

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S) am 30. Mai 2013**

**Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
im Rahmen der Städtebauförderung**

Integriertes Entwicklungskonzept „Alte Neustadt / Buntentor“

Sachdarstellung

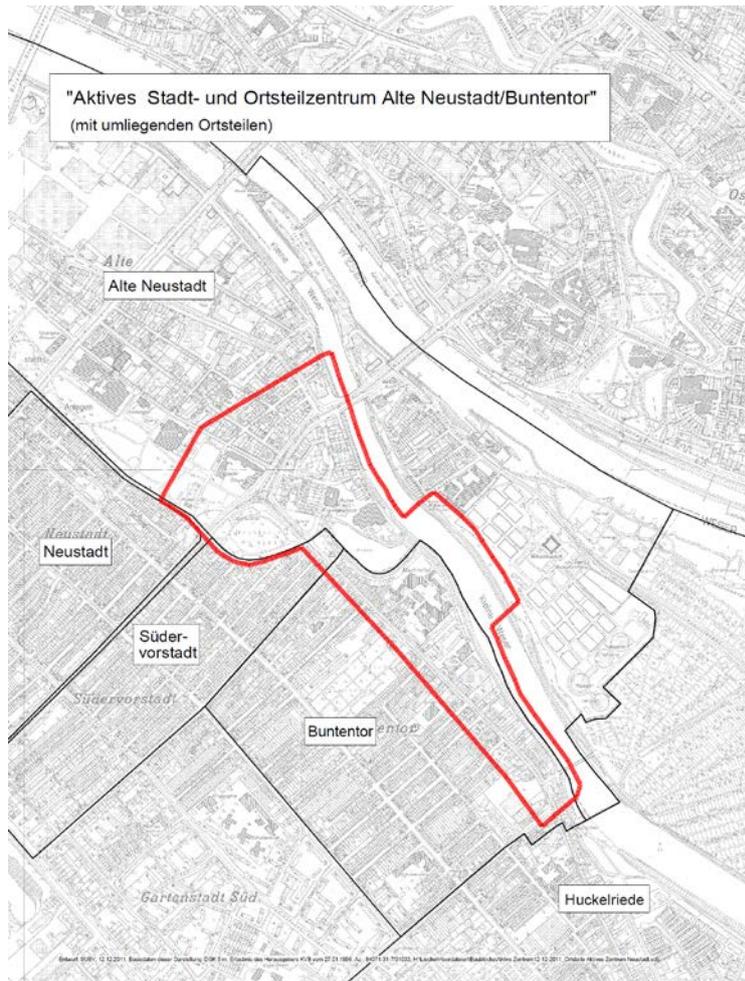
Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ steht ein spezielles Programm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit finanzieller Beteiligung des Bundes bereit.

Die Fördermittel sollen ziel- und programmorientiert für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden. Der Bund und die Länder haben dazu eine Verwaltungsvereinbarung nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen der Innenentwicklung getroffen. Nach der Verwaltungsvereinbarung können die Fördermittel eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- die Instandsetzung und Modernisierung von Stadtbild prägenden Gebäuden,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- und mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von §138 Bau GB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- die Teilfinanzierung von Verfügungsfonds und
- Leistungen Beauftragter.

Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ sind bestimmt für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

In einem intensiven Bearbeitungs- und Abstimmungsprozess wurde gemeinsam mit dem Beirat Neustadt ein städtebauliches Entwicklungskonzept entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB erarbeitet und das Fördergebiet durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschlossen (vgl. Vorlage vom 17.9.2009 – 17/294 S und 3.12.2009 17/325 S).



Für den Planungsprozess hatte der Bund empfohlen, diesen offen zu gestalten, um die Betroffenen und andere Akteure intensiv zu beteiligen und die Kooperation zu verstetigen. Danach und nach Vorlage eines Integrierten Entwicklungskonzeptes mit konkreter Maßnahmen- und Finanzierungsplanung sollen nach und nach die vereinbarten baulichen und sonstigen Maßnahmen realisiert werden.

In mehreren Sitzungen der Ausschüsse „Innovative Stadtteilentwicklung, Wirtschaft und Kultur“ und „Sanierungsgebiete Hohentor, Huckelriede, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Beirates Neustadt sowie mit Vertretern der lokalen Ökonomie wurden die Inhalte und mögliche Projekte des Programms erörtert.

Der Beirat und die Beteiligten vor Ort haben sich auf folgende inhaltliche Schwerpunkte verständigt:

- Bereich Rotes-Kreuz-Krankenhaus (Öffnung zum Stadtteil)
- Verbindung Stadtwerder – Neustadt/ Buntentor
- Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinweg (Stabilisierung der Einzelhandels-funktionen)
- Entwicklung Quartier Osterstraße.

Aus diesen Schwerpunkten wurden Einzelprojekte abgeleitet und auf ihre Machbarkeit und zeitnahe Umsetzung hin geprüft. Das Ergebnis dieses Planungsprozesses wird im Entwurf des „Integrierten Entwicklungskonzeptes“ dokumentiert. Die darin enthaltenen Projekte sollen jetzt weiter geplant und

entsprechend des Zeit- und Maßnahmenplanes umgesetzt werden (siehe Anlage 1 und Anlage 2).

Finanzielle / personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden auf rund 7,3 Mio. € geschätzt. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Handlungsfeldern / Maßnahmen (§ 149 BauGB) dargestellt (Anlage 1).

Die Kosten sind auf Basis von Kostenannahmen geschätzt worden.

Für das Fördergebiet „Alte Neustadt / Buntentor“ im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind in 2008 beim Bund die ersten Bundesfinanzhilfen beantragt und bewilligt worden, so dass von 2008 bis einschließlich 2013 beim Bund 1.665.000 € bewilligte Mittel zum Abruf bereit stehen.

Aufgrund notwendiger Planungsvorläufe wurden erste Maßnahmen in 2011 umgesetzt. Hierzu gehört die von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 25.08.2011 beschlossene Einzelmaßnahme „Anbindung Rotes-Kreuz-Krankenhaus“ (18/22 S).

Die unten stehende Tabelle greift dies auf. Nicht verausgabte Reste der Bundesfinanzhilfen aus den Jahren 2008 bis 2010 konnten übertragen werden.

Für die oben angeführten Bundesfinanzhilfen stehen im Kapitel Städtebauförderung aus den beschlossenen Haushalten 2011 bis 2013 Mittel in Höhe von insgesamt 1.468.000 € als erforderliche Komplementärmittel zur Verfügung. Die weiteren notwendigen Komplementärmittel werden für Gemeinschaftsprojekte (z.B. Campus Leibnizplatz) von den beteiligten Ressorts z. B. Senatorin für Bildung und Wissenschaft zur Verfügung gestellt.

Es wird angestrebt, für die Jahre 2014 bis 2019 (vorgesehene Beendigung der Laufzeit in 2015, danach werden noch vier Kassenraten ausgezahlt) weitere Bundesfinanzhilfen einzusetzen sowie die dafür erforderlichen bremischen Komplementärmittel einzuwerben, so dass bis zum Jahr 2019 insgesamt brutto rd. 7,3 Mio. € zur Verfügung stehen.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

	Gesamt	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ff.
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Ausgaben	7.330	156	67	3.147	1.372	908	1.680
davon bereits geflossen	234	156	67	11			
Finanzierung	7.330	439	1.204	2.126	973	908	1.680
davon im Haushalt SUBV beschlossene brem. Mittel	1.468	270	802	396			
davon im Haushalt SUBV geplante brem. Mittel	2.375				649	606	1.120
davon brem. Mittel anderer Ressorts	1.300			1.300			
davon Bundesfinanzhilfen	2.187	169	402	430	324	302	560

Es wird vorgeschlagen, mit den bis 2019 für das Fördergebiet „Alte Neustadt / Buntentor“ zur Verfügung stehenden Bundesmitteln und vorbehaltlich der in den zukünftigen Gemeindehaushalten bereitgestellten Mitteln zur Komplementierung von insgesamt rund 7,3 Mio. € die aufgeführten Maßnahmen umzusetzen.

Mit dem Beschluss des Integrierten Entwicklungskonzeptes ist keine Beschlussfassung der Einzelmaßnahmen gemäß der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht verbunden. Einzelmaßnahmen werden der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt. Die bislang vorliegende Grobplanung und deren Kostenschätzung sind im Rahmen der Einzelmaßnahmenumsetzung zu konkretisieren und unterliegen einem dynamischen Prozess. Die Umsetzung der Einzelmaßnahmen ist abhängig von der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel sowie den politischen Beschlussfassungen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und die Ermittlung möglicher Kostensteigerungen erfolgen im Rahmen der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen.

Beteiligung

Alle Projekte wurden gemeinsam mit dem Beirat Neustadt und Vertreterinnen der lokalen Ökonomie entwickelt und auf ihre Umsetzungsmöglichkeiten hin erörtert. Der Ausschuss „Sanierungsgebiete Hohentor, Huckelriede, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Beirates Neustadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2012 dem Integrierten Entwicklungskonzept, den Projekten und der Zeitplanung zugestimmt.

Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Entwurf „Integriertes Entwicklungskonzept Alte Neustadt / Buntentor“ zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) stimmt der Programmplanung sowie dem Zeit- und Maßnahmenplan zu.

Anlagen

1. Zeit- und Maßnahmenplan
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht
3. Entwurf „Integriertes Entwicklungskonzept Alte Neustadt / Buntentor“

Anlage 1

Zeit- und Maßnahmenplan

Projekte	Kosten	Umsetzung
Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinweg (Stabilisierung der Einzelhandelsfunktionen)		
Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum	0,20 Mio	2013
Umgestaltung / Aufwertung der Fläche „Parkplatz an der Piepe“ (Vielzweckfläche)	0,25 Mio	2013
Aufwertung der Fläche beim alten Torhaus, z.B. Umbau zum Kulturcafé	0,20 Mio	2016
Stärkung Außengastronomie	0,05 Mio	2013
Weiterentwicklung zur Kulturmeile Buntentorsteinweg „Netzwerk Kultur“	0,05 Mio	2013
Verbindung Buntentorsteinweg - Piepe	0,10 Mio	2016
Erstellung eines Marketingkonzepts mit den Geschäfts- leuten und der Kulturszene (Standortmarketing)	0,05 Mio	2013
Leerstandsmanagement (z.B. Blumenladen)	0,05 Mio	2011/2013
Öffnung Friedhofsgelände (Eingangsbereich)	0,10 Mio	2015/2016
Bereich Leibnizplatz / Rotes-Kreuz- Krankenhaus (Öffnung zum Stadtteil)		
Öffnung des Rotes-Kreuz-Krankenhaus zur Piepe		
Anbindung Café / Buntentorsteinweg	0,15 Mio	2011/12
Uferbereich Piepe	0,15 Mio	2011/12
Fahrradstellplatz	0,08 Mio	2013

Entwicklung Leibnizplatz und umzu „Drehscheibe Leibnizplatz“

Aufwertung Eingangsbereich Shakespeare Company	0,10 Mio	2013
Aufwertung der Blickachse Buntentorsteinweg „Buntes Tor“	0,20 Mio	2016
Verbindung Alte Neustadt / Quartier Osterstraße / Neustadtwallanlagen	0,15 Mio	2015
Städtebauliche Integration und Aufwertung Bereich Neustadtwallanlagen / Südbad / Shakespeare Company	0,08 Mio 0,12 Mio	2013 2015
Außenraum Campus Leibnizplatz (Projekt wird gemeinsam mit der Senatorin für Bildung und Wissenschaft geplant und finanziert)	0,5 Mio	2013

Entwicklung Quartier Osterstraße

Umgestaltung, Aufwertung und Lärmreduzierung Straßenraum Osterstraße (Verbesserung der Verbindung Innenstadt / Wilhelm-Kaisen-Brücke / Buntentorsteinweg für Radfahrer / Fußgänger)	1,49 Mio	2014/15
Umgestaltung der Treppenanlage zur Friedrich-Ebert Str.	0,25 Mio	2013
Anwohnerparken	0,10 Mio	2015
Quartiersaufwertung / Wohnumfeldverbesserung Aufwertung der Straßenräume Neustadtwall / Zentaurenstraße (z.B. Begrünung)	0,20 Mio	2015
Städtebauliche Entwicklung Walldammstraße	0,10 Mio	2015
Änderung der Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung)	0,05 Mio	2014
Konzept für Quartier Osterstraße als Dienstleistungsstandort für Gesundheit und Vorsorge, Rehabilitation etc.	0,05 Mio	2013
Optimierungskonzept für Gebäudezeile Friedrich-Ebert-Str.	0,05 Mio	2016

Verbindung Stadtwerder / Neustadt / Buntentor

Prüfung einer Fußwegeverbindung über die Kleine Weser (St.-Pauli-Deich) 2 Varianten	0,05 Mio	2013
Wegebeziehung zwischen Buntentorsteinweg und St.-Pauli-Deich / Neustadtscontrescarpe-Park / an der Piepe Gestaltung der Uferböschung der Piepe am westlichen Ufer durch Aufwertung des dort umlaufenden Fußwegs → Beleuchtungskonzept (z. B. Bewegungsmelder) sowie Anschluss an den St.-Pauli-Deich	0,50 Mio	2016
Thema / Aspekt Deicherhöhung St. Pauli Deich (gestalterische Optimierung)	0,3 Mio	2016
Verbesserung der Querverbindungen Buntentorsteinweg / St. Pauli Deich / Kleine Weser (Anschlüsse)	0,30 Mio	2015/2016

Anlage 3

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

Städtebauförderungsprogramm

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Integriertes Entwicklungskonzept

Alte Neustadt / Buntentor



ENTWURF

Impressum

Herausgeber

Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Ansgaritorstr. 2
28219 Bremen

Ansprechpartner

Rainer Imholze

Bearbeitung

Sabine Dreher
Rainer Imholze
Bernd Liedke

In Kooperation mit den Ausschüssen für „Innovative Stadtteilentwicklung, Wirtschaft und Kultur“ und „Sanierungsgebiete Hohentor, Huckelriede, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Beirates Neustadt sowie mit Vertretern der lokalen Ökonomie

Irmgard Apke
Florian Boldt
Dr. Ulrike Heuer
Gudrun Junghans
Florian König
Günter Kräkel
Susanne Martens
Anke Maurer
Sabine Metschies
Jens Oppermann
Folker Schönigt
Hans-Friedrich Vogel

Rahmenplanung

Büro Kreikenbaum & Heinemann, Bremen

Mitwirkung

Markus Haacke
Oliver Iversen
Thomas Knode
Norbert König
Christian Schilling
Bianca Urban

Balder

Studio B. Bremen
Staatsarchiv Bremen
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Druck: Berlin Druck, Achim

ISBN:

Bremen, Januar 2013

Städtebauförderungsprogramm
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Integriertes Entwicklungskonzept

Alte Neustadt / Buntentor

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



**Freie
Hansestadt
Bremen**

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorwort	6
II.	Einleitung	
	Zentrenkonzept der Freien Hansestadt Bremen	7
III.	Städtebauförderungsprogramm	
	„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	
	Programm, Ziele, Förderkriterien	9
	Anwendung des Programms in der Stadt Bremen	10
	Begründung der Gebietsauswahl Alte Neustadt / Buntentor (Gutachterliche Begleitung)	10
	Resümee / Empfehlungen	13
IV.	Handlungsbasis	
	Politische Beschlüsse	19
	Gebietsabgrenzung Alte Neustadt / Buntentor	19
V.	Gebietscharakter	
	Lage	23
	Historische Entwicklung	27
	Einbindung in das Kommunale Zentrenkonzept	36
	Nahversorgung im Stadtteil Neustadt	37
	Verknüpfung mit anderen Programmen	39
	Räumliche Struktur	41
	Demographische Entwicklung (Alter, soziale Struktur, Wohnbevölkerung)	43
VI.	Geplante Maßnahmen und Projekte im Fördergebiet	
	Erste Überlegungen / Ideen	48
	Rahmenplanung Alte Neustadt / Buntentor	51
	Handlungsfelder und Projekte	52
VII.	Zeit- und Maßnahmenplan	79
VIII.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	83

I. Vorwort

Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist ein Programm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortsteilzentren. Es setzt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben.

Ziel ist es, zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken und die Rahmenbedingungen für private Investitionen und privates Engagement zu verbessern. Dabei sollen kooperative Verfahren eingesetzt werden, um Immobilieneigentümer/innen, lokale Wirtschaft und Bürger/innen in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln zu unterstützen.

Die vom Bund und dem Land zur Verfügung gestellten Fördermittel sollen ziel- und programmorientiert für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, um damit zentrale Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, zu stärken.

Die Laufzeit des Programms beträgt acht Jahre.

Voraussetzung für die Förderung ist ein integriertes Entwicklungskonzept in ausgewählten, räumlich begrenzten und von der „Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie“ beschlossenen Zentren.

Das vorliegende integrierte Entwicklungskonzept wurde kooperativ mit dem Ausschuss „Innovative Stadtentwicklung, Wirtschaft und Kultur“ des Beirates Neustadt sowie Vertretern der lokalen Ökonomie und der Verwaltung entwickelt und abgestimmt.

Es basiert auf den Erkenntnissen und Zielen des Kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das Stadtteilzentrum Neustadt und beinhaltet eine Rahmenplanung mit konkreten Projekten sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht.

II. Einleitung

Zentrenkonzept der Freien Hansestadt Bremen

Das Ende Mai 2009 vom Senat als gemeinsamer Orientierungsrahmen der Stadtentwicklung beschlossene neue Leitbild¹ benennt als erstes von sieben integrativen Handlungsfeldern das Handlungsfeld *Vitale Quartiere*.

Damit wird unterstrichen, dass die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und Quartiere erklärtes politisches Ziel des Senats ist.

In den Zentren entscheiden sich sozialer Zusammenhalt, ökologische Verträglichkeit, ökonomische Tragfähigkeit und kulturelle Innovation. Die Zentren sind vielfältige Orte für Wirtschaft und Kultur, Orte zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit. Zugleich sind sie Identifikationsorte der Gesellschaft und Kristallisationspunkte für das Alltagsleben.

Damit dieses Ziel als Rahmen für die bauleitplanerische Praxis Wirkung entfalten kann, bedarf es der kommunalen Konzeption für die Zentrenentwicklung in Bremen.

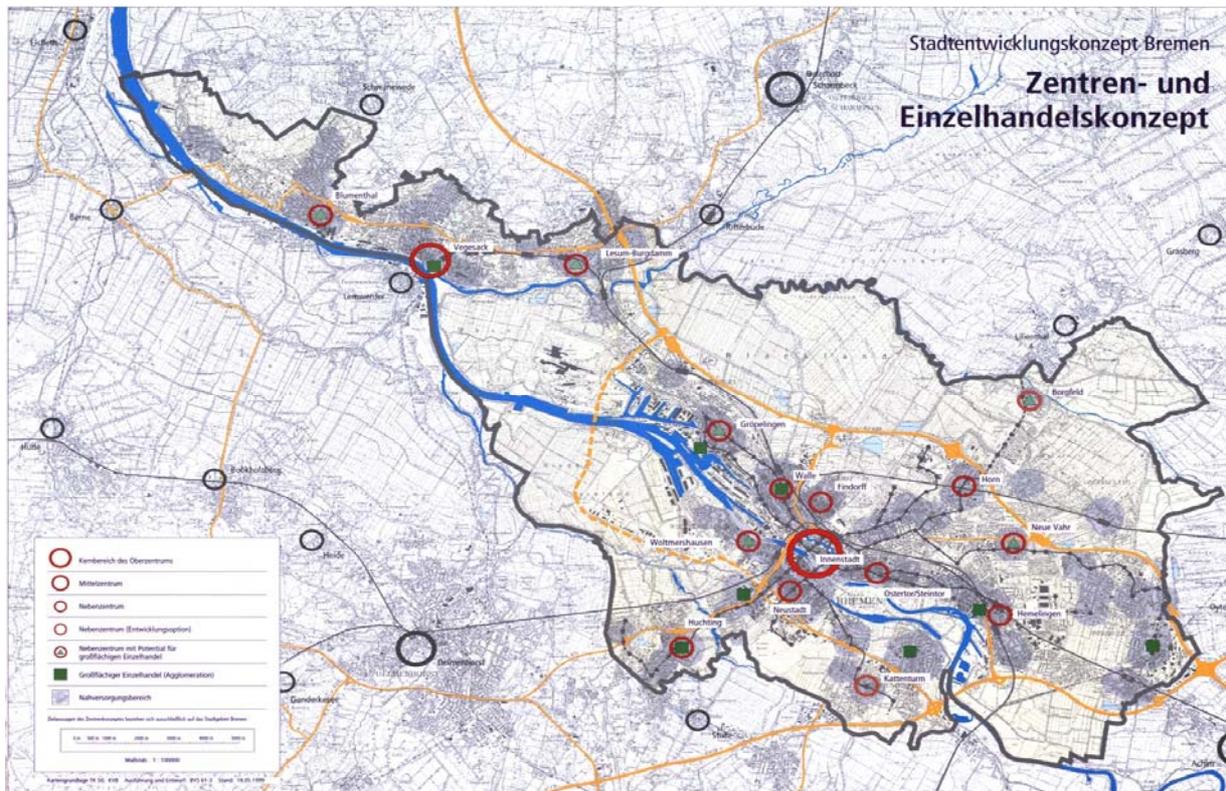
Dieses „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen“ wurde als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ am

17.9.2009 von der Deputation für Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen sowie von der Bremischen Bürgerschaft beschlossen.

Für die Versorgungs- und Einzelhandelsituation und dem daraus abgeleiteten Handlungsbedarf ist die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots von Bedeutung. Dabei spielt insbesondere die räumlich-funktionale Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen an verschiedenen Standortbereichen sowie die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Bereiche oder Wohnsiedlungsbereiche eine besondere Rolle.

Die Stadt Bremen verfügt über eine polyzentrale Siedlungs- und Zentrenstruktur. Das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept“ aus dem Jahre 2009 stellt neben der Bremer Innenstadt und dem Zentrum Vegesack 14 Stadtteilzentren sowie fünf herausgehobene Standorte für den großflächigen Einzelhandel dar. Darüber hinaus liegt eine vertiefende Untersuchung zu den Bremer Stadtteilzentren aus dem Jahr 2002 vor, die als maßgebliche Grundlage für die Fortschreibung und Weiterentwicklung des

¹Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa: Bremen! Lebenswert – Urban – Vernetzt; Leitbild 2020, Bremen 2009



Zentrenkonzepts² diene. Ferner existieren im Bremer Stadtgebiet mehrere zentrale Bereiche mit Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, deren Angebot sich schwerpunktmäßig auf nahversorgungsrelevante Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe konzentriert.

Das „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen“ stellt den konzeptionell-planerischen Gesamtrahmen dar, es ist allerdings kein Programm für konkrete investive Projekte.

Für neue Investitionen kann hingegen das zwischen Bund und Ländern im Rahmen der

Städtebauförderung neu aufgelegte Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ einen wichtigen Beitrag leisten. Erstmals steht damit ein Programm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und zur Förderung der Innenentwicklung mit finanzieller Beteiligung des Bundes bereit.

Fördergrundlage ist die zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, und den jeweiligen Bundesländern abgeschlossene Verwaltungsvereinbarung.

² Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa: Kommunale Zentren und Nahversorgungskonzept Bremen, Bremen 2009

III. Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Programm, Ziele, Förderkriterien

Für neue Investitionen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche in Stadtteilen steht das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Verfügung. Die bereitgestellten Fördermittel sollen ziel- und programmorientiert für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden: zur Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

Die Fördermittel werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen, zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Die Laufzeit des Programms beträgt zunächst acht Jahre.

Die Voraussetzung zur Förderung sind ausgewählte, räumlich begrenzte und politisch beschlossene Zentren (Gebietskulisse) sowie ein integriertes Entwicklungskonzept mit Zeit- und Maßnahmenplanung.

Förderkriterien und Ziele:

Nach der Verwaltungsvereinbarung können die Fördermittel in den von der Deputation

für Bau und Verkehr als Fördergebiete beschlossenen Zentren für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, insbesondere für

- die Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- und mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- das Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von §138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- die Teilfinanzierung von Verfügungsfonds,
- Leistungen Dritter.

Anwendung des Programms in der Stadt Bremen

In einem ersten Schritt sollte festgelegt werden, welche der im „Zentren- und Nahversorgungskonzept“ dargestellten 14 Stadtteilzentren zunächst prioritär gefördert werden können. Programmumfang und –struktur machten es erforderlich, eine sachgerechte und nachvollziehbare Auswahl zu treffen, da aufgrund der finanziellen Ressourcen nicht alle Stadtteilzentren zugleich gefördert werden können und nicht für alle Zentren die Förderkriterien des Bundes Gültigkeit besitzen. Bei der Auswahl sollte es sich um zentrale Bereiche mit eindeutigen Entwicklungspotenzial handeln. Die Möglichkeit zur Einbeziehung Privater sollte kritisch geprüft und realistisch eingeschätzt werden.

Die Wahl von Stadtteilzentren wurde auf Basis des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der jeweiligen Stadtteilentwicklungskonzepte kritisch hinsichtlich der realen Entwicklungspotenziale bewertet. Zum einen war zu vermitteln zwischen der Notwendigkeit von fördernden Eingriffen und den Chancen, die notwendigen Projekte auch umsetzen zu können. Auch war abzuwägen, welche Stadtteilzentren dem Förderungsanspruch und dessen Kriterien genügen und welche Stadtteilzentren vorrangig gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden können. Des Weiteren war zu untersuchen, wie sich das

Verhältnis der Stadtteilzentren im Stadtgefüge darstellt.

Soweit es die Datenlage ermöglichte, wurde angestrebt, in den einzelnen Facetten des jeweiligen Stadtteilzentrums auch die zeitliche Entwicklung im vergangenen Jahrzehnt zu berücksichtigen. Zudem wurde abgeschätzt, wie es um das private Engagement im Zentrum bestellt ist und welche Chancen für öffentlich/private Kooperationen bestehen.

Insgesamt gibt es somit einen Abgleich zwischen Erforderlichkeit und Machbarkeit und eine Einschätzung für (bezogen auf das Förderprogramm) geeignete bzw. weniger geeignete Stadtteilzentren.

Begründung der Gebietsauswahl Alte Neustadt / Buntentor

Der begrenzte finanzielle Umfang und die speziellen inhaltlichen Anforderungen des Programms machten es erforderlich, eine sachgerechte und nachvollziehbare Auswahl zu treffen, welche Bremer Stadtteilzentren nachhaltig durch das Programm gefördert werden können. Diese Analyse und Vorbewertung ist durch das Büro Junker und Kruse - Stadtforschung-Planung (Dortmund) vorgenommen worden, das auch das „Kommunale Zentren- und Nah-

versorgungskonzept“ gutachterlich begleitet hat.

Dabei wurden mit den Erkenntnissen des neuen kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie der jeweiligen Stadtteilentwicklungskonzepte auch die realen Entwicklungspotenziale und Eingriffsmöglichkeiten untersucht. Zudem wurde abgewogen, welche Stadtteilzentren dem Förderungsanspruch genügen und welche Stadtteilzentren vorrangig gestärkt und zukunftsfähig gestaltet werden können.

Die Auswahl der zu fördernden Zentren erfolgte entsprechend der Förderkriterien des Bundes. Dabei muss es sich um zentrale Bereiche mit eindeutigem Entwicklungspotenzial handeln.

Bewertungskriterien:

- Stellung im Zentrensystem
- Bevölkerungsstruktur im Stadtteil / Versorgungsbereich
- Wohnsituation im Zentrum / im Stadtteil
- Bestand an öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil
- Bestand an Einzelhandelseinrichtungen
- Städtebauliche Situation (öffentlicher Raum)
- Städtebauliche Situation (privater Raum)
- Verkehrliche Situation
- Bestehende Kooperationsstrukturen

- Angewandte / geplante Förderprogramme
- Aktuelle Planungsvorhaben

Die Analyse und Bewertung erfolgte in zwei Stufen. In Stufe 1 wurde zunächst eine Basisanalyse und Kurzbewertung aller 14 Zentren anhand der o.a. dargestellten Kriterien vorgenommen. Auf dieser Basis wurde eine Empfehlung für die Aufnahme von zwei Stadtteilzentren in das Förderprogramm abgegeben.

In der 2. Stufe wurden die ausgewählten Zentren dann einer vertieften Analyse unterzogen, die auf die Ableitung konkreter Maßnahmenbündel zielte. Hierzu wurde für die beiden ausgewählten Zentren ein bereits relativ konkretes Handlungspaket mit Projekten formuliert, das dann auf die Bedingungen und Möglichkeiten zur Umsetzung zugespitzt wurde.³

³ Quellen:

1. Junker und Kruse; Kommunales Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen (Entwurf), 2009
2. Freie Hansestadt Bremen – Senator für Bau und Umwelt, Bericht Bremer Stadtteilzentren, 2002
3. Statistisches Landesamt Bremen; Ortsteile der Stadt Bremen, 2008
4. Focke-Museum / Weser Kurier; Bremen und seine Stadtteile, 2003
5. GEWOS; Leitbildprozess Bremen – Wohnbaukomponente – Endbericht; Mai 2009
6. Ortsbegehungen / Topographische Karten

Um eine transparente, aufgabenbezogene Bewertung durchführen zu können, wurde eine deskriptiv orientierte Einordnung der Zentren anhand themenbezogener Kriterien vorgenommen. Soweit es die Datenlage ermöglichte, wurde auch die Entwicklung im vergangenen Jahrzehnt dargestellt. Die Kriterien orientierten sich an den Inhalten des Förderprogramms und beinhalteten folgende Aspekte:

- Funktions- und Strukturwandel / Zentralität
- Stellung im kommunalen Zentralsystem
- Städtebauliche Struktur und Qualität
- Einzelhandel / Dienstleistungen
- Wohnfunktion / Wohnqualität
- Kultur / Bildung / Sondereinrichtungen (Krankenhäuser, Uni etc.)
- Ausstrahlung des Zentrums in den Stadtteil / Synergieeffekte
- Private Akteure / ppp-Projekte / Managementstrukturen

Aus diesen Punkten wurden konkret die folgenden Bewertungskriterien abgeleitet:

- Stellung im Zentralsystem
- Bevölkerungsstruktur im Stadtteil / Versorgungsbereich
- Wohnsituation im Zentrum / im Stadtteil
- Bestand an öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil
- Bestand an Einzelhandelseinrichtungen
- Städtebauliche Situation (öffentlicher Raum)
- Städtebauliche Situation (privater Raum)
- Verkehrliche Situation
- Bestehende Kooperationsstrukturen
- Angewandte / geplante Förderprogramme
- Aktuelle Planungsvorhaben



Resümee / Empfehlungen

Das Büro Junker und Kruse kam zu dem Ergebnis, dass fünf Zentren grundsätzlich geeignet sind, in das Programm aufgenommen zu werden:

- Stadtteilzentrum Neustadt Bereich Alte Neustadt / Buntentorsteinweg
- Stadtteilzentrum Walle
- Stadtteilzentrum Osterholz
- Stadtteilzentrum Blumenthal
- Stadtteilzentrum Vegesack

Erste Priorität genießt dabei das Stadtteilzentrum Neustadt (Bereich Alte Neustadt / Buntentorsteinweg). Vor allem deshalb, weil hier bei einem überschaubaren Mitteleinsatz die größten Aufwertungschancen bestehen. Zudem gilt es, in der Neustadt die vorhandenen Stärken besser als bisher zum Tragen zu bringen und die zu beobachtenden Positivtendenzen zu verstärken. Dies würde sich sowohl auf die gesamte Struktur des Stadtteils positiv auswirken, als auch zu Synergien zwischen den kommerziellen und den vorhandenen Bildungs- und Kulturangeboten führen. Handlungsansätze werden vor allem in der Förderung von Kommunikation und Kooperation, bei werblichen Ansätzen sowie bei gestalterischen Aufwertungen, insbesondere am Buntentorsteinweg, gesehen. Anreize zur Gebäudemodernisierung sollten das Konzept ergänzen.

In die 2. Priorität werden die Stadtteilzentren Walle und Osterholz eingestuft.

Das Zentrum Walle ist trotz einiger positiver Ansätze nach wie vor nicht gefestigt und bedarf, neben der Sanierungsförderung, des unterstützenden und ergänzenden Einsatzes des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, insbesondere im Bereich Bremerhavener Str. / Waller Heerstraße. Durch Hilfestellungen beim Aufbau von Kooperationsstrukturen in den Einzelhandelsschwerpunkten und durch identitätsstiftende bauliche und werbliche Maßnahmen können die laufenden städtebaulichen Aufwertungen wirkungsvoll unterstützt werden.

Das Zentrum in Osterholz (Schweizer Viertel) steht vor einigen strukturellen Veränderungen. Städtebaulich ergibt sich durch die Aufgabe der Straßenbahnschleife eine Chance zur Arrondierung und damit zur städtebaulichen Aufwertung. Da das Zentrum auch Bestandteil des Programms „Soziale Stadt“ ist, kann im Rahmen dieses Programms der erforderliche Aufwertungsprozess flankierend unterstützt werden.

In der 3. Priorität liegen die Stadtteilzentren Blumenthal und Vegesack

In Blumenthal bestehen durch den Bedeutungsverlust des traditionellen Zentrums und die Umnutzung des Wollkämmereigeländes erhebliche Entwicklungsaufgaben. Diese können jedoch durch das Programm „Aktive

Stadt- und Ortsteilzentren“ nur begrenzt einer Lösung zugeführt werden.

Empfohlen wird deshalb eine Doppelstrategie, bei der einmal die Aufstellung eines integrierten Handlungskonzeptes für den erweiterten Zentrenbereich (bestehend aus traditionellem Zentrum, Blumenthal-Center und Wollkämmerei) notwendig ist. In der Arbeitsgruppe Bremen-Nord wird diese stadtteilbezogene Entwicklungsplanung aktiv betrieben. Parallel dazu soll - bezogen auf das traditionelle Zentrum um den Bereich Marktplatz - der Entwicklungsprozess durch ein Nutzungskonzept und den Aufbau eines Immobilienmanagements, das auch auf Zwischennutzungen setzt, unterstützt werden.

Nach Vorlage des integrierten Handlungskonzeptes für den erweiterten Zentrenbereich ist zu prüfen, ob und inwieweit eine Förderung aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erfolgen kann.

Beim Stadtteilzentrum Vegesack zielt der Maßnahmeninsatz vor allem auf das Herstellen von Chancengleichheit zwischen dem neuen Center Haven Hööft und dem alten Zentrum im Rahmen der Programmplanung Bremen-Nord.



Ergebnis der Analyse für die Alte Neustadt / Buntentor: Stadtteilzentrum Neustadt

Kriterium	Einordnung / Bewertung
<p><u>Stellung im Zentrumsystem</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Stadtteilzentrum (Zentrentyp III gem. Zentrenmodell im Entwurf des Kommunalen Zentrenkonzepts) <p>2000-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gleichbleibend 	O
<p><u>Bevölkerungsstruktur im Stadtteil / Versorgungsbereich</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ rund 43.400 Einwohner; hohe Bevölkerungsdichte ■ durchmischte Bevölkerungsstruktur mit hohem Anteil junger Menschen <p>2000-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ leichter Bevölkerungsanstieg (31.12.1999: 42.000 EW) ■ insbesondere in der Altersgruppe 18-25 deutlich positives Wanderungssaldo 	+
<p><u>Wohnsituation im Zentrum / im Stadtteil (GEWOS)</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ lebendiger und urbaner Wohnstandort ■ heterogene städtebauliche Strukturen in den acht Ortsteilen ■ Hoher Anteil an Einpersonenhaushalten (64 %) <p>Perspektive:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nachfrageindex: hoch (171) 	+
<p><u>Bestand an öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hallenbad, zwei Krankenhäuser, Hochschule, zahlreiche kulturelle Angebote (Haus am Deich, Schwankhalle, Shakespeare-Company etc.), Schulen 	++
<p><u>Bestand an Einzelhandelseinrichtungen</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 126 Einzelhandelsbetriebe mit rund 8.250 m² Verkaufsfläche ■ sehr kleinteilige und dichte Angebotsstruktur; kaum größere Betriebseinheiten vorhanden, auch Lebensmittelanbieter weisen geringe Verkaufsflächengrößen zwischen 300 und 550 m² auf ■ Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, jedoch Ergänzungsangebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe vorhanden, breites Angebotsspektrum ■ Nutzungsmischung mit vereinzelt Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie bedeutenden kulturellen und öffentlichen Einrichtungen am Buntentorsteinweg <p>2000-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ... 	O

Kriterium	Einordnung / Bewertung
<p><u>Städtebauliche Situation (öffentlicher Raum)</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hochverdichtetes, multifunktionales, innenstadtnahes Geschäfts- und Wohnviertel ■ Mehrteiliges Zentrum innerhalb kleinteiliger Bebauungsstrukturen mit der Kernachse Pappelstraße und Ergänzungsbereichen in der Kornstraße und am Buntentorsteinweg ■ Attraktive, moderne Gestaltung der Hauptlage an der Pappelstraße ■ Hohe Aufenthaltsqualität <p>2000-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in der Pappelstraße ■ Umgestaltung Buntentorsteinweg 	+
<p><u>Städtebauliche Situation (privater Raum)</u></p> <p>2009</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gute Einkaufsatmosphäre durch attraktiven, kleinteiligen Geschäftsbesatz und Nutzungsmischung mit einzelnen Gastronomiebetrieben ■ Überwiegend 2- bis 3- geschossige Gebäude in geschlossener Bauweise; städtische Atmosphäre <p>2000-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ... 	+
<p><u>Verkehrliche Situation</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Großräumig erreichbar über B 6 und B 75. Langemarckstraße, Friedrich-Ebertstraße und Neuenlander Straße als Anbindung an die Innenstadt. ■ Wenige, meist straßenbegleitende Stellplätze ■ Straßenbahnanbindung an der Langemarckstraße ■ Gute fußläufige Erreichbarkeit durch Integration in verdichtete Siedlungsbereiche 	0
<p><u>Bestehende Kooperationsstrukturen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Neustadt Stadtteilmanagement ■ Wirtschaftsinteressenring Neustadt e.V. 	

Kriterium	Einordnung / Bewertung
<p><u>Angewandte / geplante Förderprogramme</u></p> <p>2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ EU Programm EFRE 2007-2013 ■ Städtebauförderung <p>2000-2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aktionsprogramm 2010 – Innenstadt- und Stadtteilentwicklung in Bremen ■ Interreg Target2 	
<p><u>Aktuelle Planungsvorhaben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hochschule Bremen (Erweiterung) ■ Sanierung Hohentor ■ Entwicklung Güldenhausquartier ■ Entwicklung Quartier Huckelriede ■ Entwicklung Stadtwerder 	



Zusammenfassende Einordnung des Zentrums

Weitläufiges, attraktives Zentrum mit verschiedenen Schwerpunkten und mit überwiegend kleinteiligen Strukturen. Lebendiger Nutzungsmix, urbanes Wohnen, attraktiver Einzelhandel, vielfältiges kulturelles Angebot, Hochschule als Imageträger.

Zielsetzung zur Entwicklung des Zentrums

„Adresse“ schaffen, Stabilisierung der Nutzungsmischung, Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist zu prüfen, Bessere Profilierung der einzelnen Bereiche.

Erste Ableitung eines Maßnahmenkanons

Folgende Maßnahmen sind zur Erreichung der Ziele einzusetzen:

- Partiiell Nutzungsverdichtung mit ausstrahlungskräftigen Einzelnutzungen in der Hauptlage Pappelstraße zur Stabilisierung des Kernbereichs
- Zusammenlegung von Grundstücken prüfen
- Herstellen einer „ideellen Verbindung“ (Arbeitsteilung) der Teilbereiche, z. B. regional ausstrahlende kulturelle Angebote (um den Buntentorsteinweg) – Einzelhandel mit Grundversorgungsfunktion (an der Pappelstraße)
- Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie z. B. Leibnizplatz, Buntentorsteinweg, sinnvoll
- Förderung des kulturellen Angebots im Zentrum.

Beitrag zur Entwicklung des Zentrums / Umsetzungschancen

Entsprechend der o.g. Ziele ist in Stufe 2 ein geeigneter Maßnahmenmix zu entwickeln, der die Identitätsbildung und die Funktionen des Zentrums stärkt.

Eignung bzw. Empfehlung für die Aufnahme ins Förderprogramm

Die grundsätzlich lebendige Zentrumsstruktur, die jedoch noch Luft zur weiteren Verbesserung hat, lässt die Entwicklung eines vielgestaltigen Maßnahmenmixes zu, der zur Optimierung und Weiterentwicklung von Zentrumsbereichen in der Neustadt geeignet ist und – bei überschaubarem Mitteleinsatz – mit dem Förderprogramm kompatibel ist. Durch gezielten Maßnahmeneinsatz können die Entwicklungspole Pappelstraße und Buntentorsteinweg deutlich gestärkt, die Synergien zwischen kommerziellen Einrichtungen und Bildungs- und Kulturangeboten gefördert und somit der Stadtteil insgesamt aufgewertet werden. Die Aufnahme in das Programm wird daher grundsätzlich empfohlen.

Quelle: Juncker und Kruse, Dortmund

IV. Handlungsbasis

Politische Beschlüsse

Mit der Deputationsvorlage vom 17.09.2009 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde die Deputation für Bau und Verkehr (S) über das Gutachten von Junker und Kruse zur Auswahl von Bremer Stadtteilzentren für die Förderung in Kenntnis gesetzt.

Nach diesem Gutachten wird empfohlen, die Stadtteile „Alte Neustadt / Buntentor“ und „Walle“ als Fördergebiete in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufzunehmen.

Dazu hat die Deputation für Bau und Verkehr folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Deputation für Bau und Verkehr (S) nimmt das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und deren Förderkriterien zur Kenntnis

2. Die Deputation für Bau und Verkehr (S) stimmt den Empfehlungen des Gutachters zu, die Zentren Alte Neustadt / Buntentor, Walle, Osterholz (Schweizer Viertel), Vegesack und Blumenthal vorrangig weiter zu entwickeln.

3. Die Deputation für Bau und Verkehr (S) stimmt dem Vorschlag des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa zu, Städtebauförderungsmittel des Programms „Aktive Stadt- und

Ortsteilzentren“ zunächst in den Stadtteilzentren Alte Neustadt / Buntentor und Walle einzusetzen und bittet den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa entsprechende Handlungs-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzepte mit den Beiräten und den Beteiligten vor Ort dafür zu erarbeiten und der Deputation für Bau und Verkehr zur Beschlussfassung vorzulegen.

Grundlage für die Förderung ist neben der Gebietsfestlegung die Erstellung von integrierten Entwicklungskonzepten. Für die neu vorgeschlagenen Fördergebiete „Alte Neustadt / Buntentor“ und „Walle“ sollten mit den Beiräten und den Beteiligten vor Ort konkrete Handlungs-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzepte erarbeitet und abgestimmt werden.

Gebietsabgrenzung Alte Neustadt / Buntentor

Am 3.12.2009 hat die Deputation für Bau und Verkehr weitere Beschlüsse zum Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefasst. Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa hatte vorgeschlagen, die Gebietsabgrenzungen entsprechend der Vorschläge der Arbeitsgruppen in analoger Anwendung des § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) als Fördergebiete für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

festzulegen und beim Bund neu anzumelden.

Dazu hat die Deputation folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Deputation für Bau und Verkehr (S) nimmt das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Kenntnis.

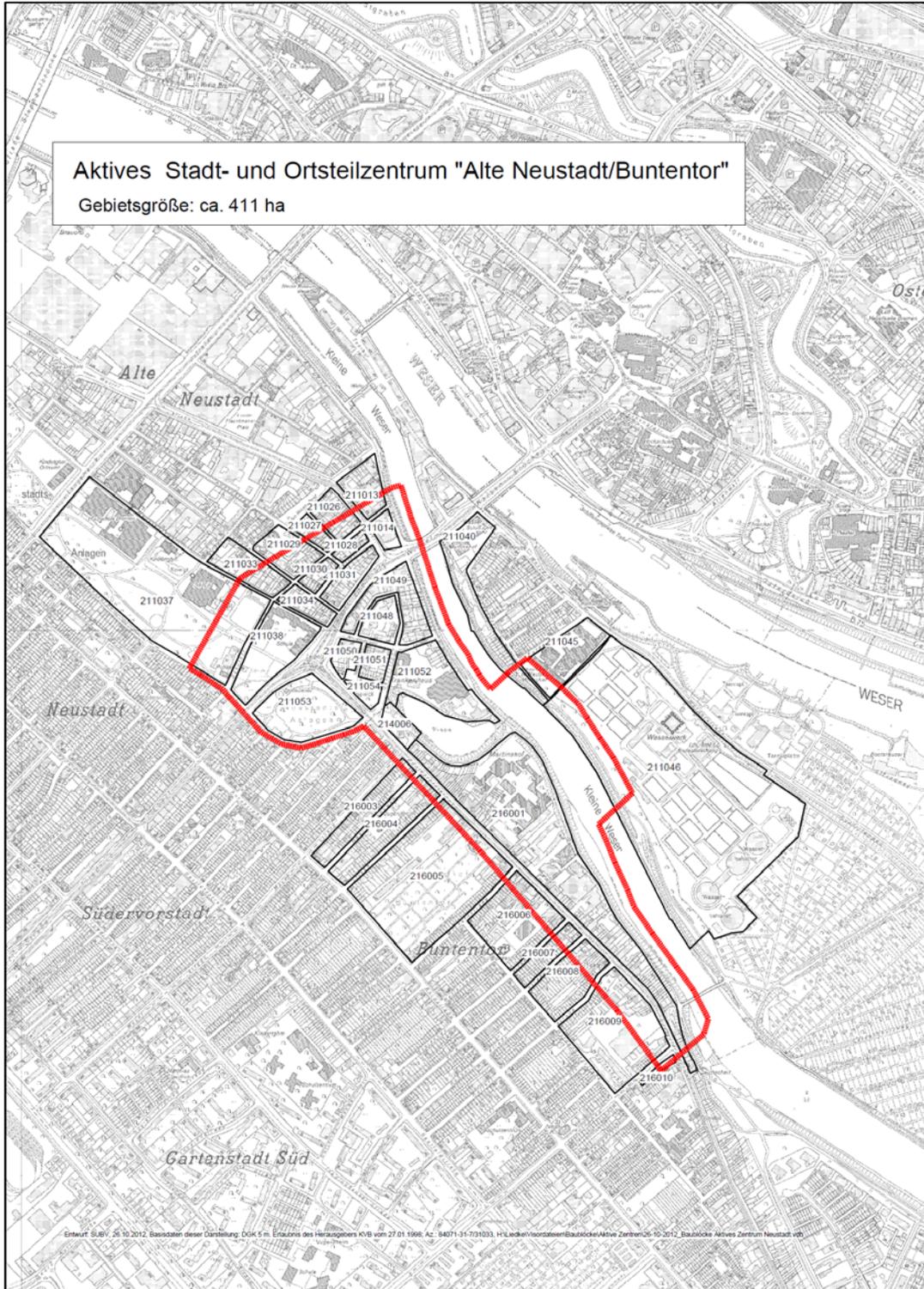
2. Die Deputation für Bau und Verkehr (S) nimmt zur Kenntnis, dass in fünf Stadtteilen besonderer Handlungsbedarf besteht und dass die vorhandenen Städtebauförderungsmittel im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zunächst in den Bereichen Alte Neustadt und Walle eingesetzt werden sollen.

3. Die Deputation für Bau und Verkehr (S) stimmt den vorgeschlagenen Gebietsabgrenzungen Alte Neustadt und Walle zu.

Auf der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses „Innovative Stadtteilentwicklung, Wirtschaft und Kultur“ des Beirates Neustadt am 29.10.2009 wurden die Inhalte und Förderkriterien des Programms „Aktive Ortsteil- und Stadtteilzentren“ vorgestellt und erörtert. Der Gebietsabgrenzung wurde zugestimmt.

Der Beirat und die Beteiligten vor Ort haben sich auf folgende Schwerpunkte verständigt:

- Wegenetz Bereich Rotes-Kreuz-Krankenhaus (Öffnung zum Stadtteil)
- Verbindung Stadtwerder – Neustadt/ Buntentor
- Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinerweg (Stabilisierung der Einzelhandelsfunktionen)
- Entwicklung Quartier Osterstraße



Gebietsabgrenzung

Der Bereich Alte Neustadt / Buntentor befindet sich im Untersuchungsrahmen des z. Zt. in Arbeit befindlichen neuen Innenstadt-konzeptes, das über den Kern der City in die angrenzenden Stadtteile hinausragt und u.a. die Verbindungen in die Neustadt verbessern soll. Damit wird die Weser zu einem verbindenden Element und die bei-

derseitigen Wallanlagen werden stärker in das Gesamtbild der Stadt integriert.

Auch liegt der Bereich Alte Neustadt/ Buntentorsteinweg zwischen den beiden Sanierungsgebieten Hohentor und Huckelriede und stellt somit ein wichtiges städtebaulich verbindendes Element dar.



Bearbeitungsraum Innenstadt-konzept

V. Gebietscharakter

Lage

Das Gebiet Alte Neustadt / Buntentor liegt auf der linken Weserseite beidseits der historischen, neustädtischen Wallanlagen. Die Neustadt besteht insgesamt aus den Ortsteilen Alte Neustadt, Hohentor, Neustadt, Südvorstadt, Buntentor, Gartenstadt Süd, Huckelriede und Neuenland. Westlich der Neustadt liegt der Stadtteil Huchting, nordwestlich Woltmershausen, im Osten Obervieland. Die Weser bildet die nördliche Begrenzung zur Altstadt und zur östlichen Vorstadt.

Das Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ umfasst sowohl Teilräume des Ortsteils Alte Neustadt als auch Teilräume des Ortsteils Buntentor.

Die Bebauung des Stadtteils erfolgte nach Schließung des Bastionssystems im 17. Jahrhundert. Anfänglich siedelten am linken Weserufer hauptsächlich Handwerker, Händler und Fuhrleute. Für die beginnende Industrialisierung stellte die verkehrliche Anbindung der Alten Neustadt an die Weser einen großen Standortvorteil dar. Der Ausbau des Hohentorshafen im 19. Jahrhundert eröffnete neue Perspektiven einer wirtschaftlichen Nutzung.



Damit änderte sich die Maßstäblichkeit der städtebaulichen Ausprägung. Auch während und nach dem Zweiten Weltkrieg erfuhr die Alte Neustadt deutliche Veränderungen und in dem letzten Jahrzehnt einen erkennbaren Funktionsverlust.

Mitten im Stadtteil befinden sich traditionell Großbetriebe und neben zukunftsorientierter Industrie gibt es gewachsene Quartiere mit attraktiven Wohnlagen und guter verkehrlicher Anbindung. Die Grünanlagen, die Lagegunst am Wasser, die Kultur- und Bildungsinstitutionen sowie das gute Image machen die Alte Neustadt und das Buntentor zu einem beliebten Stadtteil mit großem Entwicklungs- und Nachfragepotenzial.

Aufgrund ihrer historischen Entwicklung ist die Neustadt ein heterogener Stadtteil, dessen Ortsteile starke soziale, ökonomische und städtebauliche Disparitäten aufweisen.

Der Stadtteil Neustadt hat für die Stadt Bremen große Bedeutung, die jedoch nicht hinreichend wahrgenommen wird. Wie es der Beirat formuliert, ist eine Stadtteilidentität nicht (mehr) vorhanden. Einzelne Ortsteile (Flüsseviertel, Buntentor) sehen sich als eigenständige Quartiere. Hinzu kommt, dass es kein historisch gewachsenes und eindeutig definiertes Stadtteilzentrum gibt. Allerdings bietet diese Struktur auch Vorteile, wenn es zukünftig

besser gelingt, die besonderen ortsteiltypischen Qualitäten zu stärken und Entwicklungspotenziale in einem angemessenen Zeitraum zu entwickeln.

Die Stadtteilanalyse verdeutlicht, dass das Quartier Alte Neustadt / Buntentor Qualitäten und Entwicklungspotenziale besitzt, die in der Vergangenheit zu wenig genutzt wurden oder genutzt werden konnten. Obwohl mit Innenstadtbezug und in unmittelbarer Nähe der Weser gelegen, wird der Bereich gesamtstädtisch betrachtet unter Wert wahrgenommen. Dieses Image und die hohe Verkehrsbelastung bewirken eine Absenkung der Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Notwendig ist eine städtebauliche Aufwertung zur Stärkung des Ortsteilzentrums mit seiner relativ guten Nahversorgung. Die Neustadtwallanlagen sollten hier einbezogen und zu einer Grünfläche mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten entwickelt werden. Die Wallanlagen stellen gleichzeitig das verbindende Element zwischen den Ortsteilen und zu den historischen Wallanlagen der Altstadt dar.

Kulturell hat der Bereich Alte Neustadt / Buntentorsteinweg mit seinen vielfältigen Kultur-, Bildungs- und Sporteinrichtungen eine Qualität und ein Potenzial mit stadtweiter, überregionaler Bedeutung, das weiterentwickelt werden sollte. Dringend erforderlich ist hierbei der Aufbau eines gut

funktionierenden Netzwerkes, mit dem Ziel, den Stadtteil als wichtigen und eigenständigen Kulturstandort Neustadt zu vermarkten.

- Shakespeare Company
- Martinshof Werkstätten
- Martinsclub
- Schwankhalle, Quartier e.V., MIP, Junges Theater, steptext
- Städtische Galerie
- Schnürschuh Theater
- KUNZ
- Sportverein ATS Buntentor
- Altenwohnanlage der AWO
- Beginenhof
- Friedhof Buntentor
- Schnelle Erreichbarkeit des Werdersee



Stärken und Schwächen des Fördergebietes „Alte Neustadt / Buntentor“	
Stärken	Schwächen
Innenstadtnähe	
Lage am Wasser	
Intakte Wohnquartiere mit relativ guter Bausubstanz und urbanen Qualitäten Großer Bestand an Alt-Bremer-Häusern	Enge Bebauung. Verbindungen zwischen den Quartieren. z.T. ungepflegtes Erscheinungsbild Parkdruck in den engen Wohnstraßen
Nähe zum Werdersee (Freizeit/Erholung)	Unzureichende Verbindungen zu den Erholungs- und Freizeiträumen
Nutzungsmischung	Nutzungsqualität Vernetzung Einzelhandel/Dienstleistungen/ Kultur
Gute Erreichbarkeit und verkehrliche Anbindung	Durchgangsverkehre Park-Suchverkehr im Osterquartier Schlechte Querungsmöglichkeiten
Dienstleistungsgewerbe Erweiterung Rote-Kreuz-Krankenhaus Martinshof / Martinsclub	Ausnutzung des Potenzials Verbindung zum Buntentorsteinweg / Kleine Weser
Entwicklungspotenziale im öffentlichen Raum	Neuordnung Bereich Leibnizplatz /Piepe Außengastronomie
Nahversorgungsbereich	Fehlende Fachgeschäfte Leerstände Räumlich getrennte Teilzentren Buntentorsteinweg (Trennwirkung durch die Friedr.-Ebert-Straße) Rückgang zentraler Einrichtungen Spielhallen im Bereich Friedrich-Ebert-Str.
Stadtteilmanagement	Interessengemeinschaft des Handels wirkt gering öffentlich (keine Außenwahrnehmung)
Neue Dienstleistungsbetriebe	Quartiersbezogene Ansiedlung z.B. Dienstleistungen „Gesundheit“ im Osterquartier
Kulturmeile Neustadt mit Theatern, Museen, Galerien (z. T. mit überregionaler Ausstrahlung)	Vernetzung der Kulturszene PR Ausstrahlung
Nähe zur HSB - Chance für gemeinsame Projekte, Entwicklungen	Integration der HSB im Stadtteil Stadtteilbezug
Integrierte Stadtteilschule Leibnizplatz	Präsentation / Öffnung zum Leibnizplatz

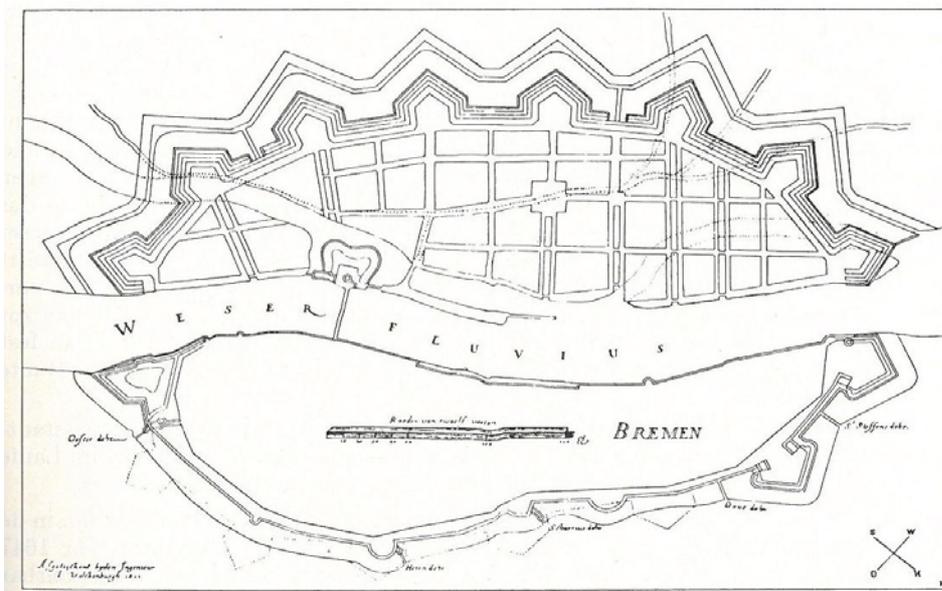
Historische Entwicklung

Die Stadt Bremen erstreckte sich bis in das 17. Jahrhundert hinein auf die nordöstliche Seite der Weser und wurde durch die Stadtmauer und den Stadtgraben begrenzt. Die Altstadt und der Hafen wurden durch die Weser geschützt. Seit dem 13. Jahrhundert war die rechte Weserseite mit dem westlichen Weserufer durch eine Brücke verbunden.

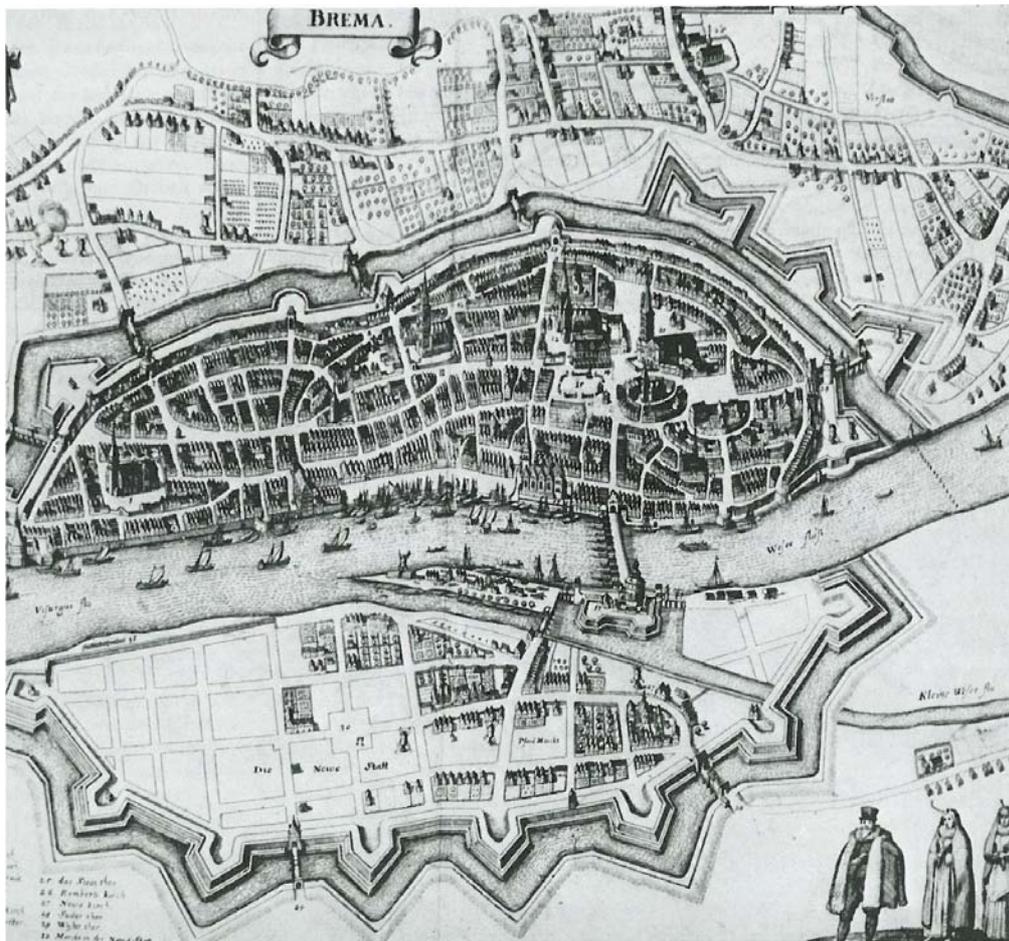
Die gute Verteidigungslage Bremens änderte sich im Laufe des Schmalkaldischen Krieges 1547, in dem Bremen seine Unabhängigkeit gegen Kaiser Karl V. verteidigte. Die ländlichen Räume Vieland und Arsten wurden von feindlichen Truppen verwüstet und für den Bau von Schanzen zum Angriff auf Bremen genutzt. Diese, für die Verteidigung Bremens neue Erfahrung, brachte nicht nur Impulse für die Verstär-

kung der Befestigungsanlagen, sondern auch für den Bau der Neustadt zum Schutze der schlecht zu verteidigenden weserseitigen Altstadt. Die ersten Befestigungsanlagen auf neustädtischem Gebiet waren zunächst ländlich geprägt und sollten nur verhindern, dass sich dort feindliche Truppen verschanzen konnten.

Während des Reformationskrieges wurde immer deutlicher, dass von der unbefestigten linken Weserseite die größte Gefahr ausging. Der Gefahr wurde mit dem Bau der Befestigungsanlagen und Bastionen um die gesamte Altstadt (1623 – 1627) begegnet. Das sternförmige Bastionssystem wurde ab 1644 auf dem linken Weserufer weitergeführt und verlief entlang der heutigen Neustadtswallanlagen.

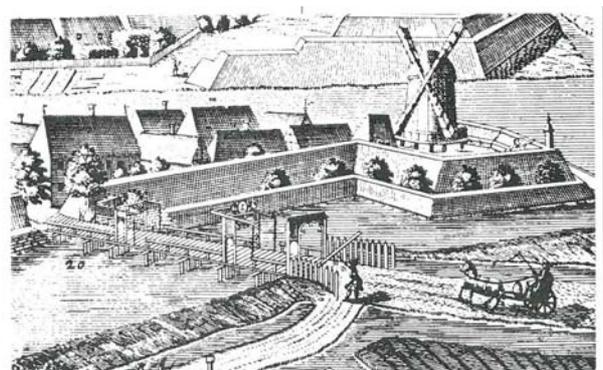


Bremer Neustadt 1623



Grundriss von Bremen 1641

Die Besiedlung der Neustadt ging zuerst schleppend voran. Steuerliche Vergünstigungen, die Bereitstellung von Baumaterial und kostengünstige Grundstücke schufen jedoch Anreize und sorgten schließlich für eine schrittweise Besiedlung. Zuziehende erhielten ein eingeschränktes Bürgerrecht, das erst 1822 dem der Altstadt gleichgestellt wurde.

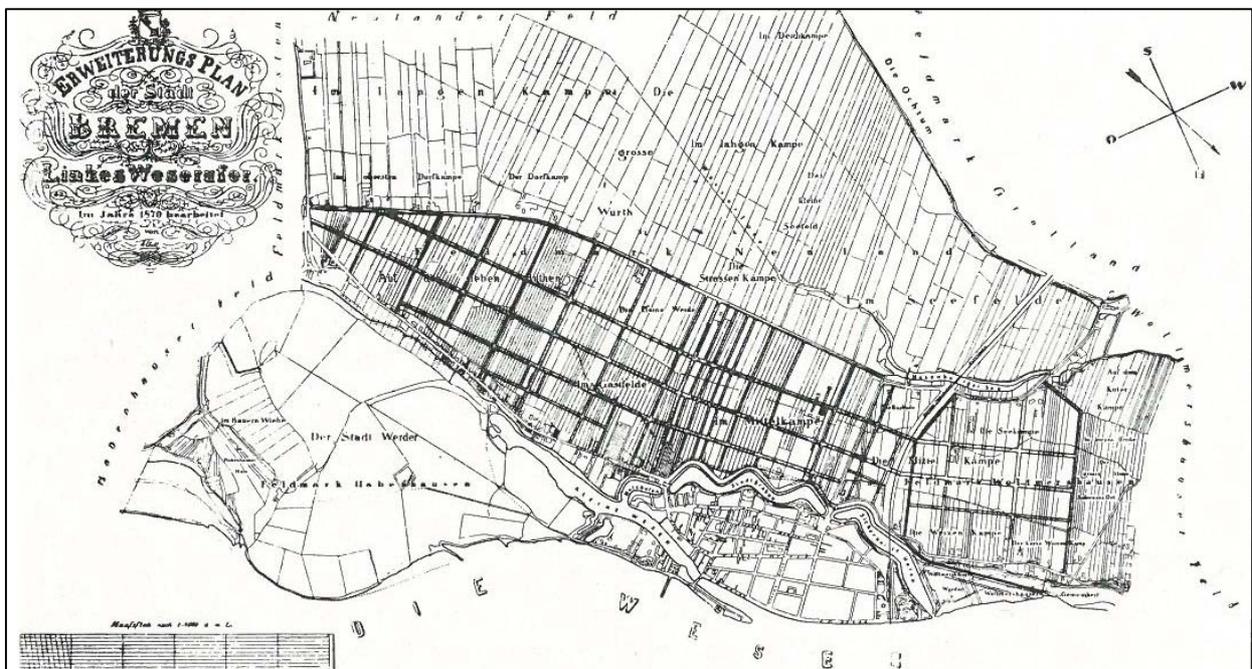


Buntentor 1729

Zu den ersten Neustädter Bewohnern zählten Arbeiter, die am Bau der Befestigungsanlagen mitgewirkt hatten. Mit der Bauordnung von 1841 endete die unkontrollierte Bebauung in der Neustadt.

Das ehemalige Überschwemmungsgebiet wurde durch die Aufschüttung der Wege und Straßen sowie das Zumauern der beiden Sortillien⁴ trocken gelegt.

Die Straßen in der Bremer Neustadt, der heutigen *Alten Neustadt*, wurden schachbrettartig angelegt. 1870 überzog die Planung das ganze Gebiet südlich des Buntentorsteinwegs und von der Neustadt bis nach Woltmershausen mit einem schachbrettartigen Straßennetz.



Straßenplan linkes Weserufer 1870

⁴ Der Name stammt von den ehem. Befestigungswerken der Neustadt. Unter dem Neustadtwall hindurch führten in alter Zeit zwei Ausfallpforten, die im Volksmund *Sortie poorten* genannt wurden. Hier stand die frz. Sprache *Pate*: „La sortie“ heißt auf Deutsch „der Ausgang“, und so erklärt sich der Name Große Sortillienstraße. Die Pforten wurden im Jahre 1764 zugemauert, denn bei jedem Hochwasser bestand die Gefahr, dass die Fluten hier vom Festungsgraben aus in die Neustadt hineinströmten.

In Ost-West-Richtung verlaufen die Grünenstraße, die Große Sortillienstraße als Verlängerung der Oster- und Westerstraße und die Große Johannisstraße. Die Hohentorstraße und die Große Allee, heutige Langemarckstraße, stellten sich als Verbindungsstraßen mit Nord-Süd-Ausrichtung dar. Das Süder- und Westertor, später Bunten- und Hohentor, führten in das Umland. Allerdings fehlte dieser rationalen Planung die Orientierung zur Alten Neustadt und zu den Weserbrücken.

Weiterhin wurden städtebauliche Richtlinien entwickelt, die die Höhe der Bebauung auf zwei Stockwerke begrenzten.

Mit der Schleifung der Stadtmauern im Jahre 1802 konnte die damalige Neustadt über ihre inneren Grenzen hinaus wachsen. Aber während die Wallanlagen in der Altstadt in eine Parkanlage umgewandelt wurden, blieb es auf der Neustadtseite bei einer „Entfestigung“ ohne ästhetischen Gewinn.

Heute wird das von den Wallanlagen umschlossene Gebiet als *Alte Neustadt* bezeichnet.

Der Wallanlagenring, bestehend aus den Altstadts- und den Neustadtwallanlagen, hat mit seiner ästhetischen Erscheinung eine herausragende repräsentative Bedeutung für die Bremer Innenstadt.



Karte 1881

Der bereits vor mehr als 200 Jahren in Teilabschnitten als öffentliche Grünanlage angelegte Wall gehört in Europa zu den seltenen komplett erhaltenen Anlagen dieser Art und ist daher ein wichtiges baukulturelles Erbe der Stadtentwicklung. Zusammen mit dem historischen Stadtkern (*Altstadt* und *Alte Neustadt*) prägt der Wallanlagenring das unverwechselbare Stadtbild und ist Zeugnis bremischer Stadtentwicklungsgeschichte. Mit der Industrialisierung erfuhr die Neustadt einen wirtschaftlichen Aufstieg. Neben den ansässigen Handwerksbetrieben und kleinen Manufakturen, die in den Wohnhäusern selbst untergebracht waren, wurden Genuss- und Lebensmittelfabriken entlang des Deiches gegründet.

Hierzu zählten Kaffee Fabriken und Brauereien, die von der verkehrsgünstigen

Lage an der Weser profitierten. Entlang des 1900 ausgebauten Hohentorshafens öffneten Holz- und Baustoffunternehmer ihre Betriebe. Die zunächst kleinteiligen Gewerbebetriebe verdrängten sukzessive die Wohnnutzung in die südlich angrenzenden Quartiere.

1803 brachte der Reichsdeputationshauptschluss eine Veränderung und umliegende Dörfer wurden eingemeindet, z.B. Arsten und Grolland, mit dem Ziel, die bremischen Landesgrenzen zu begradigen. Auch änderten sich die bremischen Landverhältnisse. So gab es 1813 zwei bremische Landherrenschaften: eine rechts und eine links der Weser mit je einem senatorischen Landherrn. Der Sitz für die linke Weserseite war am Buntentorsteinweg.



Eingemeindungen ab 1848

Der Beitritt in den Zollverein erfolgte in Bremen und seinem Umland nur teilräumlich und zögerlich, so dass eine industrielle Entwicklung erst mit dem Beitritt des gesamten bremischen Staatsgebiet - bis auf die Freihäfen – in den Zollverein und somit der Export von Waren und Gütern in den gesamten deutschen Wirtschaftsraum ab 1888 erfolgen konnte. Fabriken entstanden in der westlichen Neustadt und im Neuenlande. Folge waren neue Wohnsiedlungen der Mittel- und Unterschicht vor den Wällen der Neustadt. Begünstigt durch die ökonomische Entwicklung im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts besserten sich auch die Wohn- und Lebensverhältnisse in der Neustadt, und viele alte Häuser wurden durch Neubauten im wilhelminischen Stil ersetzt.



Technikum ab 1894



Vereinskrankenhaus Osterstraße um 1900



Linkes Weserufer um 1930

Die Hafententwicklung blieb in der Neustadt eher unbedeutend und in den Anfängen stecken. Beispielhaft sei der Oberländer Hafen zwischen Kleiner und Großer Weser auf dem Werder erwähnt, der als Winterlager für die Oberweserschiffe diente und 1901-1905 zugeschüttet wurde.

Von verkehrlicher Bedeutung hätte der Anschluss an das Oldenburger Gleis für die Neustadt werden können. Die Chance, die neuen Industriegebiete am Deich / Grünenstraße an den Schienenverkehr direkt anzubinden, wurde aber vertan.

1880 fuhr die Pferdebahn vom Markt über die Weser- und Brautbrücke zum Buntentorsteinweg. Endstation war der Kirchweg. Damit war eine Linie für die alte Arbeitersiedlung vor dem Buntentor geschaffen.

Den größten Entwicklungsschub erfuhr die heutige Neustadt in den Jahren 1891–1894. Die Festungsgräben wurden zugeschüttet; auf ihnen entstanden Grünanlagen, Exerzierplätze und Kasernen. Zwischen Buntentorsteinweg und Woltmershausen wurden Reihenhaussiedlungen unterschiedlicher Größe angelegt.

In der Zeit nach dem I. Weltkrieg stagnierte die Neubautätigkeit in der Alten Neustadt, da sie bereits voll erschlossen war. Östlich vom Kirchweg entstanden neue Siedlungen

und auch frühe Bauten des sozialen Wohnungsbaus wie die Gewoba-Bauten in der Friedrich-Ebert-Straße (1930) oder auch die Einfamilienhäuser im Grünen Winkel an der Kornstraße (1925/26).



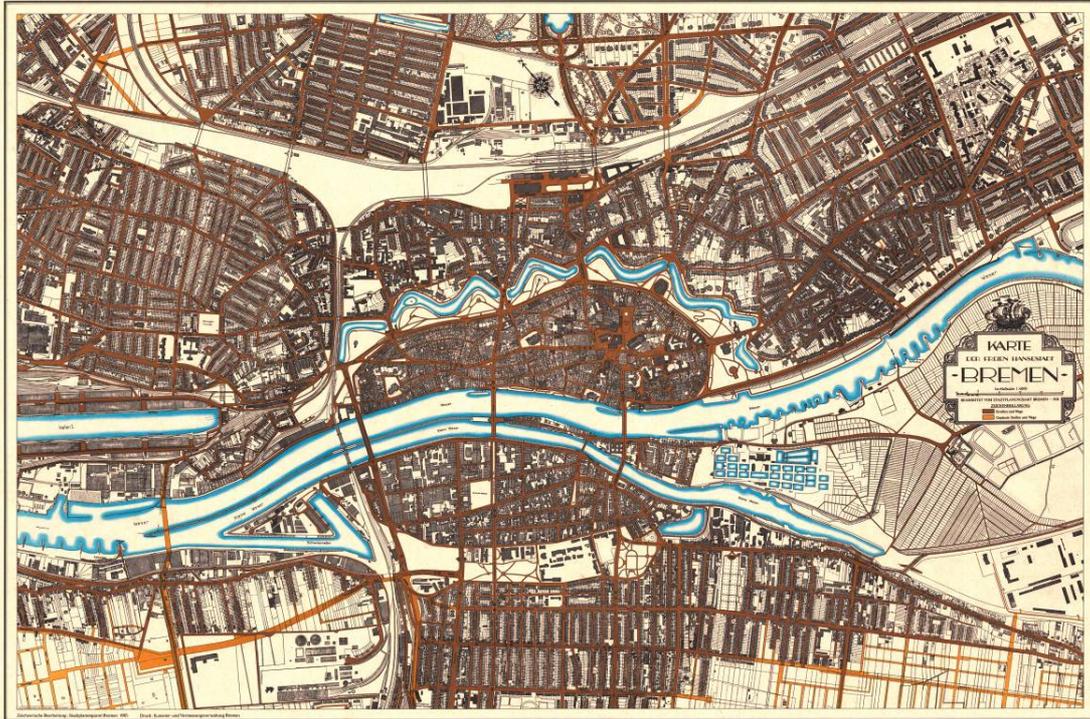
Die Große Weserbrücke 1899



Brautbrücke um 1900

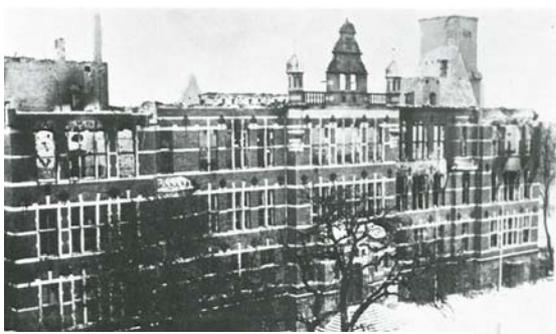


Am Deich / Kleine Weser um 1890



Karte um 1930

Die Luftangriffe der Alliierten im II. Weltkrieg richteten große Schäden in der Neustadt, vor allem im westlichen Teil aber auch im Neuenlander Feld (Flugzeugindustrie) an. Nach dem Krieg war Dreiviertel des Stadtteils zerstört.



Ausgebranntes Technikum 1941

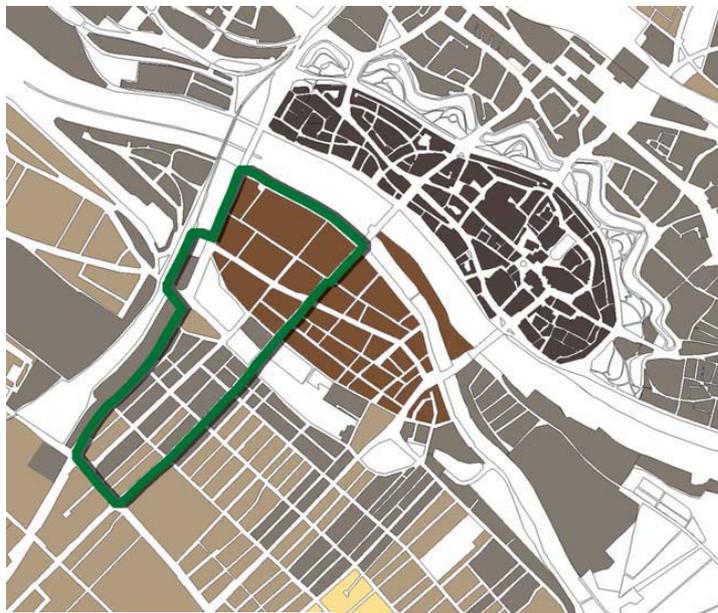
1948 begann der mühsame Wiederaufbau der Wohnviertel und der Industrie und schon zu Beginn des Wiederaufbaus zeichneten sich Strukturveränderungen ab, mit dem Ergebnis, dass die alte Neustadt nicht ihren Rang als zentral gelegenes Wohnviertel wiedererlangte. Betriebe und Industrien drangen in den Raum der alten Wohnquartiere vor, in die Gebiete, in denen die Bomben zwar Lücken gerissen, aber keine ausgedehnten Ruinenfelder hinterlassen hatten. Es entstand ein Gemisch von Alt- und Neubauten, die sich zwar in ihrem Stil, nicht aber in Größe und Nutzung unterschieden.



Hochschule für Technik 1970



Quartier Osterstraße 1966



- Anfang 17. – 19. Jh.
- Entwicklung bis 1891–1894
- Mitte 19. bis Anfang 20. Jh.
- Entwicklung bis 1945
- Entwicklung nach 1945
- Grenze Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

Bauhistorische

Einbindung in das kommunale Zentrenkonzept

Im kommunalen Zentrenkonzept werden die einzelnen Stadtteil- und Nahversorgungszentren detailliert beschrieben und bewertet. Für die Nahversorgungsbereiche Buntentorsteinweg und Osterquartier ergibt sich folgende Situation:

Angebotssituation im Stadtteil Neustadt

Mit insgesamt mehr als 82.000 m² Verkaufsfläche (1,92 m² pro Einwohner) und einer Gesamtzentralität von 1,31 herrscht im Stadtteil ein sehr hoher einzelhandelsrelevanter Ausstattungsgrad vor. Es ist ein umfangreiches Angebot in allen Bedarfsstufen vorhanden.

Das bedeutendste Zentrum des Stadtteils umfasst neben der Kernachse Pappelstraße sowie der abzweigenden Langemarckstraße noch verschiedene räumlich leicht abgesetzte Teilbereiche, u.a. in der Kornstraße und am Buntentorsteinweg. Das Einzelhandelsangebot weist einen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, umfasst aber auch Angebote aller anderen Bedarfsgruppen. Wenngleich einige Sortimente in nur geringer Angebotstiefe vorhanden sind, kann so insgesamt dennoch ein breites Angebotsspektrum angeboten werden. Neben dem Einzelhandelsangebot befinden sich auch weitere zentrenbedeutsame Nutzun-

gen innerhalb des Neustädter Zentrums. Dies sind neben zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben vor allem auch öffentliche und kulturelle Einrichtungen (u.a. am Buntentorsteinweg).

Neben diesem stadtteilbedeutsamen Zentrum gibt es noch drei weitere räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsangeboten zu funktional zusammenhängenden Standortbereichen in zentraler Lage, so z.B.:

Am Buntentorsteinweg, nordwestlich an dem kulturell geprägten Ergänzungsbereich des Stadtteilzentrums angrenzend, bieten 26 kleinteilige Einzelhandelsbetriebe vorwiegend Sortimente des kurzfristigen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von rund 1.250 m² an.

Im Ortsteil Alte Neustadt liegt im Bereich Westerstraße, Osterstraße und Friedrich-Ebert-Straße ebenfalls eine Ansammlung an Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Die 21 Einzelhandelsbetriebe bieten auf mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche ebenfalls schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Hauptsortimente an. Magnetanbieter sind ein Rewe-Supermarkt sowie zwei Lebensmitteldiscounter. Dieses Kernangebot wird durch kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zu einem zentralen Grundversorgungsangebot.

Nahversorgung im Stadtteil Neustadt

Die hohe quantitative Ausstattung von 0,51 m² Verkaufsfläche pro Einwohner und einer Zentralität von 1,49 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in erster Linie auf das zum Erhebungszeitpunkt noch bestehende SB-Warenhaus „Real“ zurückzuführen. Inzwischen dürfte durch die deutliche Verkleinerung des Lebensmittelangebots die Verkaufsflächenausstattung auf etwa 0,42 m² pro Einwohner zurückgegangen sein, wobei jedoch noch immer eine überdurchschnittliche Zentralität von ca. 1,25 verbleibt, so dass weiterhin hohe quantitative Angebotsausstattungen zu verzeichnen sind.

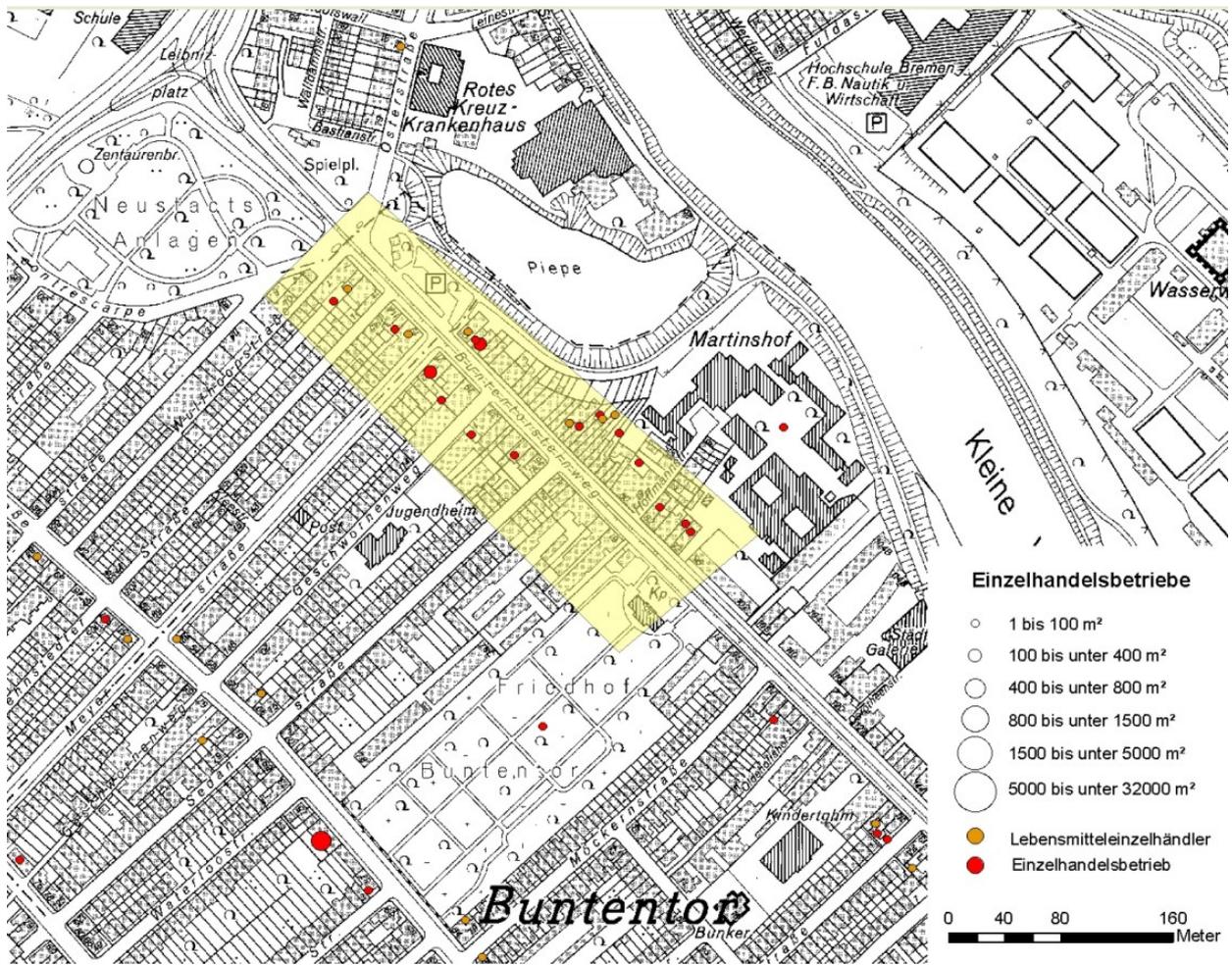
Im näheren Umfeld des SB-Warenhaus-Standorts sind keine größeren Lebensmittelanbieter vorhanden und in den zentralen Bereichen findet man lediglich vergleichsweise kleine Betriebseinheiten zwischen 300 - 700 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der dichten Bebauungsstrukturen in den Zentren befinden sich größere Anbieter in ergänzenden integrierten Lagen. Zu nennen sind hier der Standortverbund von Combi und Aldi an der Volkmannstraße, der Extra-Markt am Buntentorsteinweg sowie ein Lidl in der Kornstraße. Damit besteht in der Neustadt ein weitgehend flächendeckendes Nahversorgungsnetz mit fußläufig erreichbaren Lebensmittelanbietern. Problematisch erscheinen die geringen Betriebsgrößen (und

Stellplatzzahlen) der frequenzerzeugenden Lebensmittelanbieter in den Zentren, die sich zunehmendem Wettbewerbsdruck stellen müssen, für die Funktionsfähigkeit der zentralen Bereiche jedoch unverzichtbar sind.

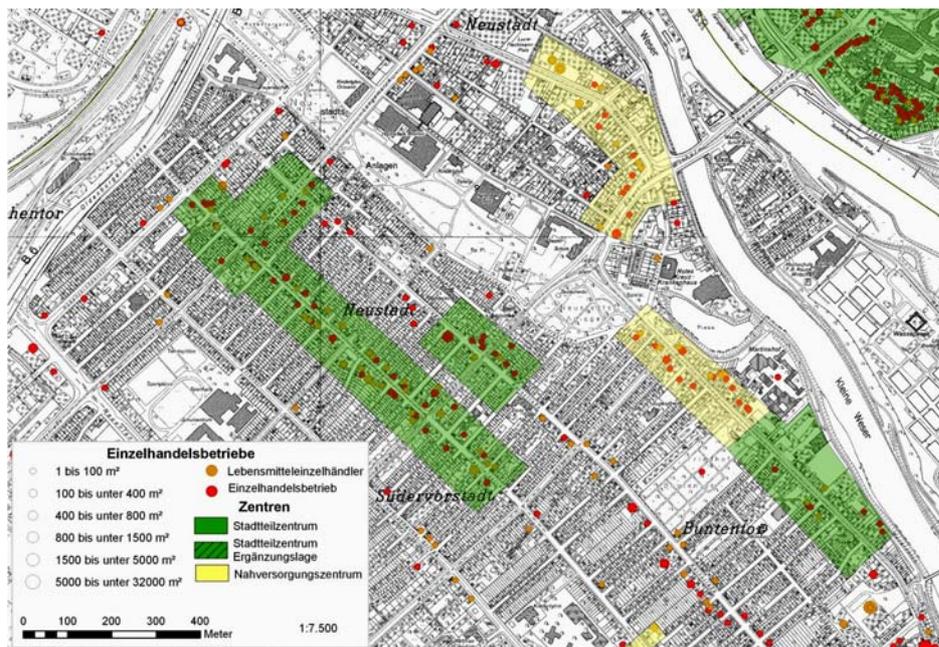
Entwicklungsempfehlung für das Stadtteilzentrum Neustadt:

- Stärkung nachfrageorientierter Entwicklungsbedarfe
- Stabilisierung durch Magnetbetriebe und ergänzende zentrenrelevante Angebote
- Bessere Versorgungsfunktion für die Wohngebiete.
- Kleinteilige Arrondierung

Im Zusammenhang mit möglichen Aktivitäten zur Zentrenstärkung am Buntentorsteinweg ist zu prüfen, ob der Bereich des Nahversorgungszentrums Buntentor perspektivisch zu einem Teilbereich des Stadtteilzentrums Neustadt aufgewertet werden kann.



Einzelhandelsstandorte am Buntentorsteinweg



Verknüpfung mit anderen Programmen

Das Fördergebiet liegt zwischen zwei anderen Gebieten der Städtebauförderung, die im Stadtteil Neustadt realisiert werden: dem Sanierungsgebiet Hohentor/Alte Neustadt und dem Sanierungsgebiet Huckelriede (Soziale Stadt / WIN). Somit stellt das Fördergebiet auch ein verbindendes Element zwischen diesen beiden anderen Gebieten dar.

Im Jahr 2006 hat die Stadtgemeinde Bremen vorbereitende Untersuchungen für die Ortsteile Hohentor / Alte Neustadt durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes Hohentor Defizite vorliegen:

- städtebauliche Missstände funktioneller und stadthistorischer Art,
- wohnungswirtschaftliche Missstände,
- soziale Defizite.

In der Folge wurde das Gebiet zwischen Große Sortillienstraße / Westerstraße, Langemarckstraße, Neuenlander Straße und Oldenburger Straße / Friesenwerder einschließlich des Neustadtbahnhofes (Eisenbahnlinie Bremen – Oldenburg) als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt.

Das Erneuerungskonzept für das Gebiet sieht die Notwendigkeit

- der Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze, Grünflächen),
- der behutsamen Modifikation der Nutzungsstrukturen im Bereich des Güldenhausquartiers,
- die Unterstützung privater Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands,
- der sozialen Intervention durch den Aufbau von Netzwerkstrukturen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass es des Einsatzes mehrerer Interventionsachsen bedarf, um den vielfältigen Problemen des Sanierungsgebietes Hohentor / Alte Neustadt gezielt und ergebnisorientiert begegnen zu können.

Im Sinne eines gebündelten und integrierten Mitteleinsatzes hat sich die Stadtgemeinde Bremen daher entschieden, neben den Mitteln des Sanierungsprogramms auch Mittel des 2009 neu aufgelegten Programms Denkmalschutz West in Teilbereichen des Sanierungsgebietes einzusetzen.

Als ein Schritt soll die Kleinteiligkeit des historischen Stadtgrundrisses entdeckt und entwickelt werden, um den historischen Stadtgrundriss soweit wie möglich wieder erlebbar zu machen. Dies geschieht durch die Wiederherstellung von Wegebeziehungen, die im Zuge der Industrialisierung der Alten Neustadt aufgegeben werden mussten, sowie durch den Rückbau überdimensi-

onierter Straßen sowie der Komplettierung der historischen Wallanlagen.

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat in seinen Beschlüssen vom 30.11.2004 zum Bericht über die Evaluationsergebnisse der Programme „Wohnen in Nachbarschaften – WiN“ und „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ den damaligen Senator für Bau, Umwelt und Verkehr gebeten, weitere Gebiete für eine Aufnahme zeitnah zu prüfen. Im Evaluationsbericht vom August 2004 wird für solche Gebiete mit sozialer Problematik empfohlen, zur weiteren Klärung des Interventionsbedarfes durch die Programme WiN / Soziale Stadt vorbereitende Untersuchungen im Sinne eines integrierten Handlungskonzeptes durchzuführen. Zu diesen Gebieten gehören Teilbereiche der Ortsteile Huckelriede und Kattenturm.

Die Untersuchungen zur Klärung einer möglichen Aufnahme in die Programme Soziale Stadt / WiN waren zu verknüpfen mit Untersuchungen im Hinblick auf vermutete städtebauliche Missstände sowie, allgemein bezogen, auf die städtebauliche Situation in den o.g. Ortsteilen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sollten auch das städtebauliche Erfordernis und der Investitionsbedarf anderer Stadterneuerungsprogramme (Städtebauförderung, Stadtumbau-West) dargelegt werden.

Die Untersuchungen zeigten, dass städtebauliche Mängel und Missstände sowie soziale Probleme mit auftretenden Segregationserscheinungen vorliegen, die eine im öffentlichen Interesse liegende einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Behebung dieser Mängel und Missstände als Gesamtmaßnahme nach den Vorschriften des besonderen Städtebaurechts erfordern.

Zur Beseitigung bzw. Milderung der städtebaulichen Missstände und sozialen Defizite im untersuchten Gebiet sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Hierfür ist von der mit den Untersuchungen beauftragten Gutachterin, die ARGE Bremische und GEWOBA – Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH und GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen –, ein Erneuerungskonzept entwickelt worden.

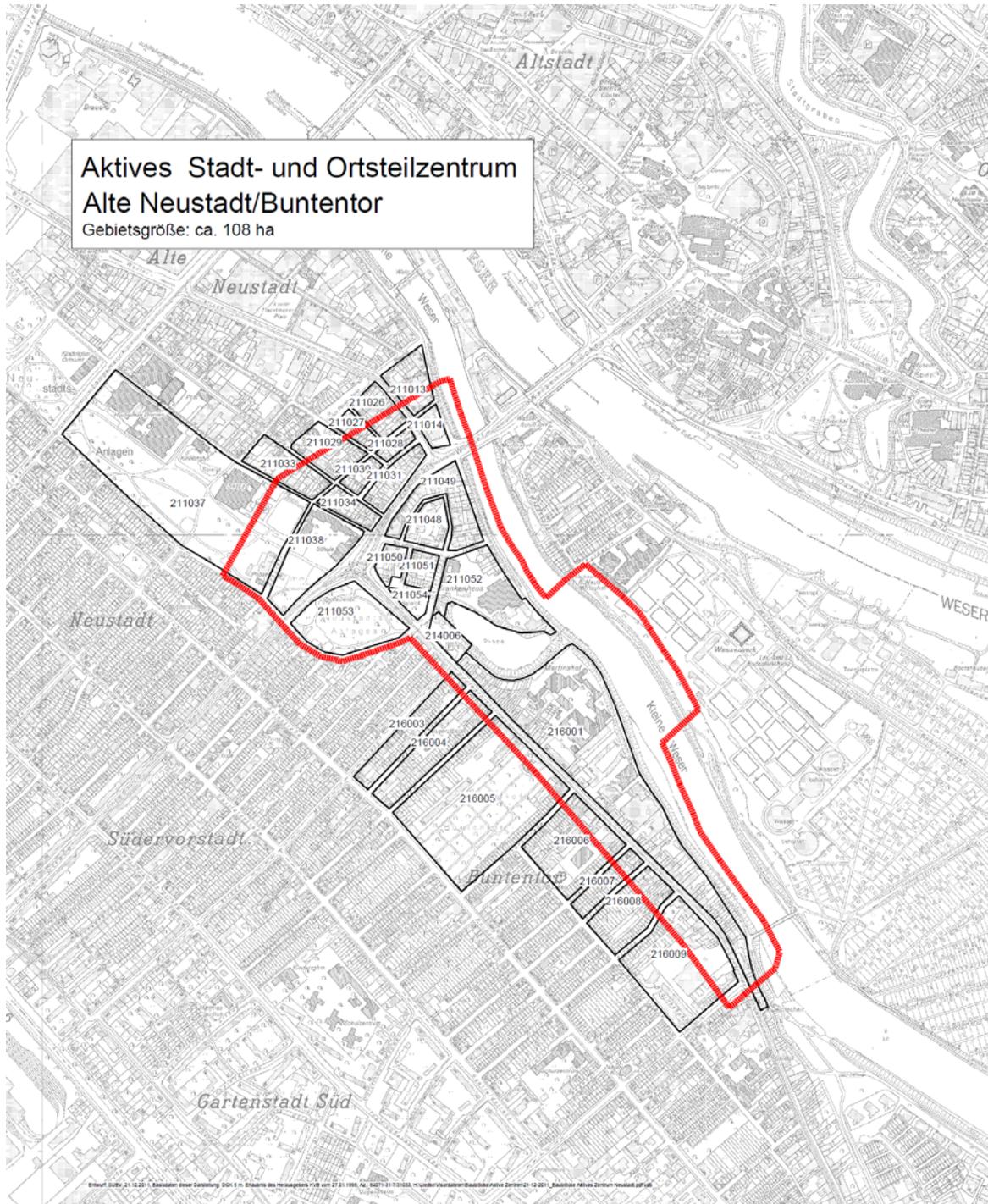
Zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sowie zur Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Verhältnisse wurde das Gebiet Huckelriede als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (Baugesetzbuch) förmlich beschlossen.

Räumliche Struktur

Das Programmgebiet Aktives Zentrum Alte Neustadt / Buntentor ist charakterisiert durch eine hohe bauliche Dichte, urbane Nutzungsmischungen im Osterquartier und entlang des Buntentorsteinweges, den Grünzügen Neustadtwallanlagen und Piepe sowie den charakteristischen Nachkriegsbauten entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

Eine verbindende Funktion stellt der Leibnizplatz mit dem wilhelminischen Schulgebäude dar. Dieser Platz hat eine Drehscheibenfunktion im Schnittpunkt Buntentorsteinweg / Friedrich-Ebert-Straße. Die Kleine Weser, die Piepe und der Stadtwerder sind die verbindenden räumlichen Elemente zur Bremer Altstadt. Stadträumlich werden sie aber mehr – zusammen mit der Weser - als trennende Elemente empfunden. Mit dem neuen Innenstadtkonzept, das die Wallanlagen mit umfasst, ergeben sich neue Chancen, das Bewusstsein für diesen Bereich zu schärfen und die trennende räumliche Wahrnehmung zu überwinden. Dabei würden sich auch insbesondere für das Osterquartier neue städtebauliche Akzente ergeben, die diesen Bereich im Kontext der Krankenhausweiterung auch ökonomisch stärken würden.





Gebietsabgrenzung mit Baublöcken für statistische Daten

Demographische Entwicklung

Im Fördergebiet wohnen ca. 3000 Personen, wobei die Einwohnerzahl seit 1999 eine leicht steigende Tendenz aufweist. Dies entspricht dem gesamtstädtischen Trend.

Gebiet	Bevölkerung insgesamt im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"				
	1970	1980	1990	2000	2010
Aktives Zentrum	3.185	2.892	2.816	2.826	3.046
Alte Neustadt	5.997	5.327	5.430	5.788	6.153
Neustadt	9.356	8.000	7.734	7.235	7.355
Südvorstadt	6.741	5.558	5.362	5.254	5.301
Buntentor	8.629	7.277	6.993	6.619	6.742
ST Neustadt	53.969	45.324	43.615	41.878	43.517
Stadt Bremen	593.182	562.420	551.219	539.403	547.340

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Mit einer Einwohnerdichte von 31 Einwohnern pro ha liegt das Gebiet im innerstädtischen Vergleich über dem städtischen Durchschnitt.

Gebiet	Einwohner je ha im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"				
	1970	1980	1990	2000	2010
Aktives Zentrum	36	34	34	30	31
Alte Neustadt	43	38	39	41	44
Neustadt	204	175	169	158	160
Südvorstadt	228	188	182	178	180
Buntentor	169	142	137	129	132
ST Neustadt	35	30	28	27	28
Stadt Bremen	18	17	17	17	17

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Die Altersstruktur liegt seit 1990 etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Gebiet	Durchschnittliches Alter der Bevölkerung (Jahre) im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"				
	1970	1980	1990	2000	2010
Aktives Zentrum	39,5	42,5	39,8	41,3	40,4
Alte Neustadt	38,1	41,5	41,5	42,4	42,5
Neustadt	42,2	41,5	41,5	40,2	40,4
Südvorstadt	42,2	43,1	43,1	39,4	39,7
Buntentor	39,9	39,5	39,5	39,6	40,7
ST Neustadt	40,2	41,6	41,6	41,6	41,4
Stadt Bremen	37,5	39,9	39,9	42,6	43,9

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Der Anteil der unter 18-jährigen liegt mit ca. 8 % jedoch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 15 %

Gebiet	Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung (%) im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"				
	1970	1980	1990	2000	2010
Aktives Zentrum	19,6	15,6	10,9	10,7	8,2
Alte Neustadt	18,5	13,9	10,0	8,4	6,5
Neustadt	17,8	17,5	13,7	13,9	12,1
Südvorstadt	17,8	15,3	12,4	14,8	11,3
Buntentor	19,8	17,8	13,3	13,7	10,7
ST Neustadt	19,5	16,7	12,6	13,2	11,4
Stadt Bremen	24,8	20,6	15,6	16,4	15,0

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Gebiet	Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung (%) im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"				
	1970	1980	1990	2000	2010
Aktives Zentrum	2,9	8,5	9,5	12,0	14,7
Alte Neustadt	2,3	7,1	11,2	14,2	15,4
Neustadt	2,2	8,3	10,0	11,7	11,2
Südvorstadt	2,7	10,6	12,8	15,6	15,6
Buntentor	2,1	10,6	11,9	12,2	11,0
ST Neustadt	2,3	9,6	12,1	14,7	15,1
Stadt Bremen	2,2	7,1	10,4	12,3	12,8

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 14,7 % etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die Anzahl der Privathaushalte hat seit 1987 kontinuierlich zugenommen.

Die Zunahme ist stärker als in anderen Gebieten der Neustadt.

Die Haushaltsgröße hat sich seit 1970 deutlich verkleinert und liegt noch unter dem Bremer Durchschnitt.

Auffallend ist die hohe Anzahl von Single-Haushalten.

Gebiet	Anzahl der Privathaushalte im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"			
	1970	1987	2005	2010
Aktives Zentrum	1.381	1.254	1.579	1.727
Alte Neustadt	2.803	3.231	4.351	4.514
Neustadt	4.376	4.330	4.699	4.763
Südvorstadt	3.162	3.101	3.493	3.604
Buntentor	3.865	3.776	4.316	4.490
ST Neustadt	23.778	23.885	27.426	28.471
Stadt Bremen	230.205	261.149	296.286	301.734

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Hiermit einhergehend ist die kontinuierliche Abnahme der Personen je Privathaushalt.

Gebiet	Durschnittliche Zahl der Personen je Privathaushalt im "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentrum Neustadt/Buntentor"			
	1970	1987	2005	2010
Aktives Zentrum	2,15	1,65	1,50	1,44
Alte Neustadt	2,05	1,58	1,39	1,36
Neustadt	2,13	1,78	1,59	1,58
Südvorstadt	2,11	1,67	1,53	1,49
Buntentor	2,20	1,75	1,60	1,54
ST Neustadt	2,22	1,76	1,58	1,55
Stadt Bremen	2,52	2,06	1,87	1,83

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Die statistischen Daten zur sozialen Situation lassen keine signifikanten Unterschiede zur gesamtstädtischen Situation erkennen. Das Gebiet kann als sozial intakt beschrieben werden.

Gebiet	Sozialwesen							
	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) an den Privathaushalten (%)		Anteil der Hilfebedürftigen (SGB II) an der Bevölkerung unter 65 Jahren (%)		Anteil der Hilfebedürftigen (SGB II) an der Bevölkerung unter 18 Jahren (%)		Anteil der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen (SGB II) an der Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahren (%)	
	2005	2010	2005	2010	2005	2010	2005	2010
Aktives Zentrum	15,5	13,7	17,4	15,7	35,3	25,9	16,0	14,5
Alte Neustadt	13,2	12,1	15,7	14,7	33,9	33,8	14,2	13,4
Neustadt	11,5	10,0	13,8	11,6	27,0	21,8	11,7	10,1
Südvorstadt	13,7	11,4	15,8	13,2	27,7	22,2	13,9	11,9
Buntentor	14,2	11,1	15,7	12,5	28,9	21,0	13,8	11,4
ST Neustadt	14,1	12,0	17,0	14,5	31,5	26,5	14,7	12,8
Stadt Bremen	14,4	13,2	17,4	17,1	27,9	27,8	15,0	14,5

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

Die durchschnittlichen jährlichen Umzüge im Fördergebiet sind ein Indiz dafür, dass das Gebiet ein beliebtes Wohngebiet mit entsprechender Bindung an den Stadtteil ist.

Gebiet	Durchschnittliche bisherige Wohndauer der ab 18-Jährigen an der gegenwärtigen Adresse (Jahre)			
	1995	2000	2005	2010
Aktives Zentrum	10,6	9,7	9,6	9,4
Alte Neustadt	9,9	9,1	8,6	8,5
Neustadt	13,3	12,6	11,9	11,1
Südvorstadt	12,5	12,0	11,0	10,4
Buntentor	12,2	11,5	10,9	10,5
ST Neustadt	13,0	12,3	11,4	10,8
Stadt Bremen	14,5	14,2	13,9	13,4

Daten: Statistisches Landesamt Bremen 2012

VI. Geplante Maßnahmen und Projekte im Fördergebiet

Erste Überlegungen / Ideen

Erste Überlegungen und Ideen wurden gemeinsam mit dem Ausschuss für Innovative Stadtentwicklung, Wirtschaft und Kultur des

Beirates Neustadt im Rahmen und im Nachgang zu mehreren Ortsterminen und Begehungen im Konsens formuliert.

Im Ergebnis wurden folgende Handlungsfelder und Einzelprojekte skizziert, die im weiteren Verfahren und im Rahmen öffentlicher Beteiligung präzisiert werden sollen:

Wegenetz Bereich Rotes-Kreuz-Krankenhaus (Öffnung zum Stadtteil)

- Entree zum Buntentorsteinweg und zum Rotes-Kreuz-Krankenhaus
- Öffnung des Rotes-Kreuz-Krankenhaus zur Piepe hin
- Umgestaltung / Aufwertung der Fläche beim alten Torhaus
- Buntes Tor: „Einkaufsmeile Buntentor“
- Umgestaltung / Aufwertung der Fläche „Parkplatz an der Piepe“ für den Wochenmarkt

Verbindung Stadtwerder – Neustadt / Buntentor

- Prüfung einer Fußwegeverbindung über die Kleine Weser (St.-Pauli-Deich)
- Beziehung zwischen Buntentorsteinweg und St.-Pauli-Deich (Wegeverbindungen)
- Gestaltung der Uferböschung der Piepe am westlichen Ufer durch Aufwertung des dort umlaufenden Fußwegs → Beleuchtungskonzept sowie Anschluss an den St.-Pauli-Deich
- Deicherhöhung

Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinweg (Stabilisierung der Einzelhandelsfunktionen)

- Weiterentwicklung der Kulturmeile Buntentorsteinweg (z. B. Haltestelle Gneisenaustraße umbenennen mit Zusatz Kulturmeile)
- Umgestaltung des Eingangs der Bremer Shakespeare Company
- Verbindung Richtung Piepe optisch sichtbar machen
- Leibnizplatz: SOS-Kinderdorf und Schule mit einbeziehen; kein Gesamtbild (typische 70er Jahre Bebauung); leerstehendes Gebäude
- Erstellung eines Marketingkonzepts mit den Geschäftsleuten / Standortmarketing

Entwicklung Leibnizplatz und umzu

- Drehscheibe Leibnizplatz

Entwicklung Quartier Osterstraße

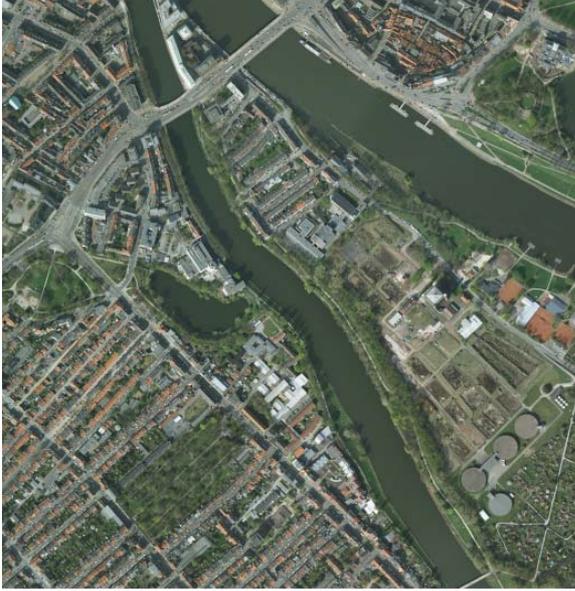
- Lautstärke der Straße verringern (Pflastersteine / Krankenwagen)
- Parksituation verbessern / Anwohnerparken
- Quartiersaufwertung / Wohnumfeldverbesserung
- Änderung der Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung)
- Verstärkung des Aspekts Gesundheit

Vorschläge WIR:

- In Zusammenarbeit mit der Hochschule Bremen: „Wie können wir Anreize schaffen, dass sich die neuen Bewohner des Stadtwerders vom Einzelhandel und von den kulturellen sowie sozialen Einrichtungen angezogen fühlen?“
- Projekt „Seebühne“ in der Piepe (= beispielbare Fläche)
- Verschönerung der Fassaden

Mögliche Aktivitäten von Privaten:

- Überdachung der Einkaufsmeile wie Am Wall
- Außengastronomie
- Ruhender Verkehr
- Erweiterung der Begrünung



**Rahmenplanung
Alte Neustadt / Buntentor**

Nachdem der Beirat Neustadt und die Verwaltung gemeinsam erste Überlegungen

formuliert hatten, wurde das Büro Kreikenbaum + Heinemann, Bremen, beauftragt, im Kontext einer Rahmenplanung konkrete Vorschläge zur Umsetzung der bisher nur grob skizzierten Vorschläge zu erarbeiten.



Handlungsfelder und Projekte

Die Vorstellungen des Büros Kreikenbaum+Heinemann wurden in mehreren Arbeitssitzungen gemeinsam mit dem Beirat und dessen Vorstellungen zur Weiterentwicklung des Bereiches Alte Neustadt / Buntentor abgeglichen. Alle skizzierten Projekte wurden mit dem Planungsbereich des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie anderen Bereichen der Verwaltung abgestimmt und auf ihre Machbarkeit hin überprüft. Dazu zählten auch eine Kostenschätzung der einzelnen Projekte und die zeitliche Schiene.

Folgende Handlungsfelder wurden definiert:

- Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinweg (Stabilisierung der Einzelhandelsfunktionen)
- Bereich Leibnizplatz / Rotes Kreuz-Krankenhaus (Öffnung zum Stadtteil)
- Entwicklung Leibnizplatz und umzu. „Drehscheibe Leibnizplatz“
- Entwicklung Quartier Osterstraße
- Verbindung Stadtwerder / Neustadt / Buntentor

Innerhalb dieser Handlungsfelder befinden sich die im Rahmen des Programms umsetzungsfähigen Einzelprojekte, die im Weiteren beschrieben werden.

A. Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinweg

Der Neustadtpark ist Teil der historischen Wallanlagen. Im Gegensatz zur Altstadtseite ist auf der Neustadtseite der umgebende Wassergraben weitgehend zugeschüttet worden. Die Piepe ist der letzte offene Abschnitt des ehemaligen Wallgrabens in der Neustadt. Das momentane Erscheinungsbild wird der Bedeutung dieses Freiraumes nicht gerecht.

Zum Buntentorsteinweg hin ist die Verknüpfung mit dem Park wenig attraktiv. Blickbeziehungen in den Park und auf das Wasser sind kaum vorhanden und die Randbereiche sind in ungeordneter Form mit zahlreichen Ausstattungselementen verstellt.

Die Osterstraße zwischen den beiden Parkteilen stellt eine Zäsur dar, so dass die verbleibende Dreiecksfläche den Charakter einer schlecht nutzbaren Restfläche aufweist. Mit dem Projekt Osterstraße und den Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers könnte dieser Eingangsraum eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

1. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Im Straßenraum des Buntentorsteinweges könnte die Aufenthaltsqualität punktuell verbessert werden, Möglichkeiten bestehen zur Begrünung allerdings nur an wenigen Stellen. Ziel sollte sein, den recht schmalen Fußweg an einigen Stellen zu verbreitern, Fahrradabstellanlagen zu errichten und in Einmündungsbereichen der abzweigenden Nebenstraßen mehr Raum zu schaffen. Grundsätzlich soll der Straßenraum aber nicht umgestaltet werden. Auch ist eine nachträgliche durchgehende Begrünung wegen der vielen unterirdisch verlaufenden Leitungen nicht zu realisieren. Deshalb kommen nur punktuelle Verbesserungen in Betracht, die mit den Anliegern im Einzelfall abzustimmen sind.



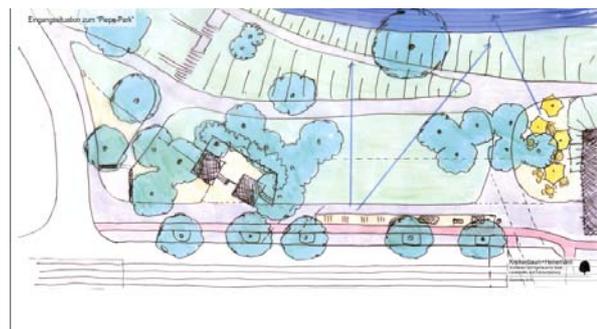
2. Umgestaltung / Aufwertung der Fläche „Parkplatz an der Piepe“ (Vielzweckfläche)

Der Parkplatz am Buntentorsteinweg vor der Piepe wird einmal die Woche für einen kleinen Wochenmarkt genutzt, ist aber funktional und gestalterisch der Situation nicht angemessen. Die Längsausrichtung des Parkplatzes zwischen Straße und Park gleicht einer Barrierewirkung zwischen Quartier und Park, die noch verstärkt wird durch die in Bezug auf die Topografie des Parks gegenläufige Querneigung des Parkplatzes. Wünschenswert wäre als Bereicherung für Park und Buntentorsteinweg, dass dem Bäcker an der Ecke (mit Cafébetrieb) eine Außen-gastronomie im Park möglichst mit Blick aufs Wasser ermöglicht würde. Statt des Parkplatzes könnte eine „Multifunktionsfläche an der Piepe“ so in den Park integriert werden, dass sich neue Blickbeziehungen ergeben. Die Multifunktionsfläche bleibt nutzbar für den Wochenmarkt, kleine Veranstaltungen, Flohmärkte etc. sowie zum Parken.



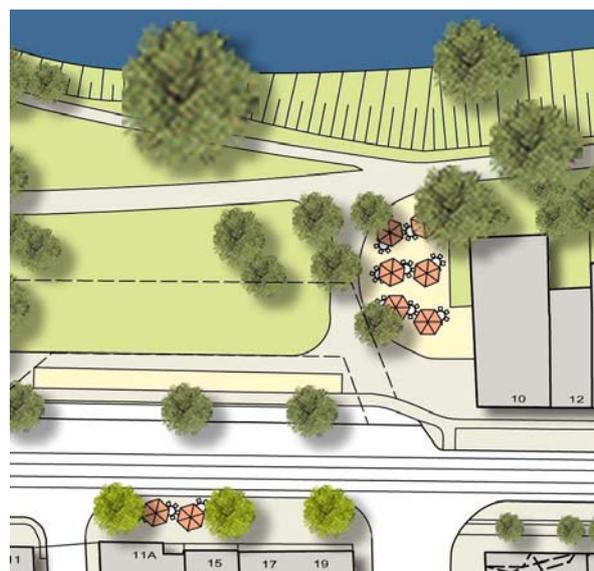
3. Aufwertung der Fläche beim alten Torhaus z.B. Umbau zum Kulturcafé

Die Fläche rund um das alte Torhaus, das zurzeit als Trafohäuschen genutzt wird, sollte im Eingangsbereich Osterstraße / Buntentorsteinweg aufgewertet werden. Dazu zählt auch ein besserer und kontinuierlicher Unterhalt der Grünfläche. Der Kiosk soll an dem jetzigen Standort bestehen bleiben.



4. Stärkung Außengastronomie Aufwertung / Belebung durch Außen- gastronomie

Der Buntentorsteinweg wurde vor einigen Jahren umgestaltet. Aufgrund des dichten Kanal- und Leitungsnetzes konnten keine Baumpflanzungen erfolgen. Trotzdem besteht der Wunsch nach Bäumen im Straßenzug. Ein Indiz dafür sind die Kübelbäume im Straßenraum. Diese stellen aber keinen adäquaten Ersatz dar und schränken den schmalen Fußweg noch weiter ein. Durch punktuelle Erweiterungen des Gehweges in Bereichen, wo Außengastronomie erwünscht ist, könnten neue Flächen geschaffen werden. Z.B. so, dass zur Fahrbahn hin nur ein flacher, überfahrbarer Bord gesetzt wird. Mit den Anliegern und Geschäftsleuten wäre zu klären, an welcher Stelle und in welcher Form Außengastronomie oder das Ausstellen von Waren denkbar wäre.



5. Weiterentwicklung zur Kulturmeile Buntentorsteinweg „Netzwerk Kultur“

Die Vernetzung der unterschiedlichen, vielfältigen Kultur- und Bildungseinrichtungen ist dringend notwendig. Sie bietet die Chance, dieses den Buntentorsteinweg/Leibnizplatz prägende Potenzial, stärker für die Stadtteilentwicklung zu nutzen. Mit einem Netzwerk Kultur könnte nicht nur mehr Zentralität gewonnen, sondern auch insgesamt die gesamtstädtische Bedeutung des Kulturstandortes Buntentor / Alte Neustadt positiv erhöht werden.



6. Verbindung Richtung Piepe

Die Verbindung vom Buntentorsteinweg und von der Osterstraße zur Piepe und weiter zum Fuß- und Radweg am Deich sollte verbessert werden, um direkte, schnelle Verbindung auch in den Abendstunden besser zu nutzen.



7. Erstellung eines Marketingkonzepts mit den Geschäftsleuten und der Kulturszene (Standortmarketing)

Das Zusammenwirken von Kultur, Gastronomie und Einzelhandel kann neue Impulse für die lokale Ökonomie schaffen und ist somit ein weiterer Faktor zur Stärkung der Zentralität und soll konzeptionell unterstützt werden.

8. Leerstandsmanagement (z.B. Blumenladen)

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Gesamteindruck und auf das Image sollen die Chancen genutzt werden, das Leerstandsmanagement zu verbessern. Mit der ZwischenZeitZentrale und den Kulturinstitutionen bieten sich vor Ort gute Chancen zur temporären Nutzung, so wie es bereits mit dem ehemaligen Blumenladen am Friedhof mit dem jetzigen Cafe Radieschen geschehen ist.



9. Öffnung Friedhofsgelände (Eingangsbereich)

Es ist zu prüfen, ob sich nicht das Friedhofsgelände zum Buntentorsteinweg hin öffnen könnte. Denkbar wäre ein größerer Eingangsbereich.



B. Bereich Leibnizplatz / „Rotes Kreuz

Krankenhaus“ (Öffnung zum Stadtteil)

Entree vom Leibnizplatz zum Buntentor-

steinweg und zum „Rotes Kreuz

Krankenhaus“

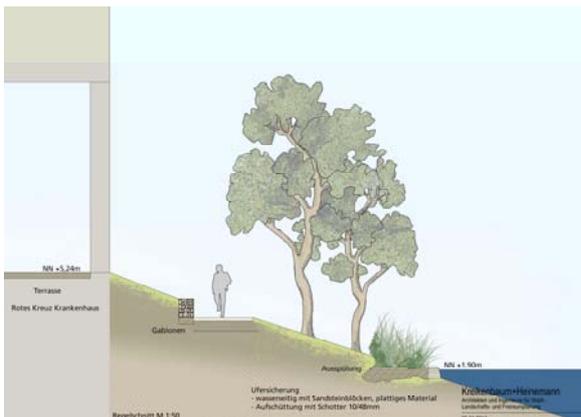


10. Öffnung des „Rotes Kreuz Krankenhauses“ zur Piepe

Anbindung Cafe / Buntentorsteinweg
 Uferbereich Piepe
 Fahrradstellplatz

Die bauliche Erweiterung des „Rotes Kreuz Krankenhauses“ wird den Bereich aufwerten und zur besseren Integration in den Stadtteil wird das Krankenhauscafé „Café K“ an das Wegenetz des Parks angebunden. Die Außenterrasse ist sonnenexponiert, bietet einen schönen Blick aufs Wasser und ist eine Bereicherung für den Stadtteil.

Das Gewässer selbst weist am südlichen Ufer unattraktive steile Rasenböschungen auf. Durch Ergänzung der Bepflanzung im Böschungsbereich durch Bäume, einem Weg entlang des Wassers mit einem langsamen Aufstieg Richtung Kleiner Weser würde die Akzeptanz des Ufers der Piepe deutlich gesteigert werden. Am nördlichen Ufer stellt die Uferunterspülung ein Problem dar: große Bäume stürzen ins Wasser mit der Folge, dass eine Ufersicherung ist auf gesamter Länge mittelfristig dringend erforderlich ist.



Sichtbeziehung zum Krankenhaus

Öffnung zur Piepe

Die Sichtbeziehung vom Bereich Buntentorsteinweg / Osterstraße soll verbessert werden, um das Krankenhaus auch optisch an den Buntentorsteinweg heranzuführen.



C. Entwicklung Leibnizplatz und umzu „Drehscheibe Leibnizplatz“

Der Leibnizplatz ist ein bedeutsamer Orientierungsbereich in der Alten Neustadt. Er ist die Drehscheibe Friedrich-Ebert-Straße / Buntentorsteinweg / Wilhelm-Kaisen-Brücke / Neustadtwallanlagen. Der Leibnizplatz ist allerdings heute kein Platz

mehr im eigentlichen Sinne, sondern mehr ein Verkehrsverteiler mit unterschiedlichen Funktionen (ÖPNV Knotenpunkt, MIV, Fußgänger, Radfahrer). Der gesamte Bereich hat aber nach der Umgestaltung jetzt städtebauliche Qualitäten, die zur Stärkung des Quartiers beitragen.





11. Aufwertung Eingangsbereich Shakespeare Company

Die Shakespeare Company befindet sich in einem ehemaligen Schulgebäude. Z. Zt. finden bauliche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen statt. Dem Theater fehlt eine „Adresse“. Vom Leibnizplatz wird man über den Schulhof durch einen Nebeneingang zum etwas versteckt liegenden Eingang geführt. Für Besucher, die per PKW kommen, gibt es auf der Rückseite einen ungeordneten Parkplatz neben der Schulstraße. Auch die Schulstraße scheint überdimensioniert. Denkbar wäre im Zuge des Umbaus eine verstärkte Ausrichtung des Theaters auf die Schulstraße bzw. auf die Platzsituation an der Schulstraße. Notwendig wäre eine verbesserte räumliche Gliederung dieses Bereichs.

Markant ist die bauliche Ausrichtung des Hauptportals des Schulgebäudes auf die Flucht des Buntentorsteinwegs. Irritierend ist allerdings, dass dieses Portal keine Funktion als solches mehr aufweist, sondern besonders im unteren Bereich mit einem Fenster versehen wurde, welches den Charme eines Kellerfensters besitzt. In der jetzigen Form ist dieses Portal baulich unangemessen. Für diesen Bereich gilt es, eine neue, qualitätsvolle „Adresse“ zu schaffen.





12. Aufwertung der Blickachse Buntentorsteinweg „Buntes Tor“

Vom Leibnizplatz kommend ist eine relativ lange Strecke, die Neustadtwallanlagen querend bis zum baulichen Eingangsbereich des Buntentorsteinwegs, zurückzulegen. Hier wäre zu prüfen, mit welchen Maßnahmen diese Eingangssituation verbessert werden könnte.



13. Verbindung Alte Neustadt / Quartier Osterstraße / Neustadtwallanlagen

Die Querung der Neustadtwallanlagen im Bereich des vorderen Buntentorsteinweges ist bisher nicht optimal gelöst. Hier wäre zu prüfen, wie die Verbindung in Richtung Osterstraße / Krankenhaus verbessert werden könnte.



**14. Städtebauliche Integration und Aufwertung Bereich
Neustadtswallanlagen / Südbad /
Shakespeare Company**

Die Freiräume rund um das Schulgebäude machen einen ungeordneten Eindruck. Durch ein integriertes Freiraumkonzept ließe sich die Nutzung der Freiraumqualitäten optimieren.



D. Entwicklung Quartier Osterstraße

Obwohl das Osterquartier innenstadtnah liegt, sozial und städtebaulich intakt ist, wird es kaum wahrgenommen. Dies liegt hauptsächlich an der Anbindung, die lediglich über den Buntentorsteinweg / Osterstraße erfolgt. Zudem wirkt die Einzelhandelszeile an der Friedrich-Ebert-Straße mit Leerständen und Spielhallen wenig einladend. Insgesamt besitzt das Quartier aber eine besondere Lagegunst sowie Qualitäten und Entwicklungspotenziale, die gestärkt und herausgearbeitet werden sollen.

Der Park an der Piepe ist integriert und leitet direkt weiter zu den gesamtstädtischen Freiräumen Kleine Weser und Stadtwerder. Das umfangreiche Angebot des Buntentorsteinwegs mit Kindergarten, Läden, Gastronomie und kulturellen Aktivitäten ist fußläufig zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung zur Gesamtstadt ist hervorragend und zu Fuß ist man in 5 bis 10 Minuten in der Altstadt.

Dieses Quartier wird auch über die Neustadtswallanlagen, Park an der Piepe und Stadtwerder Bestandteil des neuen Innenstadtkonzeptes sein.

Das Quartier ist gekennzeichnet durch eine hohe Wohndichte mit verdichteten Geschosswohnungsbau. Die Wohnblöcke und das Wohnumfeld sind im Kernbereich intakt. Um das Niveau für die Zukunft zu halten sind stabilisierende Modernisierungs-

maßnahmen sinnvoll, die das Quartier auch für ein jüngeres Publikum attraktiv machen.

Die Konzentration an Einrichtungen des Gesundheitswesens im Quartier sollte als Potenzial für die weitere Entwicklung begriffen werden. Mit dem „Rotes Kreuz Krankenhaus“ im Hintergrund ist das Gebiet interessant für flankierende Angebote von niedergelassenen Ärzten, Pflegeorganisationen und therapeutischen Angeboten.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Osterquartiers ist auch darauf hinzuweisen, dass die Deputation für Bau und Verkehr einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet zwischen Neustadtswall, Rolandstraße, Kleiner Weser, „Rotes Kreuz Krankenhaus“, Leinestraße, Osterstraße, Bastianstraße und Leibnizplatz gefasst hat.

Auf der Karte von 1861 ist zu erkennen, dass der Straßenzug Sortillenstraße - Westerstraße - Osterstraße die Haupterschließung der Alten Neustadt darstellte. Auch der heutige Straßenverlauf des Neustadtswalls beruht auf der historischen Straßenführung. Der Buntentorsteinweg war Außenbereich und hatte seinen Anfang im Einmündungsbereich Osterstraße. Das „Bunte Tor“ befand sich in der Osterstraße im Bereich der Bauflucht der heutigen Gebäude Bastianstraße. Der Bau der Friedrich-Ebert-Straße schnitt das Quartier an der Piepe von der Alten Neustadt ab.

Dies wirkt bis heute mit der Folge, dass es nie richtig mit dem Quartier Buntentor zusammenwachsen konnte. Die Straßenführungen von Osterstraße und Neustadtwall zeugen noch heute von den historischen Bezügen und weisen zumindest noch in Ansätzen die historische Straßenrandbebauung auf. In der Wiederaufbauzeit nach dem 2. Weltkrieg erfuhr das Quartier eine rasante bauliche Verdichtung. Im Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Osterstraße entstand Geschosswohnungsbau mit bis zu 9 Geschossen. Direkt benachbart befinden sich kleine Einfamilienreihenhäuser und Geschossbauten (Leibnizplatz). Es bestehen städtebaulich unmaßstäbliche und ungeordnete Zwischenräume. In den rückwärtigen öffentlichen Bereichen des Quartiers entstanden diffuse öffentliche Räume (Walldammstraße).

Eine wichtige bauliche Entwicklung stellte 1973 die Erweiterung des "Willehadhaus vom Roten Kreuz" von 1876 zu einer modernen Klinik (Rotes Kreuz Krankenhaus) dar. Parallel dazu erfolgte die Ansiedlung zahlreicher Arzt-/Therapiepraxen und Pflegeeinrichtungen. Zurzeit sind umfangreiche bauliche Erweiterungen in der Umsetzung, deren Fertigstellung 2013 erfolgt.

Die Treppenanlage an der Osterstraße von der Friedrich-Ebert-Straße aus könnte das Entrée ins Quartier sein. Zurzeit ist sie aber eine mit Werbeanlagen zugestellte Treppenanlage und schreckt eher ab als dass sie einlädt. Zudem ist keine Barrierefreiheit gegeben.



15. Umgestaltung, Aufwertung und Lärmreduzierung Straßenraum Osterstraße Verbesserung der Verbindung Innenstadt-Wilhelm-Kaisen-Brücke für Radfahrer / Fußgänger

Zentrale Achse: Osterstraße, fahrradfreundlicher Ausbau, Baumreihe als Leitelement.

- fußläufige Entfernung zur Innenstadt, Lage „auf dem Weg“ vom Buntentor zur Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer. Die Qualität dieser Durchlässigkeit sollte sowohl funktional als auch gestalterisch verbessert werden.
- Verbesserung der Straßenräume, besonders der Osterstraße als Weg vom Buntentor zur Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer (u.a. Begrünung). Diese Maßnahme stützt auch den hier ansässigen Einzelhandel und die Gastronomie.
- ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen, mit hohem Anteil an behindertengerechten Ausbau.
- Konzept für Fahrradstellplätze für die erhöhte Nachfrage aus der Vielzahl von Angeboten des Gesundheitswesens (Niedergelassene Ärzte, Ambulante Versorgung, therapeutische Angebote)



16. Umgestaltung der Treppenanlage zur Friedrich-Ebert Str.

Quartierszugang Friedrich-Ebert-Str., die jetzige Treppenanlage versperrt eher als dass sie einladend wirkt. Öffnung, Mauer durch Geländer ersetzen, Fahrrad- und kinderwagenfreundliche Rampenausbildung (Beispiel Bischofsnadel)



Verbesserung der Zugänglichkeit des Quartiers aus Richtung Innenstadt durch eine ansprechende und barrierefreie Umgestaltung der Treppenanlage an der Friedrich-Ebert-Straße und des unteren Straßenbereiches zu einem kleinen „Auftakt-Platz“ zum Quartier.



17. Anwohnerparken

Im Kontext der geplanten Maßnahmen im Osterquartier wäre auch zu prüfen, inwiefern Anwohnerparken den Such-Schleichverkehr mindern könnte.

18. Quartiersaufwertung / Wohnumfeldverbesserung
Aufwertung der Straßenräume
Neustadtwall / Zentaurenstraße (z.B. Begrünung)
Städtebauliche Entwicklung Walldammstraße

Städtebauliche und gestalterische Ordnung Walldammstraße, bauliche Ergänzung des Gesundheitsbereiches (Ärzte, Pflege, Therapie).

Vorteil: Hervorragende ÖPNV-Anbindung. Gebäudereihe an der Friedrich-Ebert-Straße - unattraktiven Durchgang von der Fr.-Ebert-Straße zur Zeppelinstraße sanieren, z.B. Vordach und Pflanzbeete entfernen, Treppe erneuern, Ziel: attraktiven Umlauf um das Gebäude schaffen. Bauzeile Friedrich-Ebert-Straße attraktiver gestalten: Eingangsbereiche, abgestimmte Werbeanlagen. Die Hauszeile weist in ihrer typischen zeitgemäßen Ausprägung der 60er Jahre durchaus Qualitäten auf: Einheitliches Erscheinungsbild und Materialität. Aber auch die Mängel sind klar aufzunehmen: Versetzte Eingänge bieten von Norden aus gesehen unattraktive Blickführungen, Vordach wirkt nicht zeitgemäß.



19. Änderung der Verkehrsführung
(Einbahnstraßenregelung)

Es wäre zu prüfen, ob nicht auch eine geänderte Verkehrsführung die Belastung durch den Parksuchverkehr mindern könnte.

**20. Quartier Osterstraße als Dienstleistungsstandort für Gesundheit und Vorsorge, Rehabilitation
(Verstärkung des Aspekts Gesundheit)**

Mit der Erweiterung des Krankenhauses ergeben sich neue Synergien, die für die Profilbildung des Quartiers genutzt werden können. Es wäre denkbar, in unmittelbarer Nachbarschaft gezielt Dienstleistungsunternehmen im Gesundheitssektor anzusiedeln und somit die Zentralität zu stärken.



21. Optimierungskonzept für Gebäudezeile Friedrich-Ebert-Straße

Die Gebäudezeile an der Friedrich-Ebert-Straße weist durch ihre spezialisierte niedrige Bauform (2-geschossig) mit Ladenlokalen unten sowie Wohnen in der oberen Etage Probleme auf. Hier sollte das Potenzial dieser Gebäude unter architektonischer, stadträumlicher und betriebswirtschaftlicher Sichtweise vertiefend betrachtet werden. Interessant ist besonders der durchgehende Grundriss bis zur ruhigen, parallel verlaufenden Zentaurenstraße. Die Bauform dieser Gebäude eignet sich auch für Angebote aus dem Gesundheitsspektrum im weitesten Sinne (Beispiel vorhandenes Tanzstudio). Die Lage ist äußerst verkehrsgünstig erreichbar durch ÖPNV, PKW, zu Fuß und Rad. Die Seite zur Friedrich-Ebert-Straße weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf, die Seite zur Zentaurenstraße ist ruhig und mit dem PKW anfahrbar.

Im Gebiet besteht eine Nachfrage insbesondere nach Standorten für Spielhallen. Diese sind derzeit in weiten Bereichen nahezu uneingeschränkt zulässig. Möglichen Störungen von Wohnnutzungen und sonstigen sensiblen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (z.B. Schulen, Erholungsanlagen) durch Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten soll durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen entgegen gewirkt werden. Weiterhin soll die städtebauliche Weiterentwicklung eines angemessenen Stadteingangs sowie des Nahversorgungszentrums nicht durch mögliche negative Auswirkungen von Spielhallen oder sonstigen Vergnügungsstätten auf die Umgebung beeinträchtigt werden.

Es ist geplant, eine dem Bestand, der Förderung der Wohnnutzung und der Fortentwicklung der zentralen Funktionsachse folgende Ausweisung von Baugebietstypen umzusetzen.



E. Verbindung Stadtwerder – Neustadt / Buntentor

Die Verbindung Buntentor / Alte Neustadt / Stadtwerder kann zurzeit lediglich über die Brückenverbindung der Wilhelm-Kaisen-Brücke erfolgen. Eine direkte Verbindung Stadtwerder/Einzelhandelsstandort Buntentorsteinweg ist nicht vorhanden.

Mit der neuen Wohnbebauung auf dem Stadtwerder ergeben sich für die zentralen Nahversorgungsbereiche in der Neustadt und insbesondere am Buntentorsteinweg neue Möglichkeiten. Räumlich, sozial und funktional könnten sich sowohl für den

Stadtwerder als auch für den Bereich Alte Neustadt / Buntentorsteinweg zum Nutzen beider Bereiche positive Wirkungen ergeben, mit einer direkten Verbindung das Wohnen, Einkaufen und die kulturelle Nutzung zu verbessern. Mit dem Neubaugebiet Stadtwerder und einer direkten Verbindung über die Kleine Weser würde der zentrale Bereich Buntentorsteinweg gestärkt und die Nahversorgungsmöglichkeiten. Für den Stadtwerder verbessert werden.

22. Prüfung einer Fußwegeverbindung über die Kleine Weser (St.-Pauli-Deich) 2 Varianten (Machbarkeitsstudie)



**23. Wegebeziehung zwischen Buntentorsteinweg und St.-Pauli-Deich/ Neustadtscontrescarpe-Park/An der Piepe
Gestaltung der Uferböschung der Piepe am westlichen Ufer durch Aufwertung des dort umlaufenden Fußwegs
Beleuchtungskonzept, Anschluss an den St.-Pauli-Deich**

- Uferbereiche Piepe, Verbesserung der teilweise unattraktiven Uferbereiche, Vorbild: Wallgraben in den Wallanlagen.



25. Verbesserung der Querverbindungen Buntentorsteinweg / St. Pauli Deich / Kleine Weser (Anschlüsse)

Die Querungsmöglichkeiten vom Buntentorsteinweg zum St.-Pauli-Deich könnten an einigen Stellen verbessert werden.





VII. Zeit- und Maßnahmenplan

Aufwertung vorderer Bereich Buntentorsteinweg (Stabilisierung der Einzelhandelsfunktionen)

Projekte	Kosten	Umsetzung
Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum	0,2 Mio	2013
Umgestaltung / Aufwertung der Fläche „Parkplatz an der Piepe“ (Vielzweckfläche)	0,25 Mio	2013
Aufwertung der Fläche beim alten Torhaus, z.B. Umbau zum Kulturcafé	0,2 Mio	2016
Stärkung Außengastronomie	0,05 Mio	2013
Weiterentwicklung zur Kulturmeile Buntentorsteinweg „Netzwerk Kultur“	0,05 Mio	2013
Verbindung Buntentorsteinweg - Piepe	0,1 Mio	2015/16
Erstellung eines Marketingkonzepts mit den Geschäfts- leuten und der Kulturszene (Standortmarketing)	0,05 Mio	2013
Leerstandsmanagement (z.B. Blumenladen)	0,05 Mio	2011/13
Öffnung Friedhofsgelände (Eingangsbereich)	0,1 Mio	2015/16

Bereich Leibnizplatz / Rotes Kreuz Krankenhaus (Öffnung zum Stadtteil)

Projekte	Kosten	Umsetzung
Öffnung des Rotes-Kreuz-Krankenhaus zur Piepe		
Anbindung Café / Buntentorsteinweg	0,15 Mio	2011/12
Uferbereich Piepe	0,15 Mio	2011/12
Fahrradstellplatz	0,08 Mio	2013

Entwicklung Leibnizplatz und umzu „ Drehscheibe Leibnizplatz“

Projekte	Kosten	Umsetzung
Aufwertung Eingangsbereich Shakespeare Company	0,1 Mio	2013
Aufwertung der Blickachse Buntentorsteinweg „Buntes Tor“	0,2 Mio	2016
Verbindung Alte Neustadt / Quartier Osterstraße / Neustadtwallanlagen	0,15 Mio	2015
Städtebauliche Integration und Aufwertung Bereich Neustadtwallanlagen / Südbad / Shakespeare Company	0,08 Mio 0,12 Mio	2013 2015
Außenraum Campus Leibnizplatz (zuzügl. Anteil von Bildung)	0,5 Mio 1,3 Mio	2013

Entwicklung Quartier Osterstraße

Projekte	Kosten	Umsetzung
Umgestaltung, Aufwertung und Lärmreduzierung Straßenraum Osterstraße (Verbesserung der Verbindung Innenstadt-Wilhelm-Kaisen-Brücke Buntentorsteinweg für Radfahrer / Fußgänger)	1,49 Mio	2010 2014/15
Umgestaltung der Treppenanlage zur Friedrich-Ebert Str.	0,25 Mio	2013
Anwohnerparken	0,1 Mio	2015
Quartiersaufwertung / Wohnumfeldverbesserung Aufwertung der Straßenräume Neustadtswall / Zentaurenstraße (z.B. Begrünung)	0,2 Mio	2015
Städtebauliche Entwicklung Walldammstraße	0,1 Mio	2015
Änderung der Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung)	0,05 Mio	2014
Konzept für Quartier Osterstraße als Dienstleistungsstandort für Gesundheit und Vorsorge, Rehabilitation etc.	0,05 Mio	2013
Optimierungskonzept für Gebäudezeile Friedrich-Ebert-Str.	0,05 Mio	2016

Verbindung Stadtwerder / Neustadt / Buntentor

Projekte	Kosten	Umsetzung
Prüfung einer Fußwegeverbindung über die Kleine Weser (St.-Pauli-Deich) 2 Varianten	0,05 Mio	2013
Wegebeziehung zwischen Buntentorsteinweg und St.-Pauli-Deich Neustadtscontrescarpe-Park / an der Piepe Gestaltung der Uferböschung der Piepe am westlichen Ufer durch Aufwertung des dort umlaufenden Fußwegs → Beleuchtungskonzept (z. B. Bewegungsmelder) sowie Anschluss an den St.-Pauli-Deich	0,5 Mio	2016
Thema / Aspekt Deicherhöhung St. Pauli Deich (gestalterische Optimierung)	0,3 Mio	2016
Verbesserung der Querverbindungen Buntentorsteinweg / St.Pauli Deich / Kleine Weser (Anschlüsse)	0,3 Mio	2015/16

