

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)**

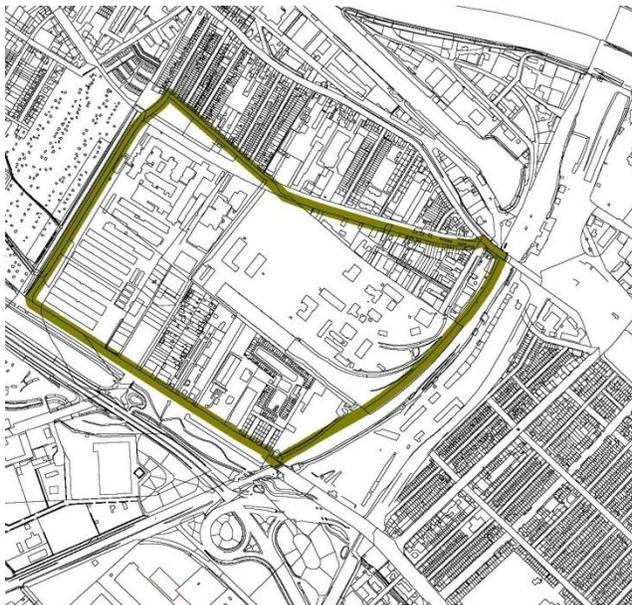
**Sachstand zum Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen bzw.
zum Verkauf des Brinkmangeländes**

Anlass des Berichtes

Die Abgeordnete Silvia Neumeyer (Fraktion CDU) bittet um einen schriftlichen Bericht über den (geplanten) Verkauf des Brinkmann-Geländes an den Projektentwickler Justus Grosse. Im Bericht soll vor allem dargestellt werden, welche Vorstellungen der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr für die Entwicklung des Geländes hat, ob es schon Gespräche seitens des Ressorts mit dem (potenziellen) Käufer gab bzw. zeitnah geben wird und ob dem Ressort konkrete Entwicklungsvorstellungen des Projektentwicklers Justus Grosse bekannt sind.

Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:

Das Gelände der ehemaligen Tabakmanufaktur Martin Brinkmann ist Teil des Entwicklungsgebietes Vorderes Woltmershausen, für das der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zurzeit gemeinsam mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen die Erarbeitung eines Masterplans vorbereitet. Das ca. 55 ha große Gebiet umfasst neben dem Brinkmann-Gelände die Flächen des ehemaligen Gaswerks, d.h. dem heutigen Gelände der swb, ebenso wie die südlich und nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohn- und Gewerbeflächen.



Abgrenzung des Plangebiets Vorderes Woltmershausen

Für das Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen soll ein Masterplan erarbeitet werden. Dieser soll Grundlage für die nachfolgenden Bauleitplanverfahren sein. Der Masterplan hat Konzepte zur Erschließung, Nutzung, baulichen Struktur, Gestaltung und Freiraumentwicklung aufzuzeigen. Es wird davon ausgegangen, dass die Beauftragung für die beiden Leistungen „Erarbeitung Masterplan“ und „Begleitung Beteiligungsverfahren“ im April / Mai 2018 erfolgen kann. Der Planungsprozess wird ca. ein Jahr in Anspruch nehmen.

Als grobe Zielsetzung für die Entwicklung des Gebiets wurde ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit Flächen für den Wohnungsbau, 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.

Im Flächennutzungsplan (FNP) Bremen 2015 wird fast der gesamte Bereich Vorderes Woltmershausen als „Weißfläche“ von den Darstellungen des Plans ausgenommen. Für diese Flächen werden neue Nutzungsperspektiven entwickelt und die Neuordnung des Baurechts vorbereitet. 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.



Darstellung Flächennutzungsplan 2015

Justus Grosse Real Estate GmbH erwirbt mit Kaufvertrag vom 21.02.2018 eine Fläche von ca. 14,3 ha, die im Bereich des Entwicklungsgebiets Vorderes Woltmershausen liegt. Es handelt sich hierbei um die Immobilie der ehemaligen Tabakfabrik Brinkmann entlang der Hermann-Ritter-Straße und des Hempenwegs. Mit dem Projektentwickler Justus Grosse wurden Ende Januar 2018 Gespräche zu den planerischen Absichten geführt. In den Gesprächen wurden dem Projektentwickler die von der Stadt beabsichtigten Ziele vorgestellt. Diese ersten Vorstellungen wurden vom Projektentwickler positiv aufgenommen. Es wurde darüber hinaus verabredet, dass die Stadt die Planung gemeinsam mit den Grundstückseigentümern entwickelt. Der Beirat Woltmershausen ebenso wie die Bewohner und Bewohnerinnen sowie die Gewerbetreibenden aus dem Plangebiet werden in diesen Planungsprozess eingebunden. Erste orientierende Gespräche wurden mit den größeren Grundstückseigentümern (swb AG usw.) bereits geführt.

Beschlussvorschlag:

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