

Bebauungsplan 1580 und 18. FNP-Änderung

„Kämmerei-Quartier“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, 07.10.2025
(§ 3 Abs. 1 BauGB)



Vorstellung Akteure

Planverfahren

Plangebiet

Anlass und Ziele

Städtebaulicher Rahmenplan

Vorentwurf Bebauungsplan + Übersicht Gutachten

Verfahrensstelle

Fachbereich 02 Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)
Ansprechpartnerinnen: Merle Tönsmeyer, Andrea Heilmann

Planungsbüro

BPW Stadtplanung, Bremen

Ansprechpartnerinnen: Nicole Braun, Maja Fischer-Benzenberg

Beteiligte Ressorts und Stellen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung (SBMS)

Die Senatorin für Kinder und Bildung (SKB)

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und
Transformation (SWHT)

Immobilien Bremen (IB)

Bildungsbau Bremen GmbH & Co. KG (BiBau)

Wirtschaftsförderung Bremen (WFB)

Rahmenplan Bildungs- und Gewerbecampus (2024)



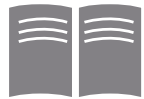
**Aufstellungsbeschluss
B-Plan 1580 + 18. FNP-
Änderung (2019/2024)**



**Frühzeitige
Behördenbeteiligung**
bis 11.04.2025



**Vorstellung Beirat /
Einwohnerversammlung**
(07.10.2025)



Fachplanungen/-gutachten

Vorentwurf

Entwurf Plan, Begründung + Umweltbericht

**Vorgezogene
Behördenbeteiligung**



**Beschluss Veröffentlichung
Baudeputation**



**Beteiligung
der Öffentlichkeit**

**Beteiligung Behörden +
Beirat**

Abwägung der
eingebrachten Belange

Entwurf

Plan mit Begründung und Umweltbericht



Beschluss durch
Baudeputation

Beschluss durch Senat

**Satzungsbeschluss durch
Stadtbürgerschaft**

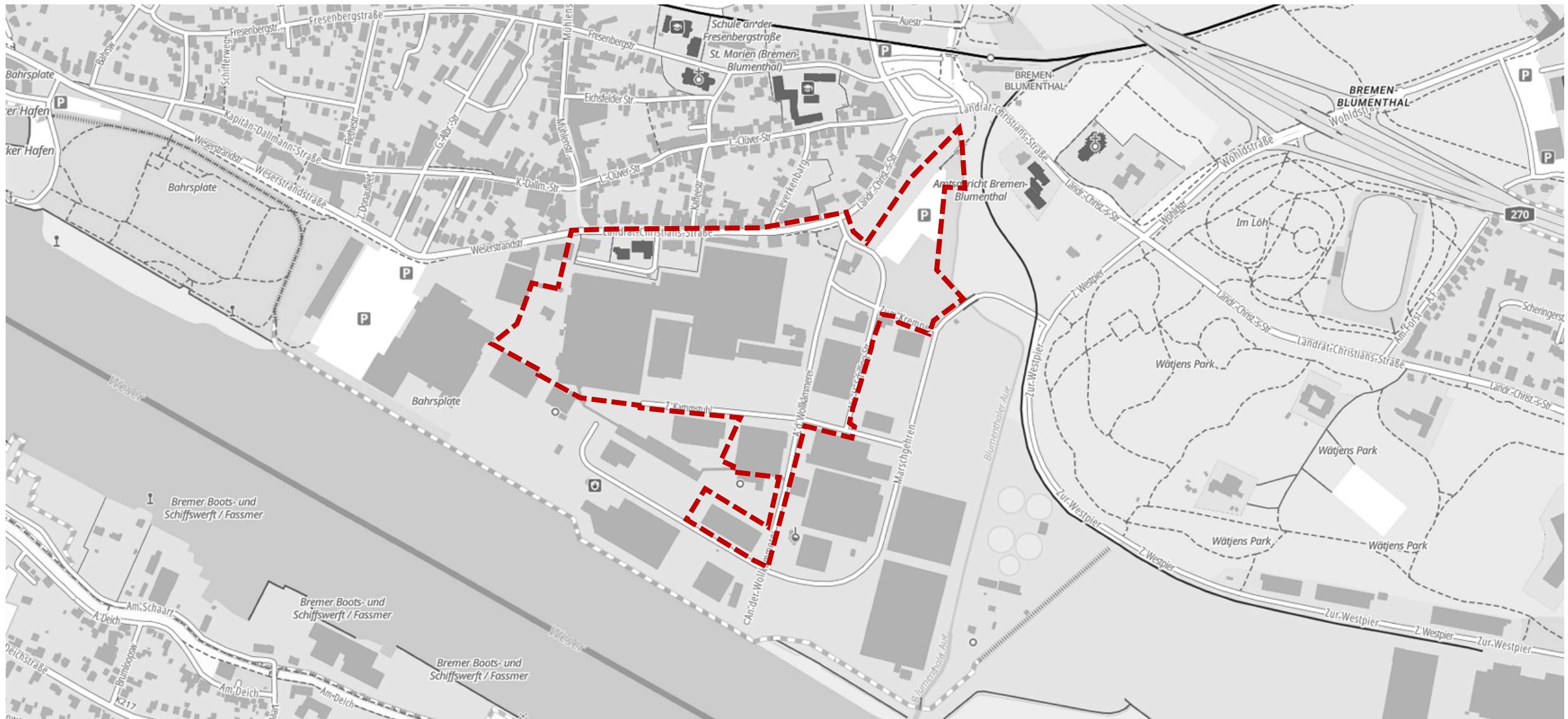


**Rechtskraft mit
öffentl. Bekanntmachung**

Beschluss

Aufstellung im Regelverfahren nach §§ 2ff. BauGB

- Inkl. **Umweltprüfung und Umweltbericht**
→ zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern
- Neue **Eingriffe in Natur und Landschaft** sind zu bilanzieren und ggf. zu kompensieren
→ Gegenüberstellung neue Eingriffe nach B-Plan 1580 zu nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Eingriffen



Lageplan

Bremen Nord

Quelle: Geoinformation Bremen 2025

Plangebiet

BPW Stadtplanung



Luftbild

Quelle: Geoinformation Bremen 2025

Plangebiet

BPW Stadtplanung

Eindrücke vom Kämmerei-Quartier



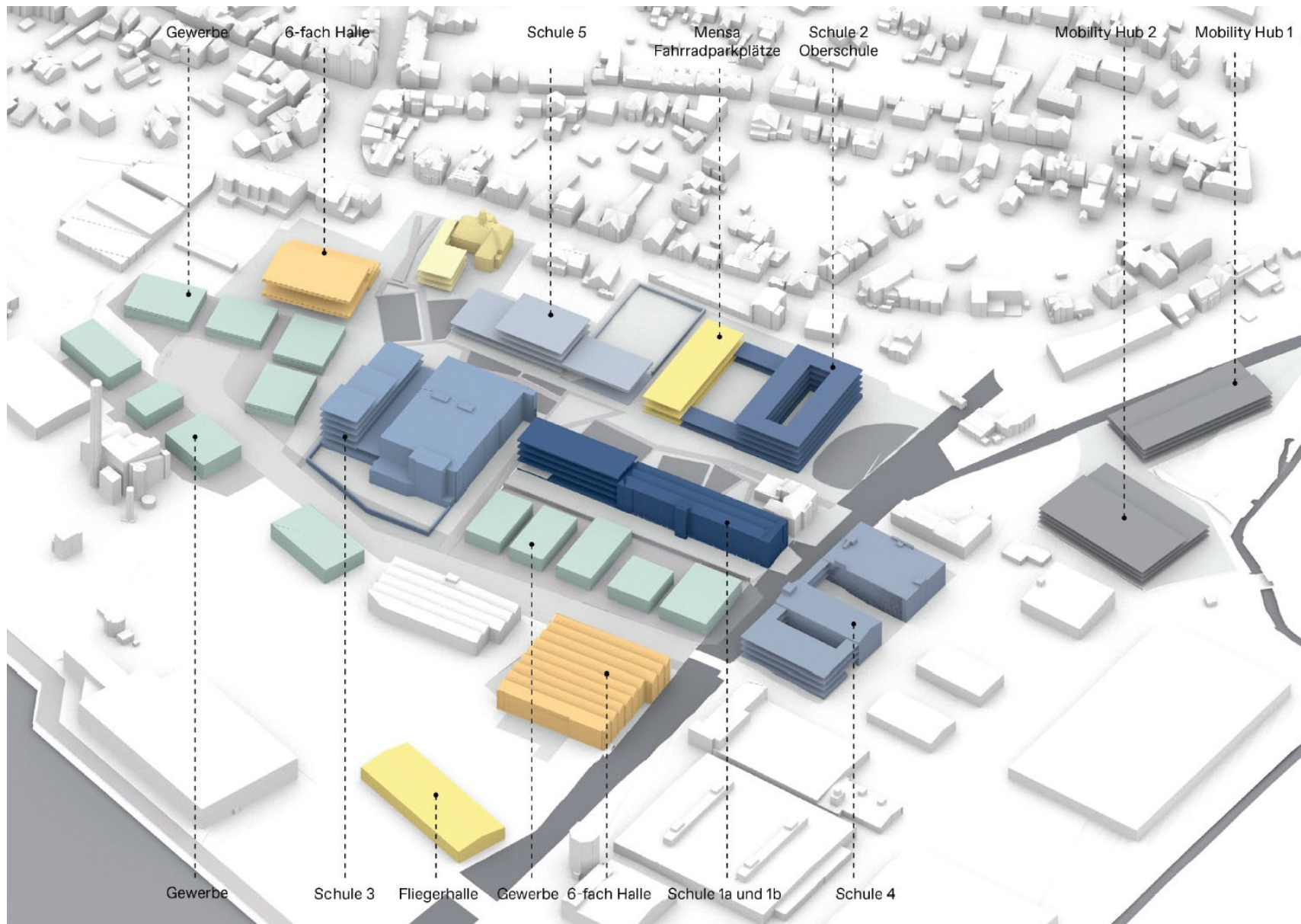
Fotos aus dem Plangebiet



Quelle: DeZwarteHond, Rahmenplan

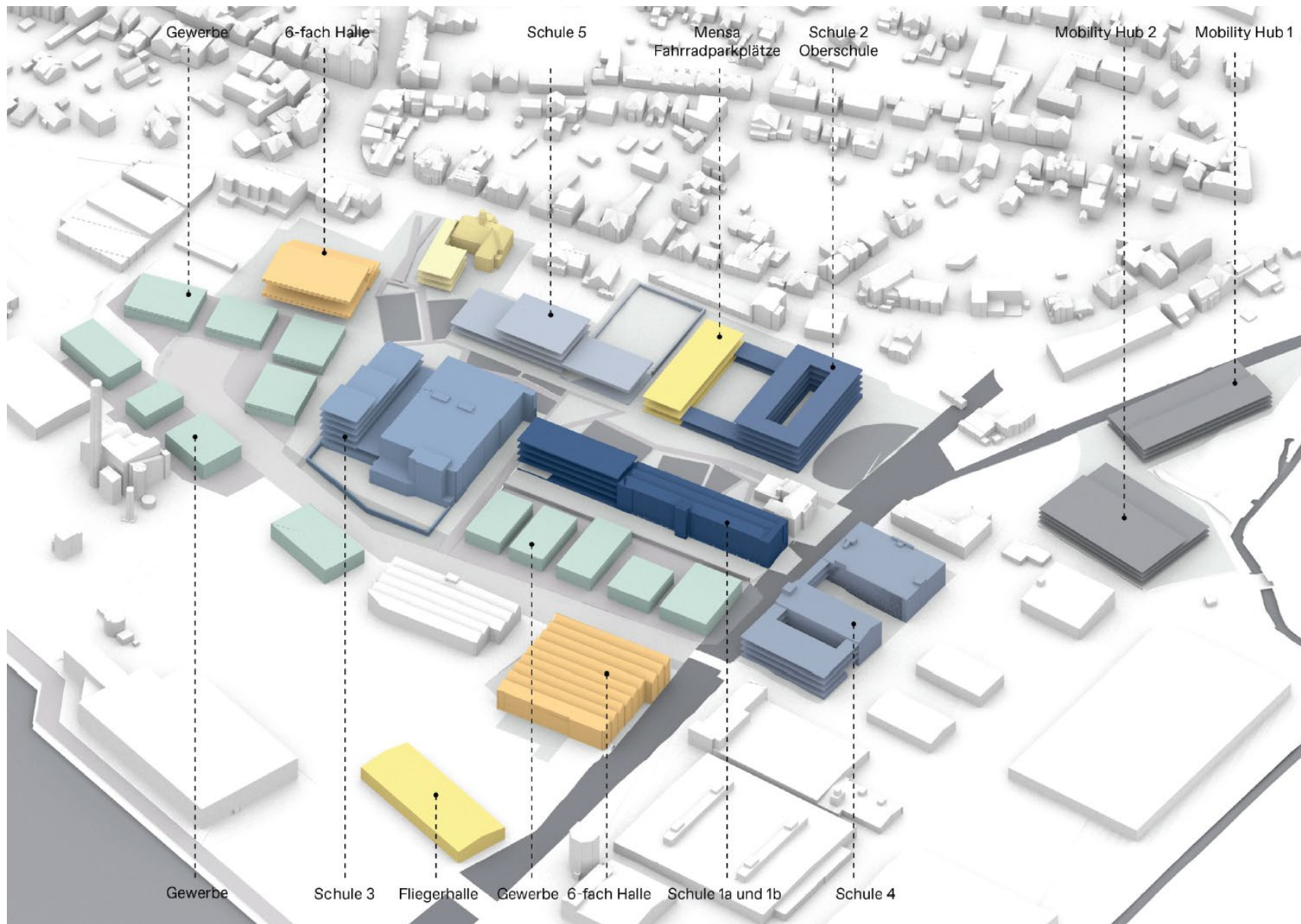
Plangebiet

Städtebauliches Konzept



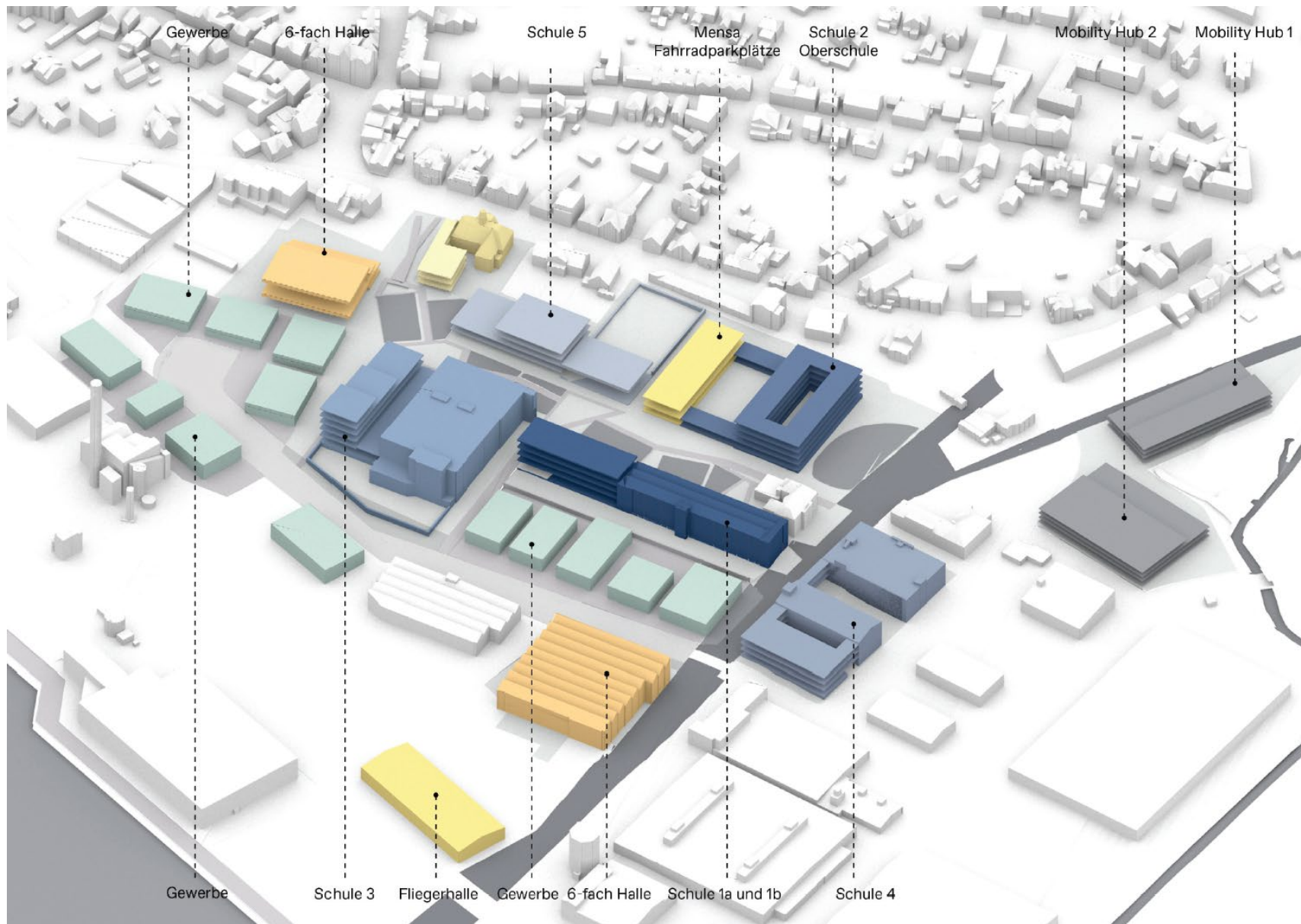
- Im Plangebiet soll ein **neuer Bildungs- und Gewerbecampus** mit einer **attraktiven Mischung von Bildungseinrichtungen mit kleinen und mittelständischen Handwerks- und Unternehmensnutzungen** entstehen.
- Grundlage ist der **städtebauliche Rahmenplan** der Büros de Zwarte Hond und chora blau aus 2024.
- Bildungseinrichtungen aus den umliegenden Stadtteilen sollen perspektivisch auf einem **gemeinsamen Campus im neuen Kammerei-Quartier** zusammengeführt werden (fünf Berufsschulen und eine neue Oberschule).

Städtebaulicher Rahmenplan (Stand 2024)



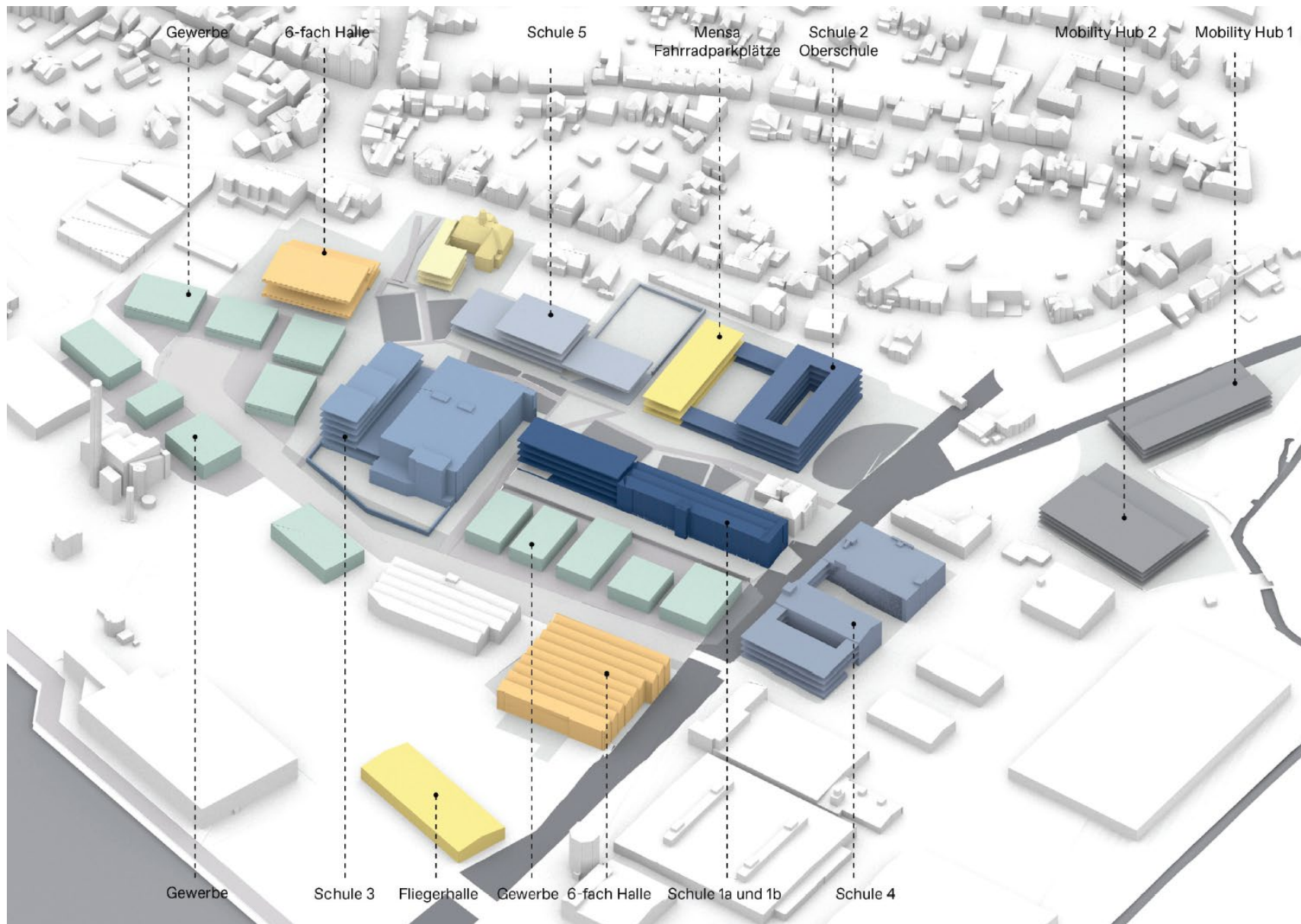
- Das Zusammenspiel der Bildungs- und Gewerbenutzungen in einem Quartier soll dazu führen, dass alle **gegenseitig voneinander lernen** und profitieren können. **Fachkräfte** können in den Berufsschulen ausgebildet und in den Gewerbebetrieben angestellt werden. Durch **gemeinsame Bedarfe** können Flächen doppelt genutzt und bessere Angebote geschaffen werden.
- Im Zentrum soll eine neue **Campus-Achse** mit **attraktiven und vielfältigen gemeinschaftlichen Sport-, Veranstaltungs- und Freiflächen** für die Bildungseinrichtungen entstehen.

Städtebaulicher Rahmenplan (Stand 2024)



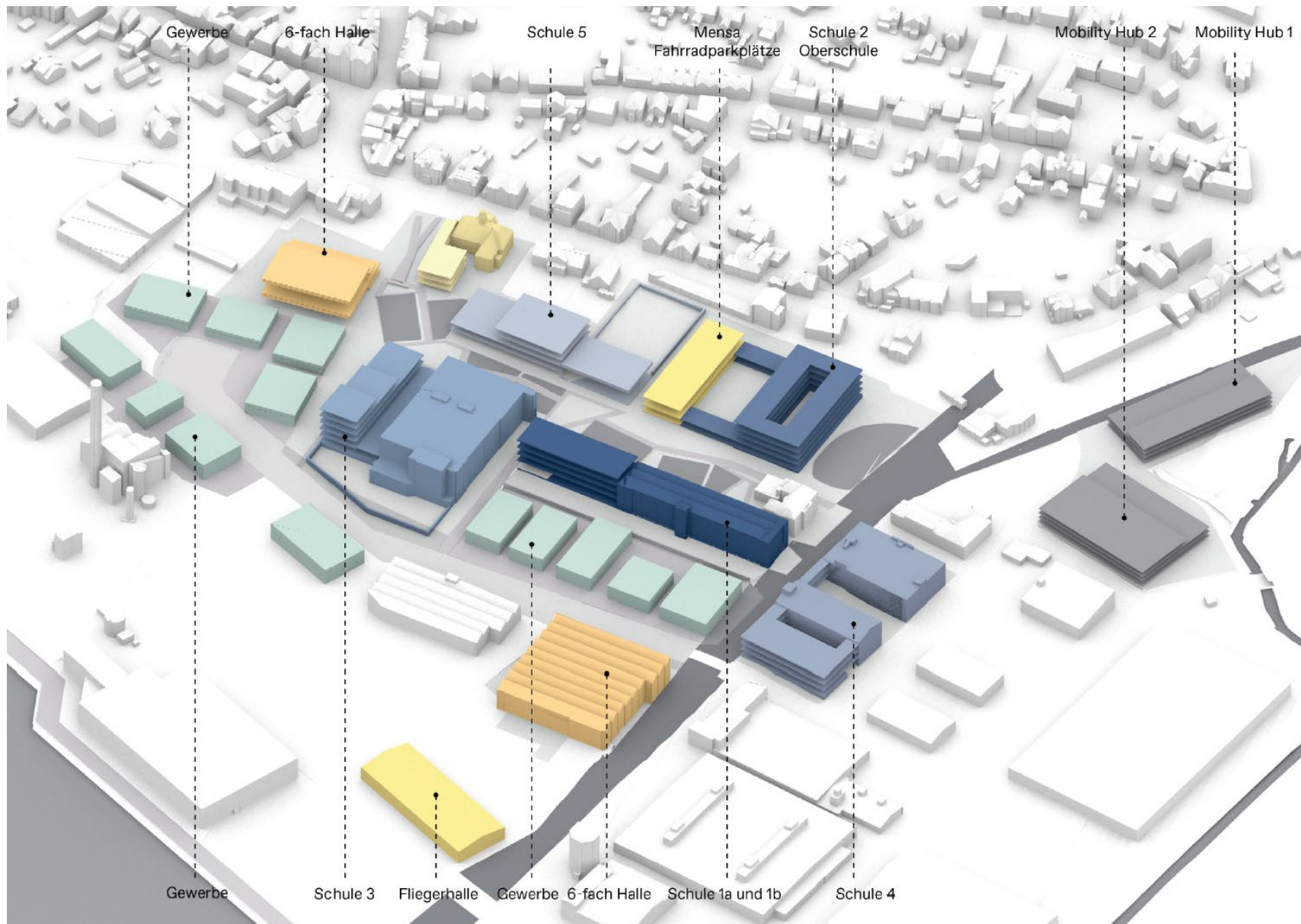
- Der neue Bildungs- und Gewerbecampus soll an das **Stadtteilzentrum Blumenthal** angebunden und das Kämmerei-Quartier für den Stadtteil geöffnet und erlebbar werden. Mit einer hohen Frequentierung durch Schüler:innen und Lehrpersonal wird das Stadtteilzentrum **belebt** und dessen **Standortqualität verbessert**.
- Das **historische Rathaus Blumenthal** soll mit neuen öffentlichen Nutzungen **wiederbelebt** und um einen Anbau ergänzt werden. Es ist ein **wichtiges Scharnier** zwischen dem neuen Kämmerei-Quartier und dem Blumenthaler Zentrum.

Städtebaulicher Rahmenplan (Stand 2024)



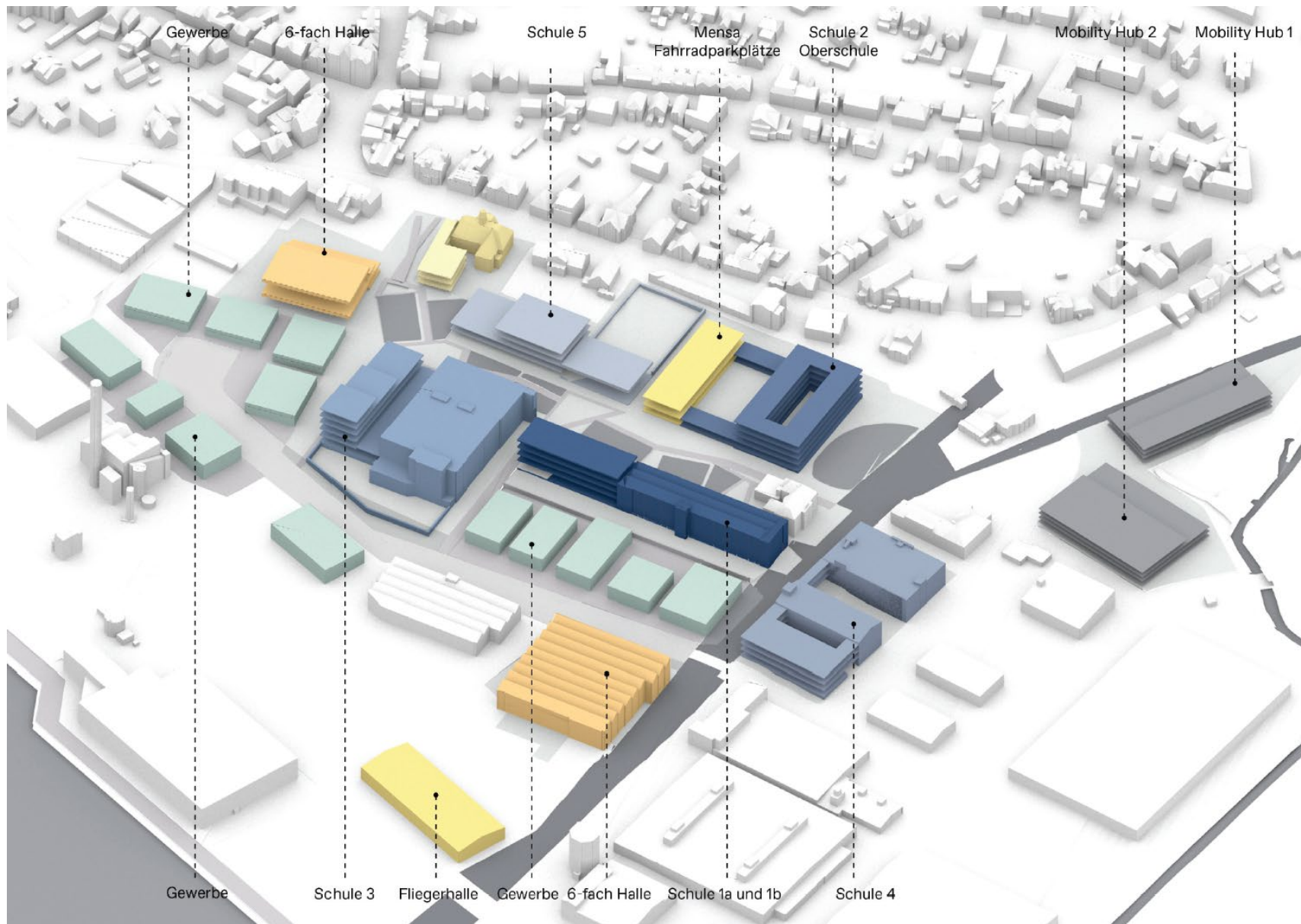
- Der Bildungscampus soll **weitgehend autofrei** werden mit Vorrang für den Fuß- und Radverkehr.
- Kfz-Stellplätze sollen in **zwei Mobilitätshäusern** am östlichen Rand des Plangebiets untergebracht werden.
- Es ist eine **gute Durchwegung und Vernetzung** des Bildungs- und Gewerbecampus mit der Umgebung vorgesehen (Stadtteilzentrum, Bahnhof Blumenthal, Grün- und Parkflächen, Nahversorgungszentrum).

Städtebaulicher Rahmenplan (Stand 2024)



- Im Übergang zu den Gewerbeflächen des ehemaligen BWK-Geländes werden **Flächen für gewerbliche Ansiedlungen** vorgesehen.
- Es entstehen in unterschiedlichen Baufeldern **Angebote insbesondere für die Ansiedlung von mittelständischen Handwerks- und Unternehmensnutzungen**, aus denen sich **Synergien** mit den Bildungseinrichtungen ergeben.
- Somit erfolgt eine **Staffelung** der Bereiche von Süd nach Nord von neuen gewerblichen Flächen, Berufsschulen und einer neuen Oberschule.

Städtebaulicher Rahmenplan (Stand 2024)



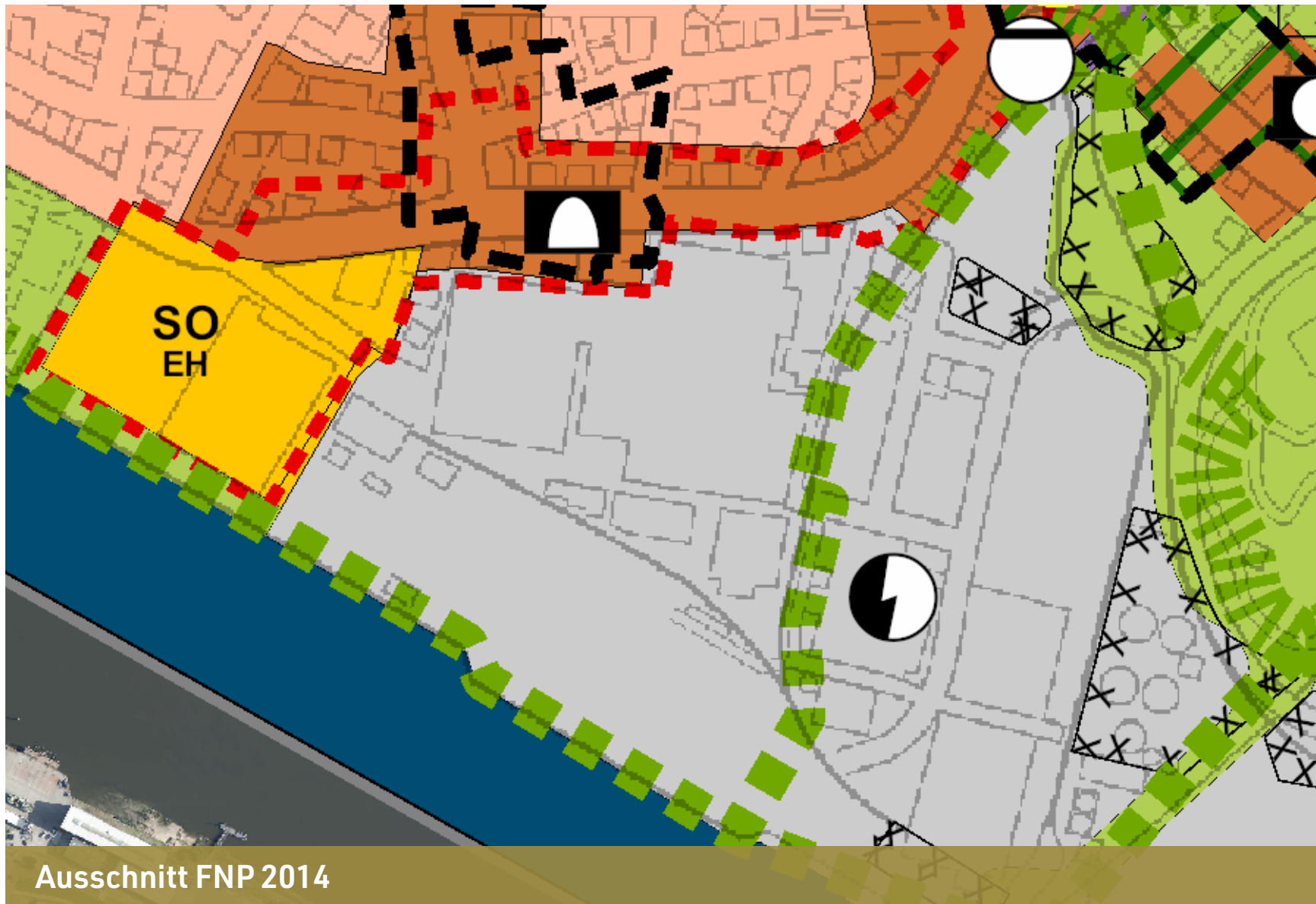
- Die **Erschließung der Gewerbeflächen** erfolgt über die Nicolaus-H.-Schilling-Straße und die Straße Zum Kammstuhl, die nach Westen noch weiter ausgebaut werden soll.

Städtebaulicher Rahmenplan (Stand 2024)



- Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung an der historischen Achse und der neuen Campus-Achse
- Erhalt der übrigen Bebauung im Plangebiet
- Erhalt der historischen Achse
- Erhalt der Straße Zum Kammstuhl und Verlängerung Richtung Westen
- Schaffung neuer Wegeverbindungen für eine gute Durchwegung

Planungsrecht



Ausschnitt FNP 2014

Der geltende FNP enthält für das Plangebiet die folgenden Darstellungen:

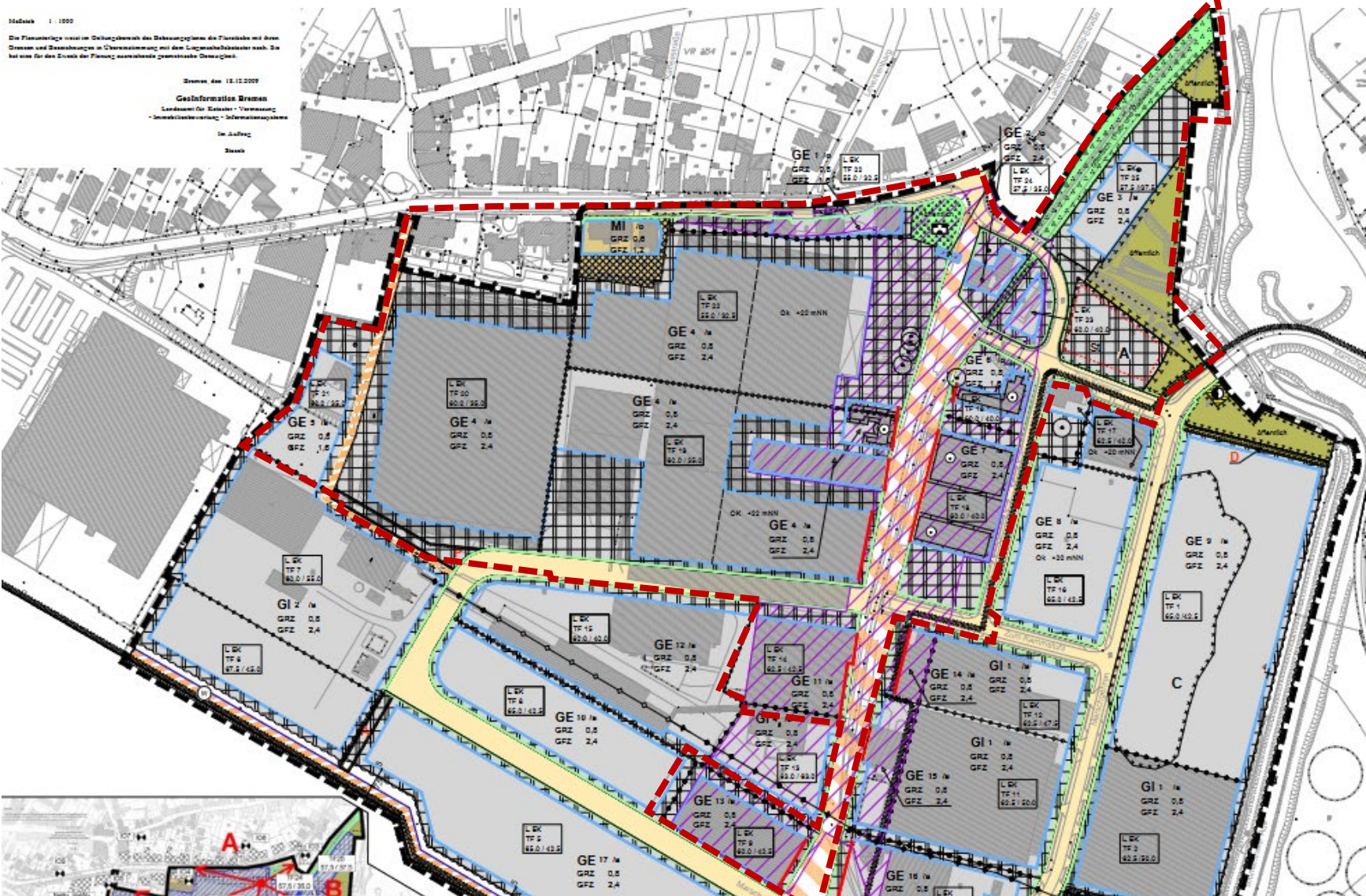
- **Im Wesentlichen Gewerbliche Baufläche**
- **Gemischte Baufläche entlang der Landrat-Christians-Straße**
- **geplante Grünverbindung entlang der historischen Achse „An der Wollkämmerei“**
- **Signatur „Zentrale Gebäude und Einrichtungen“ für das ehemalige Rathaus**
- **Kennzeichnung von Altablagerungen**



Ausschnitt FNP 2014 (Änderungsbereich 18. FNP-Änderung in blau abgegrenzt)

Für die Entwicklung des geplanten Bildungs- und Gewerbecampus eine Änderung des FNP erforderlich

→ Parallel zum B-Planverfahren erfolgt die **18. Änderung des Flächennutzungsplan Bremen**

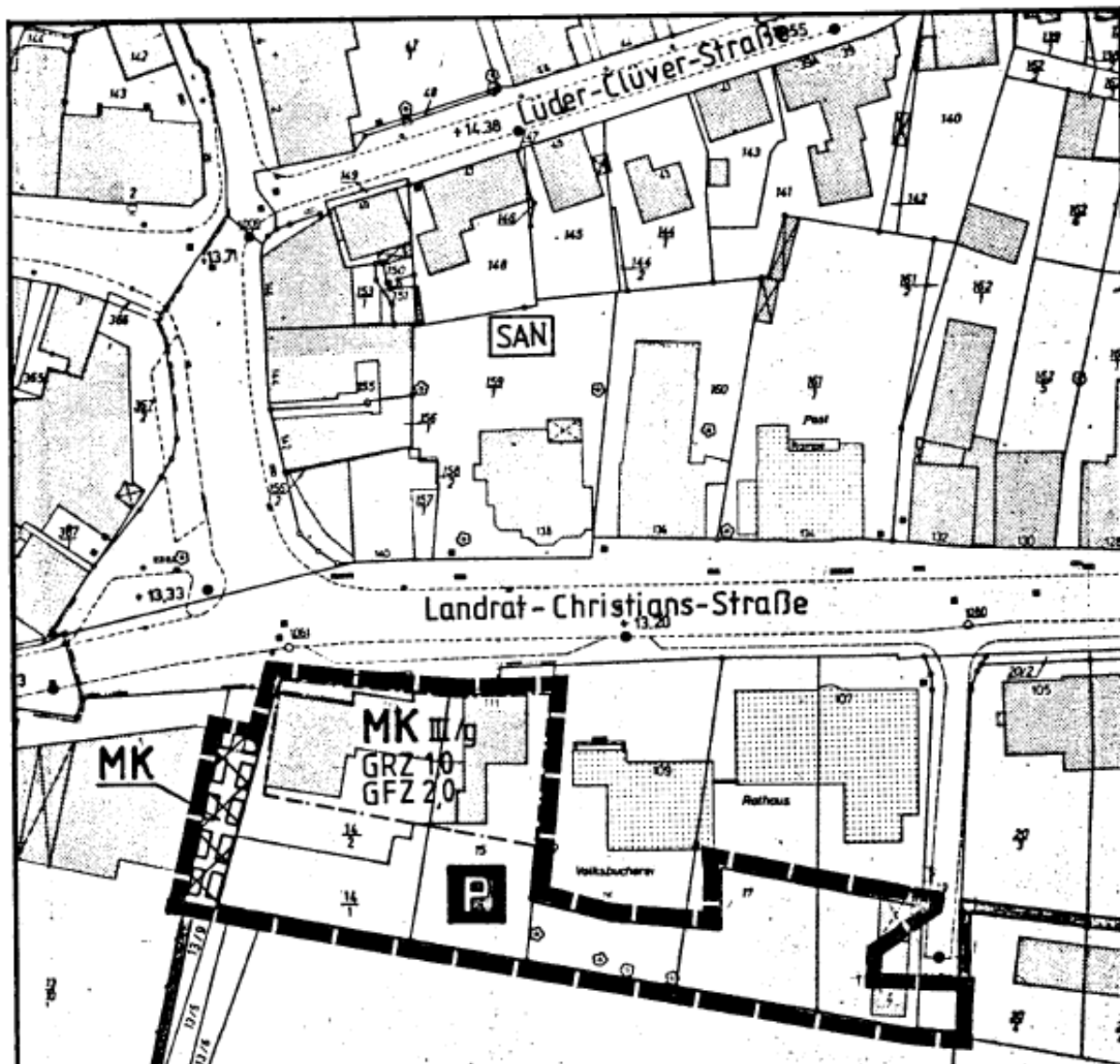


B-Plan 1288 (2014, Auszug)

Für das Plangebiet gilt überwiegend der B-Plan 1288 aus dem Jahr 2014 mit folgenden Festsetzungen für das Plangebiet:

- Überwiegend Gewerbegebiet mit zulässigen Lärmemissionskontingenten für verschiedene Teilbereiche des Gebiets
- Mischgebiet an der Landrat-Christians-Straße
- Öffentliche Grünflächen im Norden und Osten, teils als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)
- Verkehrsflächen
- Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz
- Kennzeichnung von Bodenverunreinigungen

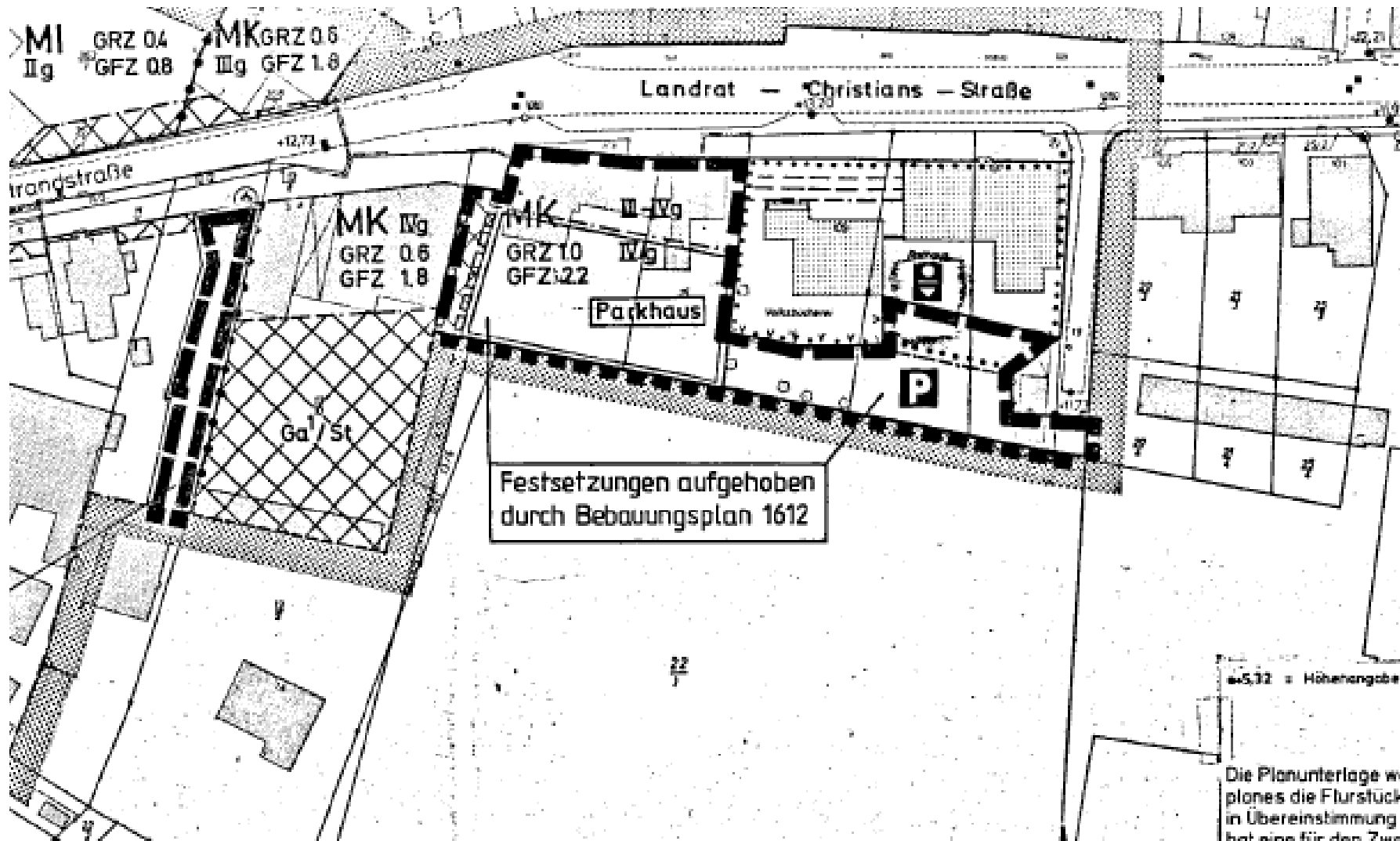
Planungsrecht – Geltende B-Pläne



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
-  Kerngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- III Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BAUWEISE, BAUGRENZE
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
-  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche
-  Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Nutzer der öffentlichen Parkfläche.

B-Plan 1612 (1986, Auszug)



Der B-Plan 959 aus dem Jahr 1982 setzt für die Landrat-Christians-Straße Nr. 107 und Nr. 109 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Bücherei fest.

B-Plan 959 (1982, Auszug)

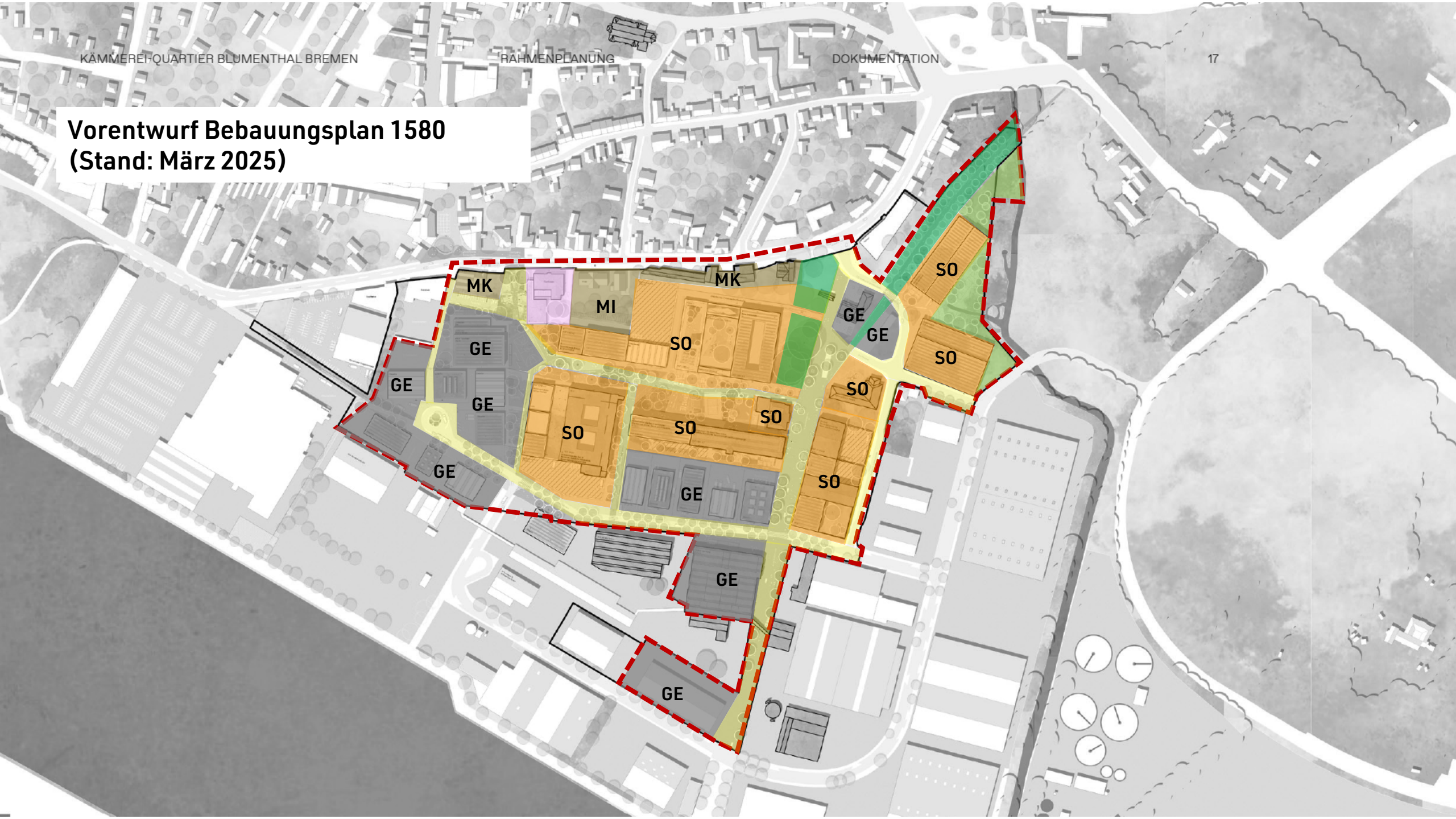
Planungsrecht – Geltende B-Pläne

B-Plan-Vorentwurf

Rahmenplan Kämmererei-Quartier



Vorentwurf Bebauungsplan 1580 (Stand: März 2025)



Gutachten + Fachplanungen

- Verkehrsuntersuchung, Mobilitätsgutachten
- Erschließungskonzept
- Hydraulisches Gutachten, Entwässerungskonzept, inkl. Starkregenvorsorge
- Schalltechnische Untersuchung
- weitere Emissionen (Gerüche etc.)
- Ggf. vertiefende Altlastenuntersuchungen (Versickerungsflächen, Freiflächen, Schulhöfe)
- Biotoptypenkartierung
- Potenzialabschätzung Artenschutz
- Energiekonzept, Wärmeversorgung

Rückfragen

Anmerkungen

Hinweise

