

Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

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

Sachstand zum Gesamtkonzept für den Entwicklungsbereich Vorderes Woltmershausen

Anlass des Berichtes

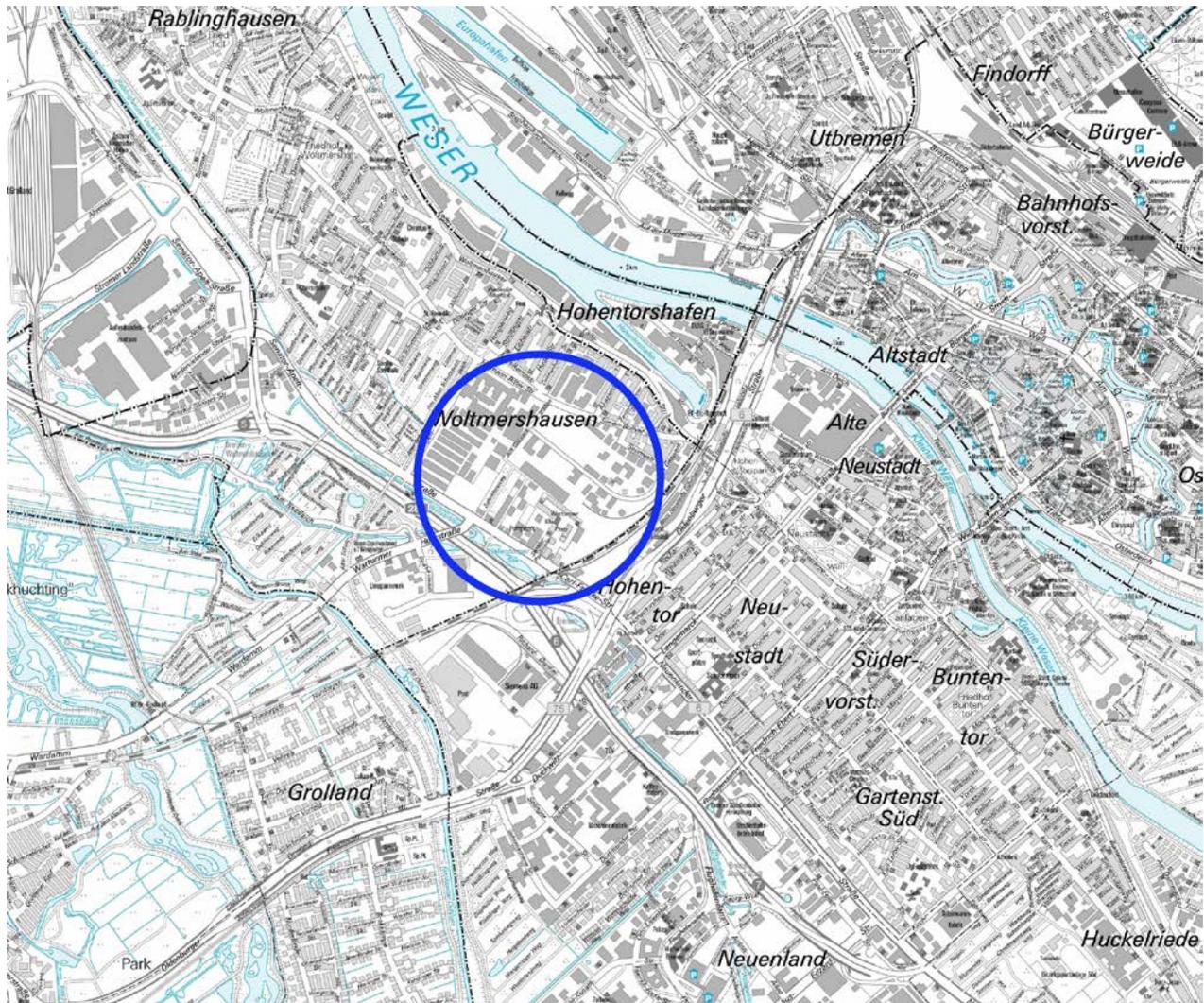
Die Deputierte Anja Schiemann (Fraktion SPD) bittet um einen schriftlichen Bericht zum Gesamtkonzept für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Vorderes Woltmershausen“.

Im Flächennutzungsplan Bremen vom Dezember 2014 wird der Bereich „Vorderes Woltmershausen“ südlich der Simon-Bolivar-Straße und der Hermann-Ritter-Straße als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Plans ausgenommen. Grundsätzliches Ziel ist es laut Begründung zum Flächennutzungsplan Dezember 2014, den innenstadtnahen Eingangsbereich von Woltmershausen, der heute in Teilen brachliegt oder ungenutzt ist, hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu öffnen. So sollen eine Modernisierung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen ebenso wie auch Wohnnutzungen möglich werden.

Sie möchte insbesondere wissen, wann mit der Entwicklung, Aufstellung und Veröffentlichung des in der Begründung zum Flächennutzungsplan 2014 angekündigten und von der Stadtgemeinde Bremen „zeitnah“ zu erstellenden Gesamtkonzepts für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Vorderes Woltmershausen“ und einer daraus abgeleitete Darstellung in einem nachfolgenden Verfahren – d.h. mit einer Planaufstellung bzw. einem Bebauungsplan - zu rechnen ist.

Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:

Der südöstliche Bereich von Woltmershausen bietet aufgrund seiner Lage, Größe und Einbindung in die Verkehrsinfrastruktur große Potenziale für die gesamtstädtische Entwicklung von Bremen. Historisch und bis heute ist der Bereich „Vorderes Woltmershausen“ hauptsächlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt, in einigen Teilbereichen am Rand auch durch Wohnen. Große Flächen liegen aber brach oder werden sichtlich untergenutzt. Dieses ca. 55 ha große Gebiet bildet zugleich eine stadträumliche Zäsur zwischen dem Ortsteil Woltmershausen und der Neustadt. Diese wird noch verstärkt durch die ohnehin beengte Anbindung über Tunnel unter der Oldenburger Bahn und der B 75, aber auch durch die rein gewerbliche Nutzung im Hohentorshafen. Die brachgefallenen Gewerbeflächen behindern die städtische Entwicklung Woltmershausens mit seinen knapp 14.000 Einwohnern (sprichwörtlich: „hinterm Tunnel wohnt man nicht“). Um die Potentiale der Stadt auf dem linken Weserufer mit seiner bevorzugten Lage am Weserufer mit seinen herausragenden Grünanlagen bis hin zum Neustädter Hafen insbesondere für den Wohnungsbau zu heben, müssen deshalb tragfähige Perspektiven für die zukünftige städtebauliche Entwicklung im vorderen Woltmershausen als dem Scharnier zur Gesamtstadt ausgelotet und entwickelt werden.



Lage in der Stadt



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) Bremen 2015 wird fast der gesamte Bereich „Vorderes Woltmershausen“ als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Plans ausgenommen. Für diese Flächen sollen geeignete und im Ergebnis von Grundlagenermittlungen auch mögliche Nutzungsdarstellungen entwickelt werden. Wie in der Begründung zum FNP aufgeführt, ist es das Ziel der Stadt, den innenstadtnahen Eingangsbereich von Woltmershausen hinsichtlich des Nutzungsspektrums zu öffnen. Neben Modernisierungen und Weiterentwicklungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere für stadtteilbezogene Handwerksbetriebe sowie auch für andere kleine und mittlere Betriebe, sollen hinreichende Ansiedlungspotenziale für weitere gewerbliche Nutzungen aber auch für Wohnnutzungen möglich werden.

Auf der verbindlichen Bauleitplanebene setzen heute Bebauungspläne für den westlichen Bereich, d.h. für das ehemalige Brinkmann-Gelände, Gewerbegebiet fest (Bebauungsplan 2115). Für das Quartier an der Senator-Apelt-Straße / Warturmer Platz / Schriefersweg gilt noch der Staffelbau- und Gewerbeplan 0055 aus dem Jahr 1930, der hier für das heutige Wohngebiet Gewerbeklasse I ausweist. Dies entspricht einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet. Für das swb-Gelände und die Grundstücke im Quartier Seumestraße gibt es keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Rahmen der Neukonzeption des Entwicklungsbereichs „Vorderes Woltmershausen“ sind deshalb für Teilbereiche neue Bebauungspläne aufzustellen. Grundlage hierfür soll ein Strukturkonzept mit den Aussagen eines städtebaulichen Rahmenplans sein. Dieser ermöglicht Orientierungen, die Prüfung von Optionen und die Identifikation von Entwicklungsetappen.

Bereits 2014 wurden erste schalltechnische Untersuchungen für den Entwicklungsbereich durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sich vor allem die Flächen im westlichen Bereich für Mischnutzungen eignen könnten.

Bevor ein Strukturkonzept erarbeitet werden kann, sind Informationen zur Bodenbelastung einzuholen, da es im Bereich „Vorderes Woltmershausen“ eine Vielzahl altlastenrelevanter Vornutzungen und Hinweise gibt. Zu nennen sind hier vor allem das ehemalige Gaswerk Woltmershausen und die ehemalige Zigarettenproduktion der Fa. Brinkmann.

In einem ersten Schritt wurden umfangreiche historische Recherchen für die betroffenen Grundstücke durchgeführt, die nun abgeschlossen sind. Die ersten Ergebnisse liegen jetzt vor. Nach Sichtung dieser Recherchen werden in einem nächsten Schritt Boden- und Grundwasseruntersuchungen an den ermittelten Verdachtspunkten erforderlich (orientierende Untersuchungen), um möglichen Nutzungskonflikten nachzugehen. Aufgrund der vielen Einzelgrundstücke und der hohen Altlastenrelevanz, beispielsweise der Gaswerksnutzung, werden die Untersuchungen aufwändig sein.

Zunächst ist die Finanzierung der notwendigen Untersuchungsarbeiten zu klären. Für Ausschreibungen und Beauftragungen sowie die Durchführung der orientierenden Untersuchungen werden voraussichtlich mehr als 12 Monate benötigt. Nach Vorliegen dieser technischen Untersuchungen (frühestens Anfang 2018) werden Aussagen zu notwendigen Sanierungsmaßnahmen bzw. zu Nutzungsoptionen möglich sein. Erfahrungsgemäß werden aber in Teilbereichen weitere vertiefende Untersuchungen erforderlich, um offen gebliebene Punkte zu klären.

Die Aussagen dieser durchzuführenden orientierenden Bodenuntersuchungen stellen eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung des Gesamtareals und seiner Teilbereiche dar. Sie werden das zu entwickelnde Strukturkonzept erheblich beeinflussen. Daher müssen die Ergebnisse dieser Untersuchungen zunächst abgewartet werden, um in einem nachfolgenden Schritt verbindliche Vorschläge für eine Reprogrammierung und für zukünftige Nutzungskonzepte entwickeln zu können.

Im Einzelnen kann das Strukturkonzept für den Entwicklungsbereich „Vorderes Woltmershausen“ folgende Themenfelder umfassen:

– **Entwicklung eines Erschließungskonzeptes**

Neben neuen Erschließungsstrukturen und ihrer Einbindung in das übergeordnete Netz, die im Rahmen des Nutzungsplans zu entwerfen sind, sollen Verknüpfungs- und Wegesysteme zwischen dem Plangebiet und der Nachbarschaft aufgezeigt werden. Hierfür sind ein engeres und ein weiteres Betrachtungsfenster zu bestimmen.

– **Entwicklung eines Nutzungskonzeptes / Standortprofil**

Es soll ein Nutzungsprofil formuliert werden, das dem Bereich ein neues stadtstrukturelles Format und städtebauliches Leitbild gibt. Neben der Neu- und Umstrukturierung des Gebietes soll die Planung auch Impulse für eine Aufwertung des Wohn- und Gewerbestandes Woltmershausen bieten, soweit das die o.a. Grundlagen zulassen.

Mit der Senator-Apelt-Straße, die parallel zur A 281 als wichtigste Verkehrsanbindung eine enge Verknüpfung zu den Gewerbegebieten Warturm, Barkhausenstraße, Reedeich und GVZ (Güterverkehrszentrum) sowie der Airport-Stadt und dem Neustädter Güterbahnhof bildet, bestehen für den Untersuchungsbereich auch Voraussetzungen und Potenziale für teilräumliche verträgliche gewerbliche Entwicklung.

– **Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes**

Die vorhandene, ortsbildprägende Bebauungsstruktur soll durch neue Bebauungskonzepte weiterentwickelt werden. Für „urbanes“ Wohnen sind geeignete Bereiche, ebenso Bautypologien und soziale Gesichtspunkte der Wohnentwicklung zu berücksichtigen.

– **Entwicklung eines Freiraumkonzeptes**

Das neue Stadtquartier ist im Hinblick auf freiraumplanerische Arrondierungen, grünordnerische Gestaltungen und Setzungen zu entwickeln. Öffentliche Plätze und ortsbildprägende Straßenräume sollen dem neuen Quartier einen besonderen, eigenen Charakter geben. Es sind Freiraumvernetzungsstrukturen zu entwickeln, von denen auch die benachbarten Quartiere profitieren können. Aufgrund der Größe und Lage des Gebiets sind davon Grün-, Freiraum- und Umweltbelange berührt.

Weiteres Vorgehen

Neben der Klärung der Finanzierung der Bodenuntersuchung und deren Beauftragung sind Gespräche mit den Eigentümern (swb, Sirius, Ariston usw.) zu führen, um gemeinsame Schritte (Mitwirkungsbereitschaft) zur städtebaulichen Arrondierung des Plangebietes auszuloten.

Parallel hierzu ist zu klären, wie der Planungsprozess für das Gebiet strukturiert werden kann und ob hierfür eine Projektgesellschaft erforderlich sein wird. Darüber hinaus sind Planungsbüros zu beauftragen, die neben einer Bestandsanalyse und Konzeptentwicklung auch Kommunikationsprozesse durchführen.

Eine konkrete Zeitplanung kann erst vorgestellt werden, wenn die Finanzierung der Bodenuntersuchung geklärt ist und Gespräche mit den Eigentümern durchgeführt wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.