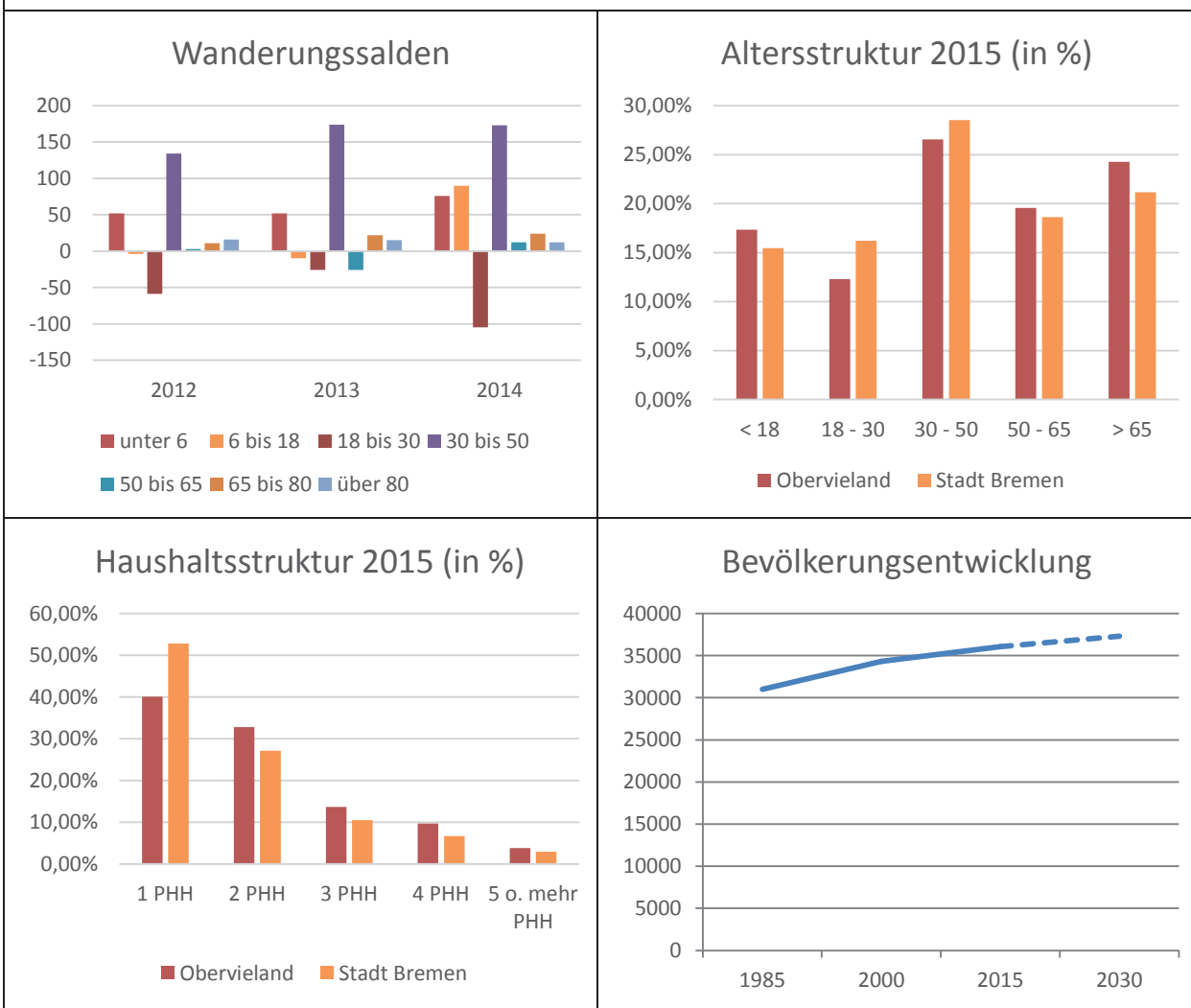
### Potenziale

In Obervieland finden sich umfangreiche kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale, wie die Gartenstadt Habenhauser Hof und andere Baugebiete nahe der Weser. Dazu kommen weitere Bauabschnitte in Arsten-Südwest. Insgesamt finden sich Potenziale von niedrig-mittlerem bis gehobenem Preisniveau.

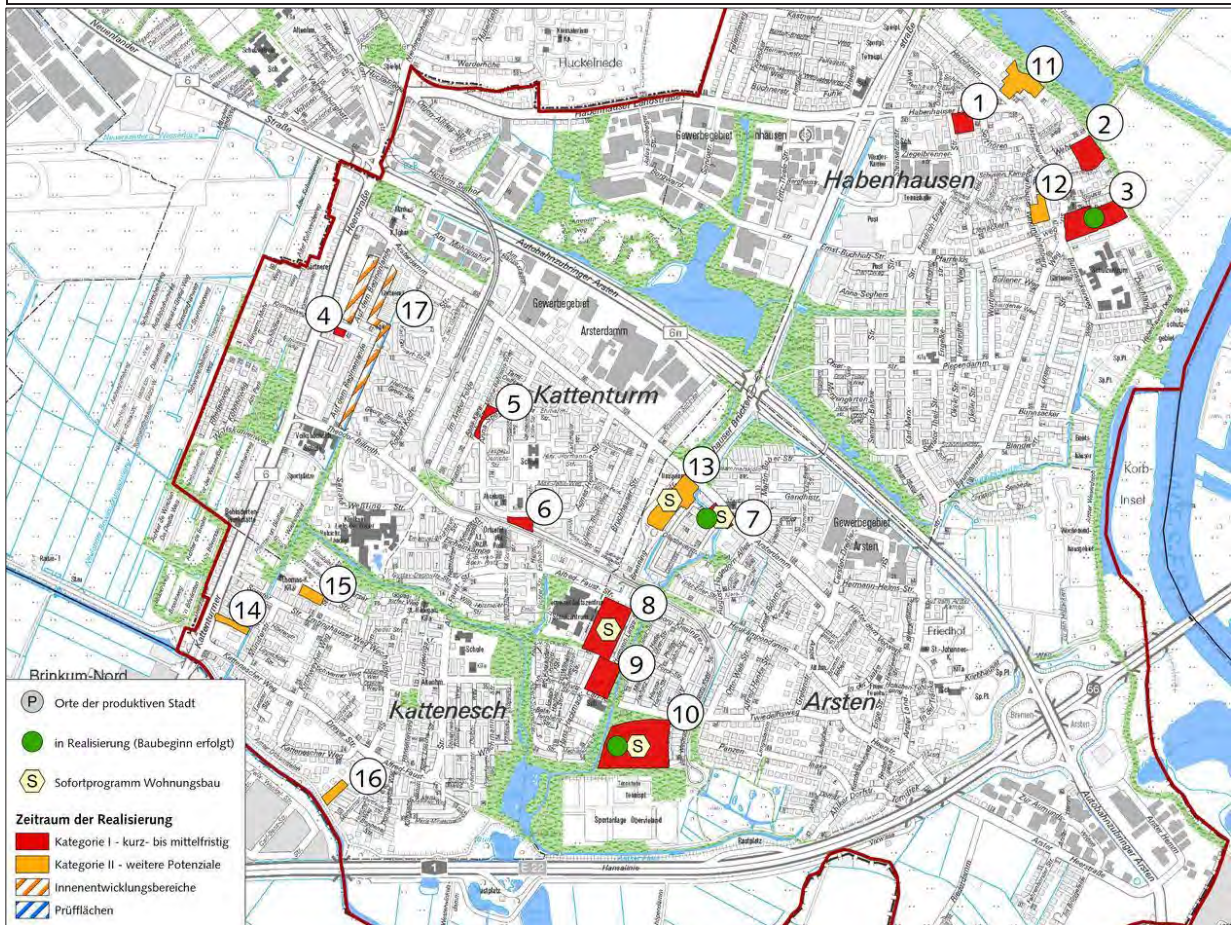
Die Entwicklung im Ortsteil Habenhausen wird auch durch das nahegelegene neue Wohngebiet „Gartenstadt Werdersee“ positiv beeinflusst werden.






## Statistiken zum Stadtteil Obervieland



## 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	Gartenstadt Habenhauser Hof	45	45	0	1A	B-Plan 2456, WA	Einfamilienhausquartier „L“
4	Auf dem Beginenlande Nr. 43	20	0	20	3B	B-Plan 1985, WA	Ergänzungsbebauung in Nähe historisch bedeutsamer Siedlung „L“
5	Anna-Stiegler-Straße	33	0	33	3B	V+E-Plan 93, WA	Innenentwicklung, Ergänzung vorhandener Siedlung mit Geschosswohnungsbau
6	Kattenturm Zentrum	20	0	20	3B	B-Plan 2060, MK	Ergänzungsbebauung im Zentrum Kattenturms
7	Arsterdamm	46	0	46	3B	B-Plan 2039, WA	Kleiner Bauabschnitt mit Geschosswohnungsbau „L“
8	Hans-Hackmack-Straße	140	110	30	1B	B-Plan 1995C, WA	Größeres, schon in Realisierung begriffenes Baugebiet, serielle Bauweise; 1. BA 30 WE „L“
9	Carl-Katz-Straße	16	16	0	1B	B-Plan 2433, WA	Kleine Ergänzungsbebauung mit Einfamilienhäusern „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Karl-Heinz-Schreiber-Straße  	180	180	0	1B	B-Plan 1995B, WA, WR	Größeres Einfamilienhaus-gebiet in Arsten-Südwest „L“
11	Holzdamms	28	18	10	2A	-	Unmittelbar am Werdersee gelegenes Baugebiet „L“
12	Windmühlenberg	15	15	0	1A	B-Plan 1162, WA	Reihenhausgebiet im Bereich alter Dorfstrukturen „L“
13	Brenningstraße (Arsterdamm) 	200	0	200	3B	B-Plan 671, GR, Verkehr Änderung nötig	Zentral gelegenes Baugebiet mit Geschossbauten Rückbau der Straßenverkehrsfläche „L“
14	Kattenturmer Heerstraße	20	0	20	3B	-	Dichte Ergänzungsbebauung nahe der Hauptverkehrsstraße Kattenturmer Heerstraße „L“
15	Soester Straße	30	10	20	2B	-	Baugebiet mit verschiedenen Bauformen an Seitenstraße
16	Kattenescher Weg 71	15	15	0	1B	-	Einfamilienhausgebiet in unmittelbarer Nähe der Ochtum „L“
17	Beginenlande	60	0	60	3B	B-Plan 597, WR	Ergänzungsbebauung in historisch bedeutsamer Siedlung
		918	429	489			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Huchting



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	29.853
Fläche:	1.372,8 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.174
Durchschnittsalter:	44,6 Jahre
Haushalte:	14.779
Ø Haushaltsgröße:	2,02 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	335
- in Einfamilienhäusern:	215
- in Mehrfamilienhäusern:	120

### 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.

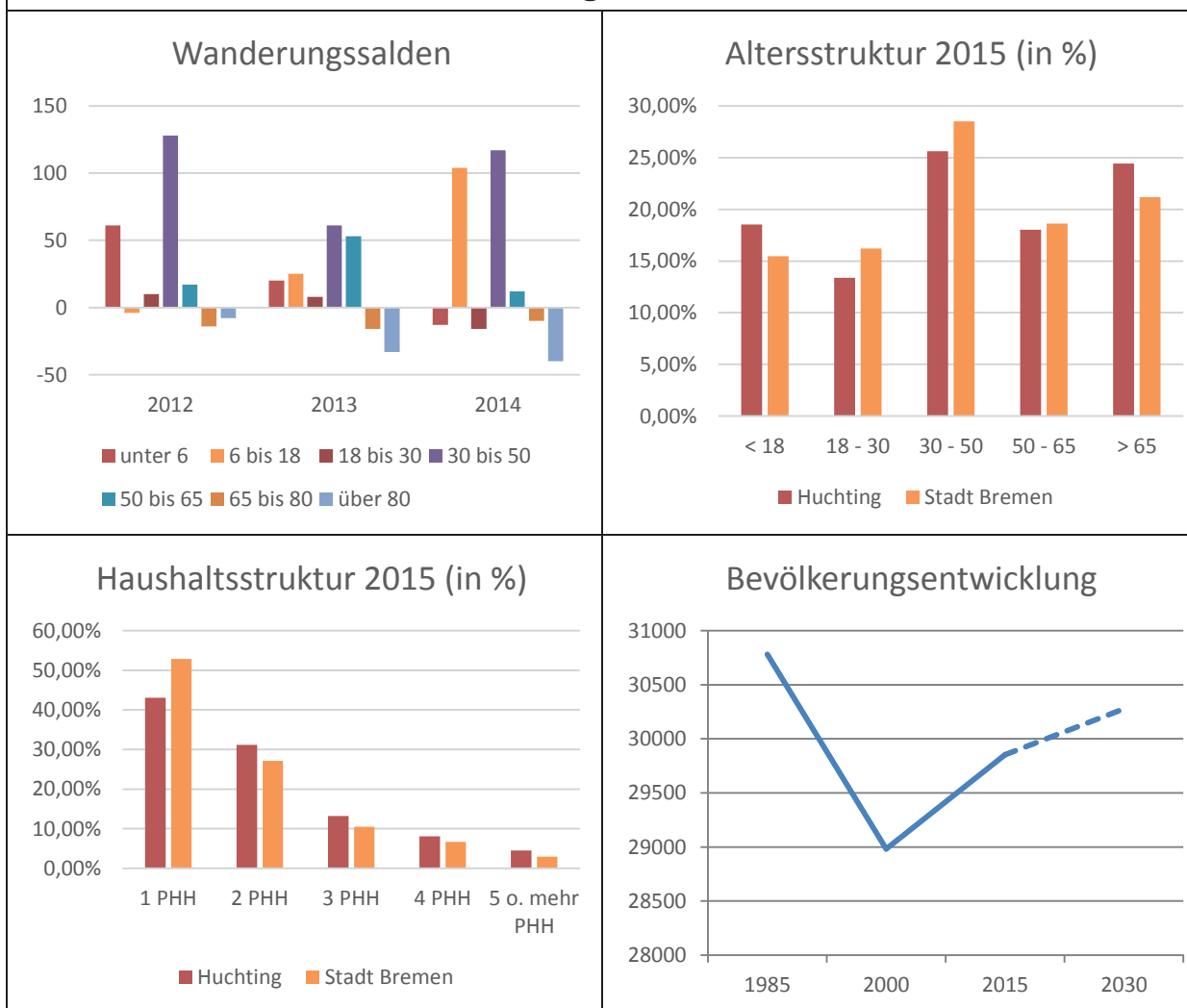
### Entwicklung

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.

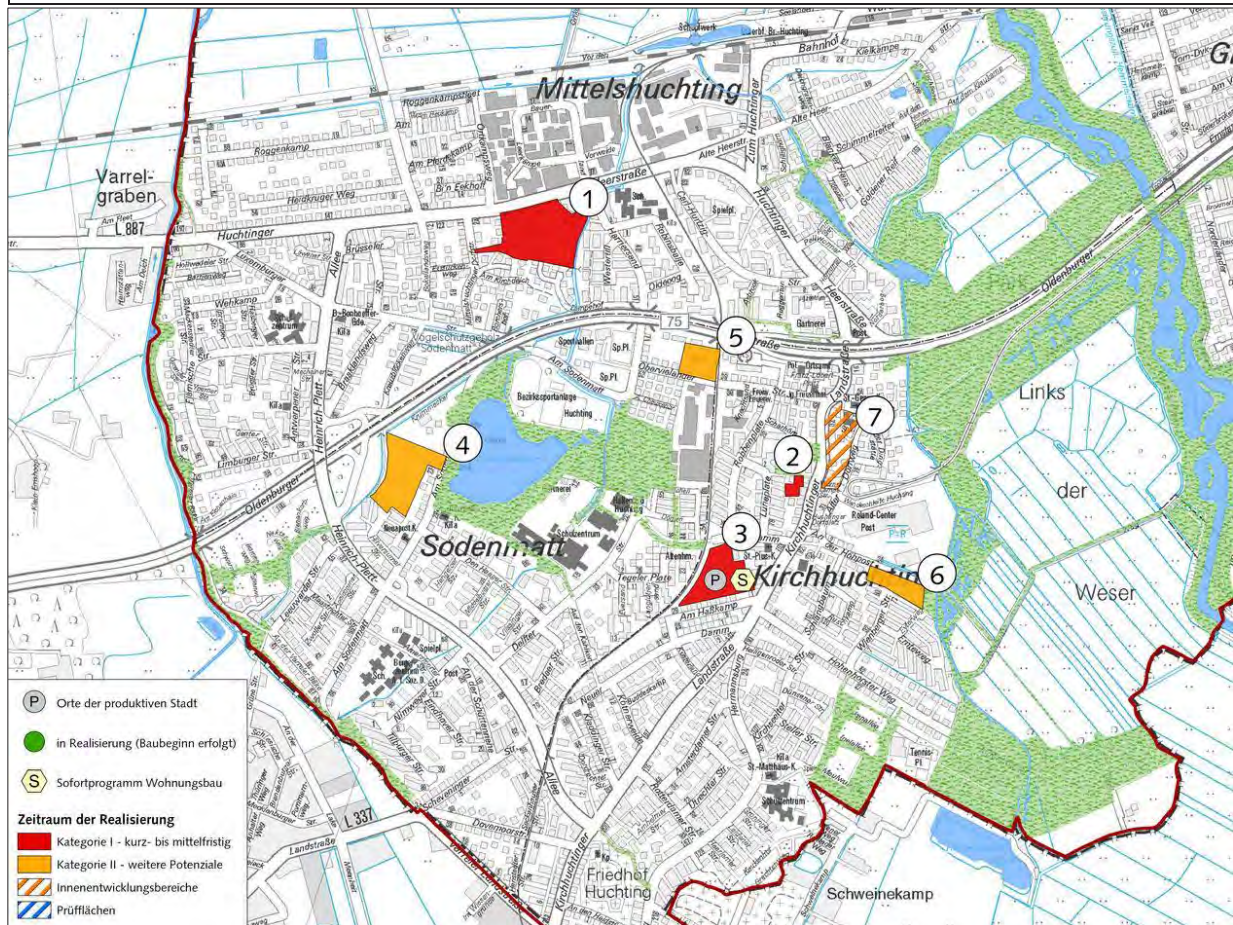
### Potenziale

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	Huchtlinger Heerstraße	80	60	20	1A	B-Plan 2178, in Vorbereitung	Ergänzende Bebauung im noch erhaltenen Dorfbereich Huchtings „L“
2	Kirchhuchtlinger Landstraße I	20	0	20	3B	B-Plan 2474, MI im Verfahren	Innenentwicklungsprojekt in Kirchhuchting nahe Roland-Center
3	Willakedamm	100	50	50	2B	B-Plan 2449, in Vorbereitung	Bebauung mit gemischter Nutzung (gewerblicher Anteil) auf ehemaligem Schulgelände
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	Eyterweg	20	20	0	1B	-	Kleines Reihenhausesgebiet „L“
7	Kirchhuchtlinger Landstraße II	20	10	10	2B	B-Plan 2474, im Verfahren	Bestandsentwicklung entlang der Kirchhuchtlinger Landstraße „L“
		335	215	120			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Woltmershausen



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	14.278
Fläche:	538,6 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.649
Durchschnittsalter:	43,0 Jahre
Haushalte:	7.996
Ø Haushaltsgröße:	1,78 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	455
- in Einfamilienhäusern:	300
- in Mehrfamilienhäusern:	155

### 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

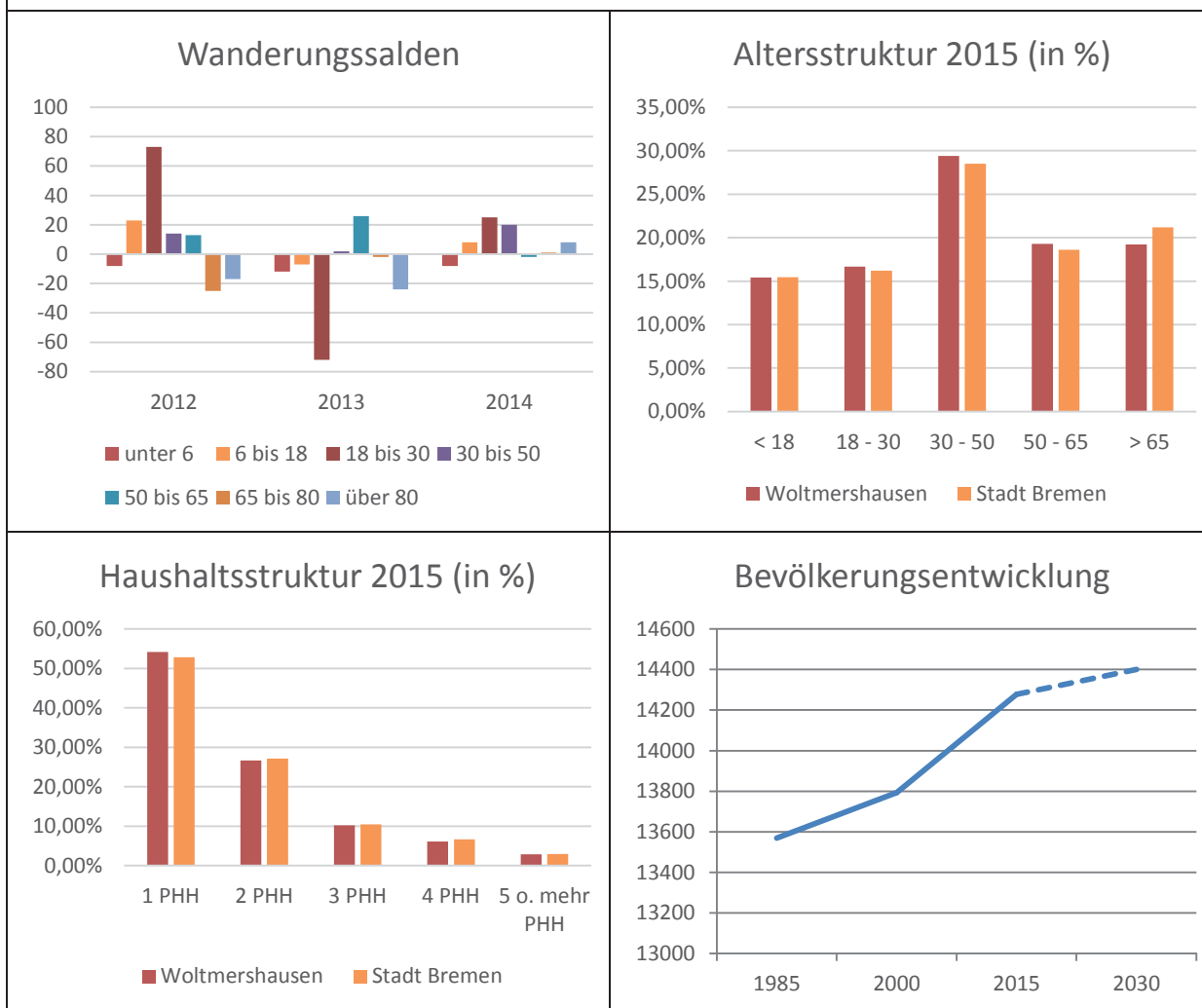
Woltmershausen weist derzeit nur geringe Wanderungsgewinne auf, allerdings bei insgesamt auch sehr geringen Wanderungsverlusten. Die Altersstruktur ist durchschnittlich, der Anteil der 30 bis 50-Jährigen ist leicht erhöht, der der über 65-Jährigen leicht unterdurchschnittlich. Auch die Haushaltsstruktur 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 gehören kann. 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.

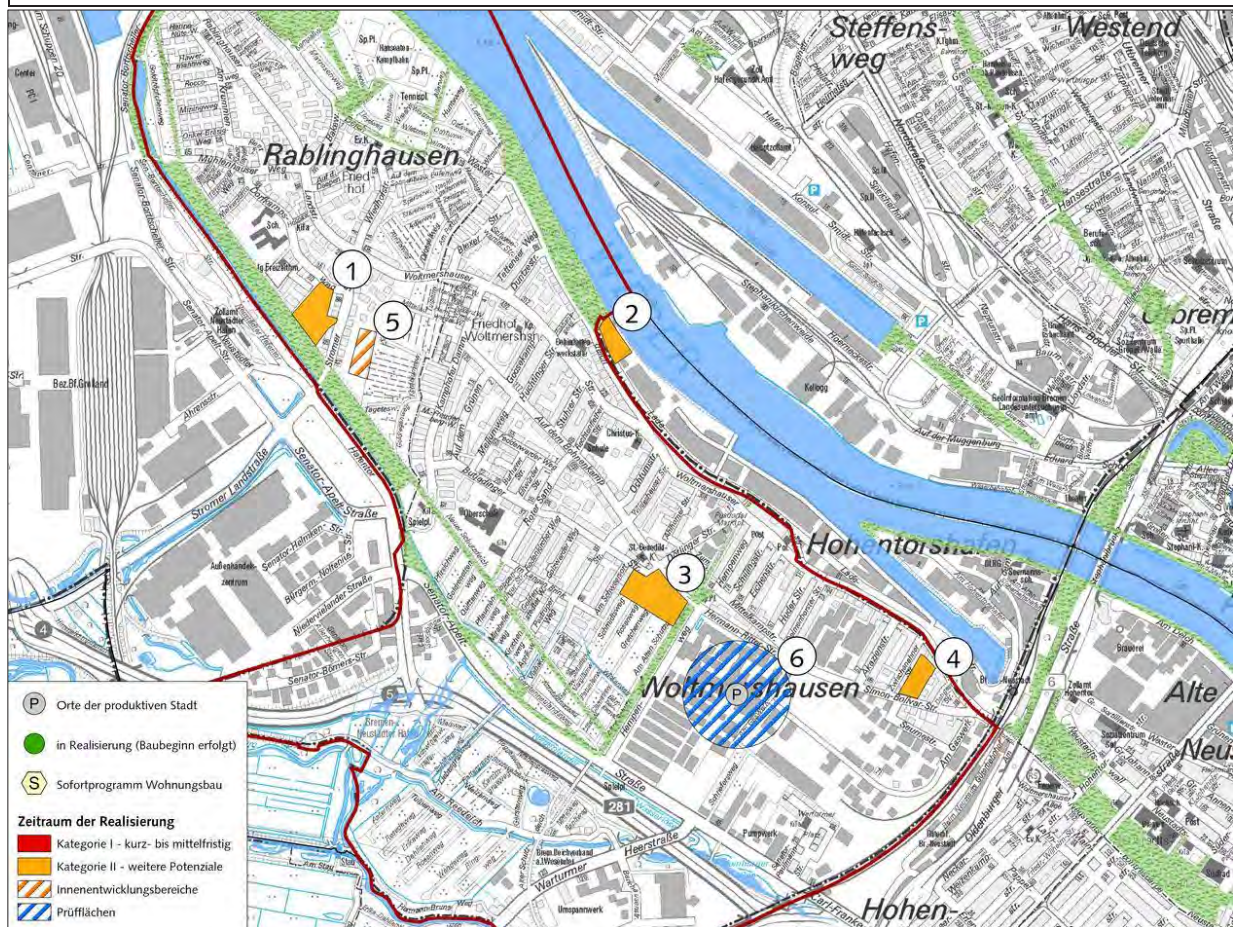
Es existieren mittel- bis langfristige Wohnbaupotenziale der Kategorie II bei mittlerem Preisniveau. Größere kurz- und mittelfristige Potenziale gibt es derzeit nicht.

## Statistiken zum Stadtteil Woltmershausen





## 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 „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	200	0	200	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. „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		455	155	300			



**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 mit Strom verfügt vor allem über umfangreiche Naturschutz- und Erholungsflächen in der Ochtumniederung.

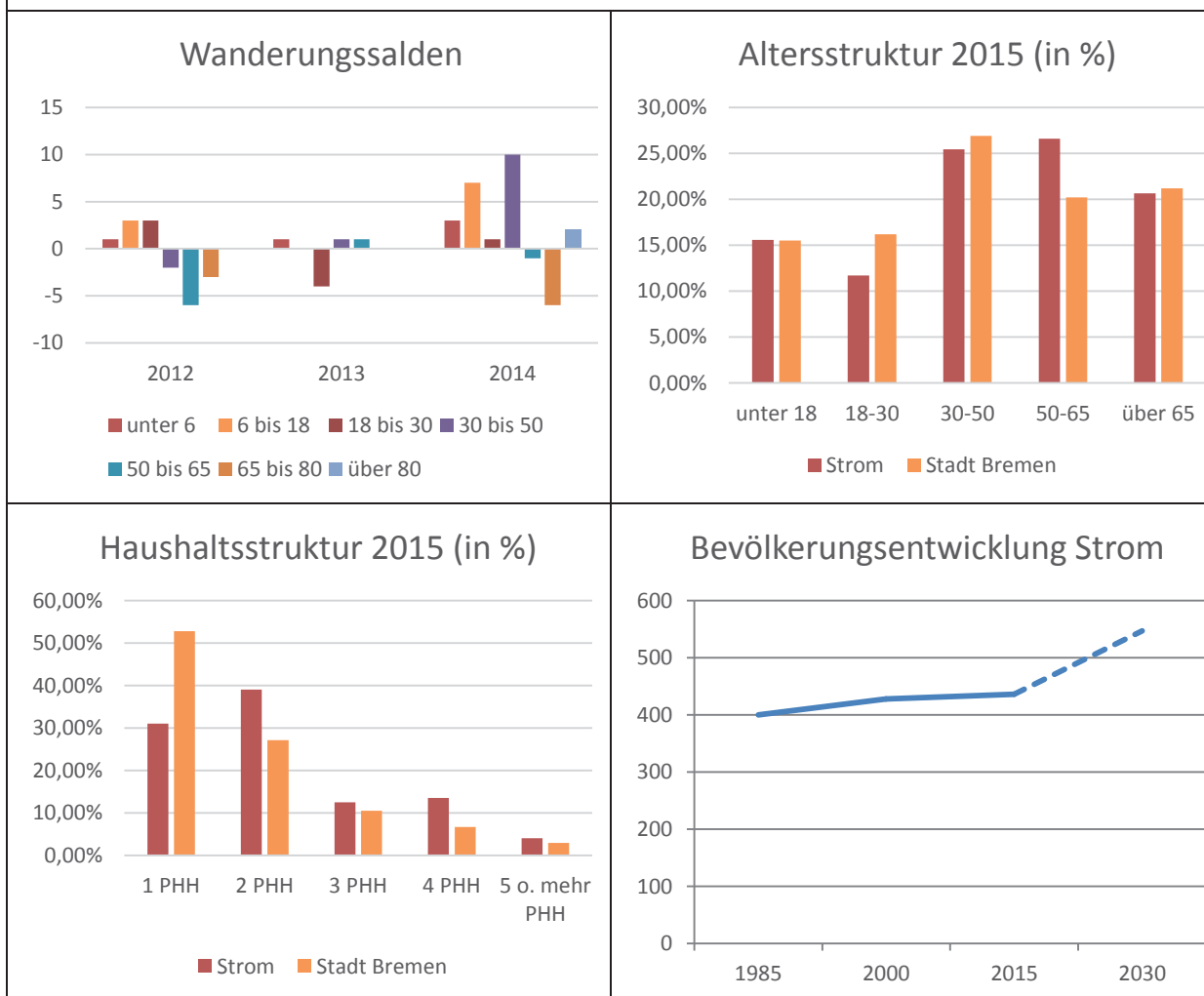
**Entwicklung**

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.

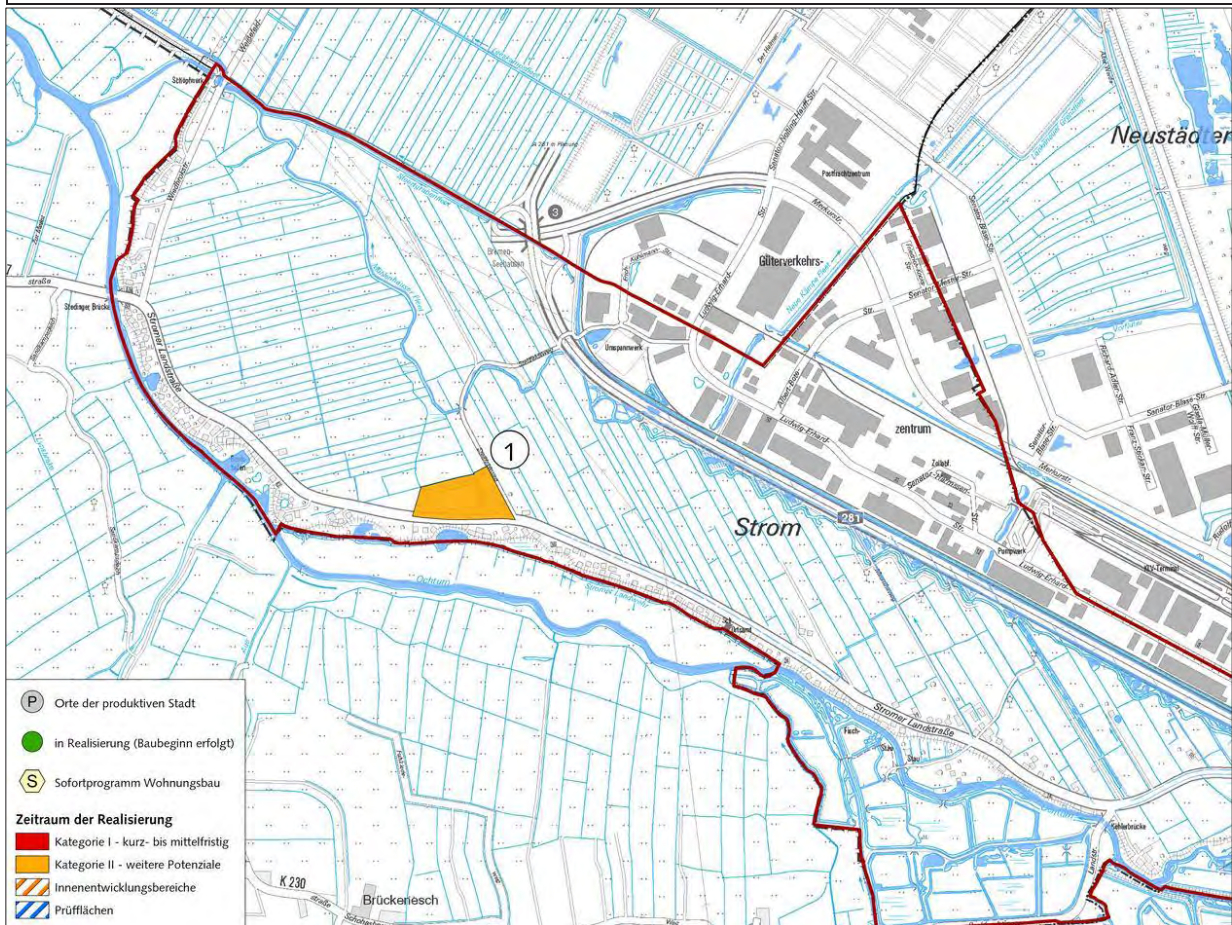
**Potenziale**

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“  „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		80	80	0			

## Ortsteil Seehausen



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	1.058
Fläche:	1.110,2 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	95
Durchschnittsalter:	43,1 Jahre
Haushalte:	493
Ø Haushaltsgröße:	2,16 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	0
- in Einfamilienhäusern:	0
- in Mehrfamilienhäusern:	0

### Beschreibung

Seehausen ist ein dörflich geprägter Ortsteil an der Weser, der keinem Stadtteil zugeordnet ist. Die Kläranlage in Seehausen, das Güterverkehrszentrum, Windkraftanlagen und die BAB 281 sowie die gegenüberliegenden Stahlwerke prägen den Ortsteil neben seiner Wohnfunktion maßgeblich.

Seehausen ist geprägt von der Wasserlage mit Weser, Ochtum, Ochtumsperrwerk und Hasenbürener Yachthafen und verfügt über umfangreiche Naturschutz- und Erholungsflächen.

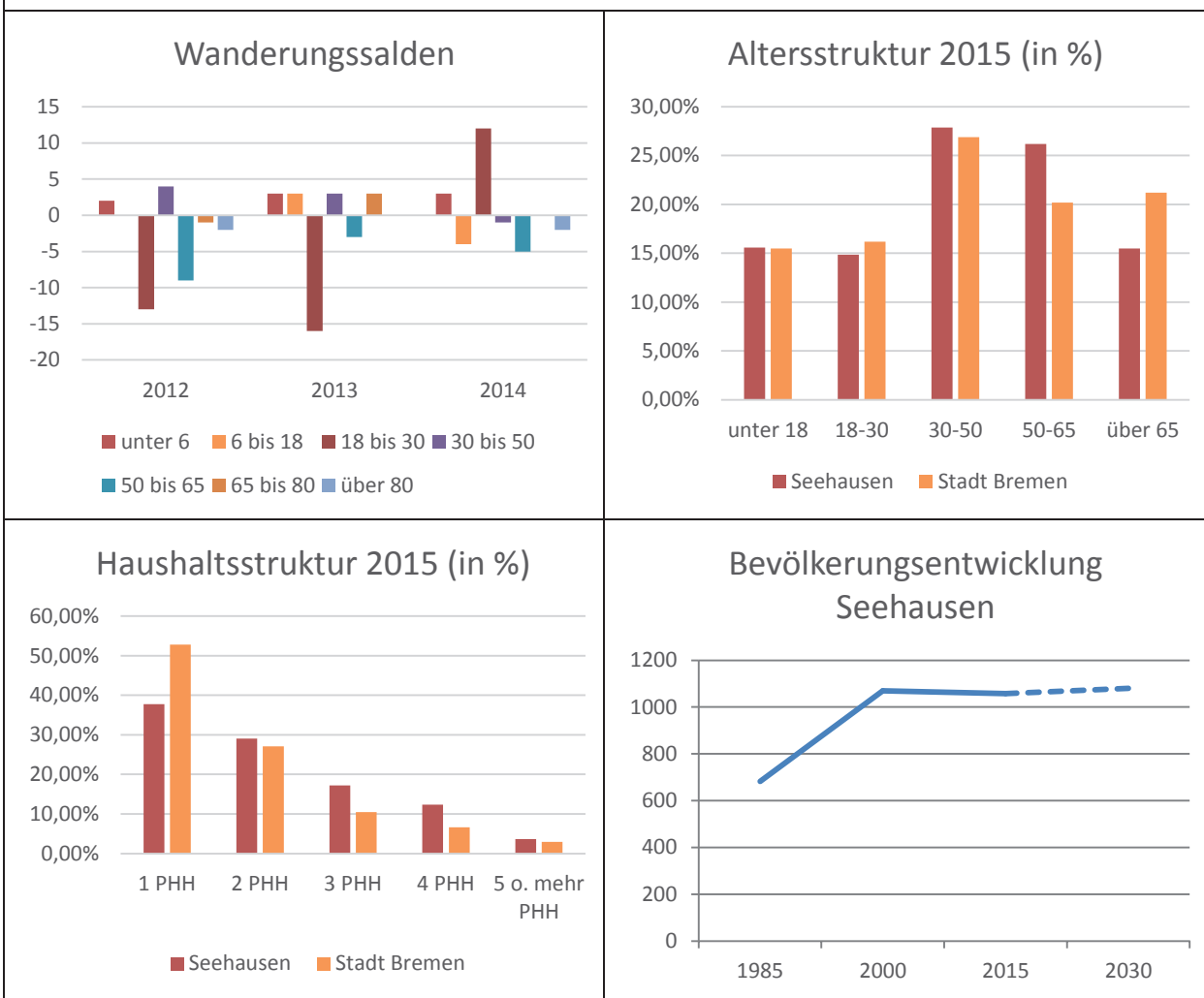
### Entwicklung

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

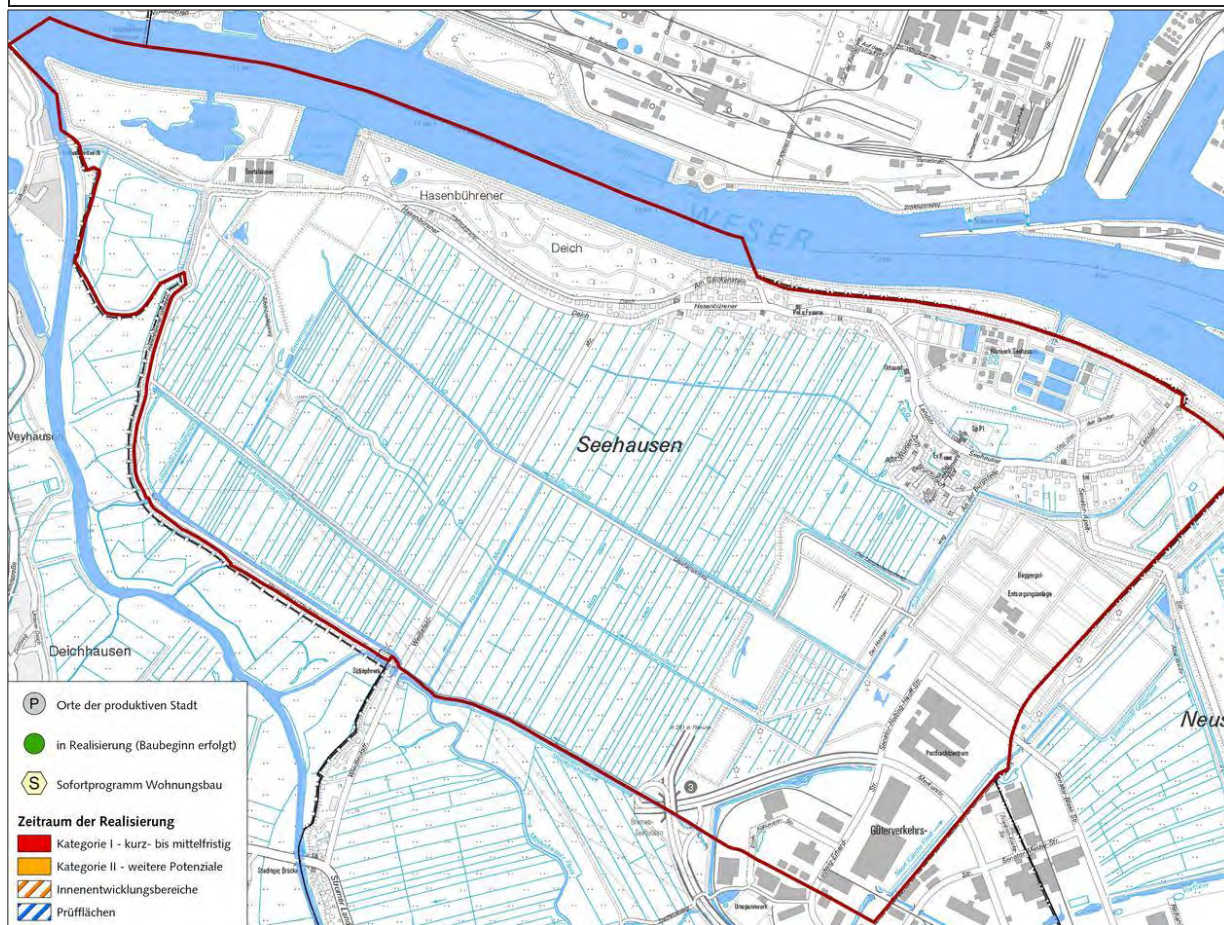
### Potenziale

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

## Statistiken zum Ortsteil Seehausen



## Bauflächen im Ortsteil Seehausen



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

## Stadtteil Östliche Vorstadt



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	29.549
Fläche:	333,7 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	8.847
Durchschnittsalter:	42,6 Jahre
Haushalte:	19.585
Ø Haushaltsgröße:	1,54 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.130
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	1.130

### 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

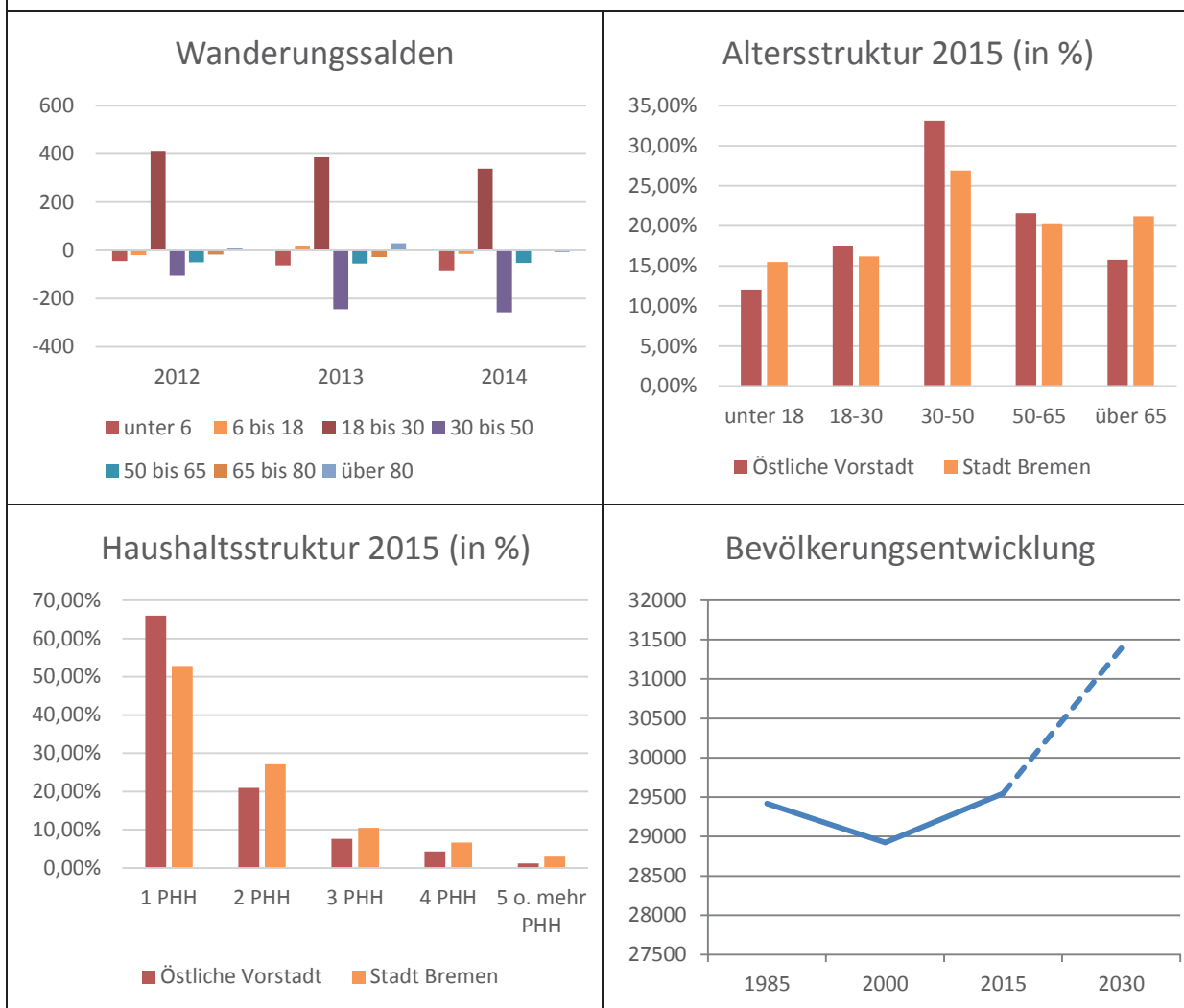
Die Östliche Vorstadt ist als junger Stadtteil durch eine hohe Wanderungsdynamik und einen hohen Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter geprägt. Einpersonenhaushalte und ein hoher Anteil von Paaren ohne Kinder dominieren den Stadtteil. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist steigend.

### Potenziale

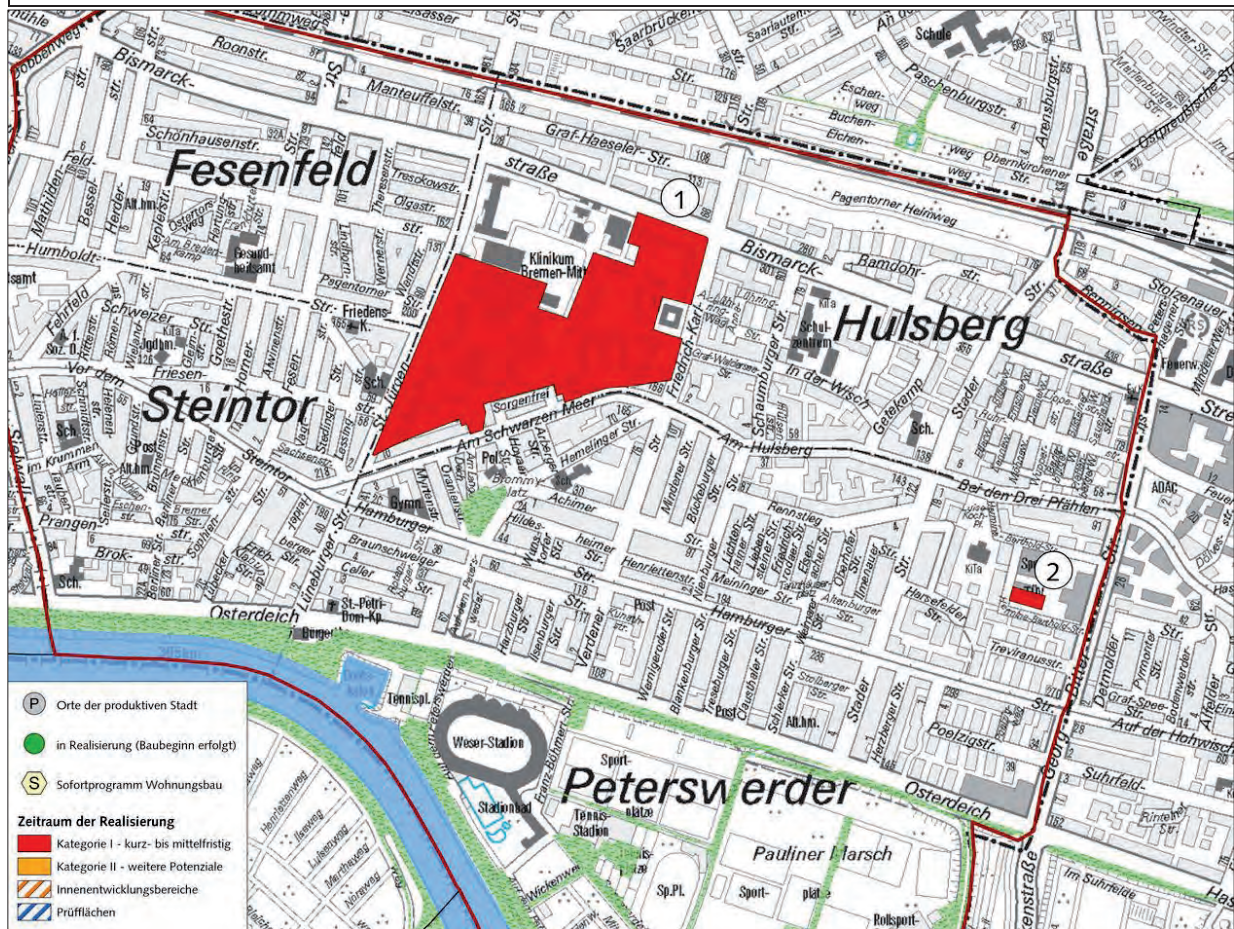
Das Neue Hulsberg-Viertel auf dem Gelände des St.-Jürgen-Krankenhauses ist die größte innerstädtische Entwicklungsfläche und soll ein neues Quartier mit unterschiedlichen Bautypen und Wohnformen für verschiedenste „urbane“ Bevölkerungsgruppen bilden. Es gehört zur Kategorie der kurz- und mittelfristigen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



## Statistiken zum Stadtteil Östliche Vorstadt



## Bauflächen im Stadtteil Östliche Vorstadt



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Neues Hulsberg Viertel	1.100	0	1.100	3B	B-Plan 2450, WA, MI B-Plan-Verfahren läuft	Urbanes Wohnquartier auf ehemaligen Klinikflächen „L“
2	Hermine-Berthold-Straße (in weiterer Abstimmung)	30	0	30	3B	B-Plan 2471, B-Plan Verfahren läuft	Arrondierung des neu entstandenen Wohnquartiers in urbaner Lage mit Nähe zur Weser. Im noch offenen Verfahrensfortgang müssen insbesondere die Belange der gewerblichen Entwicklung in die Abwägung eingestellt werden. „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		1.130	0	1.130			

## Stadtteil Schwachhausen



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	38.338
Fläche:	876,4 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	4.376
Durchschnittsalter:	45,5 Jahre
Haushalte:	23.587
Ø Haushaltsgröße:	1,68 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	235
- in Einfamilienhäusern:	25
- in Mehrfamilienhäusern:	210

### 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.

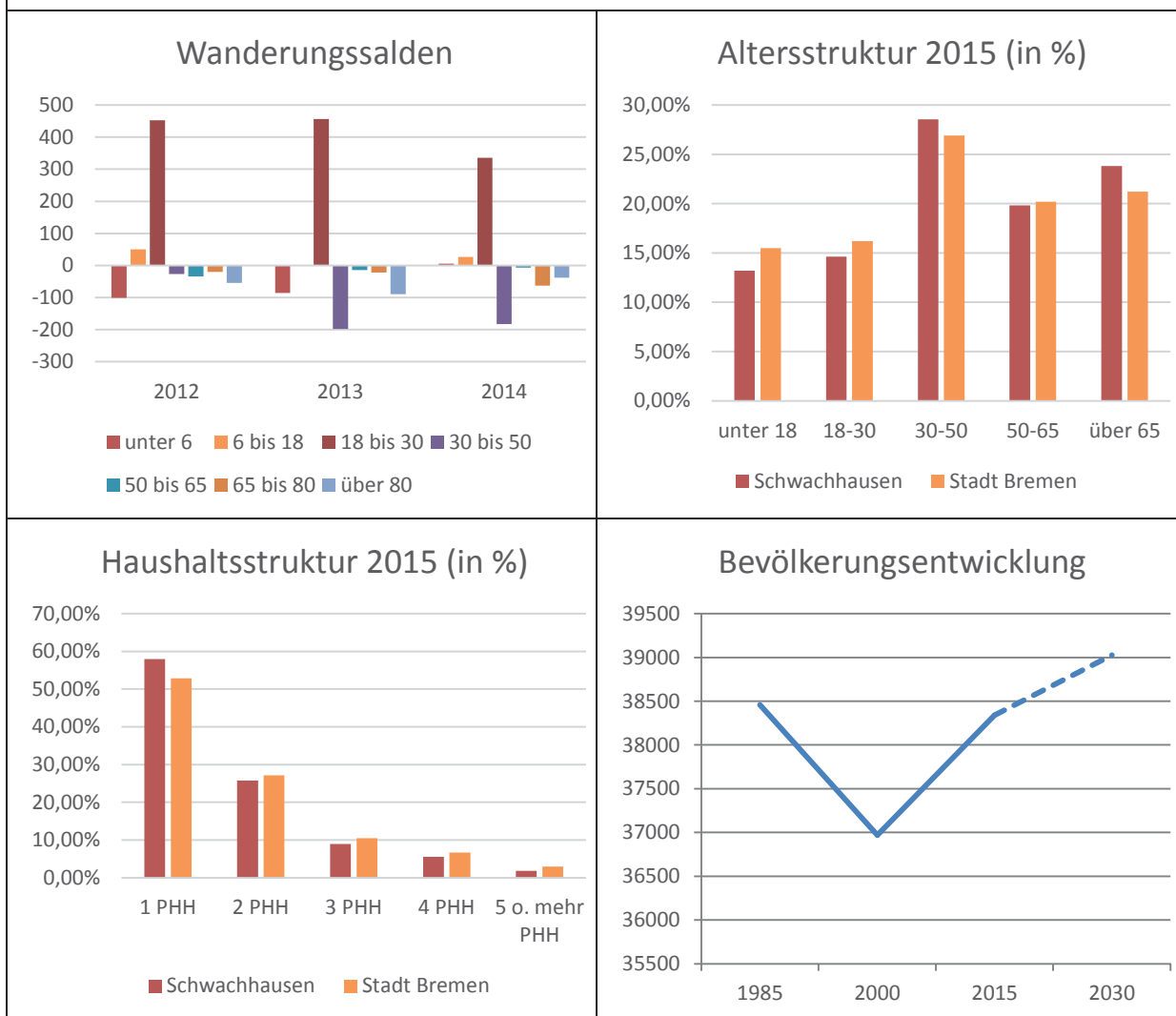
### Entwicklung

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 ansteigen.

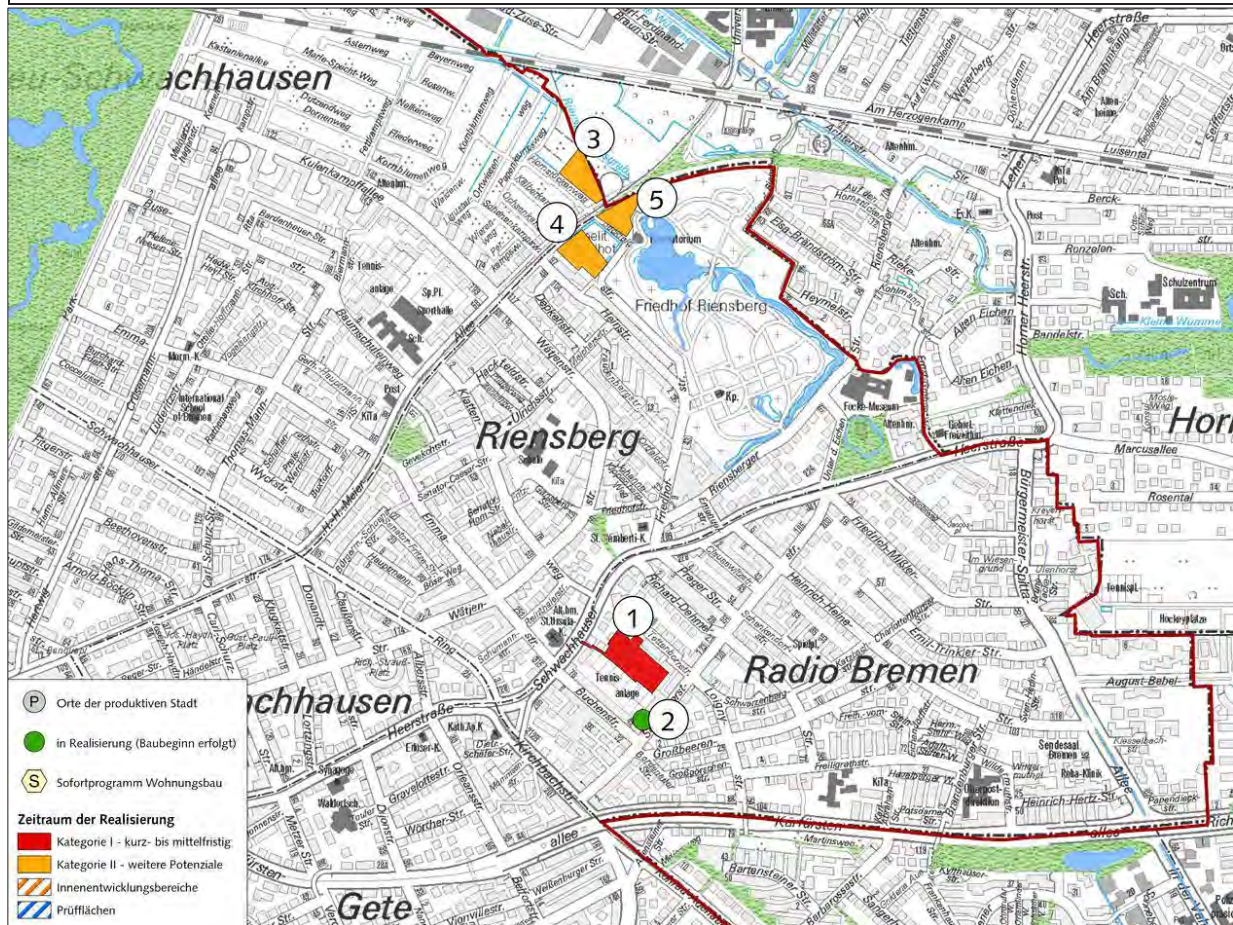
### Potenziale

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



## Bauflächen im Stadtteil Schwachhausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	50	5	45	3A	B-Plan 2391, B-Plan im Verfahren	quartiersprägende innenstädtische Entwicklungsfläche
2	Scharnhorststraße La Cité	35	0	35	3A	- §34	hochwertige Wohnanlage in integrierter Wohnlage
3	H.-H.-Meier-Allee	60	0	60	2A	B-Plan erforderlich	Kita + Wohnen; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen. „L“
4	H.-H.-Meier Allee / Gärtnerrei	40	20	20	2A	B-Plan erforderlich	verkehrsgünstig gelegene größere Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen.
5	Beckfeldstraße	50	0	50	3B	B-Plan erforderlich	Fläche für studentisches Wohnen; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen.
		235	25	210			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Vahr



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	26.928
Fläche:	433,7 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	6.204
Durchschnittsalter:	45,0 Jahre
Haushalte:	15.285
Ø Haushaltgröße:	1,77 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	359
- in Einfamilienhäusern:	130
- in Mehrfamilienhäusern:	229

### 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.

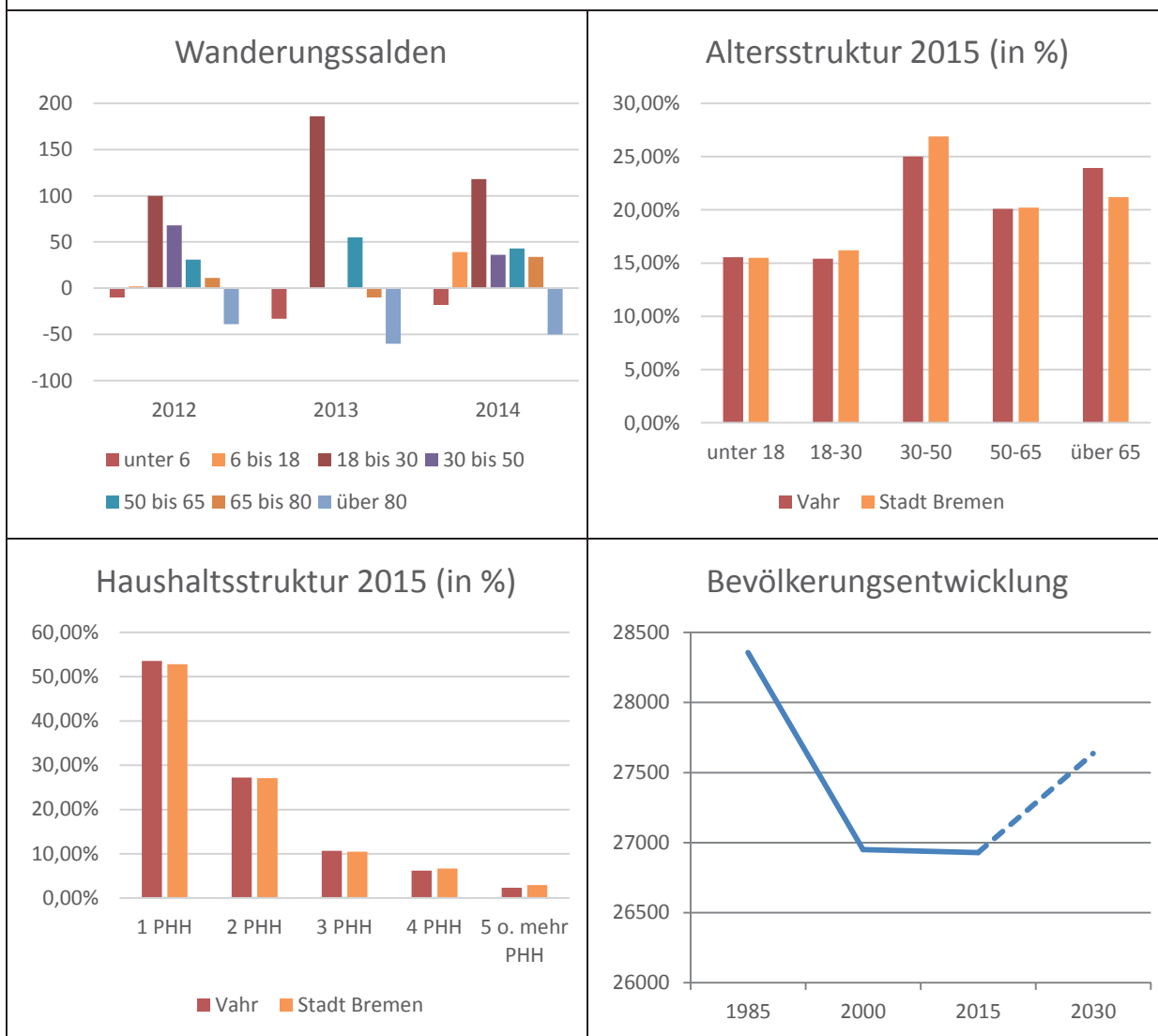
### Entwicklung

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 ist deutlich positiv. Dies deutet auf eine Erneuerung des Stadtteils hin, die 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 Einpersonenhaushalte überwiegen.

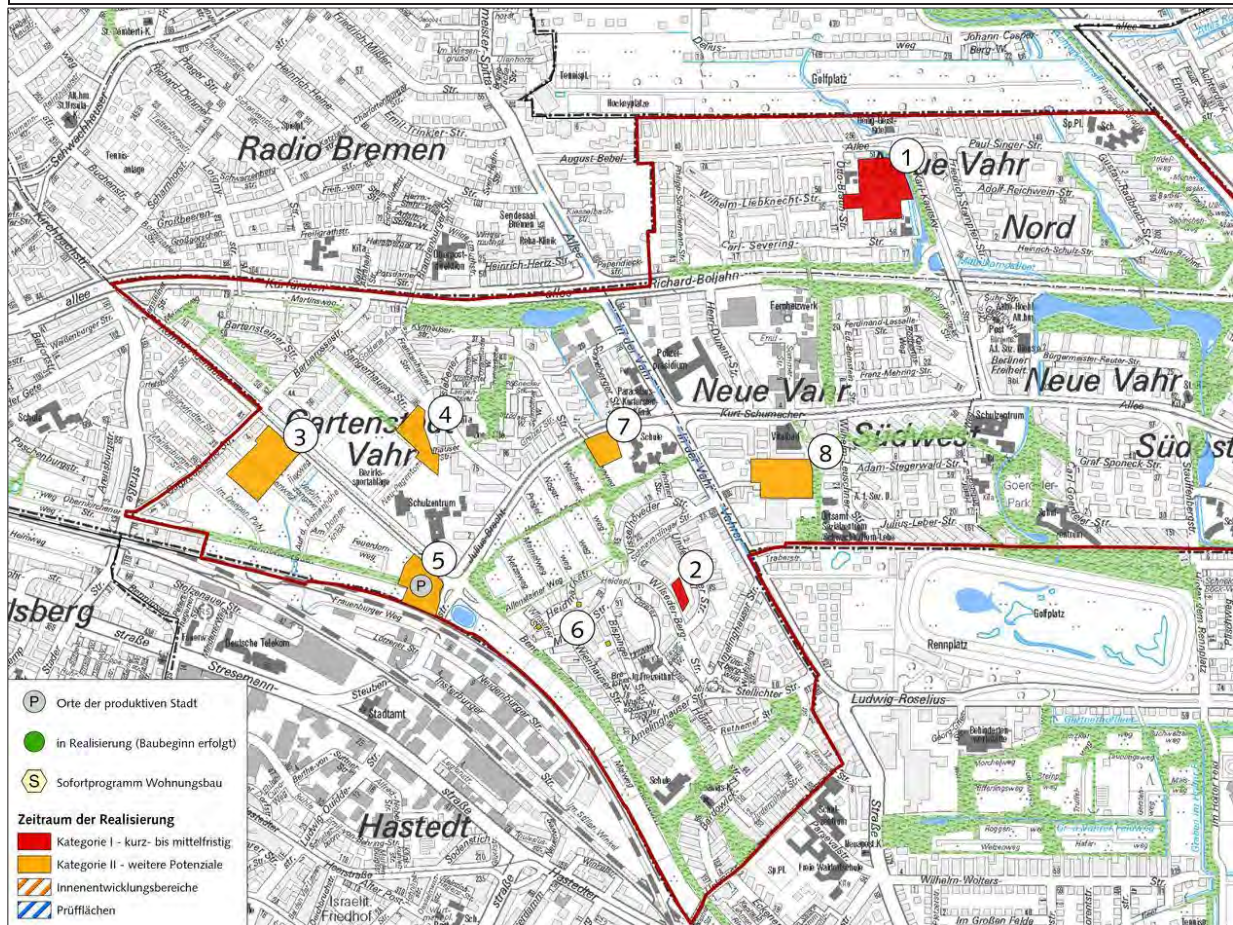
### Potenziale

Die mittel- bis langfristigen Wohnbaupotenziale überwiegen in der Vahr, das Preisniveau ist als mittelhoch 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	40	40	0	1B	B-Plan 2423, WA Öffentliche Auslegung beendet	Ergänzung der Mehrfamilienhaus-Strukturen mit Reihenhäusern auf ehemaligem Schulgelände „L“
2	Wilseder-Berg-Straße	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	3A	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
5	Konrad-Adenauer-Allee Ost	40	0	40	3B	B-Plan erforderlich	Bauliche Akzentuierung des Über-gangs zwischen Hastedt und der Vahr notwendig; Auf Grund der Lage gemischte Nutzung plausibel.
6	Gartenstadt Vahr (Bremer Punkt)	27	0	27		B-Plan 2493 im Verfahren	Bremer Punkt „L“
7	Julius-Brecht-Allee / In der Vahr	30	0	30	3B	B-Plan erforder-lich	Mögliche Ergänzung der Gartenstadt Vahr „L“



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
		359	130	229			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Horn-Lehe



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	26.141
Fläche:	1.405,0 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	1.861
Durchschnittsalter:	44,5 Jahre
Haushalte:	13.448
Ø Haushaltsgröße:	1,83 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.556
- in Einfamilienhäusern:	10
- in Mehrfamilienhäusern:	1.546

### 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

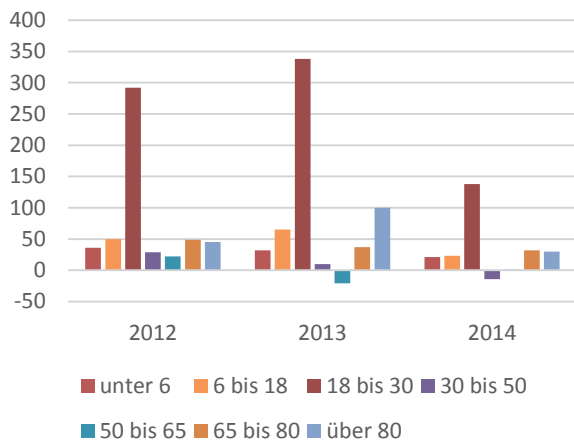
Auf Grund der Universität hat der Ortsteil Lehe einen hohen Anteil ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. Hier dominieren junge Erwachsene im Ausbildungsalter. In den Ortsteilen Horn und Lehester Deich findet sich dagegen ein überdurchschnittlicher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

### Potenziale

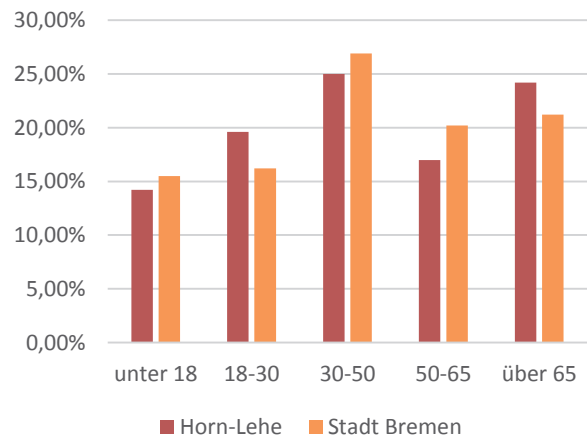
In Horn-Lehe finden sich kurz- und mittelfristig realisierbare Wohnbaupotenziale wie das Mühlenviertel und die Emmy-Noether-Straße. Das Preisniveau ist mittel- bis hochpreisig. Neben der H.-H.-Meier-Allee und dem Mühlenviertel Horn befinden sich weitere Wohnbaupotenziale unter anderem auch für studentisches 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

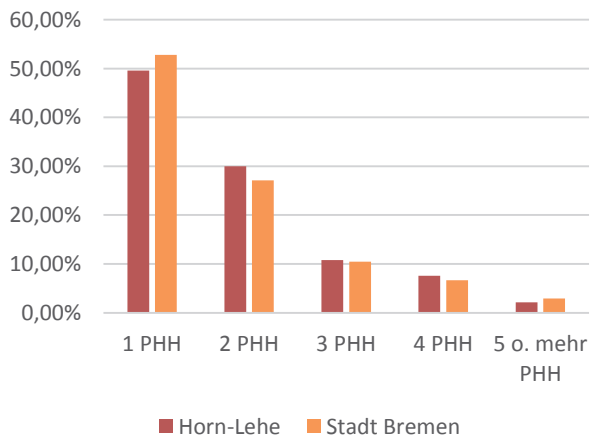
### Wanderungssalden



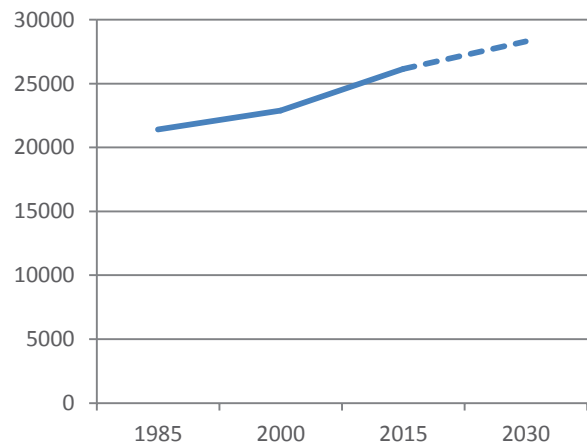
### Altersstruktur 2015 (in %)



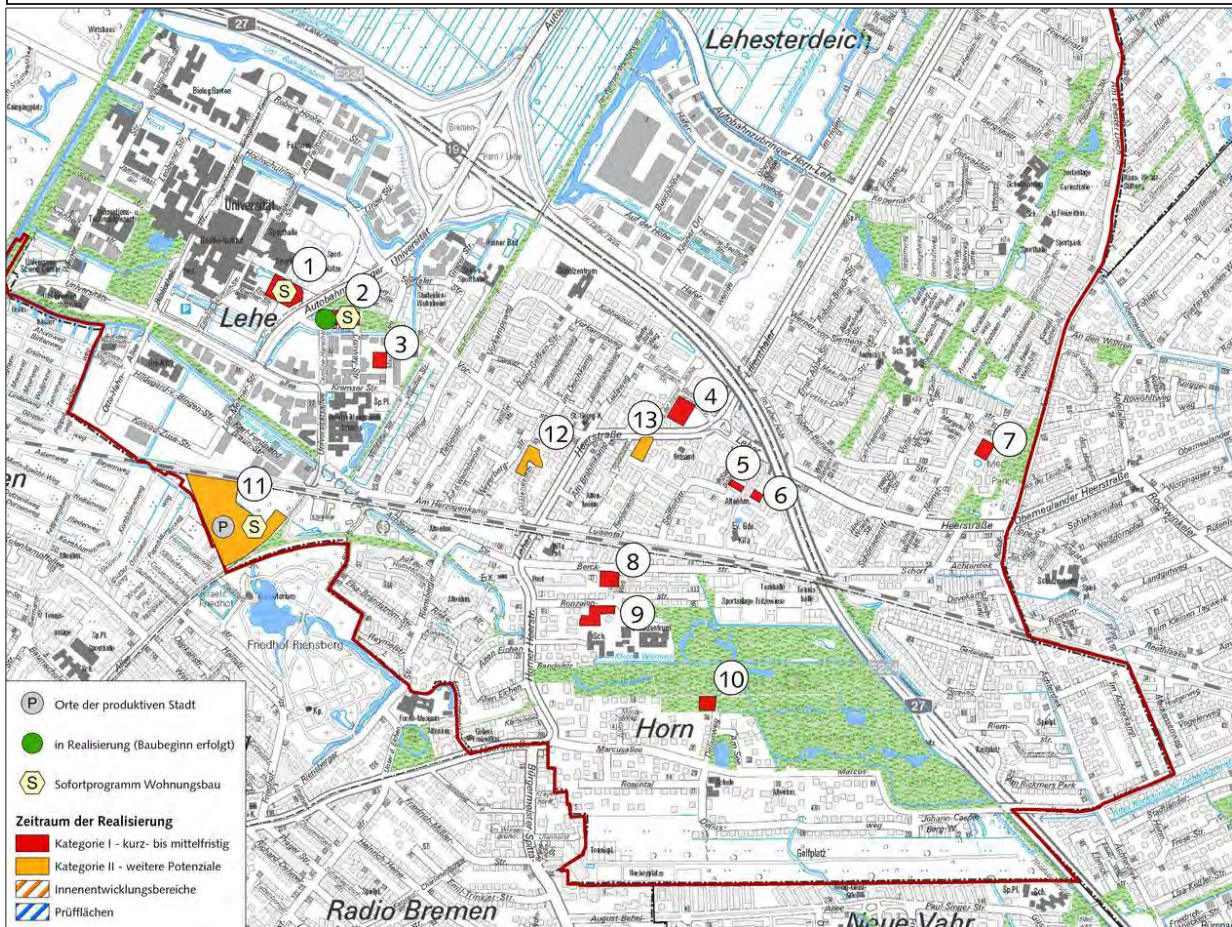
### Haushaltsstruktur 2015 (in %)







### 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 2199, SO VE-Plan in Vorbereitung	Fläche für studentisches Wohnen
2	Anne-Conway-Straße 1. + 2. BA  	640	0	640	3A	V+E-Plan 24, SO, Änderung notwendig	Wohnturm für studentisches und kostengünstiges Wohnen
3	Mary-Astell-Straße	100	0	100	3A	Änderung notwendig	Fläche für studentisches Wohnen
4	Mühlenviertel Horn II	60	0	60	3A	B-Plan 2300, B-Plan 2439, WA, MI, MK, B-Plan 2439 Normenkontrollklage	Abrundung des neuen Wohnquartiers entlang der Leher Heerstraße „L“
5	Senator-Bölkenstraße I	10	10	0	1A	B-Plan 1899, WA	Lückenschließung in integrierter Lage „L“
6	Senator-Bölkenstraße II	10	0	10	3A	B-Plan 1899, WA	Lückenschließung in integrierter Lage „L“
7	Nernststraße	16	0	16	3A	B-Plan 1814, WA	Lückenschließung in integrierter Lage mit hohen Grünqualitäten „L“
8	Berckstraße 27	30	0	30	3A	-	Ergänzung des Nahversorgungszentrums Horn-Lehe mit Wohnan-

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
							geboten „L“
9	Ronzelenstraße	40	0	40	3A	B-Plan 676, WR	Lückenschließung in integrierter Lage in Nähe zum Rhododendronpark „L“
10	Rhododendronpark Parkplatz	10	0	10	3A	V+E-Plan 17 Parkplatz Planänderung erforderlich	Kleinräumige und hochwertige Arrondierung der Wohnlagen am Rhododendronpark „L“
11	H.-H.-Meier-Allee / Wendeschleife  	200	0	200	3B	-	Perspektivische Wohnbaufläche in Nähe zur Universität und zum Technologiepark mit entsprechender Nutzungsprogrammierung; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen. „L“
12	Döhlendamm	20	0	20	3A	B-Plan 295,	mehrere vollerschlossene Baugrundstücke in integrierter Lage „L“
13	Leher Heerstraße	20	0	20	3A	B-Plan 1869, WA, MI	Lückenschließung in der belebten Horn-Leher Geschäftsstraße „L“
		1556	10	1546			„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.

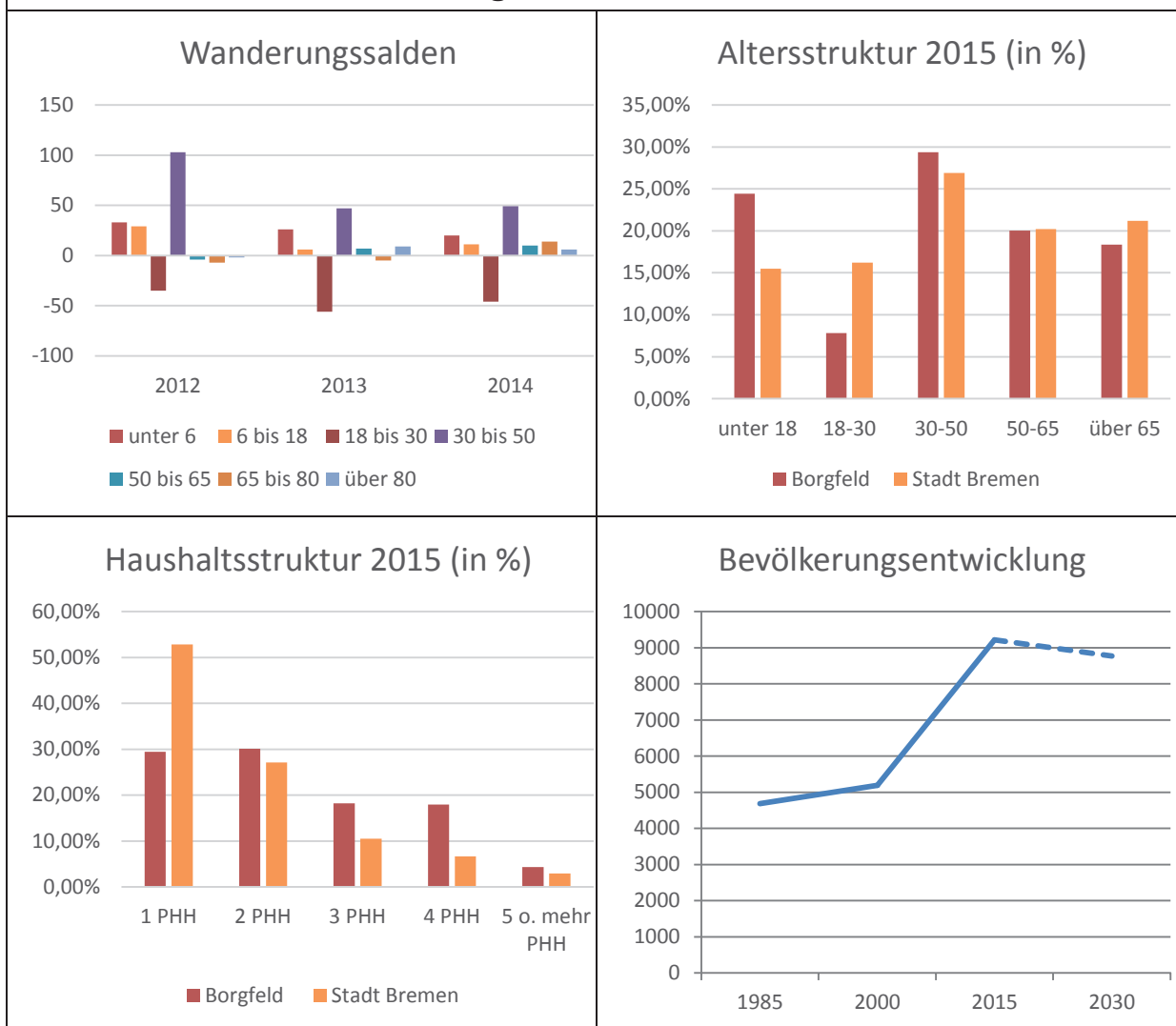
**Entwicklung**

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.

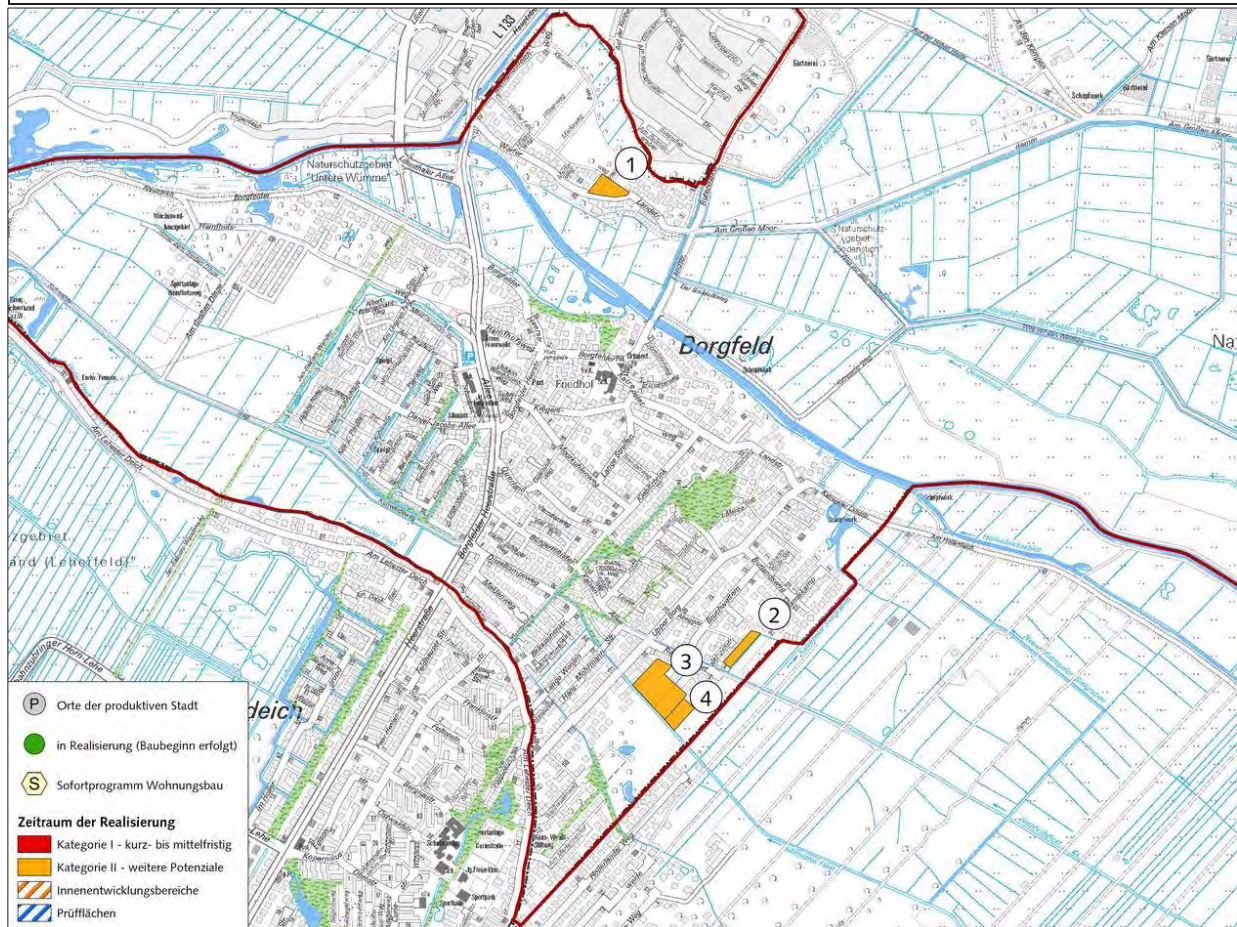
**Potenziale**

Die wenigen noch verbliebenen Wohnbaupotenziale sind als eher mittel- bis langfristig bei mittel-gehobenem bis gehobenem Preisniveau einzustufen. Kurz- und 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

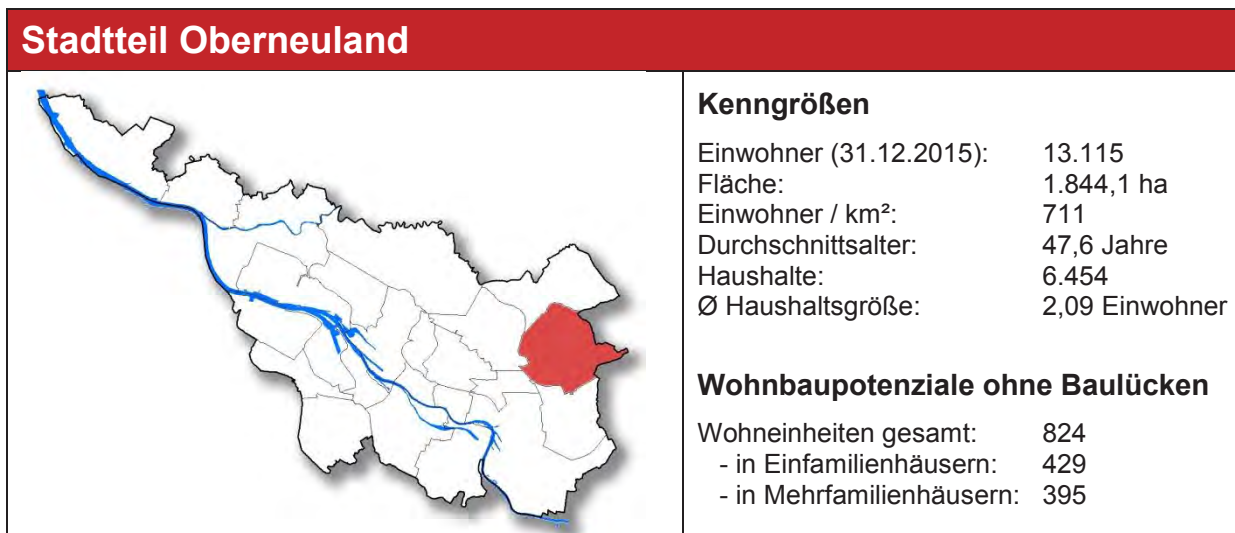


## Bauflächen im Ortsteil Borgfeld



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 Ortsteil 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 Ortsteil. Oberneuland verfügt über weitläufige Naturschutzflächen.

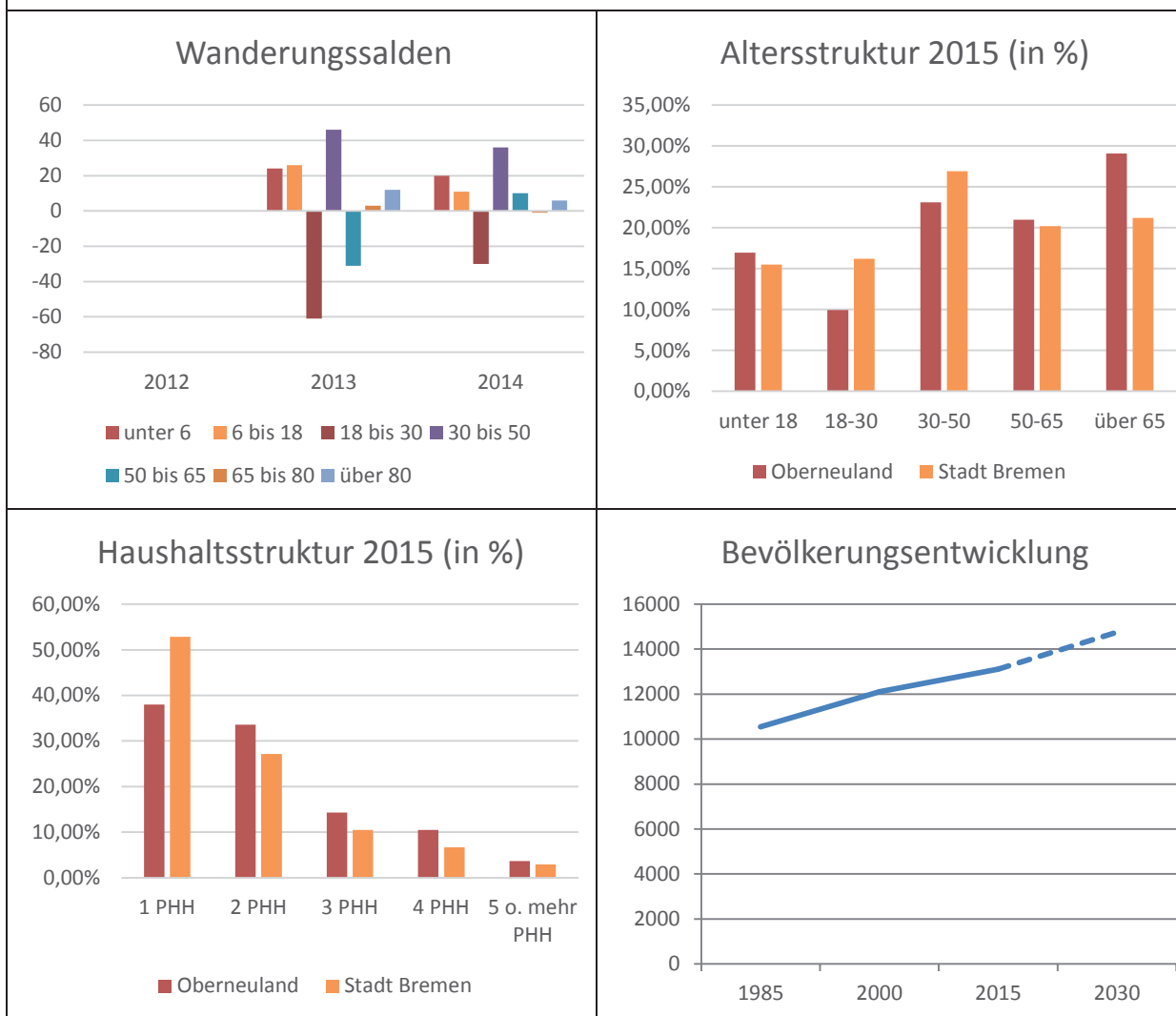
**Entwicklung**

Oberneuland ist ein Ortsteil mit einem hohen Anteil älterer Menschen, junge Menschen wandern derzeit ab. 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.

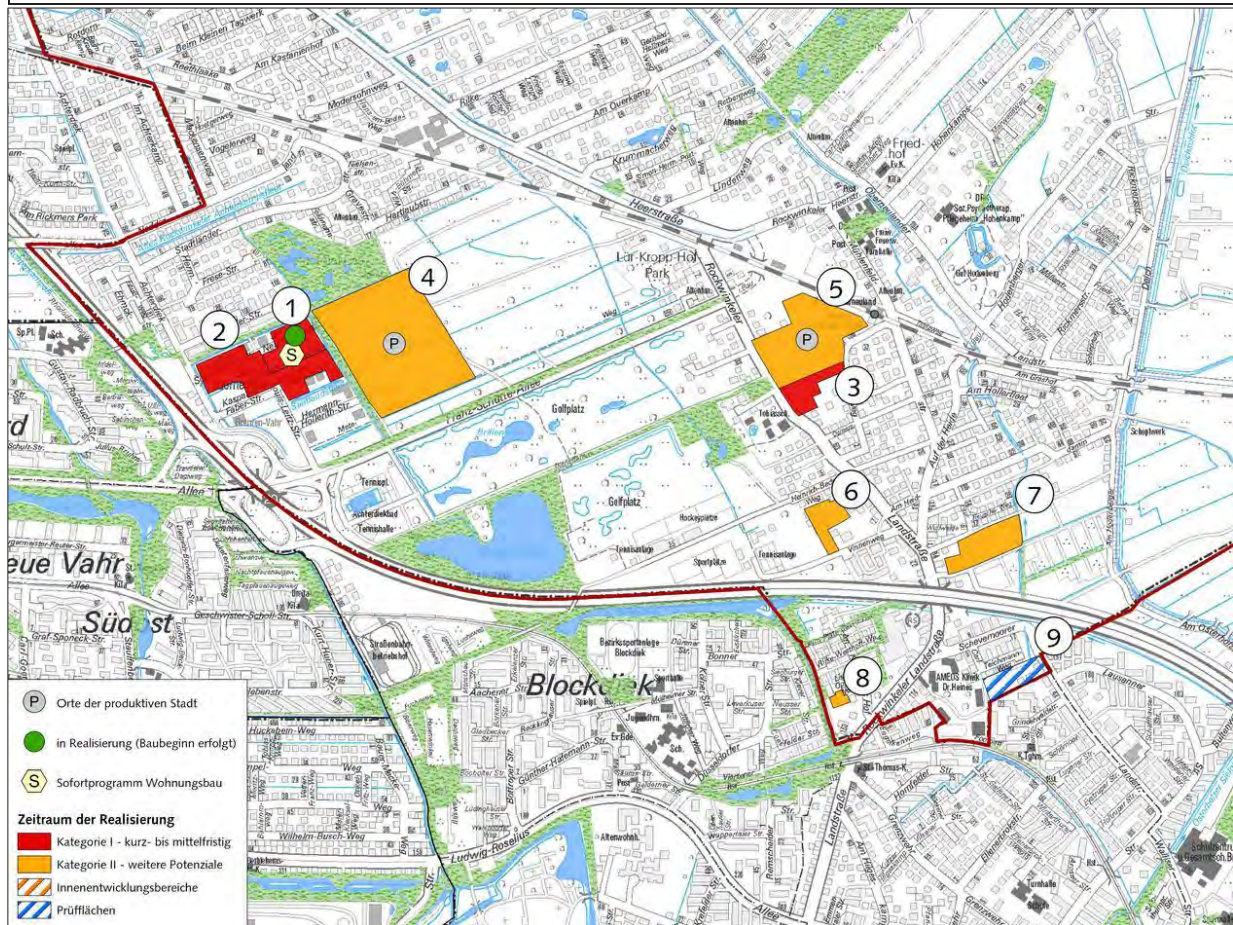
**Potenziale**

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

## Statistiken zum Stadtteil Oberneuland



## Bauflächen im Stadtteil Oberneuland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Wohn-/ Büropark Oberneuland 1 / I.BA ● S	79	79	0	1A	B-Plan 2443, MI	südwestliche Erweiterung des Oberneulander Siedlungsgebiets in verkehrsgünstiger Lage
2	Wohn- und Büropark Oberneuland 2 / I. BA	150	50	100	2B	B-Plan 2443, MI	Zweite Baustufe des ambitionierten Stadterweiterungsprojektes im 1. BA
3	Mühlenfeld / Mühlenweg	15	15	0	1A	B-Plan 1743, WR	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes nahe der Oberneulander Mühle / ortspolitisch umstritten „L“
4	Rockwinkler Achterkampsfleet (Wohn- und Büroparkerweiterung/Wohnpark Oberneuland) II. BA P	400	200	200	2B	- §35	Optionsfläche für einen weiteren Bauabschnitt, neben dem Schwerpunkt Wohnen punktuell auch Büro-/Dienstleistungsgebäude denkbar; u.U. ortspolitisch umstritten; noch kein Planungsrecht gegeben „L“
5	Auf dem Mühlenfelde P	70	40	30	2A	B-Plan 2371, WA, WR	bahnhofsnahe Stadteilerweiterung mit verschiedenen Wohnformen, ggf. Gewerbeanteil /ortspolitisch umstritten „L“
6	Vinnenweg	15	15	0	1A	B-Plan 2068, WR	Einfamilienhausgebiet in Ortsrandlage Flüchtlinge „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
7	Südlich am Heiddamm	50	30	20	2A	B-Plan 2103, WA, WR	Stadtteilerweiterung mit verschiedenen Wohnformen
8	Lisel-Oppel-Weg	15	0	15	3B	B-Plan 2101, WA	Einfamilienhausgebiet in integrierter Lage
9	Carl-Teichmann-Straße	30	0	30	3B	B-Plan 634, Klinik Änderung notwendig	Optionsfläche am Rand der Dr. Heines-Klinikum
		824	429	395			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Osterholz



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	37.554
Fläche:	1.289,6 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.911
Durchschnittsalter:	44,3 Jahre
Haushalte:	18.039
Ø Haushaltsgröße:	2,06 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.699
- in Einfamilienhäusern:	573
- in Mehrfamilienhäusern:	1.126

### 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 den 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.

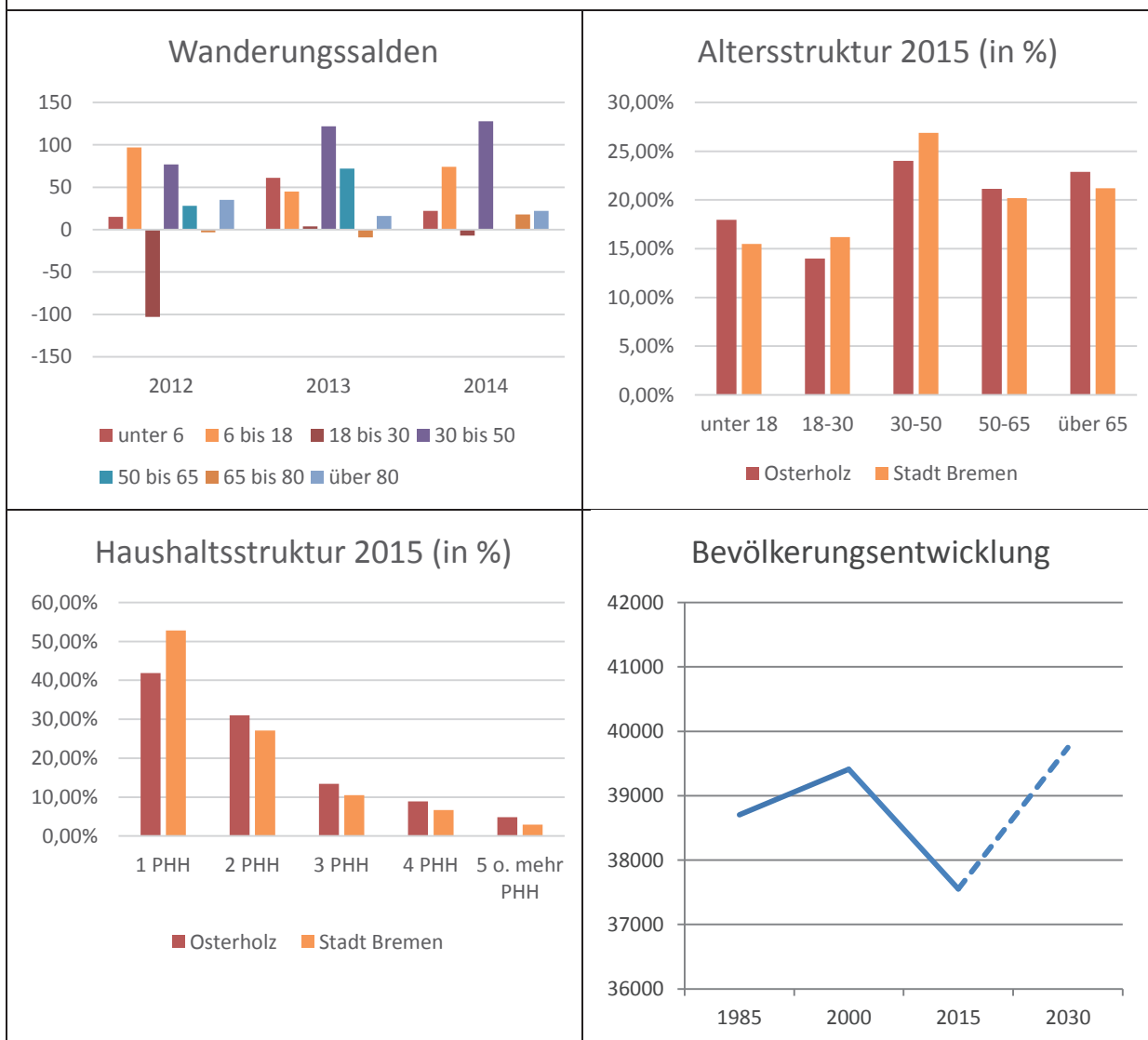
### Entwicklung

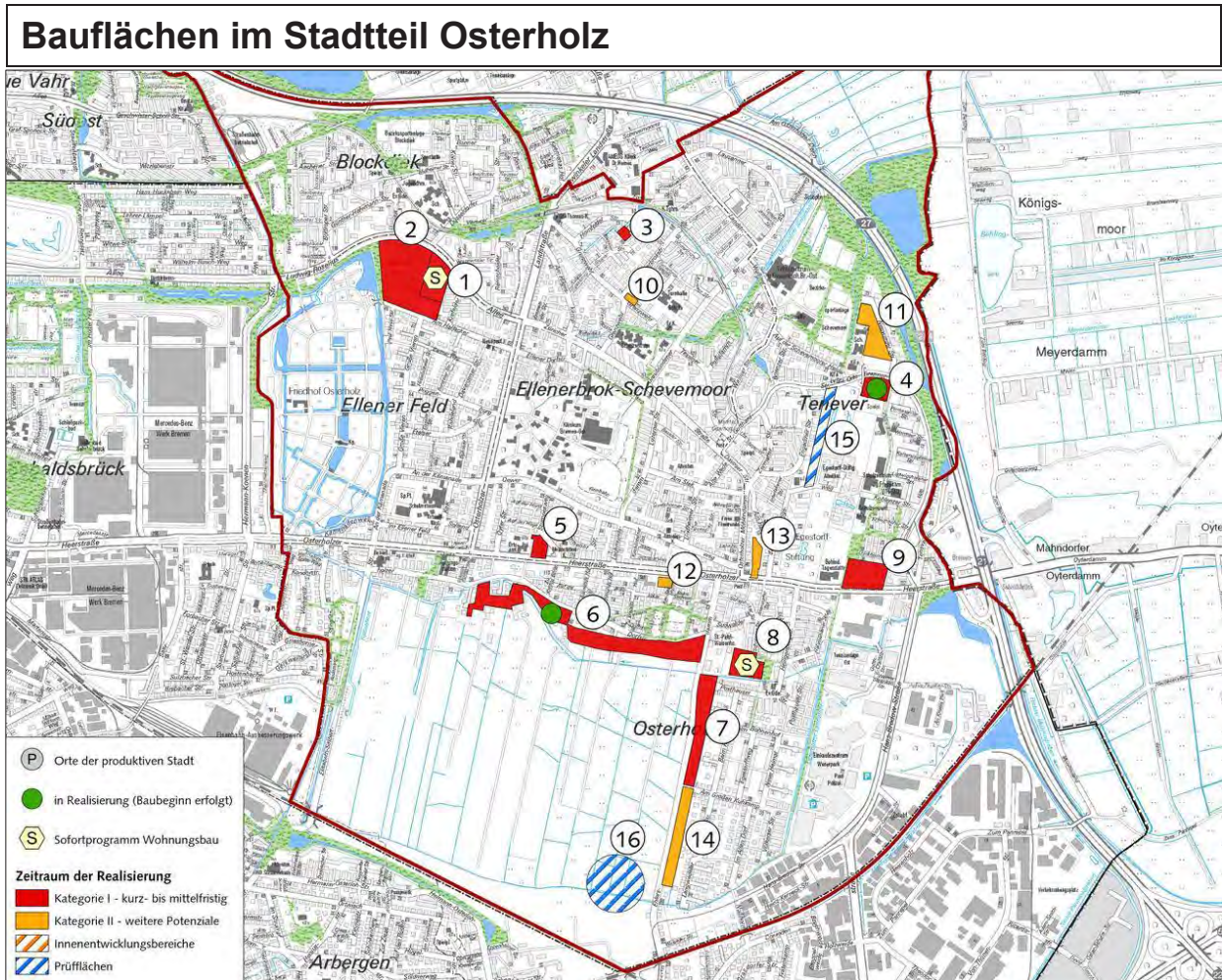
Osterholz gilt als Stadtteil mit überwiegend älteren Bewohnern und homogenen Bevölkerungsstrukturen. Die Wanderungssalden zeigen eine Zuwanderung von Menschen im mittleren Alter. Der Ortsteil Tenever zeichnet sich durch Schrumpfungsprozesse und Rückbau aus. Attraktive Nutzungen sollen als Grundlage für 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 leicht 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 wird auch auf einem Teil des Geländes des Klinikums Bremen-Ost ein Wohnbauprojekt entstehen.

## Statistiken zum Stadtteil Osterholz



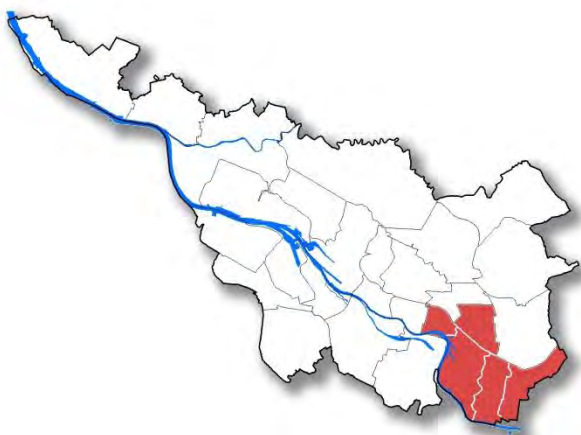


Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Ellener Hof BA 1	200	0	200	3B	B-Plan 610, SO, B-Plan 2459 Planaufstellung	großflächiges Wohnprojekt am Rand eines teilbebauten Grundstücks mit sozialen Nutzungen „L“
2	Ellener Hof BA 2	300	30	270	3B	B-Plan 610, SO, B-Plan 2459 Planaufstellung	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	Nordquartier Tenever	55	0	55	3B	B-Plan 2396 Planaufstellung	Integrierte Planung mit Wohnen und Kita-Angebot
5	Große Laake	30	10	20	2B	B-Plan 2469, §34 B-Plan erforderlich	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks
6	Südlich Osterholzer Dorfstraße	120	120	0	1A	2436A+B WA, WR	großflächige Arrondierung des Alt-Osterholzer Dorfkerns „L“
7	Östl. Ehlersdamm / Nord	115	115	0	1A	B-Plan 2461, WA	Grundstücksentwicklung entlang der östlichen Grenze der Osterholzer Feldmark „L“
8	Scholener Straße	89	89	0	1B	B-Plan 2329, WA	Siedlungsfläche in integrierter Lage nahe der Osterholzer Feldmark „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
9	Osterholzer Heerstraße	50	25	25	2B	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	Tenever Neuwieder Straße	64	64	0	1B	B-Plan 2396, Planaufstellung	Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in Tenever
12	Wendeschleifenfläche Osterholzer Heerstraße	20	0	20	3B	B-Plan 1723, B-Plan 2469, Straßenbahn, §34	Lückenschließung an der Osterholzer Heerstraße
13	Alte Hahnenkampfläche	10	0	10	3B	B-Plan 629, B-Plan 2233, WA, MI	Rückwärtige Ergänzung einer Einfamilienhaussiedlung im Norden der Osterholzer Heerstraße
14	Östl. Ehlersdamm / Süd	80	80	0	1A	B-Plan in Vorbereitung	Grundstücksentwicklung entlang der östlichen Grenze der Osterholzer Feldmark „L“
15	Engadiner Straße	40	40	0	1B	-	Prüffläche nördlich der Gebäude der Egestorff-Stiftung „L“
16	Am Mahndorfer Bahnhof	500	0	500	3B	-	Prüfflächen in verkehrsgünstiger Lage am südöstlichen Ende der Osterholzer Feldmark (s. SPNV-Knoten) „L“
		1699	573	1126			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



## Stadtteil Hemelingen



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	42.910
Fläche:	2.977,0 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	1.441
Durchschnittsalter:	43,2 Jahre
Haushalte:	22.814
Ø Haushaltsgröße:	1,88 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.719
- in Einfamilienhäusern:	213
- in Mehrfamilienhäusern:	1.506

### 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.

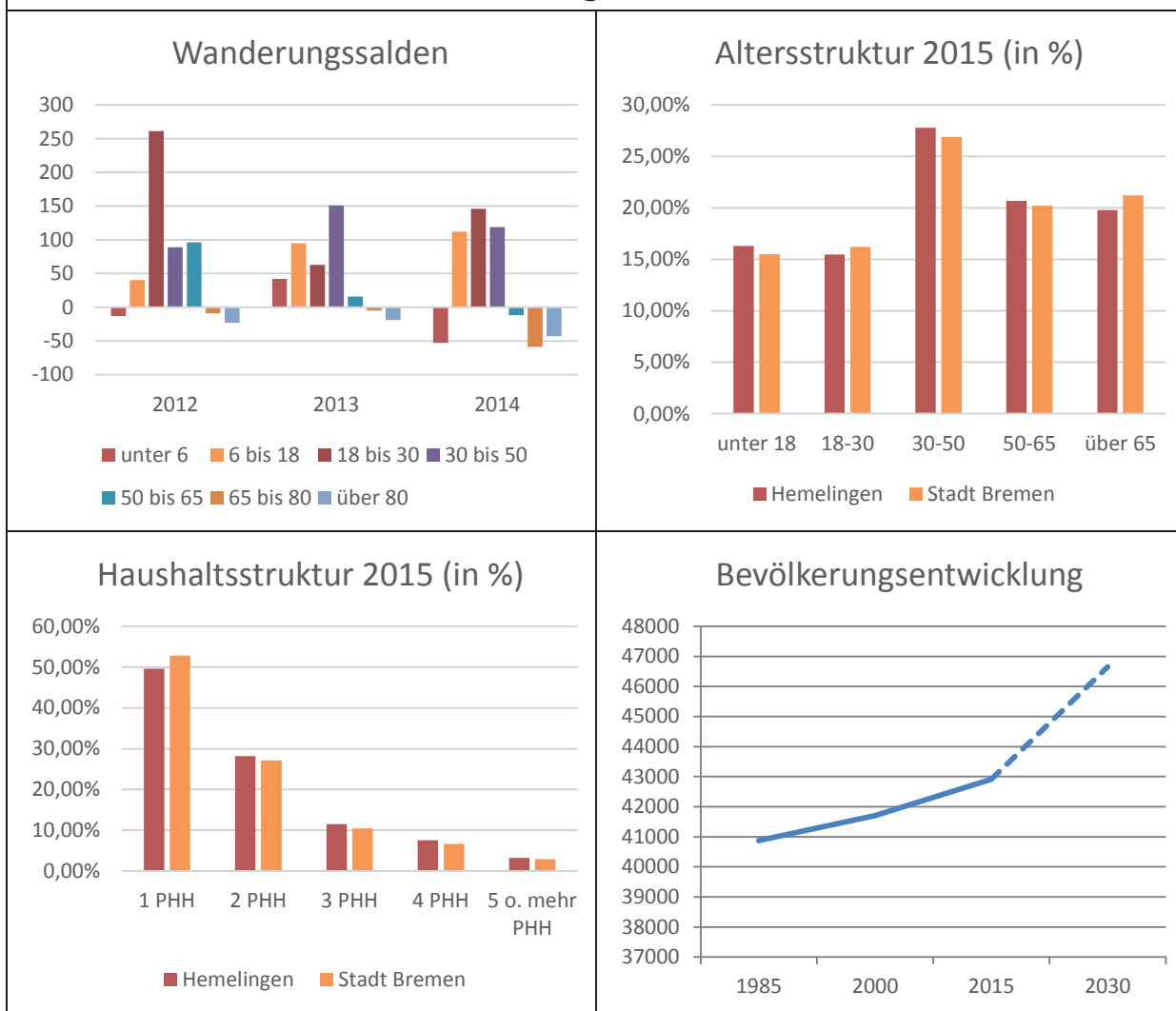
### Entwicklung

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 Abwandern der jungen und mittleren Altersgruppen. Die Haushaltsstruktur zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Die Bevölkerungsprognose deutet auf einen Anstieg der Bevölkerungsentwicklung hin.

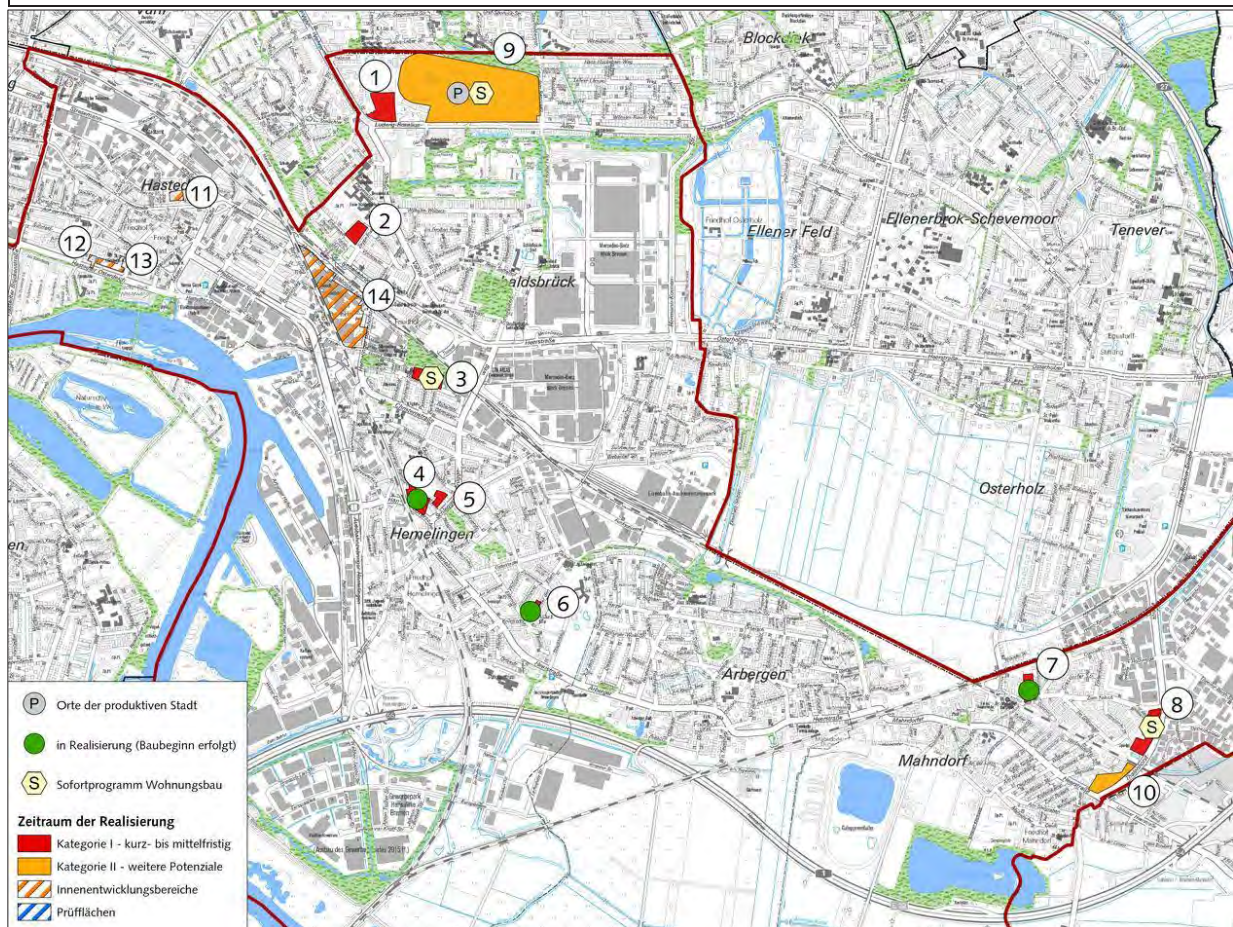
### Potenziale

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



## Bauflächen im 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	60	0	60	3B	?	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks mit kostengünstigen Wohnungsangeboten
3	Diedrich-Wilkens-Straße	90	0	90	3B	B-Plan 2162, B-Plan 2415, WA	Geschosswohnungsbau mit zusätzlicher Entwicklung öffentlicher Grünflächen. Die Belange der ansässigen Betriebe (z.B. Coffein Compagnie) sind zu berücksichtigen.
4	Hemelinger Rampe "Schlengpark"	60	38	22	2B	B-Plan 2307, WA	Geschoss- und Reihenhausangebote in der „neuen Mitte Schlengstraße“ „L“
5	Schlengstraße	15	15	0	1B	B-Plan 2307, WR, WAI	Einfamilienhausangebot im Quartier der „neuen Mitte Schlengstraße“ „L“
6	Hinter den Ellern	24	0	24	3B	B-Plan 865, WR, GA	Arrondierung eines altbebauten Wohngebietes mit Einfamilien- und Reihenhäusern
7	Schanzendorfer Straße / Auf den Conroden	20	20	0	1B	B-Plan 2306, MI	Entwicklung von Reihen- und Doppelhausangeboten in der Nähe zum Bahnhof Mahndorf „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Haberloher Straße	100	0	100	3B	B-Plan 2165, GE, MI	kostengünstiger Geschosswohnungsbau auf ehemaliger Gewerbefläche „L“
9	Galopprennbahn   WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	1000	0	1000	2B	-	Optionsflächen Galopprennbahn (äußerer Ring) und Golfplatz (Innenraum), randlich auch Gewerbebauten denkbar (s. a. Nähe Mercedes-Benz-Werk)
10	Mahndorfer Heerstraße	50	30	20	2B	B-Plan 792, WA	Arrondierung einer altbebauten Wohnsiedlung mit gemischten Bautypologien „L“
11	Alfred-Nobel-Straße	20	0	20	3B	B-Plan 1963, MI	Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
12	Hastedter Osterdeich, Wohnwagen-Ulrich	20	0	20	3A	B-Plan 1963, WA, WR	mögliche Wohnbauentwicklung auf gewerblich genutzten Freiflächen; Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
13	Hastedter Osterdeich, Zweite Reihe	30	30	0	1A	B-Plan 1963, WR	Innenentwicklungspotenzial in gefragter Lage; Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
14	Könecke- und Coca-Cola-Gelände WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	150	0	150	3B	-	Gemischte Folgenutzungen mit Arbeiten und Wohnen; Ergänzungsfunktion zur Stadtteilentwicklung; Entwicklung einer neuen städtebaulichen Konzeption erfolgt derzeit mit hoher Priorität
		1719	213	1506			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

<b>Ortsteil Blockland</b>																			
	<p><b>Kenngroßen</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Einwohner (31.12.2015):</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">413</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;">46,4 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Haushalte:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">195</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ø Haushaltsgröße:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2,18 Einwohner</td> </tr> </table> <p><b>Wohnbaupotenziale ohne Baulücken</b></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 (31.12.2015):	413	Fläche:	3.030,4 ha	Einwohner / km²:	14	Durchschnittsalter:	46,4 Jahre	Haushalte:	195	Ø Haushaltsgröße:	2,18 Einwohner	Wohneinheiten gesamt:	-	- in Einfamilienhäusern:	-	- in Mehrfamilienhäusern:	-
Einwohner (31.12.2015):	413																		
Fläche:	3.030,4 ha																		
Einwohner / km²:	14																		
Durchschnittsalter:	46,4 Jahre																		
Haushalte:	195																		
Ø Haushaltsgröße:	2,18 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.

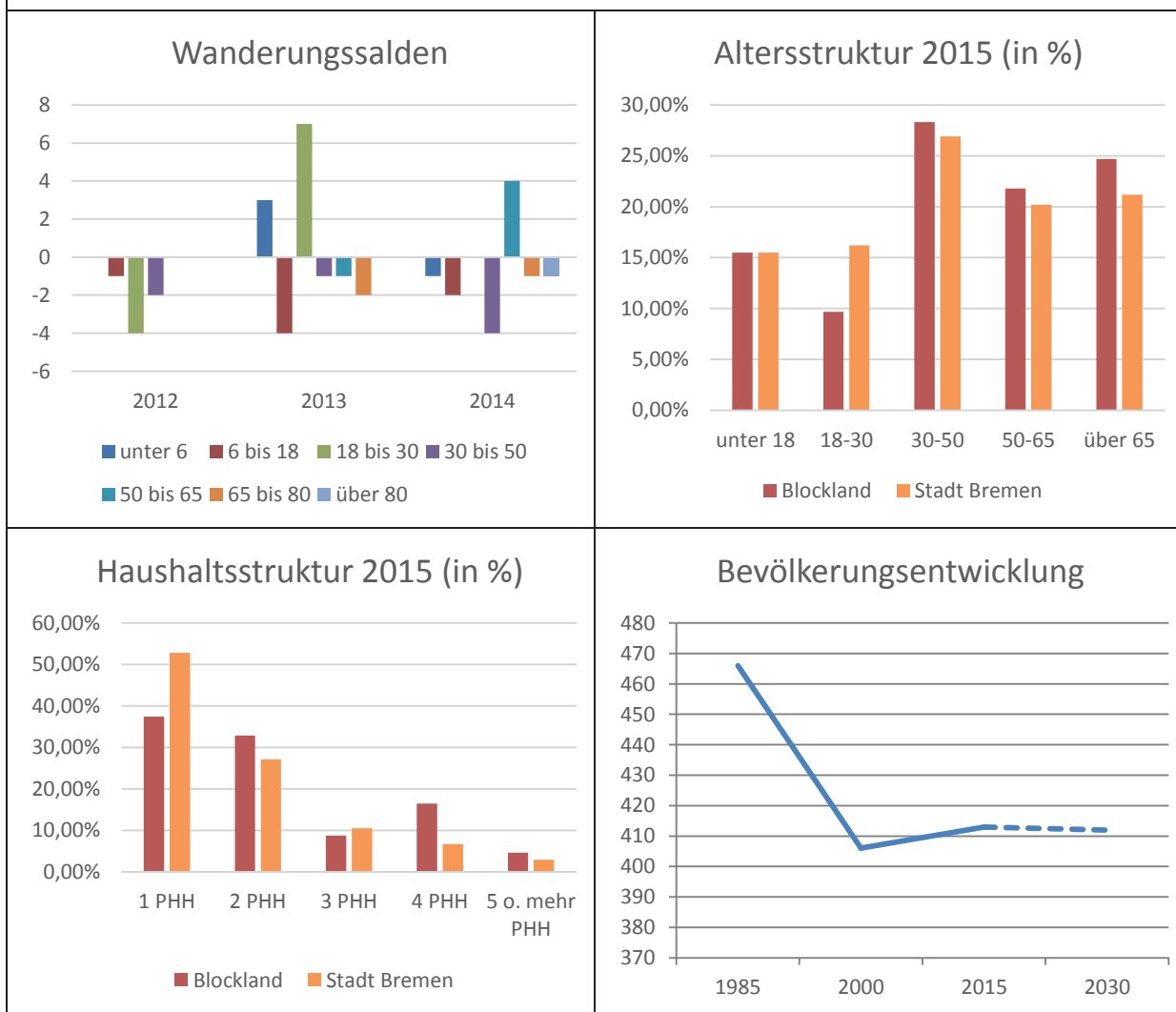
**Entwicklung**

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, die Wanderungssalden zeigen ein Abwandern der jungen Erwachsenen.

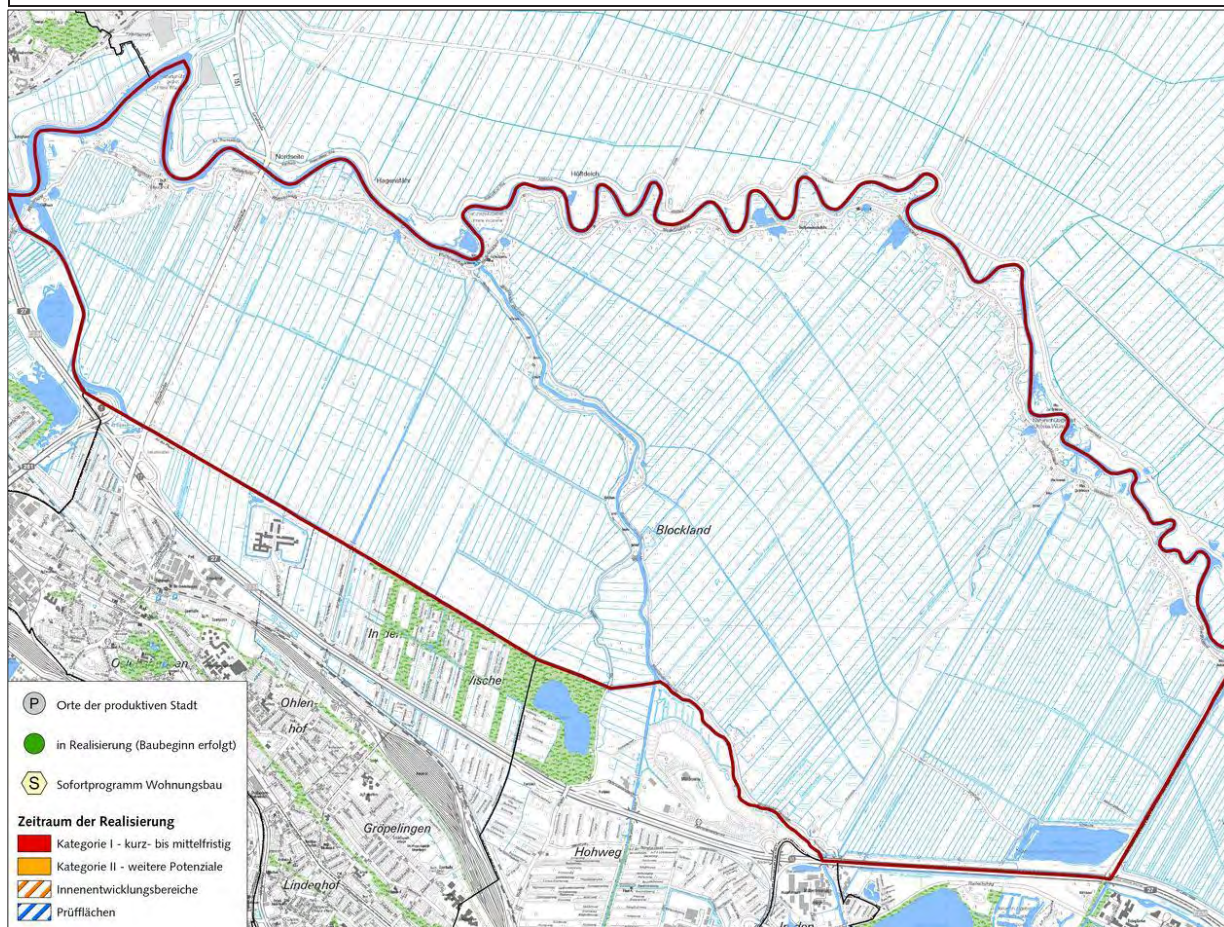
**Potenziale**

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

## Stadtteil Findorff



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	25.339
Fläche:	427,7 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	5.920
Durchschnittsalter:	44,7 Jahre
Haushalte:	15.738
Ø Haushaltsgröße:	1,61 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	250
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	250

### 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, 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 stadtweit bekannt. Der Stadtteil verfügt im nördlichen Bereich über großflächige Kleingartenanlagen.

### Entwicklung

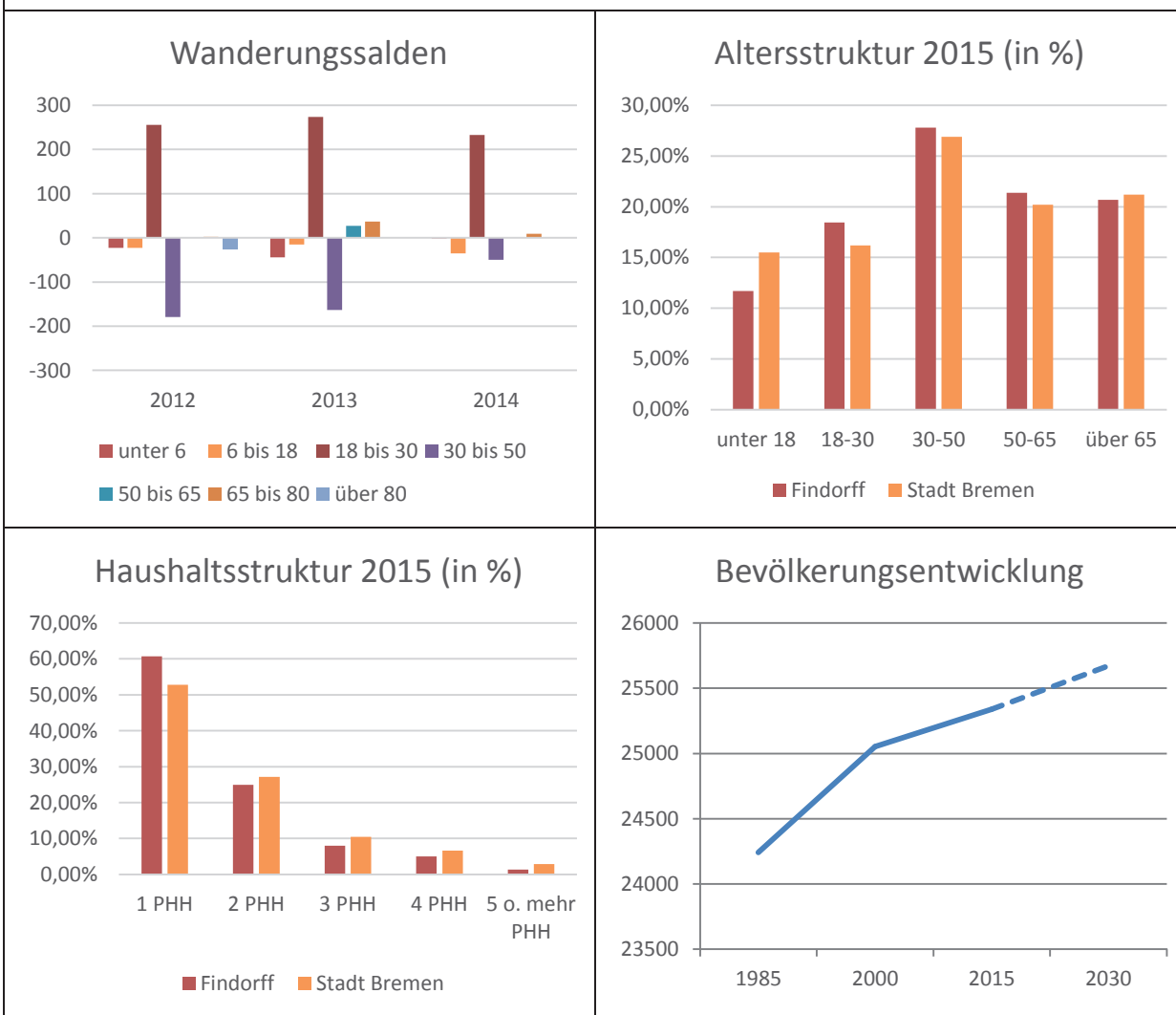
Findorff ist ein junger Stadtteil mit Einwohnerzuwachsen, was sich im Ortsteil Weidedamm zeigt. Die Ortsteile Findorff-Bürgerweide und In den Hufen dagegen mussten zum Teil erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen. Die Haushaltsstruktur zeigt einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und positive Wanderungssalden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

### Potenziale

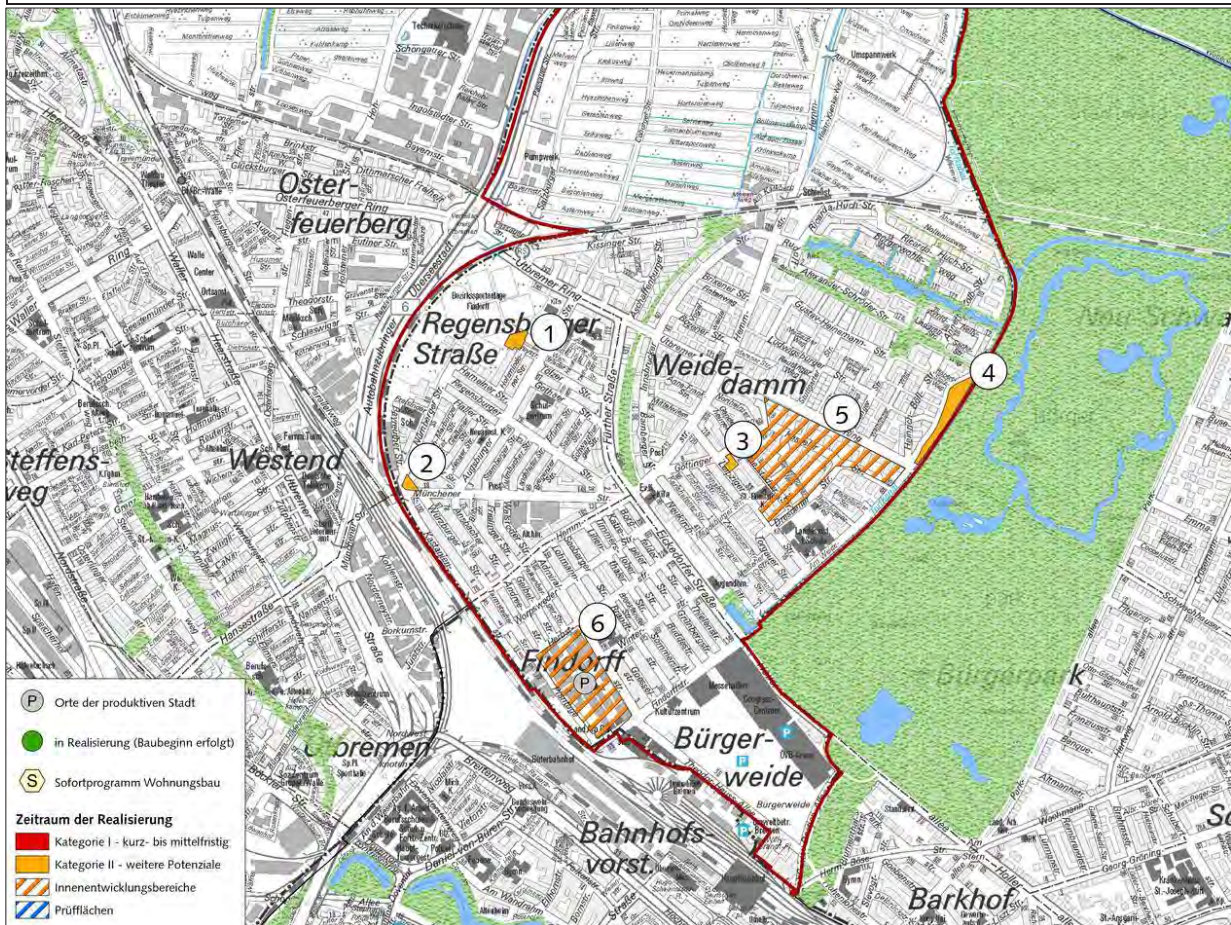
Es finden sich hauptsächlich kurz- bis mittelfristige Wohnbaupotenziale im Stadtteil. Das Preisniveau ist mittel bis mittel-gehoben. Größere Potenziale im Bestand sind in der Plantage und entlang der Kasseler Straße. Die Plantage soll auch weiterhin Standort für ein weites Spektrum von Betrieben sein 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	Corvey-Straße	20	0	20	3B	-	Bereits für Flüchtlingsunterkünfte genutzter ehemaliger Betriebshof
2	Münchener / Nürnberger Straße	30	0	30	3A	B-Plan 2120, WA	Derzeit gewerblich genutzte Wohnbaufläche an der sanierten Münchener Straße
3	Leipziger Straße	20	0	20	3B	§34	ehemalige Fläche des Lebensmittel Einzelhandels in integrierter Lage „L“
4	Am Torfkanal	30	0	30	3B	B-Plan 2127 im Verfahren	mögliche Bestandsentwicklung verschiedener Grundstücksteile entlang des Torfkanals
5	Kasseler Straße	50	0	50	3B		Integrierte Wohnbauentwicklung entlang Kasseler Straße „L“
6	Plantage	100	0	100	3B	B-Plan 2226, B-Plan 2358, MF, 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.
		250	0	250			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Walle (und Überseestadt)



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	28.997
Fläche:	1.223,9 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.369
Durchschnittsalter:	42,1 Jahre
Haushalte:	16.885
Ø Haushaltsgröße:	1,71 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	2.769
- in Einfamilienhäusern:	51
- in Mehrfamilienhäusern:	2.718

### 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 Paradiçe 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.

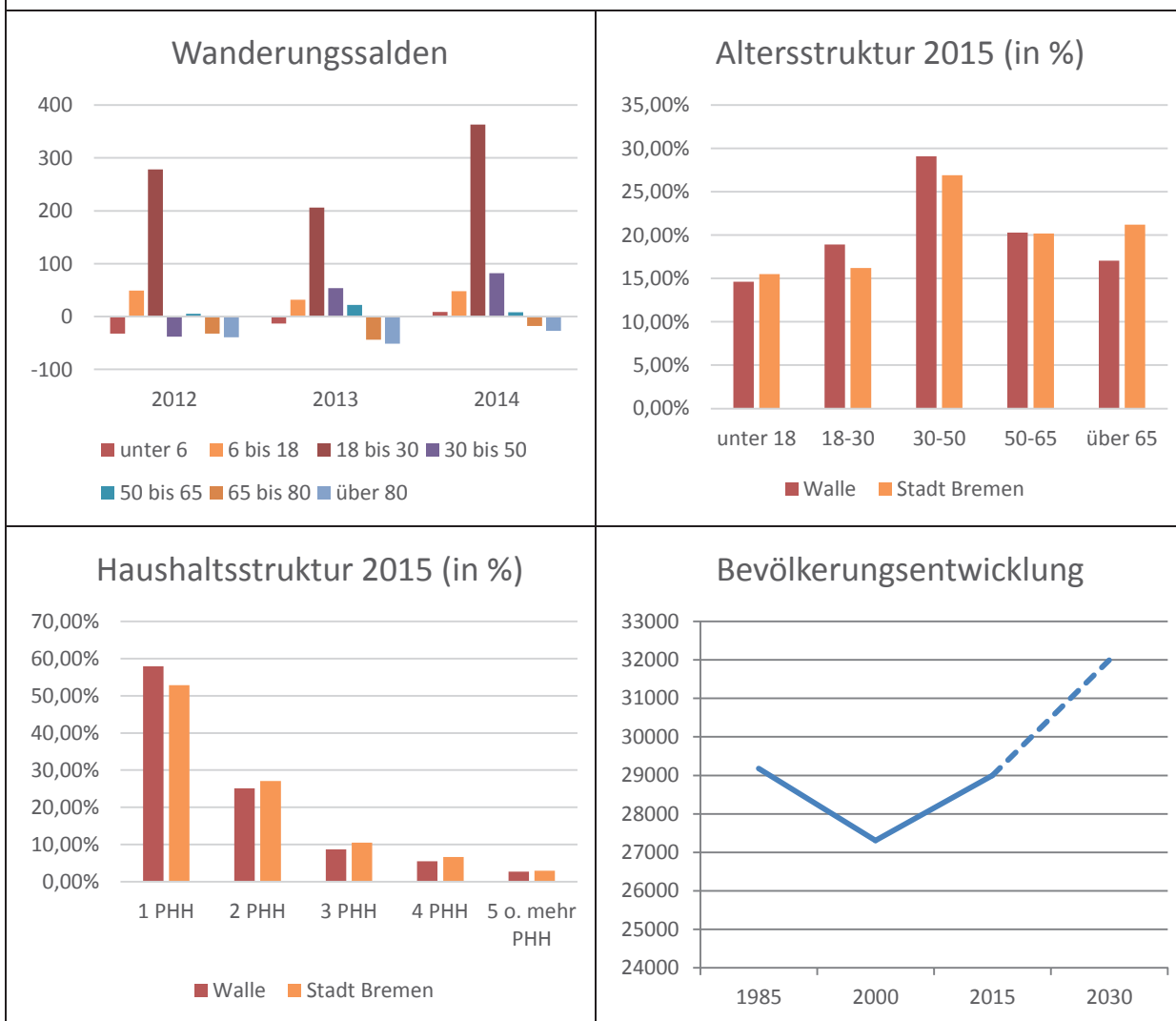
Insbesondere die Überseestadt entwickelt sich im Rahmen der größten Stadtentwicklungsmaßnahme sehr dynamisch als Wohnstandort mit einem breiten Spektrum und damit zu einem gemischten und lebendigem Quartier, das für die gesamte Stadt Impulse gibt. Die Stadtgemeinde hat dabei nicht nur die Straßen und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

### Potenziale

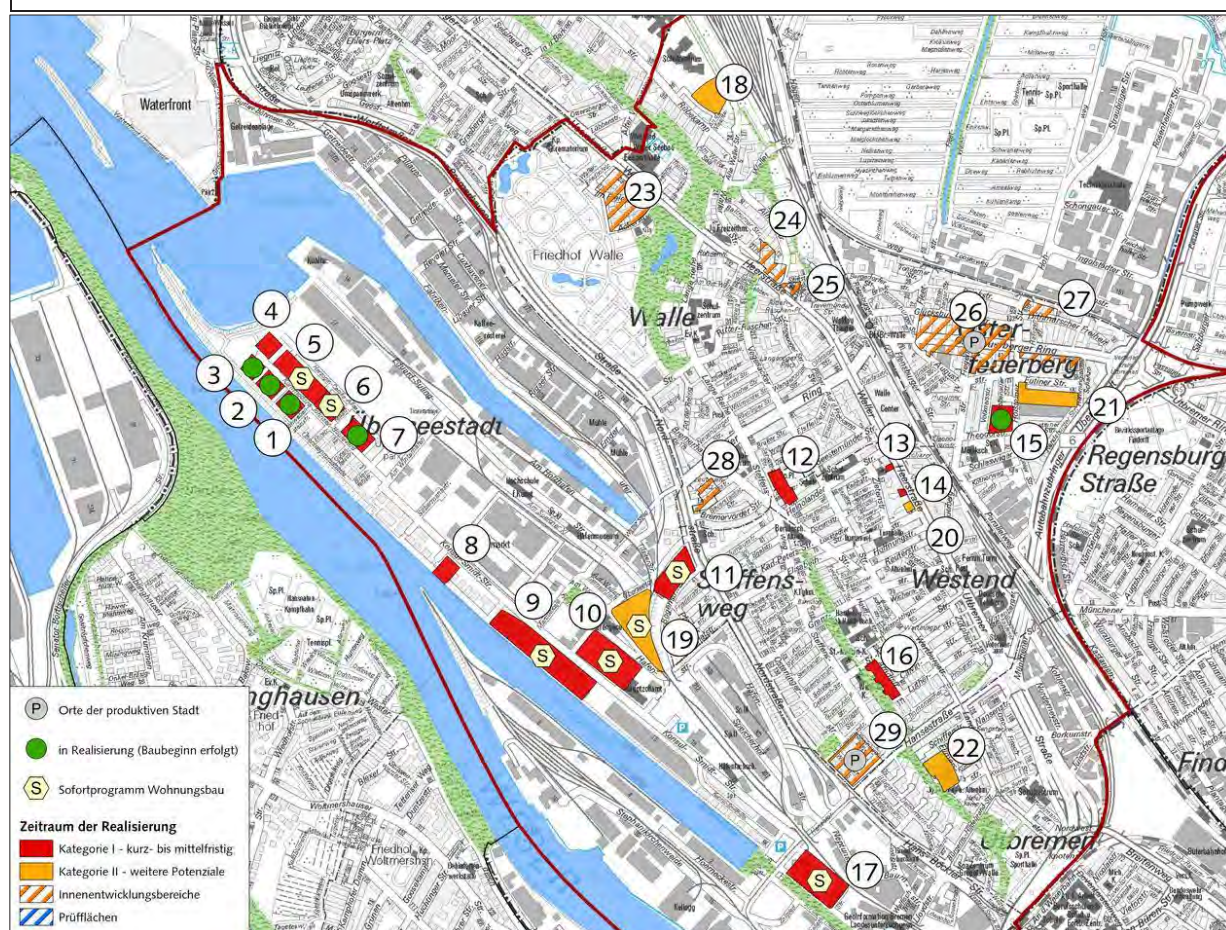
Der zentrale Bereich nördlich des Europahafens mit dem Waller Wied, der Hafenspassage und dem Projekt Schuppen 3, der Bereich Hafenkante sowie das Kaffeequartier umfasst noch etliche Baufelder in Entwicklung. Damit bestehen umfangreiche Wohnbaupotenziale in unterschiedlichen Lagen für verschiedenste 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



## Bauflächen im Stadtteil Walle



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Baufeld 4	125	0	125	3A	B-Plan 2448	
2	Baufeld 5	136	0	136	3B	B-Plan 2448	
3	Baufeld 6	118	0	118	3B		
4	Baufeld 11	40	0	40	3A	B-Plan 2448, MI	Baufeld am Wendebekken in der nordwestlichen Überseestadt
5	Baufeld 10	307	0	307	3B	B-Plan 2335, MI	Baufeld in zweiter Reihe zur Weser in der nordwestlichen Überseestadt
6	Blaue Karawane	84	0	84	3B	B-Plan 2335, MI	Sozial orientiertes Wohnungsbauprojekt in zweiter Reihe zur Weser
7	Baufeld 8	141	0	141	3B	B-Plan 2335, MI	Baufeld in zweiter Reihe zur Weser in der nordwestlichen Überseestadt
8	Westlich Schuppen 3 (letztes BF)	40	0	40	3A	B-Plan 2381, MI	Grundstück mit Weserlage in Großmarktnähe
9	Schuppen 3	437	0	437	3B	B-Plan 2196, GE B-Plan 2455 im Verfahren	Großflächiger Wohnungsbau auf den Flächen des Schuppen 3 am Europahafen; der sozial geförderte Wohnungsbauteil (160 WE) ist Teil des Sofortprogramms
10	Hafenpassage BA 1 + 2	350	0	350	3B	B-Plan 2409, MI	Großflächige Wohnungsbautwicklung in zentraler Lage der Überseestadt

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
11	Waller Wied / Bogenstraße 	100	0	100	3B	B-Plan 2196, MI	Wohnungsbaufäche mit verschiedenen Bautypologien / Integration von Bildungseinrichtungen
12	Dedesdorfer Platz	50	0	50	3B	B-Plan 2460 im Verfahren	Grün- und Freiflächen- und Wohnungsbauentwicklung in zentraler Waller Lage
13	Waller Heerstraße 58-60	16	0	16	3B	B-Plan 1906, MK	Bestandsentwicklung mit zusätzlichem Wohnungsangebot
14	Waller Heerstraße 46	28	0	28	3B	B-Plan 1906, MK	Lückenschließung an der Waller Heerstraße
15	Union-Brauerei 	32	21	11	2B	B-Plan 2462, MI	Integrierte Entwicklung von Arbeiten, Freizeit und Wohnen im Ortsteil Osterfeuerberg
16	Arndtstraße	13	0	13	13	V+E-Plan 91	2 von 3 Gebäuden haben eine Freistellung, Baubeginn Sommer 2017 „L“
17	Kaffeequartier 	150	0	150	3B	B-Plan 2382, MI	Große Wohnungsbaufäche östlich des Europahafens
18	Rübekamp	80	0	80	3B	B-Plan 1020, Schule B-Plan 2319 im Verfahren (WA)	ungenutzte Schulerweiterungsfläche am nordwestlichen Rand Walles „L“
19	Hafendreieck 	60	0	60	3B	B-Plan 574	mögliche Gewerbe- und Wohnungsbaufäche in zentraler Lage der Überseestadt
20	Waller Heerstraße 40	30	0	30	3B	B-Plan 1906, WA	mögliche Lückenschließung auf Parkplatzfläche für den Einzelhandel
21	Holsteiner Straße	40	0	40	3B	B-Plan in Vorbereitung	mögliche Arrondierung der Reihenhausbauung auf bisherigen Parkplatzflächen
22	Elmersstraße Berufsschule	60	0	60	3B	-	Nachnutzung des Berufsfachschulstandorts am Waller Grünzug
23	Im Freien Meer	34	10	24	3B	B-Plan 473, GE B-Plan-Änderung notwendig	Arrondierung des Wohnquartiers auf ehemaligen Gärtnerflächen
24	Almatastraße	36	0	36	3B	B-Plan 1116, MI	Bestandsentwicklungspotenzial im nordwestlichen Walle
25	Stiftstraße	32	0	32	3B	B-Plan 1801, WA	Bestandsentwicklungspotenzial an der Waller Heerstraße
26	Osterfeuerberger Ring 	150	0	150	3B	B-Plan 1821, GE 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.
27	Dithmarscher Straße	20	0	20	3B	-	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks mit kostengünstigen Wohnungsangeboten
28	Umfeld Bunker Leutweinstraße	40	20	20	2A	-	Vielfältiges Entwicklungspotenzial mit Baulücken, Garagengrundstücken, Bunker
29	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.
		2769	51	2718			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Gröpelingen



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	36.561
Fläche:	979,1 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	3.735
Durchschnittsalter:	41,0 Jahre
Haushalte:	18.961
Ø Haushaltsgröße:	1,91 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	643
- in Einfamilienhäusern:	417
- in Mehrfamilienhäusern:	226

### 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.

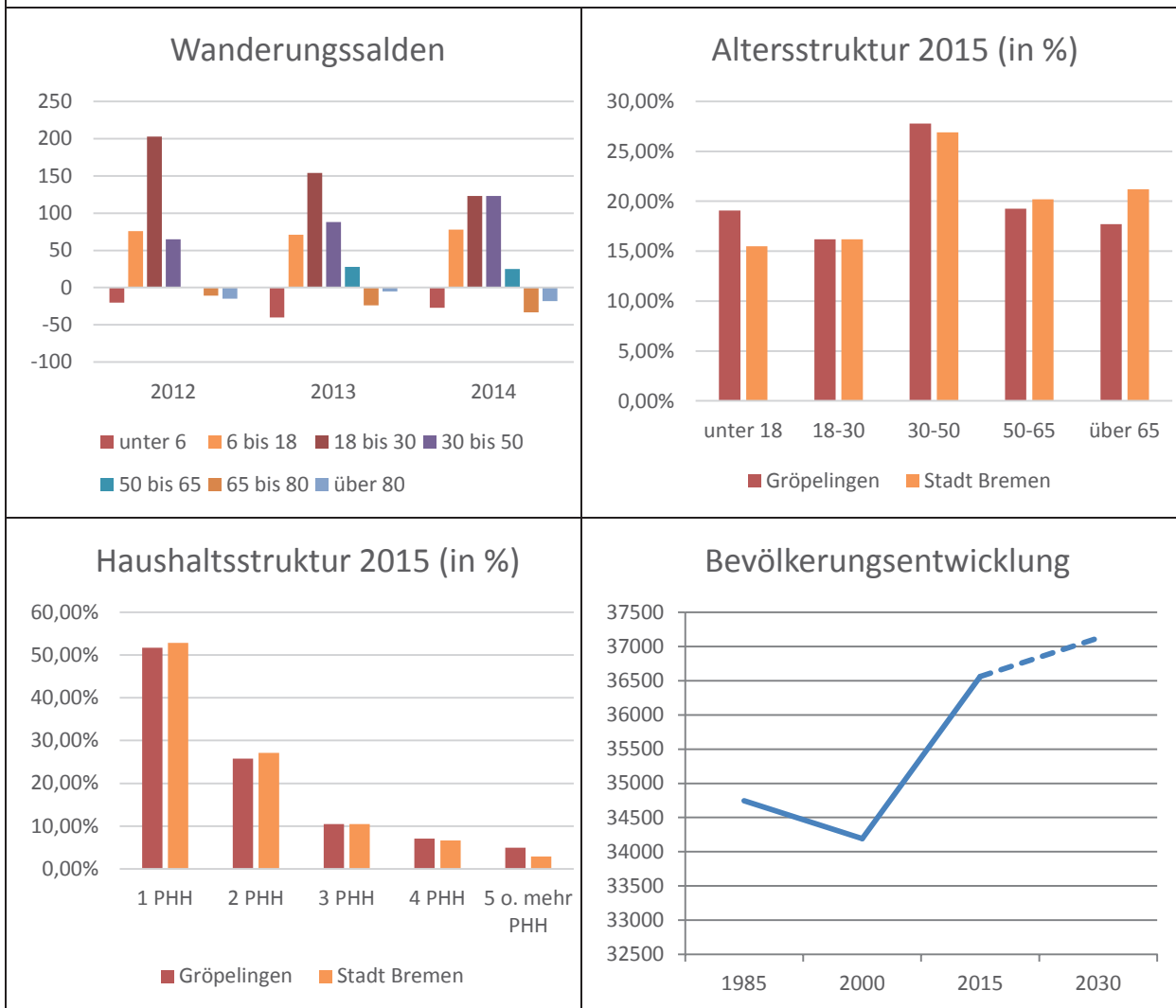
### Entwicklung

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

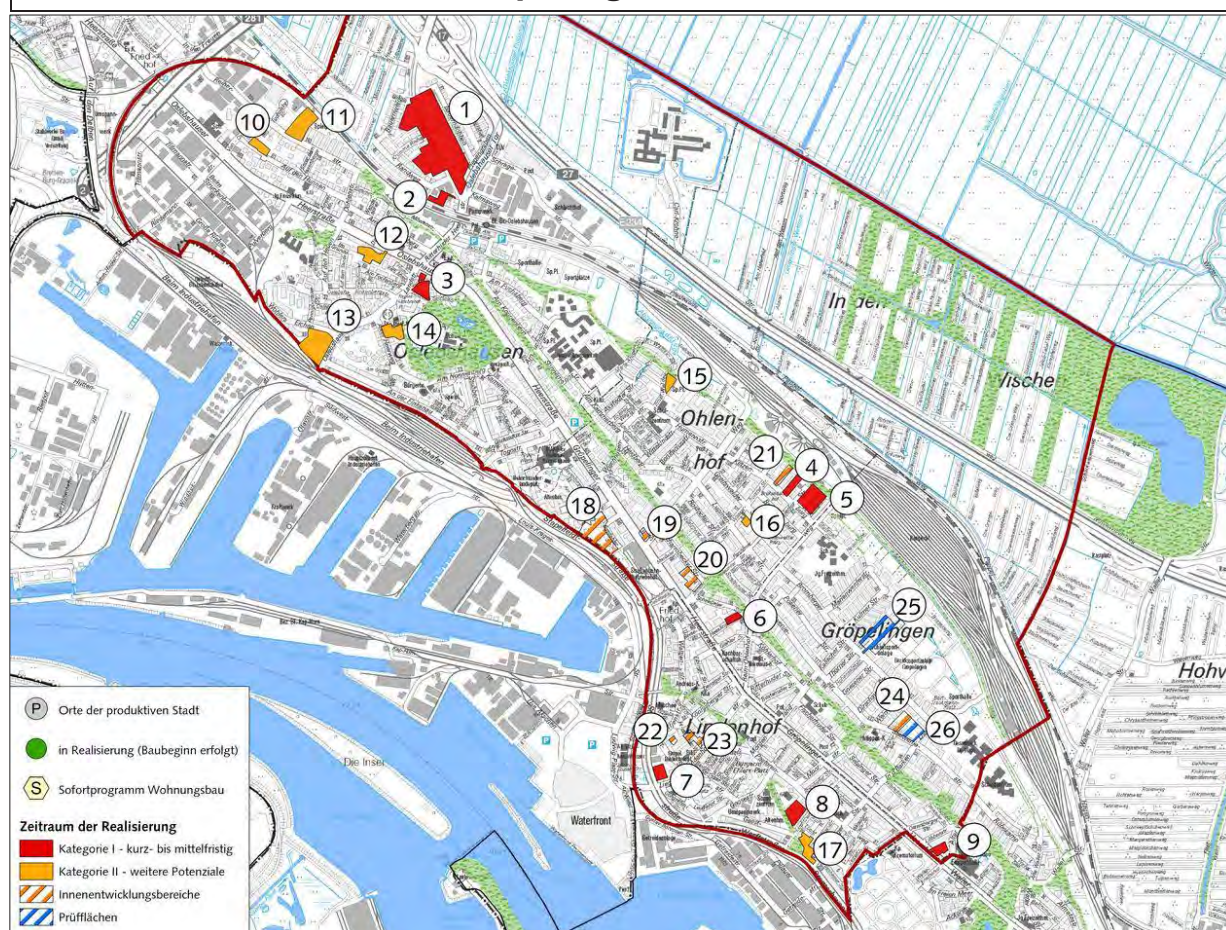
Im Stadtteil überwiegt kurz- und mittelfristiges Wohnbaupotenzial und findet sich z. B. an der Ritterhuder Heerstraße, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Dominiert wird das Wohnbaupotenzial durch eine Vielzahl an kleineren Projekten. Mit der Realisierung dieser verschiedenen Projekte sollen weitere 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 MF H	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Ritterhuder Heerstraße	140	140	0	1B	B-Plan 2071, WA	großflächiges Wohngebiet mit Reihenhaus- und Einfamilienhausgrundstücken „L“
2	Altes Pumpwerk Oslebshausen	10	10	0	1B	B-Plan 2071, WA	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes nahe der Ritterhuder Heerstraße unter Berücksichtigung des Altbaubestandes
3	Im Weinberge	35	10	25	3B	B-Plan 2236, WA	Wohnungsbaupotenzial am Oslebshausen Park „L“
4	Klitzenburg I	10	10	0	1B	B-Plan 1960, WA	Ungenutzte Wohnungsbaufäche in integrierter Lage „L“
5	Wummensieder Straße	34	34	0	1B	B-Plan 2277, WA	Ehemals bebaute Fläche am nördlichen Siedlungsrand
6	Opel Burr	20	8	12	2B	VEP in Vorbereitung	Nachnutzung einer gewerblichen Fläche in zentraler Stadteilage
7	Stapelfeldstraße	30	20	10	2B	B-Plan 2076, GE B-Plan-Änderung notwendig	Gemischtes Bauflächenpotenzial in Nähe des Einkaufszentrums Waterfront
8	Pastorenweg / Dockstraße	20	20	0	1B	B-Plan 2365, WA	Ergänzung der Gröpelinger Reihenhausbebauung in integrierter Lage
9	Alter Winterweg	24	0	24	3B	B-Plan 494, MI	Wohnungsbaufäche in unmittelbarer Nähe zum Waller Schwimmbad und zum Grünzug West

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Auf den Hunnen	10	10	0	1B	B-Plan 1789, GE, WA	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes
11	Reiherstraße	20	20	0	1B		Erhalt eines Teils der Bestandsimmobilien für schwierige Wohnfälle; ggf. teilweise gewerbliche Entwicklung
12	Hinter dem Moor	30	10	20	2B	B-Plan 516, WA, MI	Wohnungsbaupotenzial in zweiter Reihe hinter der Gröpelinger Heerstraße „L“
13	An der Brakkuhle	25	25	0	1B	B-Plan 2009, WA	Geschosswohnungsbaufäche nahe der Oslebshäuser Landstraße und dem Hafen (Berücksichtigung der Immissionsproblematik und der hafeninfrastrukturellen Anlagen) „L“
14	Alter Heerweg	20	20	0	1B	B-Plan 1847, WA, WR	Wohnungsbaupotenzial am Oslebshäuser Park „L“
15	Ernst-Waldau-Straße	10	10	0	1B	- FNP Grün	mögliche Arrondierung eines Reihenhauses mit umfangreicher Sozial- und Freizeitinfrasturktur
16	Wasserhorster Straße	10	0	10	3B	- §34	Möglicher Standort für Bestandsergänzung im Geschosswohnungsangebot
17	Geeststraße	20	0	20	3B	B-Plan 1705, GE B-Plan-Änderung notwendig	Freiflächen in verkehrsgünstiger Lage am östlichen Rand Gröpelingens; ggf. teilweise gewerbliche Entwicklung (s. Immissionsproblematik/hafeninfrastrukturelle Anlagen)
18	Basdahler Straße	15	0	15	3B	B-Plan 519, SO, MI	Mögliche Blockrandbebauung entlang vorhandener Anliegerstraße nahe dem Straßenbahndepot / Hafennähe mit Immissionen „L“
19	Schwarzer Weg / Autohaus	30	10	20	2B	B-Plan 655, MI	Untergenutzte, teilweise gewerbliche Freiflächen in zentraler Ortslage
20	Scharmbecker Straße	10	10	0	1B	- §34	Mögliche Bestandsentwicklung mit Blockrandbebauung entlang vorhandener Anliegerstraße
21	Klitzenburg II	10	0	10	3B	B-Plan 1960, WA	Untergenutzte Wohnungsbaufäche mit hohem zusätzlichen Potenzial „L“
22	Ortstraße	10	0	10	3B	B-Plan 1473, WA	mögliche Lückenschließung in zweiter Reihe
23	Lindenhofstraße	20	20	0	1B	B-Plan 1473, WA	mögliche Lückenschließung in zweiter Reihe
24	Seewentjstraße / Garagen	30	20	10	2B	B-Plan 1075, MI	untergenutzte Mischgebietsfläche mit Potenzial für gemischte Bautypologien
25	Schießsportanlage Gröpelingen	20	10	10	2B	B-Plan 462, Sportanlage B-Plan 2080 (WA) Planaufstellung	Optionsfläche, u. a. auf Schießsportanlage
26	Seewentjstraße/ Aufstockung Supermarkt	30	0	30	3B	B-Plan 1075, GE B-Plan-Änderung notwendig	Entwicklungsoption analog zu weiteren Projekten im Bremer Westen (z. B. Rewe Findorff)
		643	417	226			„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.

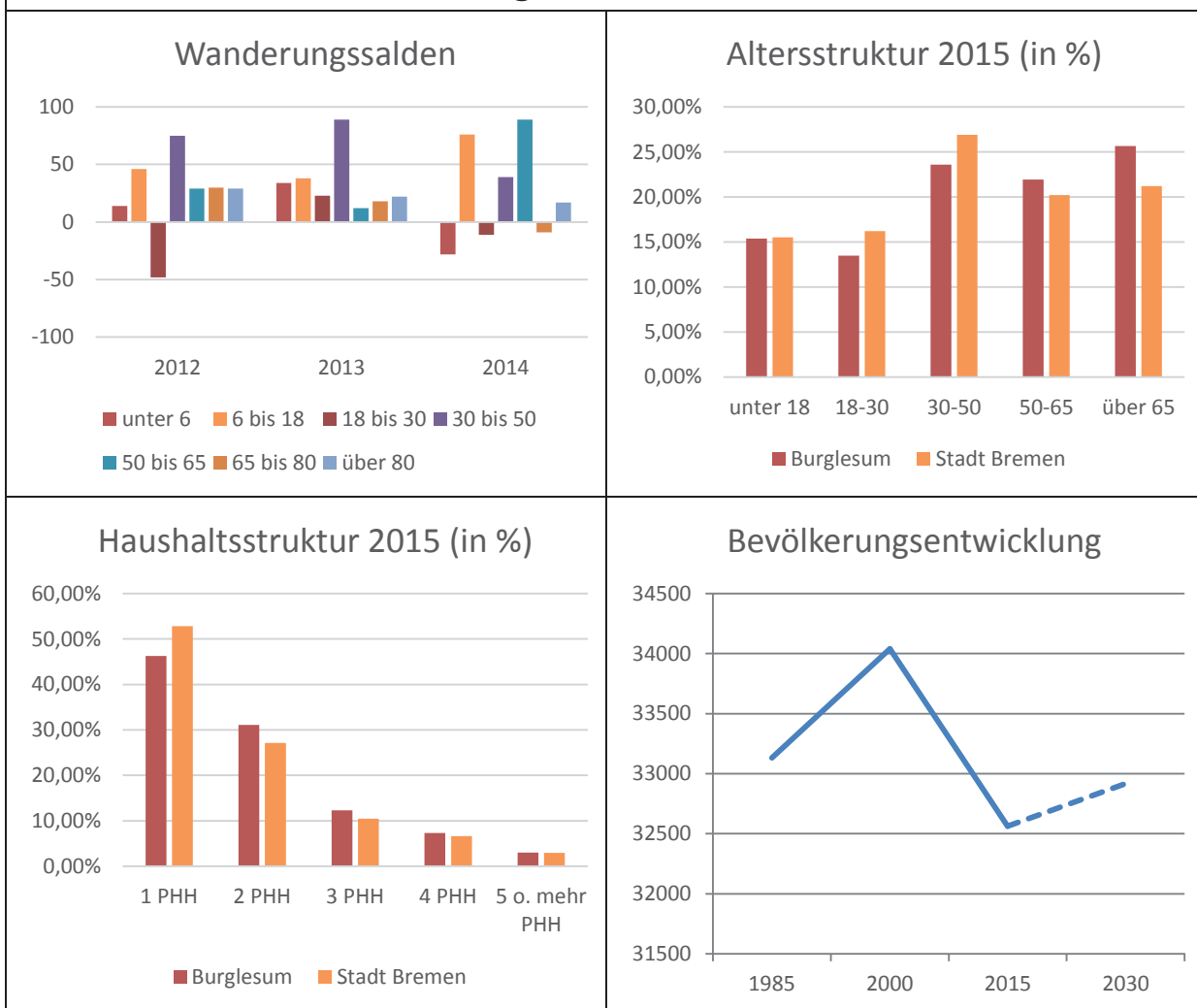
**Entwicklung**

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.

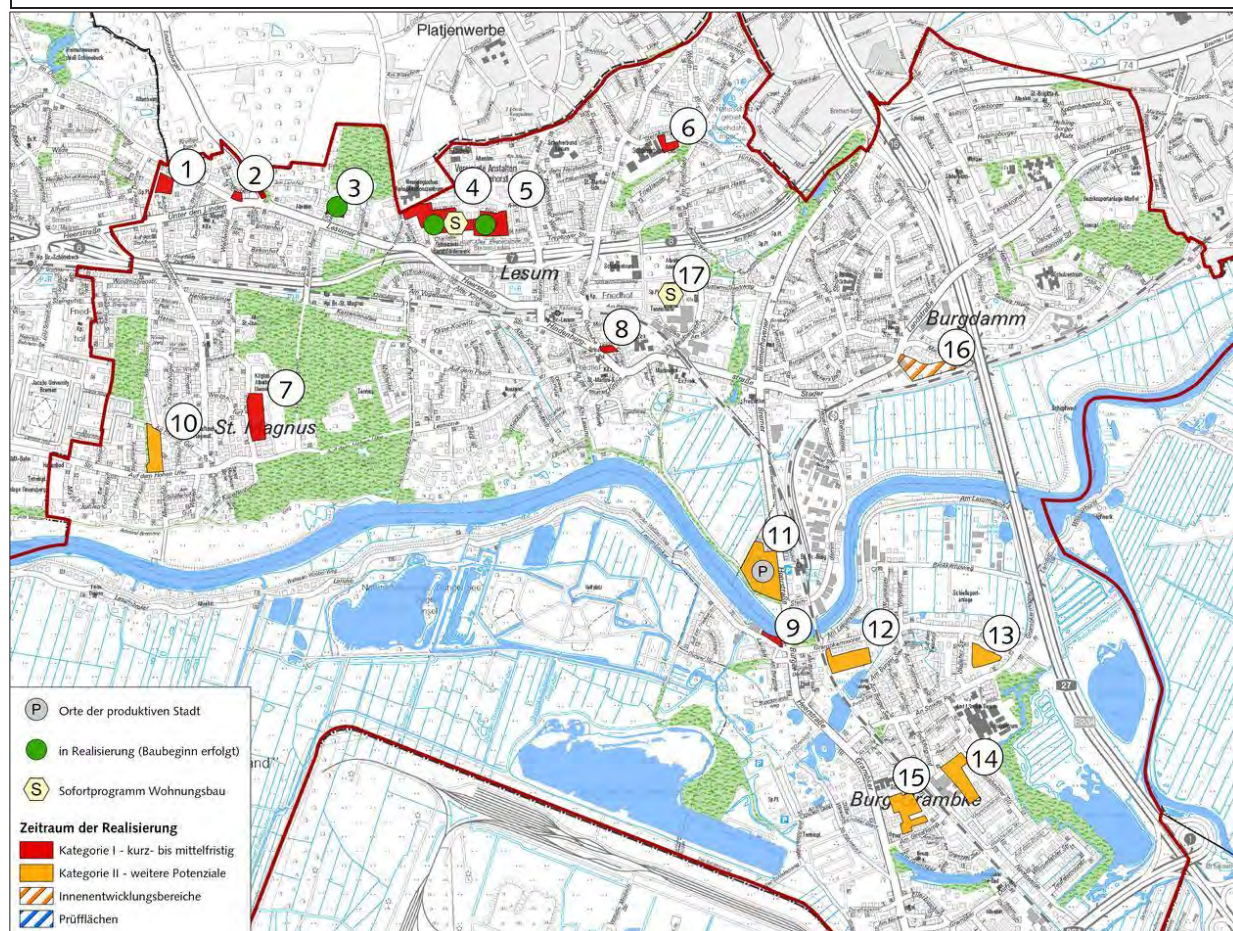
**Potenziale**

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	Freier Damm, rückwärtig, städt. Grundstück	20	0	20	2A	B-Plan 365, Spielplatz, B-Plan erforderlich	Wohnungsbaufläche auf nicht realisierter öffentlicher Nutzung „L“
2	Fichtenhof	10	0	10	3A	V+E-Plan 59	Seniorenwohnen „L“
3	Eichenhof	34	0	34	3A	V+E-Plan 56 WA	Wohnbauflächen auf ehem. Peter- und Paul-Kirche, fast fertiggestellt „L“
4	Lesum-Park West	133	33	100	3B	B-Plan 1209, 1. Änd. GE in WA	Gemischte Wohntypologien im Rahmen des integrierten Konversionskonzepts im Lesum-Park, im Bau
5	Lesum-Park Ost	33	33	0	1A	B-Plan 1209, WA	Projekt auf den Konversionsflächen des Lesum-Parks, fast fertig
6	Steinkamp	16	16	0	1B	B-Plan 354, WA	Wohnungsbau in zweiter Reihe auf nicht genutzten Schulerweiterungsflächen, im Bau „L“
7	An Woldes Wiese (Billungstraße)	45	18	27	2A	B-Plan 935A, B-Plan neu 1274 (WA) im Verfahren	Nachfolgenutzung von Gärtnereiflächen nahe Knoop's Park mit hochwertigen Wohnungsangeboten „L“
8	Ortsamt Lesum, städt. Grundstück	30	0	30	3A	B-Plan 399 Gemeinbedarf, B-Plan erforderlich	Bestandsentwicklung in Immobilie mit vormaliger öffentlicher Nutzung „L“
9	An der Burger Brücke / Lesumufer	10	0	10	3A	V+E-Plan 48 MI	Arrondierung der Wohnungsbaustrukturen am Lesumufer nahe der Heerstraßenbrücke, fast fertig

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	An Rauchs Gut	40	20	20	2A	B-Plan 361, B-Plan Änderung nötig	Bestandsentwicklung mit verschiedenen Bautypologien in integrierter Wohnlage nahe Jacobs-Universität „L“
11	Alte Molkerei	50	20	30	3B	B-Plan 1234, MI, WA, B-Plan erforderlich	Nachnutzung der Flächen und Gebäude der alten Molkerei mit kostengünstigen und urbanen Wohnungsangeboten, auch ergänzende kleinere gewerbliche Einheiten denkbar. Prüfauftrag über die Machbarkeit wirtschaftlichen Wohnungsbaus läuft.
12	Am Burger See	30	30	0	1B	B-Plan erforderlich	Individuelle Wohnbauflächen in Burg-Grambke „L“
13	Grambkermoor	20	20	0	1B	B-Plan erforderlich	Individuelle Wohnbauflächen in Burg-Grambke in ruhiger Lage „L“
14	Grönlandstraße	60	30	30	2B	B-Plan 348A, GE B-Plan 1270 Planaufstellung	Größere Wohnungsbaufäche in Grambke mit gemischten Wohnbautypologien „L“
15	Am Geestkamp Städtische Fläche	100	20	80	3B	B-Plan 1208, WA	Gemischtes Angebot von Wohntypologien auf größerer Entwicklungsfläche „L“
16	Marßel	30	20	10	2B	B-Plan 937 Planaufstellung	Optionale Wohnbauflächen in Marßel in zweiter Reihe „L“
17	Am Rastplatz	30	0	30	1B	B-Plan erforderlich	Nachnutzung einer Übergangswohnanlage für Flüchtlinge
		691	260	431			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

## Stadtteil Vegesack



### Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	33.466
Fläche:	1.191,8 ha
Einwohner / km <sup>2</sup> :	2.808
Durchschnittsalter:	45,6 Jahre
Haushalte:	17.472
Ø Haushaltgröße:	1,90 Einwohner

### Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	598
- in Einfamilienhäusern:	197
- in Mehrfamilienhäusern:	401

### 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 Nord 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 Mittelzentrum zu halten. Der Stadtteil verfügt über eine Fährverbindung nach Lemwerder.

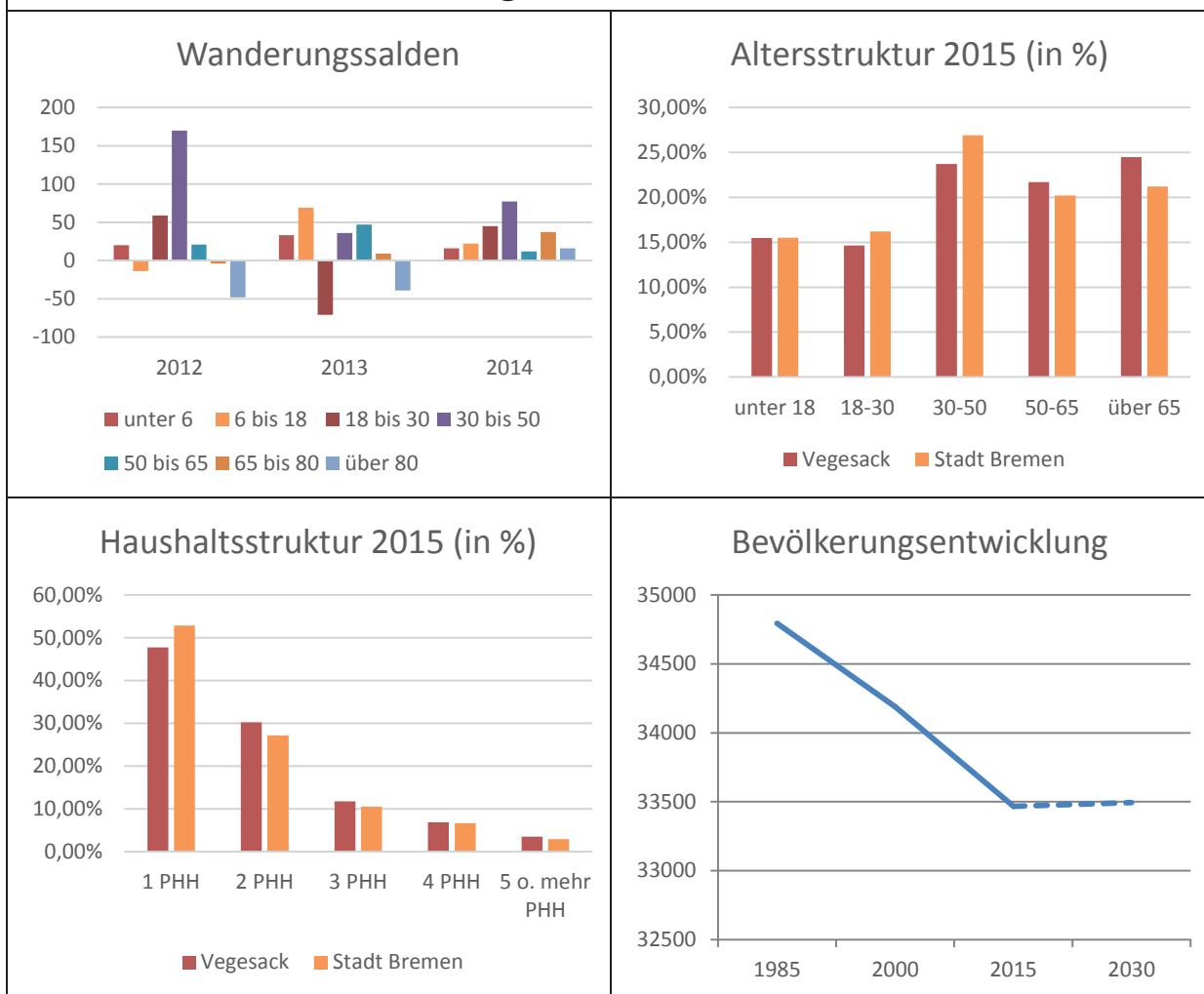
### Entwicklung

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

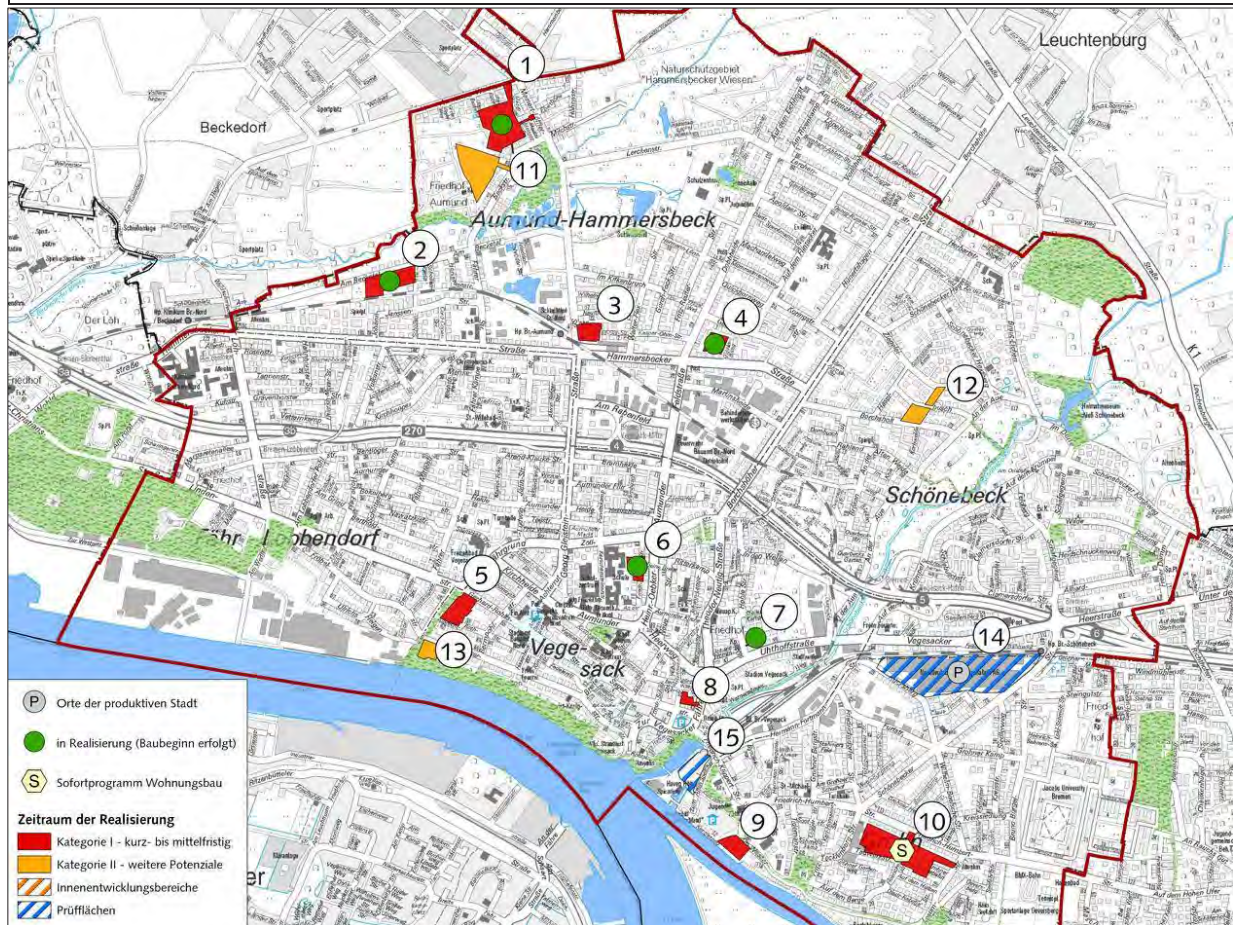
Es überwiegen kurz- bis mittelfristige Wohnbauprojekte wie z. B. Aumunder Wiesen und Tauwerksquartier, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Mit dem Projekt Grohner Wandplatten verfügt der Stadtteil über perspektivisches Wohnbaupotenzial. Langfristig bieten sich aber auch durch die Umgestaltung des 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 I	44	44	0	1A	B-Plan 1247, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Aumund in Ortsrandlage, fast fertig
2	Am Becketal	23	23	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	Middenmang	20	20	0	1B	B-Plan 951, WA, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Aumund in integrierter Lage
5	Hartmann-Stift	40	0	40	3B	B-Plan 911, Krankenhaus, B-Plan erforderlich	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten „L“
6	Kleine Breite	20	10	10	2A	V+E-Plan 101, WA	Wohnangebote mit gemischten Bautypologien in zentraler Lage, fast fertig „L“
7	Gärdeshof	10	0	10	3A	V+E_plan 104, WR	Baulückenschließung in zweiter Reihe „L“
8	Alte Hafenstraße / Möbelhaus	16	0	16	3B	B-Plan 950, MK	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten
9	Am Wasser	40	0	40	3A	B-Plan 1218, WA	Hochwertige Wohnangebote in Wasserlage zur Lesum „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Tauwerkquartier 	105	60	45	2A	B-Plan 1243 im Verfahren	Großflächige Entwicklung von Wohnangeboten mit gemischten Bautypologien
11	Aumunder Wiesen II	30	30	0	1A	B-Plan 907, Friedhof, B-Plan erforderlich	Möglicher zweiter Bauabschnitt für Reihenhaus- und Einfamilienhausangebote „L“
12	Haselbusch	10	10	0	1A	B-Plan 355, WR	Einfamilienhausangebote in integrierter Lage „L“
13	Weserstraße	30	0	30	1A	B-Plan 1550 im Verfahren	Entwicklung unter Berücksichtigung gewerblicher Umgebung „L“
14	Grohner Wandplatten WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung 	100	0	100	2B	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.
15	Haven Hööv't	100	0	100	3B	B-Plan 1218, MK, B-Plan erforderlich	Weiterentwicklung des Einkaufszentrum, u. a. durch Wohnungsangebote
		598	197	401			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



**Beschreibung**

Der Stadtteil Blumenthal besteht aus den Ortsteilen Blumenthal, Rekum, 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.

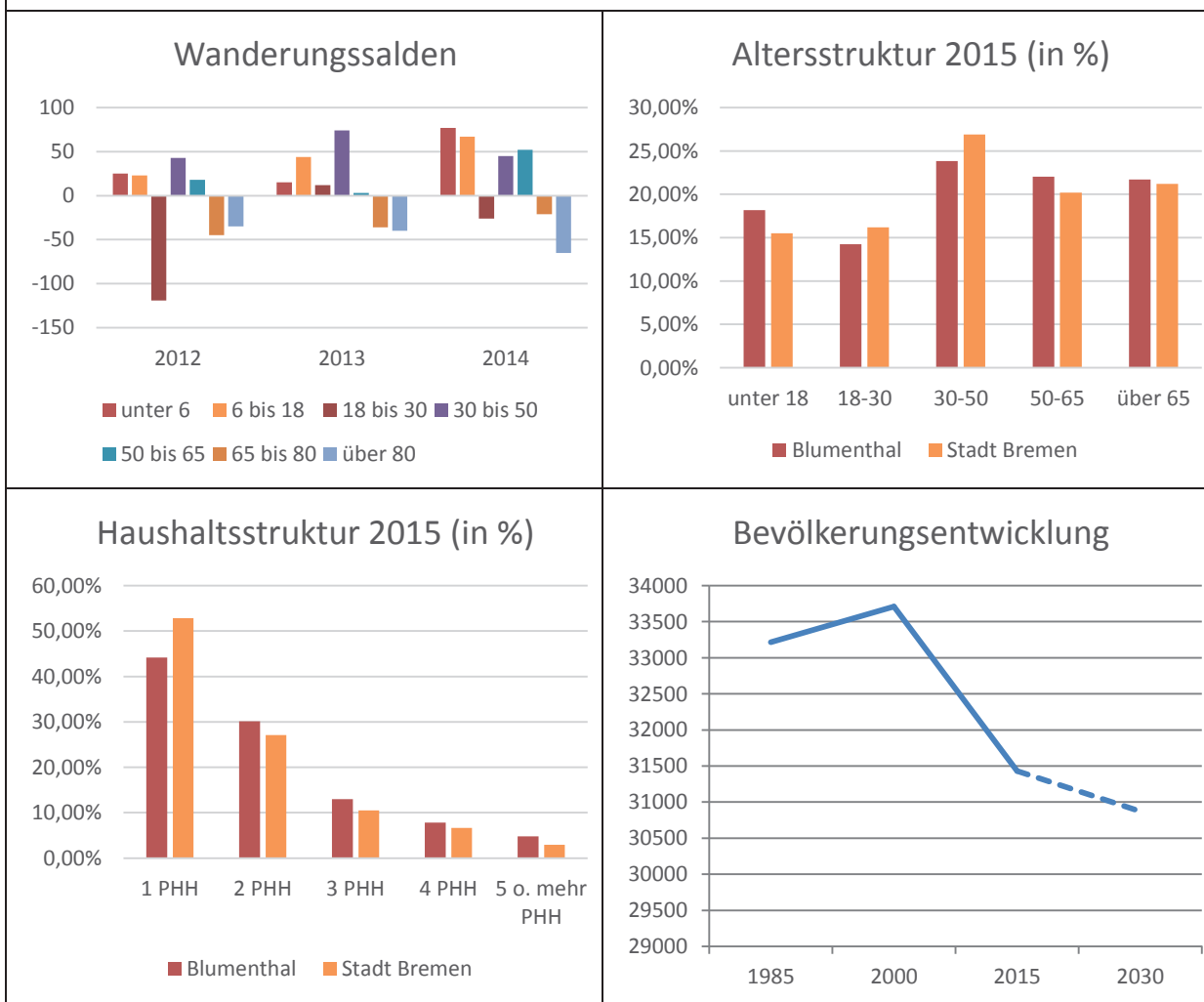
**Entwicklung**

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. Die Bevölkerungsprognose geht von einem leichten Rückgang der Bevölkerung aus.

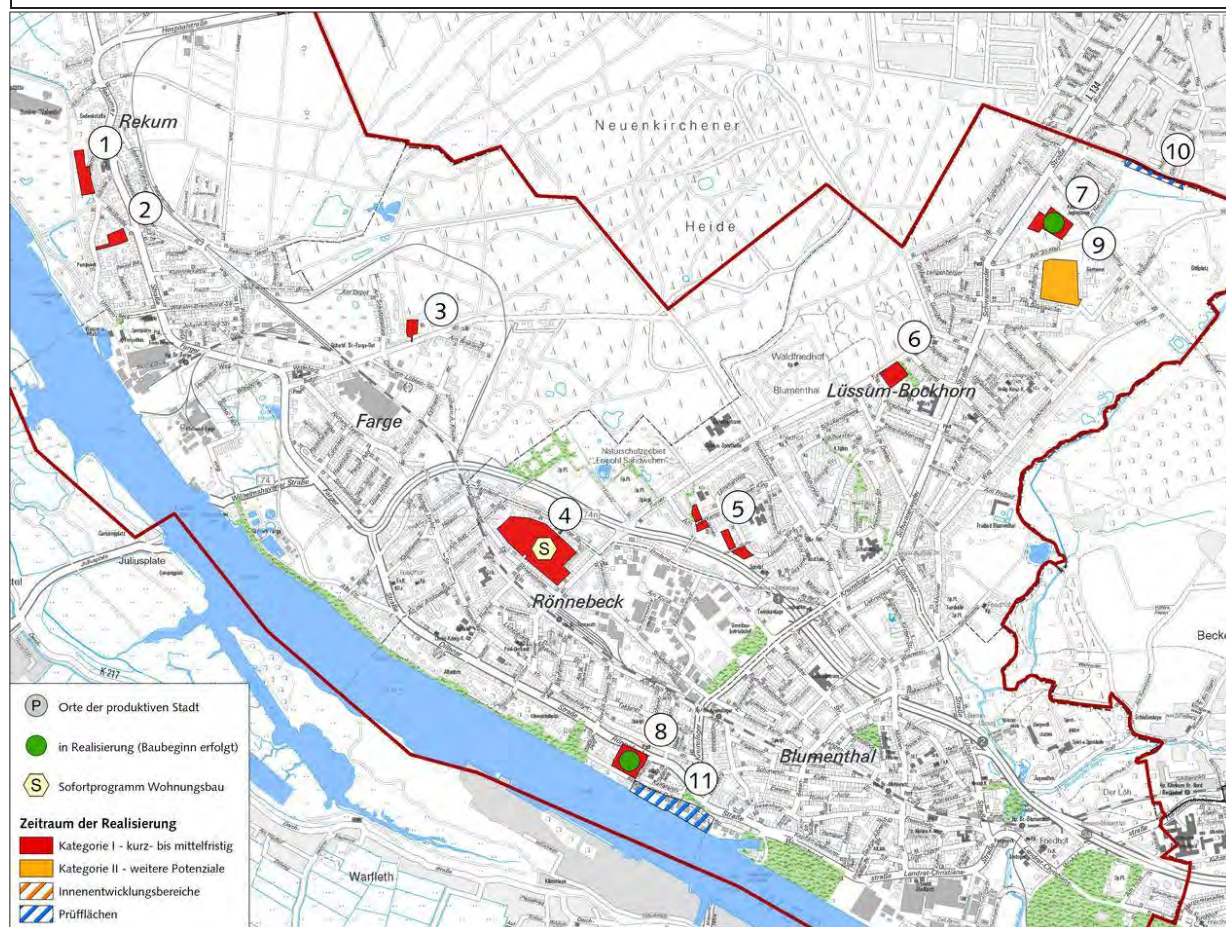
**Potenziale**




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 EFH	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 	145	45	100	2B	B-Plan 366, Planaufstellung	Große Wohnbaufläche in Rönnebeck, gemischte Bautypologien möglich „L“
5	Grünes Band Lüssum	25	25	0	1B	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 	49	49	0	1B	B-Plan 394, WA	Umnutzung einer Fläche in Weserlage, Reihenhäuser, aber auch dichtere Wohnformen möglich, fast fertig „L“
9	Am Bodden / Süd	50	50	0	1B	B-Plan 946b, Planaufstellung	Einfamilienhausgebiet „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Wölpsche / An der Landesgrenze	10	10	0	1B	B-Plan erforderlich	Erschlossene Flächen entlang der Straße „An der Landesgrenze“ „L“
11	Rönnebecker Weserufer  WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	100	50	50	3B	B-Plan 311, Grünfläche B-Plan 1229 Planaufstellung; Derzeit Machbarkeitsstudie ob möglich	Bestandsentwicklung des bisherigen Gewerbestandorts mit zusätzlichen Wohnangeboten; ggf. Machbarkeitsstudie erforderlich. WE bislang nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung
		505	355	150			„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](http://www.bau.bremen.de)