

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)  
am 14.12.2017**

**Sachstand zum Gesamtkonzept für das Entwicklungsgebiet  
Vorderes Woltmershausen**

**Anlass des Berichtes**

Die Deputierte Anja Schiemann (Fraktion SPD) bittet um einen schriftlichen Bericht, wie weit der Sachstand hinsichtlich des in seinem Bericht der Verwaltung vom 26.05.2016 angekündigten weiteren Vorgehens für das Entwicklungsgebiet „Vorderes Woltmershausen“ gediehen ist.

1. Liegen Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse der beauftragten Bodenuntersuchungen vor?
2. Mit welchem Ergebnis bzw. Zwischenstand haben Gespräche zur städtebaulichen Arrondierung des Plangebietes mit den Eigentümern (swb, Sirius, Ariston usw.) stattgefunden?
3. Gibt es eine Klärung bzw. ein Zwischenergebnis, wie der Planungsprozess für das Gebiet strukturiert werden kann und wird inzwischen die Gründung einer Projektgesellschaft für erforderlich gehalten?
4. Ist ein Planungsbüro mit der Bestandsanalyse und Konzeptentwicklung sowie der Durchführung der Kommunikationsprozesse beauftragt worden? Wenn ja, liegen erste Planungsergebnisse vor?
5. Liegt mittlerweile ein konkreter Zeitplan für die Erstellung des Gesamtkonzepts für den Entwicklungsbereich Vorderes Woltmershausen vor?

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

Zu Frage 1

Im Jahr 2016 wurden für das Gebiet historische Recherchen durchgeführt. Daraus ergaben sich substantielle Hinweise auf langjährige altlastenrelevante Vornutzungen durch Fabrikanlagen und als Gaswerkstandort. Auf einem Großteil des Gebiets, u.a. auf dem ehemaligen Brinkmann-Gelände sowie auf dem ehemaligen Gaswerksgelände, sind daher weitere orientierende Boden- und zum Teil auch Grundwasseruntersuchungen erforderlich.

Zum konkreten Stand der erforderlichen Boden- und Grundwasseruntersuchungen:

- Die orientierende Bodenuntersuchung des ehemaligen Brinkmann-Geländes wurde 2016 / 17 durchgeführt. Das Gutachten liegt vor.
- Die Untersuchung des ehemaligen Gaswerks-Geländes läuft zurzeit. Die Ergebnisse werden im Frühjahr 2018 erwartet.
- Mit der Durchführung orientierender Untersuchungen auf den restlichen Flächen im Gebiet wurde begonnen, sie sollen im Laufe des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

Umfassende inhaltliche Aussagen zu den Untersuchungsergebnissen und weiteren Untersuchungsnotwendigkeiten werden nach Vorliegen und nach erfolgter Prüfung aller Gutachten möglich sein. Gleiches gilt für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von künftigen Nutzungen.

#### Zu Frage 2

Mit den Eigentümern Ariston Real Estate AG, swb AG und Sirius facilities wurden im August / September 2017 Gespräche geführt. Hierbei ging es darum, die Eigentümer von Beginn an eng in den Planungsprozess einzubinden. Gespräche mit den Grundstückseigentümern an der Seumestraße, am Schriefersweg und Wartumer Platz / Senator-Paulmann-Straße erfolgen im Rahmen des weiteren Planungsprozesses.

Thema der Gespräche war der Austausch über mögliche Nutzungsüberlegungen für das Areal. Als grobe Zielsetzung für die Entwicklung des Bereichs wurde ein gemischt genutztes urbanes Quartiers, die Neuordnung der Flächen für Gewerbe und Produktion unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaften und die Entwicklung neuer Erschließungs- und Freiraumstrukturen sowie die bessere Vernetzung des Quartiers mit den angrenzenden Stadt- und Freiräumen in Woltmershausen und der Neustadt skizziert. Es wurde darüber hinaus verabredet, den Planungsprozess kooperativ zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern zu entwickeln. Der Beirat Woltmershausen wird in diesen Planungsprozess eingebunden.

#### Zu Frage 3

Die weitere Strukturierung des Planungsprozesses erfordert zunächst die Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes / Masterplans unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, der umweltrelevanten Gegebenheiten (z.B. Altlasten, Verkehrslärmimmissionen) und der erhaltenswerten historischen Bausubstanz. Darüber hinaus sind die Bezüge zum Hohentorshafen, in die Neustadt und ins weitere Woltmershausen zu entwickeln.

Erst darauf aufbauend ist eine angemessene Projektstruktur zu entwickeln. Der Planungsprozess soll unter Einbindung der Eigentümer und des Beirates Woltmershausen abgestimmt werden. Derzeit wird das Projekt von einer fachübergreifenden Arbeitsgruppe begleitet, an der neben Vertretern aus dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsressort auch Vertreter des Wirtschaftsressorts sowie der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH teilnehmen.

#### Zu Frage 4

Zurzeit wird die Aufgabenbeschreibung für eine städtebauliche Studie, „Masterplan Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen“, vorbereitet. Das zu beauftragende Büro soll aus einem interdisziplinär besetzten Team aus Stadt-, Verkehrs und Freiraumplanern bzw. -planerinnen bestehen. Die Vorlage erster Planentwürfe wird für Herbst 2018 angestrebt. Im Rahmen der Planerstellung ist beabsichtigt, für die Durchführung des Kommunikationsprozesses bzw. die Beteiligung der Öffentlichkeit eine separate Beauftragung vorzunehmen.

#### Zu Frage 5

Es wird davon ausgegangen, dass das Beauftragungsverfahren für die beiden Leistungen Erarbeitung Masterplan und Durchführung Kommunikationsprozess im ersten Quartal 2018 abgeschlossen werden kann. Der Planungsprozess wird ca. ein Jahr in Anspruch nehmen. Anschließend werden die Bauleitplanverfahren und Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

#### **Beschlussvorschlag:**

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