

# Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Plenum)

<b>Vorlagentyp:</b>	Drucksache Stadt	<b>Verweis:</b>	Wählen Sie ein Element aus.
<b>Dokumententyp:</b>	Mitteilung	<b>Urheber:</b>	des Senats
<b>Parlament:</b>	Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) - 20. WP	<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 1:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 2:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.	<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 3:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 4:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.	<b>Unterzeichnende inkl. Fraktion/Gruppe 5:</b>	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.

**Titel:**

**Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Blumenthal“ im umfassenden Verfahren - Entwurf eines Ortsgesetzes über das Sanierungsgebiet Blumenthal.**

**Sachverhalt/Frage/Aktuelle Stunde:**

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 14. Juni 2022**

**Ausgangslage**

Ganz an der nordwestlichen Spitze des Bremer Stadtgebietes liegt der Stadtteil Blumenthal mit dem gleichnamigen Ortsteil. Hier befindet sich das historisch gewachsene Stadtteilzentrum und in direkter Nachbarschaft das Gelände der ehemaligen Bremer Wollkämmerei (BWK), die mit den angrenzenden Wohnquartieren und Freiräumen den Ortsteil Blumenthal umfassen. Ähnlich wie es in vielen Stadtteilzentren bundesweit beobachtet werden konnte, nahm die Funktions- und Nutzungsvielfalt des historischen Stadtteilzentrums von Blumenthal über die letzten Jahre ab. Ein erheblicher Leerstand sowie vernachlässigte Bausubstanz und damit ein deutlicher Qualitätsverlust als Lebens-, Wohn- und Arbeitsstandort waren die sichtbare Folge. Die derzeitigen Planungen zur Einrichtung eines Berufsschulcampus im Kämmerei-Quartier auf dem ehemaligen BWK-Gelände versprechen jetzt eine neue Entwicklungsdynamik, die eine erhebliche Impuls- und Nachfragewirkung auch auf das benachbarte Stadtteilzentrum haben könnte. Als ein ursprünglicher Kern und Motor der städtischen und industriellen Entwicklung Blumenthals Ende des 19. Jahrhunderts geht von dem Areal eine hohe Identitätswirkung und Strahlkraft aus, deren Wiederbelebung es nun für das gesamte Umfeld zu nutzen gilt.

Der geplante Berufsbildungs- und Gewerbecampus mit aktuell vier Berufsschulen sowie kleinteiligem Gewerbe und Handwerk soll das heutige Kämmerei-Quartier mit seinem

zusammenhängenden Ensemble gründerzeitlicher Industriearchitektur reaktivieren und ergänzen. Mit dem bereits vorliegenden Strukturkonzept ist die Perspektive verbunden, dass künftig täglich bis zu 4.000 Lernende und Lehrende / Angestellte das Quartier beleben. Das Kämmerquartier wird damit künftig ein Arbeits- und Lernort für eine ähnlich große Anzahl von Menschen, wie in der Hochzeit der BWK. Damit das Stadtteilzentrum und die umliegenden Nachbarschaften von dieser Entwicklung profitieren kann, bedarf es allerdings einer Flankierung der Entwicklung und vor allem einer räumlich funktionalen Verknüpfung der beiden Gebiete.

Angesichts der sozialräumlichen Daten zu Armutsfolgen und Bildungsbenachteiligung ist das Stadtteilzentrum von Blumenthal im Jahr 2019 von einer lediglich flankierenden Förderung im Rahmen des WiN-Programms („Wohnen in Nachbarschaften“) in ein reguläres WiN-Gebiet aufgestuft worden. Die alltäglichen Wohn- und Lebenslagen vieler Bewohner:innen im direkten Umfeld des Blumenthaler Stadtteilzentrums sind schwierig. Die für den Einsatz von WiN zugrundeliegenden Indikatoren des städtischen Sozialraummonitoring ziehen bildungsrelevante Aspekte mit Sprachförderbedarf und die Nichtabiturquote sowie den finanziellen Unterstützungsbedarf der Menschen vor Ort mit Kinderarmut und die Anzahl erwerbsfähiger Leistungsberechtigter heran. Aufgrund der Einordnung im Gesamtkontext lassen sich hohe Handlungsbedarfe in Bezug auf den niedrigen Bildungsstand, fehlenden Sprachkenntnisse und die schlechte wirtschaftliche Ausgangssituation der Menschen ableiten.

Da die bisherigen, eher sektoral und isoliert aufgesetzten Entwicklungsansätze für das Blumenthaler Stadtteilzentrum nur vereinzelt und temporär zu Erfolgen geführt haben, soll vor dem Hintergrund der o.g. Entwicklungsperspektiven und Rahmenbedingungen nunmehr mit einem integrierten, einheitlich vorbereiteten Stadterneuerungsprozess eine systematische Stärkung der vorliegenden Potenziale und eine angemessene Bearbeitung der beschriebenen Herausforderungen erfolgen. Hierzu wurden als erster Schritt sogenannte vorbereitende Untersuchungen (VU) nach BauGB durchgeführt. Die VU untersuchten die soziale, strukturelle und städtebauliche Situation des Blumenthaler Zentrums und bestätigte umfassende städtebauliche Missstände, die sowohl als Substanz- als auch als Funktionsmängel vorliegen.

Im Rahmen der VU wurden zur Behebung der beschriebenen städtebaulichen Missstände im Blumenthaler Zentrum die Voraussetzungen und der Einsatz von Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts geprüft. Für das Blumenthaler Stadtteilzentrum sollte gemäß gutachterlicher Empfehlung ein Sanierungsgebiet nach § 136 BauGB ausgewiesen werden, um die städtebaulichen Missstände zu beheben. Mit dem Beschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme steht Gemeinden ein Instrumentarium zur Verfügung, dass die im öffentlichen Interesse liegende einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme ermöglicht.

Im Rahmen der VU wurde ein Erneuerungskonzept erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass sich der Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet nicht nur auf Maßnahmen im öffentlichen Raum beschränkt, sondern insbesondere auch mit Blick auf den baulichen und nutzungsstrukturellen Zustand zahlreicher privater Immobilien in zentraler Lage besteht. Insbesondere die kleinteiligen Eigentumsstrukturen rund um die Mühlenstraße und die Landrath-Christian-Straße erfordern hinsichtlich ihrer baulichen Modernisierung und ihrer funktionalen Aktivierung ein übergreifendes und gesamtheitliches Vorgehen. Für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes können die Ziele des Erneuerungskonzeptes entsprechend nur mithilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB erreicht werden.

Das Instrumentarium einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst erstens erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Investitionen an Gebäuden privater Eigentümer:innen. Zweitens stehen Kommunen erweiterte Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten in den Fällen zur Verfügung, in denen private Eigentümer:innen entgegen der Sanierungsziele handeln möchten.

Die ressortübergreifend und mit den Akteur:innen vor Ort abgestimmten Sanierungsziele (Anlage 3) sehen für das alte Stadtteilzentrum u.a. eine stadträumliche Verzahnung des Bereiches mit dem künftig zu entwickelnden Berufsschulcampus im Kämmerei-Quartier, die funktionale und gestalterische Reaktivierung und Stärkung des Stadtteilzentrums als Mittelpunkt des Quartiers sowie den Erhalt der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszonen in der Mühlenstraße als Raum für die Erprobung einer „neuen Nutzungsmischung“ vor. Entsprechend der lageräumlichen und baulichen Potenziale des alten Stadtteilzentrums, angesichts seiner nach wie vor identitätsstiftenden Funktion und seiner Bedeutung als öffentlicher, urbaner Quartiersmittelpunkt und mit Blick auf die umfangreichen Bedarfe im Quartier und den Nutzungsimpuls durch die Entwicklungen im Kämmerei-Quartier soll für das Stadtteilzentrum Blumenthal eine funktionale und baulich-gestalterische Reaktivierung in Gang gesetzt werden.

## Sanierungsverfahren

Bei der Durchführung eines Sanierungsverfahrens kommt standardmäßig das umfassende Verfahren zum Einsatz. Sind die Eingriffsinstrumente des umfassenden Verfahrens zur Erreichung der Sanierungsziele nicht geboten, kann die Gemeinde auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen. Angesichts der kleinteiligen Eigentümer:innenstruktur, den in der Vergangenheit teils nicht kooperationsbereiten Einzeleigentümer:innen und der Schlüsselfunktion dieser Immobilien zur Erreichung der Sanierungsziele, ist die Anwendung des umfassenden Verfahrens zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme dringend geboten.

Gemeinden stehen in einem umfassenden Sanierungsverfahren insbesondere folgende Instrumente zur Verfügung:

- Bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a des BauGB: Diese Vorschriften werden als so genannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Demnach haben die Eigentümer:innen eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Die Ausgleichsbeträge dürfen nur im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden. Bei geringfügigen Bodenwerterhöhungen, bei deren Ermittlung und Erhebung der Verwaltungsaufwand höher ist als mögliche Einnahmen, kann auf Ausgleichsbeträge verzichtet werden.
- Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet: Durch eine Kaufpreisprüfung wird hier, anders als im vereinfachten Verfahren, gewährleistet, dass die Gemeinde den Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert durchführen kann und nicht mit durch Spekulation oder Marktprozessen erhöhten / überhöhten Preisen zu rechnen hat.
- Grundstücke können zugunsten der Gemeinde bzw. des Sanierungsträgers enteignet werden, sofern sie im Sanierungsgebiet liegen und dies für die Erreichung von Sanierungszielen notwendig ist.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk.
- Für alle gemäß BauGB anzuzeigenden baulichen und/oder nutzungsrechtlichen Vorhaben besteht zwingend ein Genehmigungsvorbehalt der Stadtgemeinde.

Ohne das Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens, bestünde im Blumenthaler Zentrum das Risiko, dass die Sanierungsziele nicht erreicht werden.

Somit sind die Voraussetzungen nach § 136 BauGB für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Blumenthal“ erfüllt.

Die vorgesehenen Maßnahmen und der zeitliche Ablauf ihrer Umsetzung sind in einem Zeit- und Maßnahmenplan aufgelistet.

Die voraussichtlichen Kosten und ihre Finanzierung sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung beteiligt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem Entwurf des Ortsgesetzes über das Sanierungsgebiet Blumenthal in ihrer Sitzung am 2. Juni 2022 zugestimmt.

Das Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Blumenthal ist nach § 143 Abs. 1 öffentlich bekannt zu machen.

Zusätzlich wird für einen größeren Bereich die Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) empfohlen. Der als Sanierungsgebiet empfohlene Umgriff umfasst überwiegend Grundstücke in Privatbesitz - nur hier sind die Instrumente des besonderen Städtebaurechts relevant. Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb des weiteren IEK-Gebiets. Dieses umfasst auch größere öffentliche Flächen, die einer Aufwertung bedürfen. Zu diesen gehört beispielsweise die öffentliche Grünfläche Bahrsplate. Perspektivisch können im gesamten IEK-Gebiet Städtebauförderungsmittel zur Erreichung der (Sanierungs-)Ziele eingesetzt werden.

In einem IEK werden Strategien, Entwicklungsziele und förderfähige Maßnahmen für einen über das Sanierungsgebiet hinausgehenden Bereich entwickelt. Es bildet somit das formale Grundgerüst für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im gesamten, aus IEK- und Sanierungsgebiet bestehenden Fördergebiet.

Das Ortsgesetz sowie Berichte der Maßnahmen und Sanierungsziele sind als Anlage beigefügt.

### **Beschlussempfehlung:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

# **Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Blumenthal**

Vom XX.XX.2022

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft aufgrund des §142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

## **§ 1**

### **Festlegung des Sanierungsgebiets**

(1) Das in § 2 näher bezeichnete Gebiet in dem Stadtteil Blumenthal wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

(2) Ziel der Sanierung ist die Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Absatz 2 Nummer 1 und 2 des Baugesetzbuches. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen die Lebensbedingungen im Gebiet wesentlich verbessert und seine Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig gestärkt werden. Die städtebaulichen Maßnahmen sollen der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

## **§ 2**

### **Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

(1) Das Sanierungsgebiet bezieht das Stadtteilzentrum Blumenthal und Schnittstellen zum Kämmerer-Quartier ein. Dieses setzt sich zusammen aus dem historischen Stadtteilzentrum mit der Mühlenstraße vom Marktplatz bis hin zum Wasserturm, den hieran angrenzenden Wohnquartieren westlich und östlich dieser Achse sowie den Gebäuden an der Weserstrandstraße entlang der Bahrsplate.

Folgende Straßenzüge stellen die Grenze des Sanierungsgebiets dar:

- Im Osten erfolgt die Begrenzung durch die Landrat-Christians-Straße in Richtung Vegesack und die Lüssumer Straße.
- Im Süden verläuft die Untersuchungsgebietsgrenze entlang der Landrat-Christians-Straße einschließlich der Grundstücke auf beiden Straßenseiten und Weserstrandstraße.
- Im Westen bilden die angrenzenden Grundstücke der George-Albrecht-Straße und der Mühlenstraße die Grenze.
- Im Norden stellen die angrenzenden Grundstücke um den ehemaligen Wasserturm an der Mühlenstraße sowie die Bahntrasse die Gebietsgrenze dar.

(2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom Januar 2022, der Bestandteil des Ortsgesetzes ist (Anlage). Eine

Ausfertigung liegt in der Plankammer der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Fachbereich-01 zur kostenfreien Einsichtnahme für die Öffentlichkeit aus.

### § 3

#### **Verfahren**

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuches finden Anwendung. Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 1 des Baugesetzbuches wird hingewiesen.

### § 4

#### **Inkrafttreten**

Dieses Ortsgesetz wird mit Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bremen, den XX.XX.2022

Der Senat

#### **Hinweis:**

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Anlage: Übersichtsplan

# Untersuchungsgebiet zu den vorbereitenden Untersuchungen für ein Stadterneuerungsgebiet in Bremen-Blumenthal

