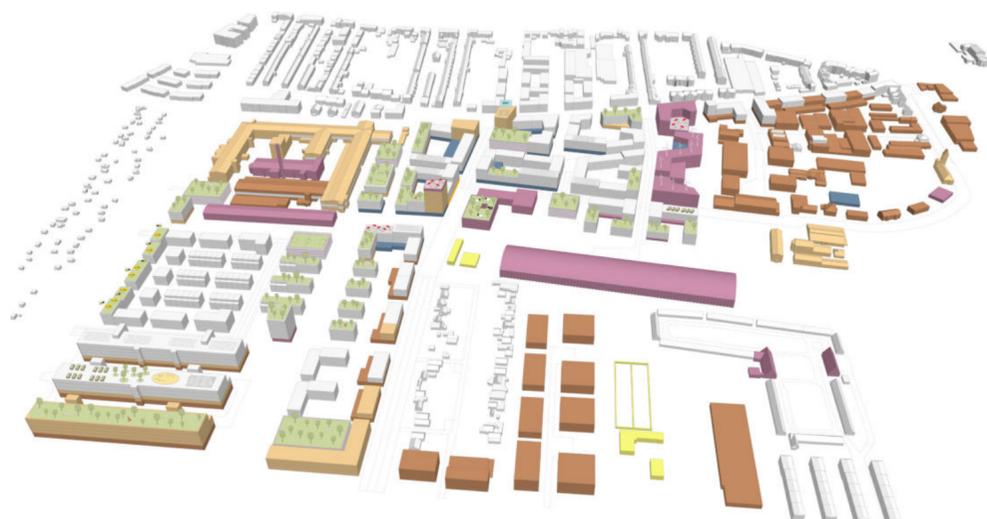




Visualisierung Gleispark

Verbindung, sondern auch einen wichtigen Freiraum für die neuen BewohnerInnen und Beschäftigten des zukünftigen Tabakquartiers. Gleichzeitig dienen Teile der Parks als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Starkregen. Vorhandene Vegetationsbestände, die durch weitere Pflanzungen ergänzt werden sollen, bieten darüber hinaus wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Produktive Stadt



Beispielhafte Darstellung von Nicht-Wohnnutzungen

- | | | |
|---|--|--|
| ■ (Kfz-) Gewerbe / Handwerk | ■ Sport / Bildung / Soziales | ■ Ver- und Entsorgung |
| ■ Büros / Gesundheit / Start-Ups | ■ Nahversorgung / Gastronomie | öffentliche Dachnutzung |
| ■ Einzelhandel | ■ Mobilitätsstation | energetische Dachnutzung |

Das Vordere Woltmershausen soll als urbanes und vielfältig gemischtes Stadtquartier entwickelt werden. Durch die historische Prägung des Stadtteils als Industrie-, Gewerbe- und Wohnstandort bietet sich eine Entwicklung im Sinne des Leitbildes der „Produktiven Stadt“ an.

Hierbei rückt das Thema der urbanen Produktion in der Entwicklung von städtischen Quartieren stärker in den Fokus. Mit der weiter zunehmenden Digitalisierung, anderen Arbeitszeitbudgets und veränderten Produktionsprozessen, die vielfach emissionsfreier werden, wird die Chance zur Rückkehr produktiver gewerblicher Nutzungen in die Stadtquartiere verbunden. Lebensmittelproduktion, Produktfertigung in kleineren Serien, 3D-Druck von unterschiedlichsten Waren, Maßanfertigung in der Mode und z. B. Innovationen und Services rund um das Thema Mobilität sind beispielhafte gewerbliche Bausteine der neuen urbanen Quartiere.

Neben dem vielfach aus den Wohnquartieren verdrängten Handwerk sollen auch Themen wie die Solar- und Windenergieerzeugung sowie öffentliche Dachnutzungen in den gemischten Quartieren umgesetzt werden. Zur Veranschaulichung der angestrebten Zielsetzung zeigt die obige Graphik auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs die Idee der Nutzungsmischung.

Umsetzung

Die Umsetzung des Konzeptes erfolgt in unterschiedlichen Zeiträumen. Einige bauliche Maßnahmen können kurzfristig umgesetzt werden, da sie vom geltenden Planungsrecht abgedeckt werden. Für die neuen Wohn- oder gemischt genutzten Quartiere sind zunächst sog. Quartierspläne zu entwickeln und daraufhin neues Planungsrecht zu schaffen.

Mit der Realisierung dieses Masterplanes kann am Ende einer ressourcenschonenden Innenentwicklung der Stadt Bremen Rechnung getragen werden. Die Wiedernutzung alter Gewerbeareale, die schlüssige Integration in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum und die Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes sowie eine qualitätsvolle Grün- und Freiraumausstattung sind wichtige Bausteine für eine umwelt- und klimaschonende Stadt- und Wirtschaftsentwicklung Bremens.



Masterplan Vorderes Woltmershausen

Perspektiven für die zukünftige städtebauliche Entwicklung

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Die Senatorin für Wirtschaft,
Arbeit und Europa



Grün- und Freiräume

Als „Aktivpark“ konzipiert, soll der Gleispark zukünftig Wallanlagen und Weser mit Woltmershausen verbinden und darüber hinaus eine Vernetzung der Stadt über den Hakenburger See mit dem südlichen Landschaftsraum an der Ochtrum herstellen.

Das Herzstück der Grün- und Freianlagen im Vorderen Woltmershausen stellt der neue Gleispark dar. Hier sollen Sport und Spiel, Erholung und Begegnung ermöglicht werden. Er wird entlang der Bahntrasse entwickelt und bildet eine zentrale Freiraumachse entlang der fast 240 Meter langen Tonnenhalle aus, die sich in das Quartier hinein entwickelt und auf den zentralen Quartiersplatz am Tabakquartier trifft.



Grün- und Freiräume

Visualisierung Gleispark

Als „Aktivpark“ konzipiert, soll der Gleispark zukünftig Wallanlagen und Weser mit Woltmershausen verbinden und darüber hinaus eine Vernetzung der Stadt über den Hakenburger See mit dem südlichen Landschaftsraum an der Ochtum herstellen.

Das Herzstück der Grün- und Freianlagen im Vorderen Woltmershausen stellt der neue Gleispark dar. Hier sollen Sport und Spiel, Erholung und Begegnung ermöglicht werden. Er wird entlang der Bahntrasse entwickelt und bildet eine zentrale Freiraumachse entlang der fast 240 Meter langen Tonnenhalle aus, die sich in das Quartier hinein entwickelt und auf den zentralen Quartiersplatz am Tabakquartier trifft.

Ergänzend soll im westlichen Teil des Plangebiets ein weiterer Quartierspark entstehen. Diese Nord-Süd-Achse bietet nicht nur eine grüne Verbindung, sondern auch einen wichtigen Freiraum für die neuen BewohnerInnen und Beschäftigten des zukünftigen Tabakquartiers. Gleichzeitig dienen Teile der Parks als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Starkregen. Vorhandene Vegetationsbestände, die durch weitere Pflanzungen ergänzt werden sollen, bieten darüber hinaus wichtige Lebensräume für Pflanzen und Tiere.



Ausgangslage

Für das rund 55 Hektar große Entwicklungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur Bremer Innenstadt ist ein Masterplan erarbeitet worden, der die wesentlichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung aufzeigen soll.

Das Masterplangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Woltmershausen. Es bietet aufgrund seiner zentralen Lage und den umliegenden Grünräumen, seines historischen Gebäudebestandes sowie seiner heutigen teilweise geringen baulichen Ausnutzung große Potenziale für den Stadtteil Woltmershausen, die Quartiere der angrenzenden Neustadt und für die gesamtstädtische Entwicklung in Bremen.

Der Masterplan wurde in einem gut einjährigen Planungsprozess gemeinsam mit den Fachbehörden und unter Beteiligung des Stadtteilbeirats und der Bürgerinnen und Bürger vor Ort erarbeitet. Der Masterplan wird regelmäßig künftigen Entwicklungen anzupassen und fortzuschreiben sein.

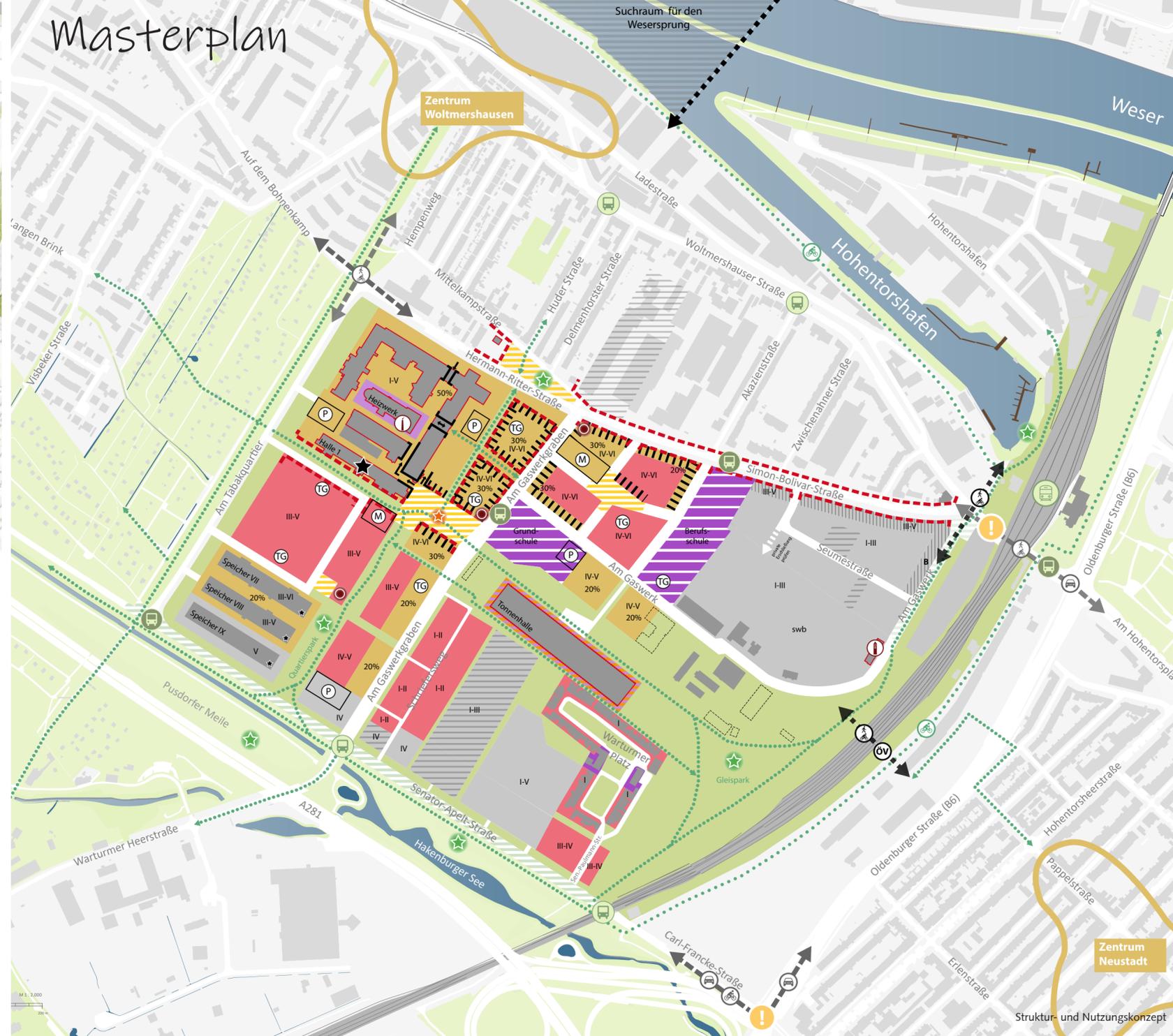
Masterplan

Der Masterplan gliedert das Entwicklungsgebiet in unterschiedliche Nutzungszonen und schafft die Einbindung des Areals in den umgebenden Stadtraum durch neue Grün- und Wegeverbindungen.

Im Plangebiet soll ein urban gemischtes Quartier mit vielfältigem Nutzungsmix nach dem Leitbild „Stadt der Zukunft / Produktive Stadt“ entstehen und zukünftig eine Vielzahl von Nutzungsoptionen eröffnet werden. Der Gleispark, eine neue Grundschule sowie die geplante Berufsschule für Technik stellen zentrale Bausteine bei der Entwicklung des neuen Quartiers dar. Darüber hinaus sind Angebote zur Nahversorgung, für Freizeit, Erholung, Kultur und Sport wünschenswert.

Heute werden Teile des Plangebietes durch historische Gebäude geprägt, die aufgrund ihrer ehemaligen Funktion und Größe eine starke Identität des Ortes erzeugen. Hier sind insbesondere die fast 240 Meter lange Tonnenhalle auf dem ehemaligen Gaswerksgelände der Stadtwerke Bremen (swb) und die kraftvollen Speicher sowie Produktions- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen Tabakfabrik zu nennen.

In der städtebaulichen Konkretisierung gilt es daher, auf diese überwiegend großformatigen Strukturen zu reagieren. Im städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept wird eine bauliche Dichte von überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Neubauquartieren angestrebt, die an markanten Orten und besonderen Platzsituationen auch durch höhere Gebäude akzentuiert werden kann. Eine weitere Ausdifferenzierung und typologische Konkretisierung des Städtebaus soll in nachfolgenden Planungsschritten mit der Erstellung von Quartiersplänen



NUTZUNGEN

- Wohnbauflächen
- Urbane Bauflächen mit Mindestgeweranteil z.B. Anteil: 30%
- Gewerbliche Bauflächen
- Bestandsschutz der vorhandenen Wohnnutzung
- Zukünftiger Wohnanteil ist zu prüfen
- Flächen für öffentliche Nutzungen (Bildung und Soziales)
- Flächen für öffentliche Nutzungen (Bildung und Soziales) (unter Vorbehalt der Grundstücksverfügbarkeit)
- Flächen für kulturelle Einrichtungen und Events
- Flächen für Gemeinbedarf, Freizeit und Sport
- Überhöhtes Erdgeschoss für NICHT-Wohnnutzungen

STADTSTRUKTUR

- Städtebaulich erhaltenswürdige Gebäude
- Städtebaulich erhaltenswürdige Gebäude mit besonderem Gestaltungsbedarf
- Gebäude unter Denkmalschutz stehend
- Bestandsgebäude im Gleispark
- Landmarke (Hochpunkt im Bestand)
- Baufeld mit hoher städtebaulicher Bedeutung (Hochpunkt)
- Geschossigkeiten
- Gestaltung von Raumkanten
- Wichtige Quartierszugänge
- Stadtbild störender oder untergenutzter Bereich, Umstrukturierung

FREIRAUM

- Bestehende Grün- und Freianlagen
- Neue Grün- und Freianlagen
- Gestaltungsschwerpunkt: Grün- und Freianlagen
- Übergeordnete Wegeverbindungen
- Übergeordnete Radwegeverbindungen
- Platz
- Gestaltungsschwerpunkt: Quartierszentrum

ERSCHLISSUNG

- Straßenverkehrsflächen
- Aufwertung Straßenraum
- Mobilitätsstationen/Service/Storage mit öffentlicher Dachnutzung
- Parkhaus
- Tiefgarage
- Umgestaltung und verkehrliche Neuregelung
- Schaffung stadträumlicher Verbindungen, für Fuß- und Radverkehr
- OV für den öffentlichen Personennahverkehr
- Verbesserung stadträumlicher Verbindungen, für Fuß- und Radverkehr
- für motorisierten Individualverkehr
- Bahnhof Neustadt
- Vorhandene Bushaltestellen
- Neue Bushaltestelle

Mobilität

Bestehende verkehrliche Engpässe im Straßenverkehr müssen durch eine bessere Verkehrsverteilung am Knotenpunkt Carl-Francke-Straße / Neuenlander Straße / Oldenburger Straße beseitigt bzw. gemindert werden, um die leistungsfähige, verkehrliche Abwicklung erster Baugebiete zu gewährleisten. Langfristig sind weitere Maßnahmen wie z. B. die städtebauliche Ertüchtigung des Woltmershauser Tunnels zu prüfen.

Im Plangebiet selbst ist die vorhandene Straße Am Gaswerkgraben bis zur Senator-Apelt-Straße zu verlängern. Die übrigen Straßen im Quartier könnten als Quartiersstraßen mit Tempo 30 beschildert bzw. als Wohnstraßen im „shared space“ gestaltet werden.

Einen wesentlichen Bestandteil stellen die geplanten Mobilitätsstationen dar. Diese bieten einen Mix aus Angeboten für den ruhenden Verkehr, verkehrlicher Infrastruktur für alternative Mobilität sowie weiteren Serviceangeboten. Die Gebäude der Mobilitätsstationen können Nutzungen zur Nahversorgung, Paketstationen, Elektroladestationen, Fahrradwerkstätten bzw. Fahrradabstellanlagen, Selbst- und Privatwerkstätten, Recyclingstationen oder allgemeine Fahrradverleihstationen aufnehmen.

ÖPNV Maßnahmenkonzept Stufe 3

Grundprinzip Mobilitätsstation

- Nahversorgung
- Paketstation
- Elektroladestationen
- Fahradwerkstatt/Stellplätze
- Self-Storage
- Recyclingstation
- Selbsthilfewerkstatt
- Fahradverleih